



Energetische Sanierung  
zwischen Wunsch und  
Wirklichkeit

10

Das sollte man über  
die E-Rechnung wissen

25

Digitale Rechnungs-  
workflows bei der  
Hausverwaltung

30

<b>BCT Deutschland GmbH</b>	
<b>Titel</b>	<b>ImmobilienVerwalter</b>
<b>Ausgabe</b>	1/2020, 10.01.2020
<b>Seite</b>	Titelseite, 30-31
<b>Auflage</b>	13.400



# Immobilien**Verwalter**



**Energetische Sanierung**  
zwischen Wunsch und  
Wirklichkeit

10

**Das sollte man über**  
die E-Rechnung wissen

25

**Digitale Rechnungs-  
workflows** bei der  
Hausverwaltung

30



# Digitale Rechnungsworkflows bei der Hausverwaltung

**Auch 2019 ist die Immobilienbranche in der Kundenkommunikation noch sehr bürokratisch geprägt. Die Digitalisierung stellt Wohnungs- und Hausverwaltungen vor echte Herausforderungen: Auf der einen Seite ist der Wunsch nach vereinfachten Abläufen und einer daraus resultierenden Arbeitserleichterung und Effizienzsteigerung groß. Andererseits wachsen die externen Ansprüche: Kunden kennen den Vorteil digitaler und mobiler Tools und wollen diese auch in Zusammenarbeit mit Dienstleistern genießen. Doch viele Unternehmen der Branche scheitern an der Entscheidung für eine konkrete digitale Lösung.**

„Beim Thema Digitalisierung muss man sich als Unternehmen immer fragen, welche Schritte zum gegenwärtigen Zeitpunkt am meisten Sinn ergeben. Schließlich ist innovativ sein auch immer mit Veränderung verbunden“, weiß Thorsten Schilling als Geschäftsführender Gesellschafter der Baardse GmbH. Das 1987 gegründete Unternehmen ist spezialisiert auf Immobilienverwaltung und -vermarktung. Mit der Einführung der

Immobilienverwaltungssoftware Karthago der UTS startete es 2010 das digitale Arbeiten. Als ein weiterer Schritt folgte Anfang 2019 die Einführung des Rechnungsimports mit der Capture-Lösung der BCT.

## | Digitale Rechnungsverarbeitung

Mit einem Team aus 30 Mitarbeitern verwaltet Baardse mehr als 3000 Einheiten in ganz Deutschland. Die Menge der täglich eingehenden Rechnungen – vor allem klassisch als Papierpost – ist daher beachtlich. Die entstehenden Medienbrüche und die vielen manuellen Handgriffe machten den Prozess der Rechnungsverarbeitung früher sehr komplex: Nach der händischen Registrierung der eingegangenen Rechnung via Stempel wurde sie an den zuständigen Sachbearbeiter zur sachlichen Prüfung weitergeleitet. Anschließend folgte die finale Prüfung in der Buchhaltung – inklusive händischer Erfassung im Rechnungsbuch der Immobilienverwaltungssoftware.

Heute entfallen diese zeitaufwändigen Zwischenschritte. Stattdessen freuen sich die 15 Mitarbeiter, die im Bereich der Rechnungs-

verarbeitung zuständig sind, über automatisierte und digitale Rechnungsworkflows. „Dass wir unseren Kunden diesen Mehrwert bieten können, zeigt, dass es die richtige Entscheidung war, unsere Immobilienverwaltungssoftware um die Capture-Lösung von BCT Deutschland zu erweitern“, begründet Susanne Liély-Sobania, Geschäftsführerin bei UTS, die Portfolioergänzung. Nach dem Prinzip einer Blackbox nutzen die Baardse-Mitarbeiter weiterhin das ihnen bekannte UTS-System – die Capture-Prozesse laufen wiederum automatisiert im Hintergrund.

## | Das effiziente Zusammenspiel zweier Lösungen

„Für Hausverwalter beginnt im Frühjahr die sehr stressige und zeitraubende Abrechnungsperiode. Daher war es uns besonders wichtig, dass wir bereits ab Jahresbeginn produktiv mit dem erweiterten System arbeiten können“, so Schilling. Dank der lösungsorientierten Zusammenarbeit aller Beteiligten ging der Plan auf. Baardse als Pilotkunde der gekoppelten Lösung brachte außerdem wertvolle Verbesserungsvorschläge aus Anwendersicht ein.



Durch das Zusammenspiel der beiden Softwares sind die Abläufe deutlich schlanker; die intuitive Bedienbarkeit der Lösung sorgt zudem für eine merklich verbesserte Arbeitseffizienz. Denn selbst unterschiedliche Rechnungstypen werden nun einheitlich digital bearbeitet – jene mit gesondertem Umsatzsteuerausweis in der Mietverwaltung genauso wie jene ohne Umsatzsteuerausweis in der WEG-Verwaltung.

Dazu werden im ersten Schritt die per Scan digitalisierten oder bereits digital eingetroffenen Dokumente, etwa als PDF, in die UTS-Software hochgeladen. „Unsere ange-

bundene Capture-Komponente liest per OCR-Erkennung wiederum alle relevanten Informationen aus dem einzelnen Dokument aus“, beschreibt Marc Charlier, Partner Manager bei BCT, das automatisierte Vorgehen. Über die eingerichtete Schnittstelle werden die Daten anschließend im Rechnungseingangsbuch der Immobilienverwaltungssoftware vorerfasst und die PDF-Rechnung dazu hinterlegt. Dadurch können Zahlungsträger schneller erstellt werden.

Nach Freigabe und Buchung der Zahlung wird die Rechnung auch bei der Buchung im Kontoauszug angezeigt. Die Besonderheit:



Einen deutlichen Zeitgewinn erzielt man mit der digitalen Rechnungsverarbeitung.

## MANAGEMENT

Für die Belegprüfung durch den Beirat oder Mieter werden sämtliche Buchungen samt dazugehörigen Belegen per E-Mail oder über das Onlineportal Karthago Vision zur Verfügung gestellt. Ein langwieriges Kopieren der Belege und der Versand per Post erübrigen sich.

### | to be continued...

Der sich aus der digitalen Rechnungsverarbeitung ergebende Effizienzgewinn und die merkliche Zeitersparnis sorgen dafür, dass man sich bei Baardse mit weiteren Digitalthemen beschäftigt. Entscheidend ist für Schilling und sein Team dabei weiterhin die sinnvolle Integration neuer Abläufe. Ein großes und wichtiges Thema ist etwa Cloud Computing, das bereits zeitnah mit den beiden Softwarepartnern angegangen werden soll. Denn die Nutzung einer cloudbasierten Capture-Software bringt eine gesteigerte Flexibilität und vor allem Mobilität der Mitarbeiter mit sich. Vorteile, die inzwischen auch für kleine und mittelständische Unternehmen attraktiv sind.

Bis zum Umstieg aufs Arbeiten in der Cloud gilt es mögliche Erweiterungen der On-Premises-Variante zu definieren sowie aktuelle Funktionen der Capture-Lösung noch stärker zu nutzen. Beispielsweise lernt die Software mit jeder Auslesung dazu und optimiert sich dadurch automatisch selbst. Dieser Vorteil der stetig wachsenden Wissensdatenbank will noch mehr ausgeschöpft werden.

### | Fazit

Das Team von Baardse profitiert bereits jetzt im Bereich der digitalen Rechnungsverarbeitung von kurzen Entscheidungswegen und einer schnelleren Reaktionszeit. Durch ihre Zusammenarbeit mit UTS und BCT sind die Kölner außerdem ein gutes Beispiel, wie gerade kleinere und mittelständische Unternehmen das Thema Digitalisierung angehen sollten: sukzessive, statt auf Teufel komm raus! Eine grundsätzliche Offenheit gegenüber Innovationen und digitalen Themen hilft dabei, seinen Platz am Markt zu sichern.

„Neben einer modernen Außenwirkung ist uns vor allem wichtig, eine interne Effizienzsteigerung beziehungsweise Arbeitserleichterung zu erzielen und unseren Mitarbeitern ein höheres Maß an Flexibilität zu bieten“, so Schilling.

Fotos: UTS/BCT