August 2017

HausPerfekt® aktuell

Das Journal rund um die intelligente Software für die Wohnungswirtschaft

Tag der offenen Tür 5.0

Mit Leseprobe!
„Ich habe Rücken"
von Klaus Nahlenz

Digitalisierung
Richtige Aufbewahrung digitaler Dokumente

Ausbildung
Kompetente Fachkräfte in der Hausverwaltung

IMMOBILIEN VERWALTER DES JAHRES 2016

ImmoConcept Verwaltungsgruppe aus Köln

Das Unternehmen überzeugte die Jury mit einem ganzheitlichen Konzept, das die Interessen von Kunden und Mitarbeitern miteinander in Einklang bringt. Die Immobilienverwaltung implementierte unter anderem virtuelle Eigentümer-, Objekt- und Schadensakten, automatisierte den Posteingang und richtete eine standortübergreifende Telefonzentrale ein.

www.immobilienverwalter-des-jahres.de, Foto: DDIV Andreas Kämper

Exklusiver Anwenderbericht im Innenteil

Frank Hillemeier,

gelernter Bauzeichner und Fachverwalter für Wohnungseigentum,

hat seine Immobilienverwaltung ImmoConcept im Jahr 2004 aus einer Leidenschaft für die Bauwirtschaft gegründet und später zur Verwaltungsgruppe ausgebaut.

Die ImmoConcept Verwaltungsgruppe betreut heute mit einem fest angestellten Spezialisten-Team aus Immobilienfachwirten, Immobilienkaufleuten, Ingenieuren, Bauzeichnern, Technikern und geprüften Fachverwaltern mehr als 14.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten.
Sie ist damit eine der größten privat geführten Immobilienverwaltungen im Rheinland.

www.ic-verwaltungsgruppe.de.

2016 wurde die ImmoConcept Verwaltungsgruppe vom Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) als „Immobilienverwalter des Jahres" ausgezeichnet.

Frank Hillemeier ist verheiratet und lebt mit seiner Familie in der Nähe von Köln.

HausPerfekt stellt vor Frank Hillemeier

Dieser Ausgabe HausPerfekt *aktuell* liegt die Edition HausPerfekt *stellt vor* mit dem exklusiven Anwenderbericht von Frank Hillemeier bei. Viel Spaß beim Lesen!

Impressum

Herausgeber:
HausPerfekt GmbH & Co. KG
Campus Fichtenhain 71
47807 Krefeld

Redaktion: Anke Angerhausen-Reinberg
Layout & Satz: LAYOUT: HERO

Haben Sie Fragen? Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wir informieren Sie gerne.

Tel.: 0 21 51/5 37 06-28
Fax: 0 21 51/5 37 06-20

E-Mail: info@hausperfekt.de
Internet: www.hausperfekt.de

Alle Informationen wurden mit größter Sorgfalt aufbereitet, für Irrtümer und Unterlassungen kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Ein Teil der verwendeten Namen sind geschützte Handelsnamen und/oder Warenzeichen der jeweiligen Hersteller.

Bildnachweise ©Fotolia: Seite 08: peshkova; Seite 13: Gina Sanders; Seite 15: wsf-f; Seite 16ff: jakarin2521; Seite 22f: jakarin2521; Seite 24: vege; Seite 26ff: Africa Studio; Seite 32: strichfiguren.de; Seite 33: Artenauta. Urheber der weiteren Bilder in diesem Journal sind die HausPerfekt GmbH & Co. KG, die jeweiligen Dozenten bzw. die Unternehmen, die sie vertreten, sowie Klaus Nahlenz und Tredition.

Sehr geehrte HausPerfekt Anwender, sehr geehrte Damen und Herren,

schön war der 5. Tag der offenen Tür. Die Sonne schien, das neue Cateringunternehmen bot leckere Verpflegung, die Vorträge waren ausgebucht und wir haben das Zusammensein mit Ihnen sehr, sehr genossen. Wir freuen uns, dass wir so nette Kunden haben!

Weil wir uns alle so wohlgefühlt haben, sind wir gerade dabei, das Konzept für den nächsten Tag der offenen Tür am 29.06.2018 zu überdenken.
Ein Ergebnis unserer Überlegungen möchten wir Ihnen bereits heute mitteilen, damit Sie sich den 6. Tag der offenen Tür jetzt schon in Ihren Terminkalender eintragen:
Es wird eine Abendveranstaltung geben!
Mehr wollen wir Ihnen jetzt noch nicht verraten. Es wird schön werden!
Lassen Sie sich überraschen!

Mit dieser Ausgabe von „HausPerfekt *aktuell*" präsentieren wir Ihnen ein Stimmungsbild der vergangenen Veranstaltung und hoffen, dass Sie Spaß daran haben!

Bleiben Sie gesund! Wir sehen uns spätestens in 2018!

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Spaß beim Lesen und freuen uns auf sehr viel Feedback.

Michael Klinger | Anke Angerhausen-Reinberg | Klaus Peter Lachmann

HausPerfekt®
Intelligente Software für die Wohnungswirtschaft

INHALT

04 Tag der offenen Tür 2017. Michael Klinger empfängt Gäste in Sommershorts!

07 789,51 ...

08 „Q" – der neue Datensammler für das Reporting nach Excel.

12 COUNTSERV. Eine Technologie-Allianz als Beteiligungsgesellschaft für Hausverwaltungen.

14 Neu im „Team": HausPerfekt FAKTURA

16 Digitalisierung und Aufbewahrungsfristen

22 Bestes Beispiel für die moderne Digitalisierung: HausPerfekt MOBILE.

24 Erweiterung des HausPerfekt Portfolios. Automatische Posteingangserkennung von DESH Datenservice.

25 HausPerfekt *stellt vor* Klaus Nahlenz. Mit Leseprobe.

30 Bericht aus der Technik. Technische Voraussetzungen für die HausPefekt GENESIS Software.

31 Ausbildung. Fachkräftemangel in der Hausverwaltung? HausPerfekt gibt Unterstützung!

32 Termine. WebTraining-Angebot wurde erweitert!

34 Personalien. Auszubildene bei HausPerfekt.

35 Anmeldung zum HausPerfekt WebTraining.

Michael Klinger empfängt Gäste in Sommershorts!

Sicher etwas ungewöhnlich, wenn der Geschäftsführer eines Software-Unternehmens in türkisfarbener Shorts, leuchtend gelbem T-shirt, Sommerhut und schon fast retrohitverdächtigen Birkenstock-Sandalen aus der offenen Tür tritt, seinen Liegestuhl aufklappt und die Gäste begrüßt. Doch auch in der Version 5.0 ist der Tag der offenen Tür bei HausPerfekt in Krefeld etwas Besonderes.

Ca. 150 Kunden, Partner und Interessierte folgten der Einladung und erlebten schöne Stunden mit Wissenswertem, Lustigem und Leckerem.

Doch was hatte Michael Klinger in seinem roten Koffer? Eine Virtual Reality Brille! Anhand dieser philosophierte er über unsere Abhängigkeit von Internet, PC und Handy. Wo geht die Reise hin? Thema Digitalisierung. Kühlschränke sagen uns schon, wann sie wieder befüllt werden

HausPerfekt®
Intelligente Software für die Wohnungswirtschaft

müssen. Kaufen wir Bananen ein und zeigen die Payback-Karte vor, erhalten wir zeitnah die Information, wo Bananen gerade im Angebot sind. Per VR-Brille versetzen wir uns an andere Orte. Werden wir so den Urlaub 2025 verbringen? In der virtuellen Realtität? Brauchen wir das? Wollen wir das?
Michael Klinger musste feststellen, dass seine Gäste sich nicht in seiner virtuellen Welt befanden. Also zog er die Brille ab und verbrachte den Tag in der wirklichen Realität mit vielen persönlichen Gesprächen mit echten Menschen.

Auf Persönlichkeit und Menschlichkeit will HausPerfekt auch im volldigitalen Zeitalter nicht verzichten!

Die angebotenen Vorträge waren weitestgehend ausgebucht. Die Teilnehmer informierten sich z.B. über Aufbewahrungsfristen und die Digitalisierung von Unterlagen und wurden über die neuesten Enwicklungen bei HausPerfekt MOBILE und FAKTURA auf Stand gebracht.
Bei super Stimmung gab es nettes Geplauder und köstliches Essen. Das Catering bekam ein besonderes Lob der Gäste.
Sicher nicht nur wegen der Verpflegung wurden schon Zusagen für 2018 gegeben.
Schon jetzt freuen sich alle auf nächstes Jahr. Am 29. Juni 2018 lädt HausPerfekt wieder zum Tag der offenen Tür ein.
Seien auch Sie dabei!

SYLTER EISCAFÉ

HausPerfekt

WUNDER
WERK.
SPEISEWAGEN | CATERING
Wunderwerk Catering bei Facebook | Instagram | Twitter
www.wunderwerk-catering.de | info@wunderwerk-catering.de

HausPerfekt®
Intelligente Software für die Wohnungswirtschaft

789,51...

... das war die Zahl des Tages am 30.06.2017! Unzählig jedoch waren die bunte Figuren, die den Weg und die Wiese hinter dem Geschäftshaus Campus Fichtenhain Nummer 71 säumten. Schon fast traditionell begrüßten auch die BUNTEN MENSCHEN alle Teilnehmer des Tags der offenen Tür von HausPerfekt in Krefeld.

Wer die BUNTEN MENSCHEN kennt, weiß: Jetzt ist Gutes tun angesagt. 289,51 € spendeten Kunden und Gäste für den guten Zweck. Herzlichen Dank dafür!

Und die Geschäftsleitung der HausPerfekt GmbH & Co. KG legte noch einmal 500,00 € oben drauf, sodass eine Spendensumme von 789,51 € für die Villa Sonnenschein, das Elternhaus des Fördervereins zugunsten krebskranker Kinder Krefeld, zusammenkam.

Infos auf www.krebskinder-krefeld.de und auf www.bunte-menschen.com.

Vortrag von Achim Vogel

„Q“ – der neue Datensammler für das Reporting nach Excel.

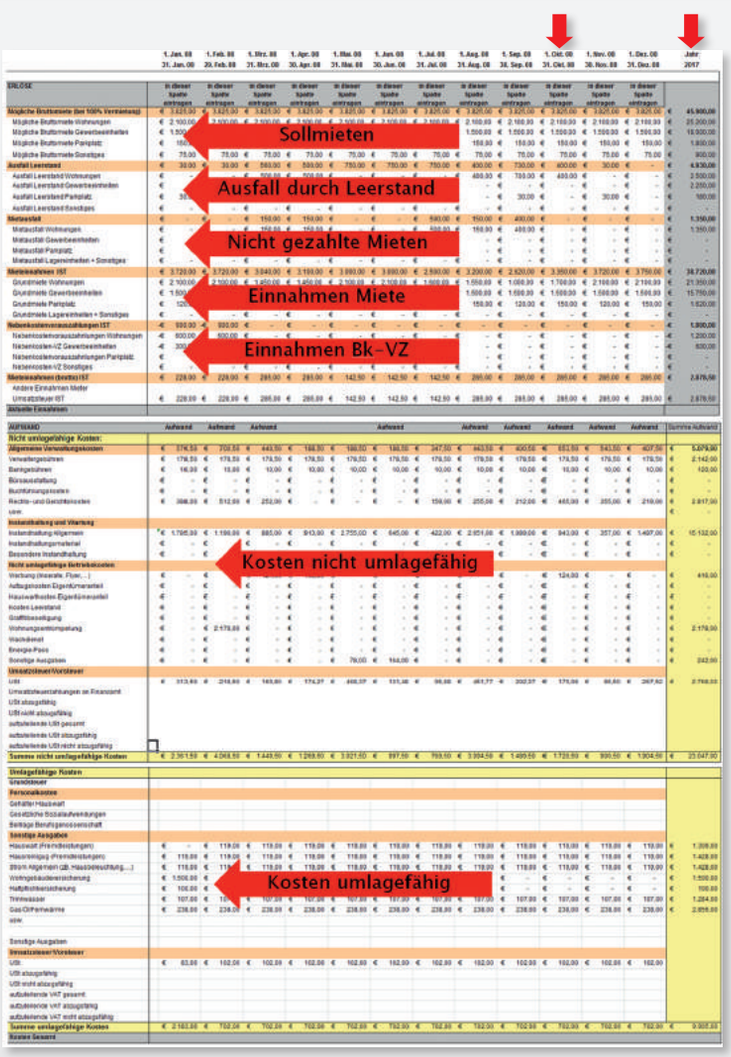
Der „Q“ genannte Datensammler erstellt Auswertungen buchhalterischer Art nach eigener Definition. Hierbei können die kundenspezifischen Anforderungen berücksichtigt werden. Die zusammengetragenen Daten werden dann via der ODBC-Schnittstelle nach z.B. Excel exportiert. Die freie Definition erlaubt fast jede Art von finanzbuchhalterischer Auswertung.

REPORTING aus der Sicht der
- Eigenbestandsverwalter
- Fondverwalter
- Zentrumsverwalter

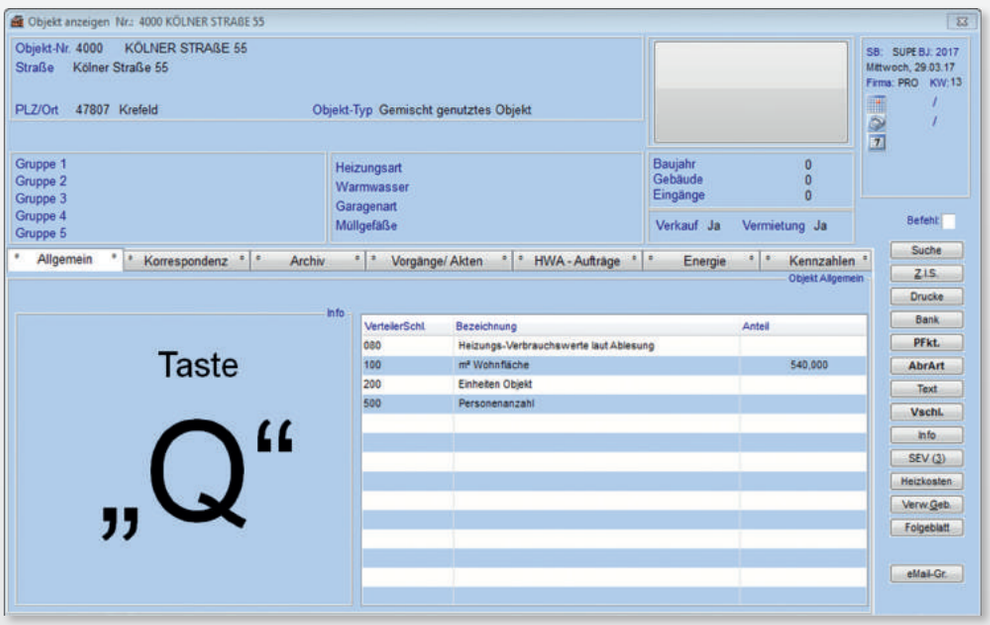
KOSTEN
- Umlagefähige Kosten
- Nicht umlagefähige Kosten
- Umsatzsteuer

ERLÖSE
- Steuerfreie Erlöse
- Steuerpflichtige Erlöse
- Umsatzsteuer
- Erlösschmälerungen

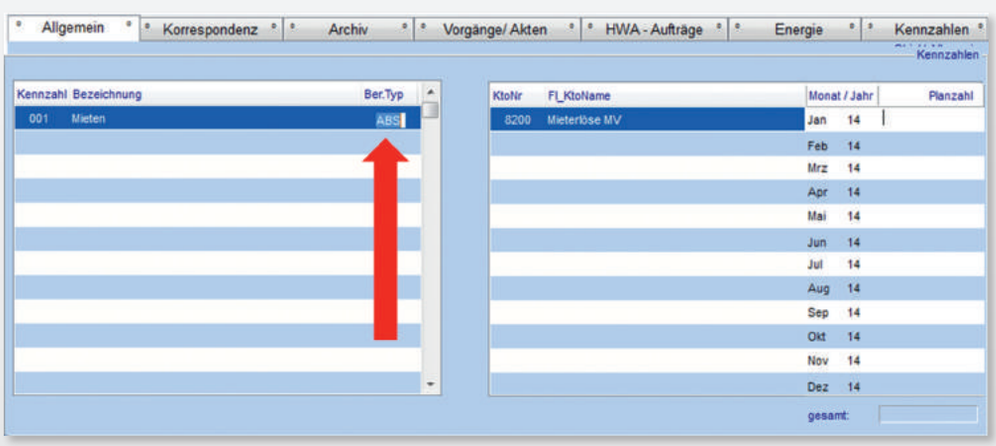
BEIDES MONATLICH
UND AUFS JAHR KUMMULIERT



Beispiel einer von Fond- oder Eigenbestandsverwaltern gewünschten Auswertung



Start der Auswertung in HausPerfekt GENESIS auf der Objektmaske mit der Taste „Q“



Definitionsanlage in HausPerfekt GENESIS

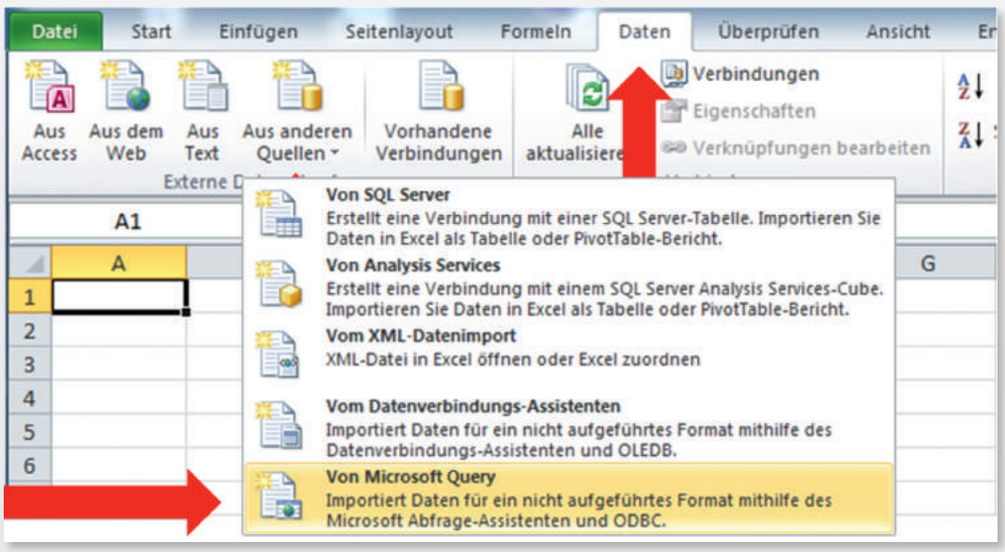
ABS = Absolut =
Werte des gewählten Kontos

SWW =
Soll-Werte der Wohnung

Kennzahl	Bezeichnung	Plan gesamt	Ist gesamt
001	Mieten		-4.200,00
002	BK-Vz		-1.200,00
100	Mieten gew.		-3.000,00
101	BK-Vz gew		-600,00
110	Leerstand		
111	Leerstand gew.		
500	BK umlagefähig		2.885,00
501	BK n. Umlagefähig		3.352,00
600	Sollmieten		-4.200,00
601	Sollmieten Gewerbe		-3.000,00

Berechnen

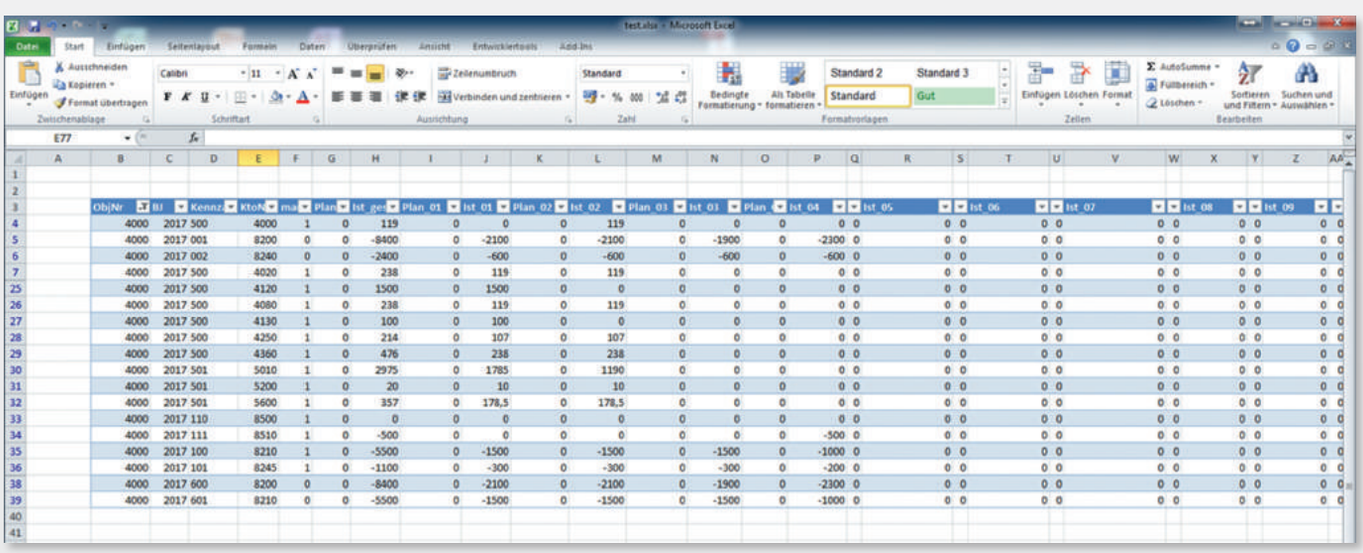
Durchführen der Berechnung in HausPerfekt GENESIS nach der Definition



ODBC Transfer.
Daten aus HausPerfekt GENESIS via ODBC nach z.B. Excel

Zur Zeit nur via ODBC möglich.

Beispiel einer aus HausPerfekt GENESIS nach Excel transferierten Tabelle



ObjNr	BJ	Kennz	KtoN	ma	Plan	Ist_ges	Plan_01	Ist_01	Plan_02	Ist_02	Plan_03	Ist_03	Plan	Ist_04	Ist_05	Ist_06	Ist_07	Ist_08	Ist_09
4000	2017	500	4000	1	0	119	0	0	0	119	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4000	2017	001	8200	0	0	-8400	0	-2100	0	-2100	0	-1900	0	-2300	0	0	0	0	0
4000	2017	002	8240	0	0	-2400	0	-600	0	-600	0	-600	0	-600	0	0	0	0	0
4000	2017	500	4020	1	0	238	0	119	0	119	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4000	2017	500	4120	1	0	1500	0	1500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4000	2017	500	4080	1	0	238	0	119	0	119	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4000	2017	500	4130	1	0	100	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4000	2017	500	4250	1	0	214	0	107	0	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4000	2017	500	4360	1	0	476	0	238	0	238	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4000	2017	501	5010	1	0	2975	0	1785	0	1190	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4000	2017	501	5200	1	0	20	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4000	2017	501	5600	1	0	357	0	178,5	0	178,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4000	2017	110	8500	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4000	2017	111	8510	1	0	-500	0	0	0	0	0	0	0	-500	0	0	0	0	0
4000	2017	100	8210	1	0	-5500	0	-1500	0	-1500	0	-1500	0	-1000	0	0	0	0	0
4000	2017	101	8245	1	0	-1100	0	-300	0	-300	0	-300	0	-200	0	0	0	0	0
4000	2017	600	8200	0	0	-8400	0	-2100	0	-2100	0	-1900	0	-2300	0	0	0	0	0
4000	2017	601	8210	0	0	-5500	0	-1500	0	-1500	0	-1500	0	-1000	0	0	0	0	0

Vortrag von Frank Obernbichler, COUNTSERV GmbH & Co. KG

Eine Technologie-Allianz als Beteiligungsgesellschaft für Hausverwaltungen.

Von der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft profitieren.

Zusammenschluss von Hausverwaltungen zur Nutzung offener Technologien:

COUNTSERV GmbH & Co. KG

Welchen Vorteil hat der Zusammenschluss?

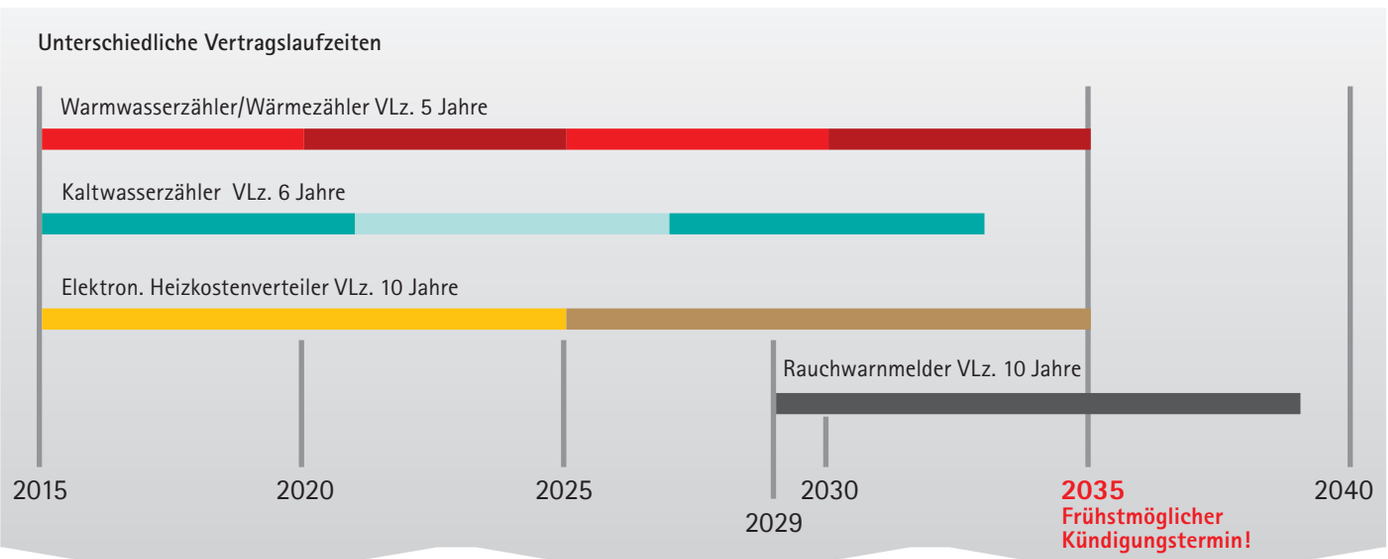
Mitglieder der COUNTSERV werden ihr eigener Messdienstleister.

Wie profitieren Eigentümer, Mieter und Hausverwaltungen?

VON ...	ZU ...
Anwesenheitspflicht zur Ablesung	Keine Störungen und keine Anwesenheitspflicht zur Ablesung (durch ausschließliche Verwendung von Funksystemen)
Langjährige Vertragsbeziehungen	Variable, jährlich lösbare Vertragsbeziehungen
Abhängigkeit von Infrastruktur der Anbieter	Offene Funk-Systeme, deren Infrastruktur jederzeit auf andere Anbieter übertragbar sind
Kostennachteile, wie z. B. durch Einsatz von herstellergebundenen Messgeräten	Kostenvorteile, wie z. B. durch Einsatz herstellerunabhängiger Messgeräte
Zeitpunkt der HKA-Erstellung bestimmt der Messdienstler/Heizkostenabrechner.	Zeitpunkt der HKA-Erstellung bestimmt die Hausverwaltung selbst.
Schätzverfahren bei einem Geräteausfall von mindestens 25 %	Verzicht auf Schätzverfahren durch zeitnahes Reparaturmanagement

HausPerfekt®
Intelligente Software für die Wohnungswirtschaft

Welche Probleme werden gelöst? COUNTSERV löst vertragliche und technische Fesseln.



Unterschiedlich lange Eichzeiten führen zu unterschiedlich langen Vertragszeiten.

Überlappende Vertragszeiten führen zu langer Bindung an einen Messdienstleister/Heizkostenabrechner.

Die Situation verschärft sich nochmals, wenn ein Vertrag „Funkablesung" hinzukommt.

Wie erfolgt der Umstellungsprozess?

Einkauf Hardware und Kommunikationssoftware → Montage und Service → Daten-lieferung → Erstellung der integrierten Heizkostenabrechnung

NEUES

Neu im „Team“:
HausPerfekt FAKTURA

Einmalige Datenerfassung spart Zeit!

Ziel der Entwicklung war es, die Fakturierung in der Hausverwaltung zu erleichtern, Zeit einzusparen und alles in einem zu haben. 2017 konnte dann das neue HausPerfekt Modul FAKTURA zur Verfügung gestellt werden. Es integriert Objektbuchhaltung und Firmenbuchhaltung in einer Software, so dass doppelte Dateneingaben eingespart werden können.

HausPerfekt FAKTURA bietet viele Vorteile in der Hausverwaltung:

- Keine zusätzliche Softwarelösung erforderlich.
- Die bereits angelegten Stammdaten und die Verknüpfung zur Objektbuchhaltung ersparen Zeit.
- Keine doppelte Erfassung nötig, weil die Rechnung mit PDF-Beleg automatisch in der Objektbuchhaltung gespeichert wird.
- Bekannte HausPerfekt Programmpunkte lassen sich auch auf die Firmenbuchhaltung anwenden, z.B. Mahnwesen, offene Posten, Umsatzsteuervoranmeldung und weitere Auswertungen.
- Fakturierung der Verwaltergebühren.
- Fakturierung der Mehrauslagenerfassung.
- Versand über die Portokostenoptimierung.
- Technische und kaufmännische Auswertungsmöglichkeiten.

Weitere Informationen erhalten Sie in den HausPerfekt FAKTURA Impressionen.
Einfach eine kurze E-Mail an info@hausperfekt.de

HausPerfekt FAKTURA

WUSSTEN SIE SCHON ?

Keine weitere Software für die eigene Firmenbuchhaltung nötig!

Bereits jetzt haben die Anwender die Möglichkeit, ihre Firmenbuchhaltung mit HausPerfekt zu führen.
HausPerfekt FAKTURA rundet diesen Sektor ab – sodass alle wichtigen Bereiche der kaufmännischen Unternehmensverwaltung in HausPerfekt GENESIS bedient werden können.

Mit Hilfe von bestimmten Rechten kann auch die Einsicht auf einzelne Mitarbeiter beschränkt werden.

Gewohnte Programmkomponenten aus der Objektbuchhaltung erleichtern die Abwicklung:

Vortrag von Reinhold Okon

Digitalisierung und Aufbewahrungsfristen

Und jetzt sprechen alle von Digitalisierung.
„Der Begriff Digitalisierung kann auf unterschiedliche Art und Weise interpretiert werden. Traditionell ist die technische Interpretation. Danach bezeichnet Digitalisierung einerseits die Überführung von Informationen von einer analogen in eine digitalen Speicherform und andererseits thematisiert er die Übertragung von Aufgaben, die bisher vom Menschen übernommen wurden, auf den Computer.“

Zitat: Prof. Dr. Thomas Hess, Institut für Wirtschaftsinformatik und Neue Medien, Ludwig-Maximilians-Universität München

Einstieg in die Digitalisierung

Die häufigste Art der Digitalisierung ist z. B. die langfristige Umstellung auf ein papierloses Büro.

DokumentenManagementSystem (DMS)

Unter dem klassischen DMS im engeren Sinn ist eine Lösung zu verstehen, die Instrumente und Verfahren für die Verwaltung der wachsenden Dokumentenbestände zur Verfügung stellt.

- Visualisierte Ordnungsstrukturen
- Daten können parallel angezeigt und bereitgestellt werden.
- Metadatenverwaltung zur Indizierung und Suchtechnologien
- Gekennzeichnete Dokumente sind über mehr Informationsfelder recherchierbar als sie ein Dateisystem zur Verfügung stellt.

Unter einem DMS im weiteren Sinn werden verschiedene Systemkategorien und deren Zusammenspiel verstanden wie

- Dokumentenmanagement im engeren Sinn
- Bürokommunikation
- Scannen
- Vorgangssteuerung (Workflow)
- und elektronische Aufbewahrung bis zum Übergang in Archivsysteme.

Diese unterschiedlichen Komponenten sind in starkem Maße voneinander abhängig, der Einsatz einer Komponente ist im Allgemeinen nicht ohne den Zugriff auf andere Komponenten sinnvoll. Alle Module haben gemeinsam, dass unterschiedliche Arten von Dokumenten datenbankgestützt verwaltet werden.
Beispiele für Module sind die Add-Ins in div. Programmen wie z. B. Outlook, Word.

Ziele DMS

- Vollständig elektronisch geführte Akten
- Ablösung der alten Strukturen (Ordner, Belege, etc.)
- Einfacher und aktueller recherchierbarer Datenbestand
- Schaffung von automatisierten Schnittstellen – z. B. über eine Schnittstelle zu den Office-Produkten und anderen Anwendungen
- Einfache Bereitstellung allgemein zugänglicher Informationen (z. B. für Dokumente ohne Personenbezug)
- Wissensmanagement: Jeder soll möglichst viel erfahren. Dies kann zur Vervollständigung der Entscheidungsgrundlagen und damit auch zur Verbesserung der Entscheidungsqualität von Nutzen sein, führt aber in der Regel zum Interessenskonflikt mit dem Datenschutz (need-to-know).

Welche Unterlagen müssen in Papierform aufbewahrt werden?

Welche Dokumente kann ich nach dem Einscannen bedenkenlos vernichten?

- Alle Dokumente, die einst selbst erstellt worden und ausgedruckt worden sind.
- Lieferscheine, Belege, Informationsschriften, Handbücher, Betriebsanleitungen, Ausschreibungen, Mitteilungen
- Wichtig!! Alle müssen tatsächlich in digitaler Form existieren.

Welche Dokumente sollte ich unbedingt aufheben?

- Alle Dokumente, die eine Unterschrift aufweisen sollten noch aufbewahrt werden.
- Jahresabschlüsse, Eröffnungsbilanz sowie Zollunterlagen, sind wegen ihrer Bedeutung für die steuerliche Gewinn- und Vermögensermittlung stets im Original aufzubewahren.

Wenn ich als Verwalter nun einen Rechtsstreit habe, bei welchem ich Originaldokumente vorlegen muss, wie ist dann die rechtliche Situation?

Schwammig (siehe GoBD Merksatz 5).
Problem: Die große Frage ist, ob die Scans in einem Rechtsstreit ausreichen, um Beweis zu führen. Dazu gab es bisher keine richterlichen Entscheidungen, an denen man sich orientieren könnte. In einer Studie mit dem Softwareanbieter Datev wurden 14 Prozesse simuliert – mit echten Richtern, Anwälten und Gutachtern.
Worum ging es im Detail?
Die Hälfte der Fälle haben ein Finanzgericht betroffen, die andere Hälfte ein Amtsgericht. Bei den Steuerunterlagen ging es beispielsweise darum, ob das Finanzamt Quittungen akzeptieren muss, welche während des Scannens automatisch verbessert worden sind. Im zivilrechtlichen Verfahren gab es zum Beispiel einen Fall, in dem Arbeitgeber und Arbeitnehmer einen schwer lesbaren digitalisierten Stundenzettel unterschiedlich auslegten. In allen Fällen wurden die Scans als Beweismittel anerkannt. Allerdings kann nicht derselbe Beweiswert wie mit den Papieroriginalen erreicht werden. Das Finanzgericht zeigte sich relativ großzügig – nur wenn das Finanzamt berechtigte Zweifel an der Echtheit der Dokumente hatte, gab es genauere Prüfungen. Anders war das in den zivilrechtlichen Prozessen: Hier berufen sich oft beide Seiten auf dasselbe Ursprungsdokument. Entsprechend stehen Fälschungsvorwürfe schnell im Raum. (Quelle: Rechtswissenschaftler Alexander Roßnagel)

Belegprüfung. Beschaffungspflicht und Nachweisbarkeit

- Bekommt ein Hausverwalter eine Rechnung per E-Mail, so besteht (eigentlich) keine Beschaffungspflicht der Originale.
- Es besteht (eher) die Nachweisbarkeit.
- D. h. zum Beispiel bei einer Belegprüfung könnten Sie digitale Belege vorlegen, die Sie von einem Lieferanten eben auch digital erhalten haben. Der Rechnungsprüfer könnte zwar monieren, dass die vorgelegten Belege digitalisiert sind, Sie aber als Hausverwalter müssen einfach nur nachweisen, dass Sie diese Dokumente ebenfalls digital erhalten haben. Sie sind nicht verpflichtet, die Originaldokumente (Beschaffungspflicht) herbeizubringen. Aber es ist durchaus möglich, dass es dann zu Auseinandersetzungen kommen könnte.

Fazit:

Wer kein richtiges DMS einsetzt, sollte noch nicht zu gänzlichem Löschen von Dokumenten übergehen. Es geht dort um technische Maßnahmen wie Zeitstempel, aber auch um organisatorische Aspekte wie stichprobenartige Qualitätskontrollen. Kleinstunternehmen sollten zumindest bei der Dienstleisterwahl auf zertifizierte Anbieter achten.

Nachteile DMS

Aber ein DokumentenManagementSystem weist nicht nur Vorteile auf, es existiert auch eine Reihe von Nachteilen:

- Aufwändige Erfassung: z. B. Scannen – weniger als 50 % der Dokumente einer Firma liegen in elektronischer Form vor
- Hoher Anteil an Bildschirmarbeit (Arbeitsplatzgestaltung), einseitige Körperhaltung (freie Lesehaltung bei Papier)
- Anschaffung neuer, leistungsfähiger Hardware, teure Lizenzkosten, Fachpersonal
- Schulungsaufwand: ca. ein bis zwei Wochen für Anwender
- Betreuungsaufwand für DMS-Pflege, Berechtigungskonzept usw.
- Unkenntnis über Einsatzmöglichkeiten

Entscheidung für DMS

Mit dem Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 14. November 2014 zu »Grundsätzen zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD)« beschreibt die Finanzverwaltung, welche Vorgaben für IT-gestützte Buchführungsprozesse künftig gelten. Dabei nehmen die Anforderungen an die Aufbewahrung einen breiten Raum ein. Die wichtigsten Anforderungen an die elektronische Archivierung unter GoBD-Aspekten sind in den folgenden zehn Merksätzen dargestellt.

10 Merksätze GoBD

1. Elektronische Archivierung ist technologieneutral.

Technische Vorgaben und Standards für das zu verwendende elektronische Archivsystem sind nicht vorgeschrieben und können auch angesichts der sehr großen Unterschiede im organisatorischen Umfeld der verschiedenen Unternehmen nicht vorgeschrieben werden. Der Unternehmer ist damit frei in der Wahl einer entsprechenden Lösung, soweit diese den Vorgaben für eine ordnungsgemäße Buchführung und Dokumentation entspricht.

2. Die Archivierung von Belegen hat zeitnah zu erfolgen.

Belege in Papierform oder in elektronischer Form sind zeitnah, d.h. möglichst unmittelbar nach Eingang oder Entstehung gegen Verlust zu sichern. Sofern die Aufbewahrung in einem elektronischen Archivsystem erfolgt, hat die Archivierung zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu erfolgen, um mögliche Verluste und Manipulationen auszuschließen. Dies lässt sich einerseits durch organisatorische Vorkehrungen bewerkstelligen, um zu archivierende Dokumente und Daten rechtzeitig dem Archivierungsprozess zuzuführen. Andererseits ist durch technische Maßnahmen zu gewährleisten, dass die Archivdaten möglichst zeitnah auf das endgültige Archivierungsmedium übertragen werden.

3. Die elektronische Archivierung muss eine Unveränderbarkeit sicherstellen.

Eine zentrale Anforderung der GoBD betrifft die Unveränderbarkeit. Gewährleisten lässt sich dies hardwareseitig (z. B. durch unveränderbare und fälschungssichere Datenträger), softwareseitig (z. B. durch Sicherungen, Sperren, Festschreibung, Löschmerker, automatische Protokollierung, Historisierungen, Versionierungen) wie auch organisatorisch (z. B. mittels Zugriffsberechtigungskonzepten) – auch Kombinationen sind zulässig. Eine bloße Ablage im Dateisystem erfüllt die Anforderungen zur Unveränderbarkeit ohne zusätzliche Maßnahmen nicht.

4. Archivierte Objekte müssen mit einem Index versehen werden.

Alle Archivierungsobjekte sind mit einem nachvollziehbaren und eindeutigen Index zu versehen (z. B. Dokumenten-ID, Dokumentenart, Zuordnung zu Stammdaten, Belegnummer, zeitliche Zuordnung). In der Folge ist sicherzustellen, dass das elektronische Dokument unter dem zugeteilten Index verwaltet wird und recherchiert werden kann. Soweit eine Konvertierung in ein Inhouse-Format oder sonstiges Format vorgenommen wird oder ein bereits elektronisch archiviertes Papierdokument weiterverarbeitet wird, sind beide elektronischen Versionen zu archivieren, beide unter demselben Index zu verwalten und die konvertierte Version als solche zu kennzeichnen.

5. Elektronisch archivierte Objekte müssen lesbar und auswertbar bleiben.

Aus Sicht der GoBD hat der Anwender die freie Wahl unter den technischen Bild- und Archivierungsformaten, solange die Lesbarkeit und ggf. die maschinelle Auswertbarkeit sichergestellt sind (Formatfreiheit). In Bezug auf die Aufrechterhaltung der maschinellen Auswertbarkeit darf während des Archivierungsvorgangs keine »Verdichtung« unter Verlust steuerlich relevanter Daten erfolgen. Papierdokumente können vernichtet werden, wenn eine ordnungsgemäße elektronische Archivierung nebst Verfahrensdokumentation sichergestellt ist und gesetzliche (außersteuerliche) Gründe nicht dagegen sprechen.

6. Steuerrelevante Daten dürfen im elektronischen Archivsystem aufbewahrt werden.

Aufbewahrungspflichtige (steuerrelevante) Daten dürfen auch im Archivsystem aufbewahrt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass das Archivsystem oder ein anderes System in quantitativer und qualitativer Hinsicht die gleichen Auswertungen der aufzeichnungs- und aufbewahrungspflichtigen Daten ermöglicht, als wären die Daten noch im Produktivsystem.

7. Elektronisch archivierte Objekte unterliegen der Betriebsprüfung.

Im Rahmen einer Betriebsprüfung hat die Finanzverwaltung das Recht, Einsicht in elektronische Dokumente zu nehmen und die EDV des Unternehmens zur Prüfung bzw. Sichtung dieser Dokumente zu nutzen. Dabei steht der Finanzverwaltung auch die Möglichkeit offen, im Rahmen einer Volltextsuche elektronische Dokumente zu recherchieren bzw. diese – je nach Dateityp – maschinell auszuwerten. Auch im Fall digitalisierter (gescannter) Rechnungen ist dem Betriebsprüfer auf Verlangen die Einsicht in die elektronischen Rechnungen zu gestatten.

8. Das elektronische Archivsystem darf vom Betriebsprüfer genutzt werden.

Im Fall der elektronischen Belegarchivierung hat das Unternehmen dem Betriebsprüfer eine Einsichtnahme in die elektronischen Belege unmittelbar am Bildschirm über die betriebsinterne Hard- und Software zu gestatten. Dies gilt auch dann, wenn die Belege noch als Papieroriginale vorhanden sind. Zudem steht dem Betriebsprüfer im Rahmen des unmittelbaren Datenzugriffs die Möglichkeit offen, mittels Volltextsuche Textdokumente innerhalb der Archivumgebung dateiübergreifend zu durchsuchen.

9. Die elektronische Archivierung darf unter bestimmten Voraussetzungen auch im Ausland erfolgen.

Elektronische Bücher, Aufzeichnungen und Rechnungen dürfen unter bestimmten Voraussetzungen auch im Ausland archiviert werden. Der Unternehmer kann dazu beim zuständigen Finanzamt einen schriftlichen Antrag stellen. Für elektronische Rechnungen existiert eine Sondervorschrift. Danach muss bei einer elektronischen Aufbewahrung im übrigen Gemeinschaftsgebiet insbesondere eine vollständige Fernabfrage (Online-Zugriff) der betreffenden Daten sowie deren Herunterladen und Verwendung gewährleistet sein. Dabei hat der Unternehmer dem Finanzamt den jeweiligen Aufbewahrungsort mitzuteilen. Ein Antrag des Unternehmers und dessen Bewilligung durch das Finanzamt sind insoweit nicht erforderlich.

10. Das elektronische Archivierungsverfahren ist zu dokumentieren.

Das elektronische Archivierungsverfahren ist in einer Verfahrensdokumentation zu beschreiben. Dabei muss sich aus der Verfahrensdokumentation insbesondere ergeben, wie die in den GoBD definierten Ordnungsvorschriften umgesetzt wurden. Die Verfahrensdokumentation muss für einen sachverständigen Dritten verständlich und in angemessener Zeit nachprüfbar sein sowie über die gesetzliche Aufbewahrungsfrist vorgehalten werden. Änderungen der Verfahrensdokumentation müssen nachvollziehbar sein. Insgesamt hat sich der Umfang der Verfahrensdokumentation an der Komplexität der Geschäftstätigkeit und des eingesetzten DV-Systems zu orientieren.

Datensicherheit ist Pflicht

Zur Gewährleistung der genannten Sicherheitsziele müssen geeignete technisch-organisatorisch Maßnahmen ergriffen werden.
Insbesondere ist dabei an folgende Maßnahmen zu denken:

- Vorabkontrolle
- Analyse des Schutzbedarfs der Dokumente
- Erstellung eines Sicherheits- und Berechtigungskonzeptes
- Sichere Authentifizierungsverfahren
- Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen beim Scannen
- Revisionssichere Archivierung
- Sichere Aufbewahrung von Papierschriftgut
- Regelung der Aufbewahrungs- und Löschungsfristen
- Datenschutzgerechtes Entsorgungskonzept
- Datenverschlüsselung (auch für abgespeicherte sensible Daten)
- Elektronische Signatur (zumindest in „fortgeschrittener" Form)
- Protokollierung (auch von Rechteänderungen)
- Betriebsvereinbarung
- Betriebsanweisung
- Schulungskonzept (Zeitaufwand nicht unterschätzen)
- Maßnahmen zur Zutritts- und Zugangskontrolle
- Katastrophenvorsorge (Datensicherung, Backup-Rechner, gespiegelte Platten etc.)

Fazit

DokumentenManagementSysteme werden sich weiter verbreiten, da ihre Bedienung zunehmen einfacher wird und sie immer preisgünstiger zu erwerben sind. Auch aus Datenschutzsicht ist gegen den Einsatz von DMS nichts einzuwenden, soweit sie datenschutzgerecht gestaltet sind und folgende Punkte berücksichtigen:

- Beachtung der Datenschutzbelange bereits bei der Planung eines DMS
- Erstellung eines Sicherheitskonzeptes vor der Inbetriebnahme
- Beschränkung der Zugriffsberechtigungen (need-to-know)
- Datenschutzgerechte Vorgangsbearbeitung

E-Mails und Archivierung

Wenn ich E-Mails mit Anhang bekomme und den Anhang speichere, kann ich dann die E-Mail löschen?

Die E-Mail könnten Sie eigentlich vernichten. Denn die E-Mail als solches ist wie ein Briefumschlag zu sehen. Jedoch empfiehlt sich immer die ganze E-Mail zu archivieren und nicht nur den Datei-Anhang.
Warum? Denn die Definition der Steuerrelevanz durch den Steuerprüfer obliegt ihm selbst und nicht dem Empfänger.
Deswegen empfiehlt sich hier immer eine E-Mail-Archivierung. Voraussetzung für eine vernünftige Archivierung ist immer die Rechtssicherheit und die Revisionssicherheit. Die Revisionssicherheit ist dadurch gegeben, dass ein Zeitstempel auf der digitalen Information (E-Mail) aufgebracht ist und diese dadurch nicht veränderbar ist. Das sind die wichtigsten Voraussetzungen dafür, dass der Steuerprüfer hier sicher gehen kann, dass nichts manipuliert worden ist.

Wird eine Rechnung per E-Mail gesendet, was muss ich dann tun?

- Der Empfänger/Versender muss jedes dieser elektronischen Dokumente – und als solches ist auch eine E-Mail zu verstehen – rückholbar abspeichern.
- Der Empfänger/Versender muss die Integrität der Daten prüfen und das Ergebnis dokumentieren.
- Der Empfänger/Versender muss die Rechnung auf einem Trägermedium speichern, das Änderungen nicht mehr zulässt.

Spezielle Software hilft, Beispiel „Mailstore":

Was fordert die neue EU-Datenschutzverordnung (EU-DSGVO)?

Technische Pflichten. Vorgaben der technischen Anforderung, Art. 25 EU-DSGVO

Der für die Verarbeitung Verantwortliche (Verwalter) sollte interne Strategien festlegen und Maßnahmen treffen, die insbesondere dem Grundsatz des Datenschutzes durch Technik und durch datenschutzfreundliche Voreinstellungen sicherstellen.

Strategien?

Der Verantwortliche trifft geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, die sicherstellen, dass personenbezogene Daten durch Voreinstellungen nicht ohne Eingreifen der Person einer unbestimmten Zahl von natürlichen Personen zugänglich gemacht werden.

Strategischer Partner =
IT-Sicherheitsgesetz
Und was ist der Zweck?

Technisch-organisatorische Maßnahmen. Sicherheit der Verarbeitung, Art. 32 EU-DSGVO

Unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten und der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen treffen der Verantwortliche und der Auftragsverarbeiter geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten.

Sie fordert zum Prüfen und Handeln!
Wer arbeitet mit uns?
Wie sensibel sind unsere Mitarbeiter?

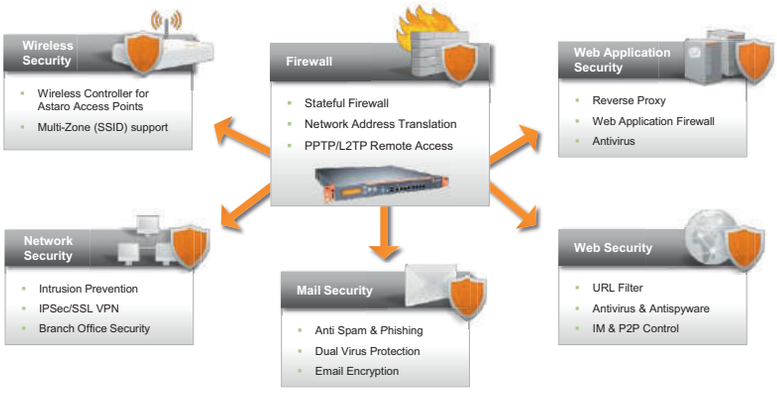
Immer online = Immer angreifbar

TOP10 verworfene Quellrechner

Gesamtanzahl verworfener Pakete: 438

Top	Quell-IP	Rechnername	Pakete	%-Anteil
1	46.252.207.1	n/a	116	26.48%
2	218.93.205.174	n/a	81	18.49%
3	192.168.100.1	n/a	32	7.31%
4	175.41.128.20	ec2-175-41-128-20.ap-southeast-1.compute.amazonaws.com	18	4.11%
5	61.147.68.211	n/a	11	2.51%
6	62.244.53.130	mikrotik.kres4atik.lucky.local	10	2.28%
7	84.53.175.35	n/a	9	2.05%
8	75.101.160.53	ec2-75-101-160-53.compute-1.amazonaws.com	8	1.83%
9	79.125.1.96	ec2-79-125-1-96.eu-west-1.compute.amazonaws.com	6	1.37%
10	79.125.0.4	ec2-79-125-0-4.eu-west-1.compute.amazonaws.com	6	1.37%

Was tun? Investitionen in Technik und Mitarbeiter!



Investitionen. Warum?

Durchschnittliche „Hackzeit" versch. Router:

- Fritz!Box (Gen. Bis 6.x): ca. 8 Min.
- Telekom Speedport 7.2x V: ca. 7 Min.
- D-Link DL 3xx: ca. 7 Min.
- BHU „Tiger Will Power": ca. 1 Min.
- DrayTec Gen bis 2015: ca. 15 Min.

Echte Firewalls (Konfiguration notwendig)

- Sonicwall: ab 300 Min. evtl. möglich
- Sophos: ab 300 Min. evtl. möglich
- PaloAlto: ab 300 Min. evtl. möglich
- Watchguard: ab 300 Min. evtl. möglich
- Juniper: ab 300 Min. evtl. möglich

Prüfen Sie genau:

- Mit wem arbeiten wir zusammen?
- Was haben wir derzeit?
- Definition des Backups!
- Wie sicher ist unser System?
- Testen Sie Ihr System!
- Stresstest (Backup und Internet)!
- Prüfung durch unabhängigen Dienstleister!

HausPerfekt®
Intelligente Software für die Wohnungswirtschaft

So baut sich die IT-Sicherheitsrichtlinie auf:

Sicherheitslinie (Festlegung der Sicherheitsziele)

↓

Regelung der Zuständigkeiten und der Aufgabenzuordnung

↓

Schutzbedarfsfeststellung

↓

Bedrohungs-/Schwachstellen- und Risikoanalyse

↓

Erstellung einer Security Policy

↓

Realisierung

↓

Überprüfung, Aufrechterhaltung und Fortschreibung

Fit für die Digitalisierung?

Vortrag von Robin Mommertz & Johannes Wirtz

Bestes Beispiel für die moderne Digitalisierung: HausPerfekt MOBILE.

Alle Unterlagen der Immobilienwirtschaft mobil stets parat.

HausPerfekt MOBILE ist heute als Produkt auf dem Markt etabliert. Es wird bereits von vielen HausPerfekt Kunden eingesetzt und auch Fremdkunden, die nicht HausPerfekt GENESIS als Verwaltungssoftware einsetzen, können HausPerfekt MOBILE mittlerweile als externe Plattform für ihre Kunden nutzen.

In HausPerfekt MOBILE wurden die ersten Schritte zur Kommunikationsplattform eingeleitet. So ist es mittlerweile möglich, automatisierte E-Mails mit Informationen und Dokumenten zu verschicken oder Schadensmeldungen der Eigentümer über die Plattform entgegenzunehmen.

HausPerfekt®
Intelligente Software für die Wohnungswirtschaft

Bekanntes in einer modernen Plattform!

Den Grundaufbau von HausPerfekt GENESIS findet man auch in HausPerfekt MOBILE wieder.

Individuelles Berechtigungskonzept.

Anhand der Personenfunktion lassen sich die Zugangsrechte zu bestimmten Dokumenten definieren und auch einschränken.

Intuitive Nutzung und Bedienung.

Die Bedienung von HausPerfekt MOBILE ist nach der ersten Anmeldung selbsterklärend.

Livezugriff.

Schneller Zugang zu Dokumenten, Kommunikationsdaten und allgemeine Informationen, die sowohl in HausPerfekt GENESIS als auch in HausPerfekt MOBILE zur Verfügung stehen. Adresslisten oder Synchronisationen mit Ihren mobilen Geräten werden überflüssig.

Zugang zu Informationen über Internet überall möglich.

Mit einer auf das entsprechende Endgerät angepassten Oberfläche auf dem PC, Tablet oder Smartphone sind die Daten für Eigentümer, Handwerker, Mitarbeiter und Dienstleister jederzeit verfügbar.

Reibungsloser Informationsfluss

zwischen dem Immobilienverwalter und seinen Mitarbeitern, Kunden, Investoren, Handwerkern und Dienstleistern.

Integrierte Dokumentenvorschau

schafft Papierstapel z.B. bei Eigentümerversammlungen ab.

Verfügbarkeit von Adressdaten, Telefonieren und E-Mails versenden

aus HausPerfekt MOBILE heraus.

Allzeit bereit.

Dokumente aus dem HausPerfekt Archiv sowie aktuelle Informationen aus dem digitalen Notizbrett in HausPerfekt MOBILE sind jederzeit verfügbar.

E-Mail an alle.

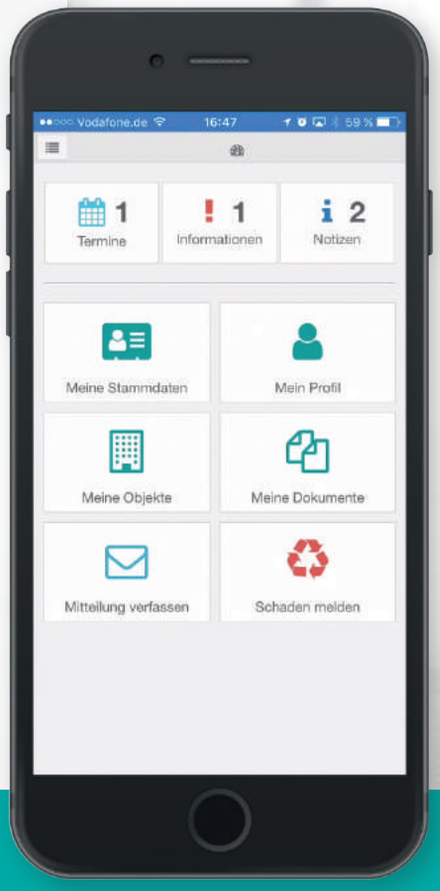
Mit dem integrierten Newsletter besteht die Möglichkeit, eine E-Mail an z.B. alle Eigentümer eines Objekts oder aller Objekte zu senden.

Anpassung der Benutzeroberfläche an Corporate Design.

Über eine individuelle Internetadresse, die gemäß den individuellen Ausgestaltungen (Logo, Farben, Texten) der Hausverwaltung publiziert wird.

Eine Nutzungsauswertung

ist stets einsehbar.



Die mobile Plattform wurde 2017 komplett überarbeitet.

Sie möchten mehr über HausPerfekt MOBILE erfahren?
Weitere Informationen erhalten Sie in den HausPerfekt MOBILE Impressionen.
Einfach eine kurze E-Mail an info@hausperfekt.de

Erweiterung des HausPerfekt Portfolios

Automatische Posteingangserkennung von DESH Datenservice.

Zeit sparende Software von Erkennungsdienstleister DESH Datenservice & Mailing GmbH aus Bonn ergänzt das HausPerfekt GENESIS Programm-Paket.

In Zeiten der allgegenwärtigen Digitalisierung von Prozessen reichen das Einscannen der täglichen Eingangspost und die Ablage des Dokuments innerhalb von HausPerfekt GENESIS als Digitalisierung in der Hausverwaltung nicht aus.
HausPerfekt hat bereits den Schritt ermöglicht, mit diesen Dokumenten auch weitere Arbeitsschritte auszulösen. Hier können z.B. Rechnungen, Wiedervorlagen, Z.I.S.-Einträge oder auch Termine über das DMS mit dem Dokument verknüpft werden.
Was bleibt, ist die Zuordnung des Dokuments und die Herstellung zu den entsprechenden Stammdatenpunkten im Hausverwaltungsprogramm HausPerfekt GENESIS. Mit dem Gedanken, hierfür nicht die wertvolle Ressource „den Mitarbeiter" für das Scannen und Zuordnen der Dokumente zu nutzen, entstand die Idee der automatischen Posteingangserkennung.

Hier kommt nun der Erkennungsspezialist aus Bonn zum Zuge. Zunächst werden alle Belege als ein Stape – unter Berücksichtigung von vorgegebenen Regeln – eingescannt und an DESH Datenservice in einer Datei übergeben.

DESH ist mit spezieller Software in der Lage, das eingescannte Beleggut in einzelne Vorgänge zu trennen, und eine Texterkennung durchzuführen. Hierbei ist zu erwähnen, dass alle maschinell erstellten Schriftbilder erkannt und ausgewertet werden können. Handschriften in Druckbuchstaben können ebenfalls erkannt werden. Die Erkennung reiner Schreibschrift ist derzeit noch nicht möglich.

Aus den erkannten Informationen klassifiziert DESH das Dokument, ob es sich z.B. um eine Rechnung, ein Versicherungsdokument, einen Grundsteuerbescheid oder um einfache Tagespost handelt.
Ferner werden aus den Dokumenten die Objekte und die Absender, sowie bei Rechnungen die Rechnungsnummer und die Bruttobeträge, identifiziert.

Was die automatische Erkennung nicht einwandfrei erkennt wird einer manuellen Nachkorrektur zugeführt, so dass die Daten, die dann mittels Schnittstellendatei zum Import automatisch an das HausPerfekt System übergeben werden, korrekt vorhanden sind.

Beim Import wird dann anhand der erkannten Daten das Schriftstück umbenannt, in das HausPerfekt System eingelesen und automatisch dem Objektbetreuer zugeordnet, so dass er es ohne eigenes Zutun in seinem Posteingang vorfindet.

Die Herausforderung das bei einer Hausverwaltung anfallende vielseitige und komplexe Posteingangsmaterial in einem automatischen Prozess einer effizienten und somit kosten- und zeitsparenden Verarbeitung zuzuführen, konnte hier mit Hilfe von DESH Datenservice & Mailing GmbH gelöst werden und wird in Zukunft immer weiter optimiert.

Informationen zu diesem Prozess können Sie gerne unter desh@desh-Datenservice.de abrufen.

Was seitens HausPerfekt benötigt wird, erfahren Sie wie gewohnt über Ihre HausPerfekt Kundenbetreuung.

HausPerfekt® *stellt vor*

Klaus Nahlenz

Herr Dr. Klaus Nahlenz ist Gründer der Nahlenz Immobiliengesellschaft Saarpfalz mbH mit Hauptsitz in Schopp bei Kaiserslautern.
Die Nahlenz-Immobiliengruppe ist seit über 25 Jahren ein Familienunternehmen mit insgesamt 60 Mitarbeitern. An unterschiedlichen Standorten in den Bundesländern Saarland, Rheinland-Pfalz, Hessen, Baden-Württemberg und Bayern werden insgesamt ca. 11.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet.
Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter hat 2015 Dr. Klaus Nahlenz zum Vizepräsidenten ernannt.

Klaus Nahlenz ist Kunde und auch guter Freund von HausPerfekt.
Wir möchten Ihnen gern sein Buch „Ich habe Rücken" vorstellen.

Klaus Nahlenz über sich als Autor:

„Geboren und aufgewachsen in der Pfalz, habe ich nach einer Ausbildung zum Bankkaufmann und Studium mein erstes eigenes Unternehmen gegründet. Bedeutet: Arbeite um zu leben. Stress oder gar Burnout waren für mich Fremdwörter. Nach jahrelangem Stress belehrte mich mein Körper eines besseren. Die täglichen Fahrten von 200 bis 800 km, die pausenlosen Verhandlungen und nicht zuletzt mein ehrenamtliches Engagement forderten ihren Tribut. -> ICH HABE RÜCKEN - leider mehr als nur ein Bandscheibenvorfall. Nein ... ich bin nicht demotiviert oder gar depressiv. Dieses Buch entstand weil ich versuchte meine Situation von Außen zu betrachten, das Wesentliche festzuhalten aber auch humorig und manchmal zugespitzt zu kommentieren. Das Schreiben hat mir sehr viel Spaß bereitet, und ich hoffe das Ergebnis wird vielen Menschen in ähnlichen Situationen oder auch nur einfach so beim Lesen viel Freude bereiten."

Quelle: amazon.de

Buchvorstellung

Buchrückentext:

Ein Unternehmer – geschäftlich und privat engagiert, eher unsportlich aber dafür mit einem 16-Stunden-Tag gesegnet – reißt rund 90.000 Kilometer im Jahr auf der Straße ab, eilt von Termin zu Termin. Dann, von heute auf morgen, kann er sich plötzlich nur noch unter großen Schmerzen aus dem Bett quälen. Drei Tage später ist er so gut wie querschnittgelähmt. Es folgt eine Notoperation am gleichen Tag, eine Woche später die zweite OP. Es folgen zwei Monate totale Auszeit mit Krankenhausaufenthalt und anschließender stationärer Reha.
Ein Klischee, ein Schicksal, das jeden treffen kann? Von hundert auf null.

Dieses Buch schildert das persönliche Erleben von Krankheit und Handlungsunfähigkeit im Krankenhausalltag und der Rehaklinik. Es ist eine Abrechnung mit dem System, aber auch eine packende Erzählung besonderer Lebensumstände aus ganz persönlicher Sicht.

© Copyright: Klaus Nahlenz

Leseprobe
„Ich habe Rücken“ von Klaus Nahlenz

20 Minuten vor acht Uhr morgens. Freitag. Ich bin im ersten Stockwerk meines Einfamilienhauses aus den Fünfzigerjahren, das ich 2005 für mich und meine Familie erworben habe. Abgesehen von den üblichen, immer wieder notwendig werdenden Renovierungen und Reparaturen, habe ich seitdem einiges investiert. Die Terrasse wurde vollständig umgestaltet. Eine fast fünf Meter hohe Sandsteinmauer begrenzt Terrasse und Rasenfläche und schirmt so die Einfahrt ab. Eine große zweiflügelige Holztüre ermöglicht es, den Garten zu nutzen. Dieser Zugang ist für Transporte über die Terrasse ideal und es hat so manchem Gast schon mal ein wenig den Heimweg verkürzt. Vor Kurzem wurde in einem anderen Teil des etwa 3000 Quadratmeter großen Grundstücks eine Sauna und ein Hot Tube fertiggestellt und eingeweiht.
Wir haben jetzt Ende Januar und noch vor sechs Wochen habe ich glücklich und zufrieden dieses kleine Wellnessparadies genutzt. Körper und Seele baumeln lassen und entspannt. Jetzt schleppe ich mich mit dem Mut der Verzweiflung die Treppe vom Schlafzimmer ins Erdgeschoss hinunter. Trotz aller Schmerzen bin ich froh, dass die Nacht zu Ende ist. Mein Hausarzt bietet noch an, zu mir hoch in den ersten Stock zu kommen. Ich bin überzeugt, dass es auch so geht, und halte mich am Geländer nach unten fest. Der Arzt wurde von meiner Frau vor der Praxis, die mitten in unserem Ort und gegenüber unseres Bürohauses, liegt abgefangen.
»Wo tut es denn weh«, fragt er, »aha im Rücken, mehr um den Lendenbereich, Bandscheibe, okay, seit gestern, sehr bedenklich.«

Möglicherweise ein Bandscheibenvorfall, der in einer Klinik unverzüglich genauer untersucht werden muss. Mein Arzt telefoniert mit der Orthopädie des Krankenhauses, so etwa 20 Kilometer entfernt. Dieses hat, was solche Krankheitsbilder und deren Behandlung angeht, einen guten Ruf. Dort ist man bereit mich aufzunehmen.
Ein Krankentransport wird gleich geordert und im Anschluss gibt mein Arzt die Einweisung aus. Dann bekomme ich noch ein Schmerzmittel direkt in die Gegend gespritzt, wo es so arg wehtut. Jetzt muss ich erst mal eine halbe Stunde warten, bis die Sanitäter mich abholen. In der Zwischenzeit heißt es, das Nötige für den kurzen Krankenhausaufenthalt einzupacken. Meine Frau hilft dabei, will viele dringend notwendige Sachen wie mehrere Trainingsanzüge (habe nur einen), Handtücher, Waschlappen und so weiter einpacken. Nur mit Mühe kann ich meine Wünsche – ein Buch, iPad, Smartphone, E-Book-Reader, Rasierwasser, Rasierer (elektrisch und trocken) durchsetzen. Den Jogginganzug kann ich ja gleich anziehen.
Ich wuchte mich also Schritt für Schritt beziehungsweise Stufe für Stufe wieder in den ersten Stock. Ohne den Handlauf rechts, an dem ich mich hochziehen kann, wäre die Treppe ein unüberwindliches Hindernis für mich. Ganz in Gelb, denn das gute bequeme Teil besteht aus einer gelben weichen Hose und einem etwas dunkleren flauschigen Jackenteil mit Kapuze, bin ich dann zur Abfahrt bereit. Die beiden sportlichen Kleidungsstücke stammen noch von einer Einkaufstour, die ich mir am Rande einer vierwöchigen Harleytour im Outletcenter im original amerikanischen Stil vor Jahren mal gegönnt habe. Genauer: vor fünf Jahren, kurz vor meinem 50. Geburtstag. Ich schnappe mir noch Block und Kugelschreiber und es geht wieder abwärts ins Erdgeschoss.
Eigentlich kann ich weder schmerzfrei stehen noch sitzen. Es tut wirklich höllisch weh.

Dann kommen die freundlichen Helfer vom Roten Kreuz. Laufen geht schon gar nicht mehr gut. Außerdem liegt noch Schnee und wir müssen vom Haus aus gesehen erst wieder ein paar Stufen und dann 50 Meter einer Einfahrt, die zur Straße hin ansteigt, überwinden. Also holen die Sanitäter erst mal, nachdem wir die ersten zehn Meter mehr schlecht als recht geschafft haben, einen Rollstuhl. In dem sitzt es sich ganz angenehm, nachdem die Schmerzspritze jetzt auch ihre Wirkung voll entfaltet hat. Über eine Art Laderampe werde ich sitzend mitsamt dem Rollstuhl in den Krankentransporter verfrachtet.

Die Fahrt ins Krankenhaus dauert etwas mehr als 20 Minuten. Einer der beiden fährt, während die Zweite bei mir sitzt, also im Laderaum, um mir in diesen Minuten beizustehen. Ich bin zum ersten Mal im Leben (es wird noch öfter so sein) in dieser merkwürdigen, misslichen Situation. Es ist ein reiner Krankentransport, wie ich erfahre. Da gibt es nämlich Unterschiede: Es wird nur transportiert, nicht gerettet. Dafür sind weder der Bully, ein großer Transporter mit Menschentransportausstattung, ausgerüstet noch die Sanitäter ausgebildet. Dazu gehören umfangreiche Vorrichtungen, in die mein Rollstuhl fest eingerastet und im Anschluss mit Gurten festgemacht werden kann. Wenn sie mehr machen wollen, als mich nur rein und raus zu wuchten, müsse sie eine Weiterbildungen zur Rettungssanitäterin machen. Dazu hat sie aber keine Zeit, weil sie und ihr Freund eine gemeinsame Wohnung haben. Daraus ergeben sich Aufgaben wie Kochen, Waschen, Putzen, auf Schicht gehen, miteinander reden, Sport machen, Fernsehen, Freunde haben und betreuen, nicht vorhandenes Geld verplanen, mit dem Vermieter streiten und den getrennt lebenden Eltern notwendige Informationen übermitteln. Im Ergebnis muss die Weiterbildung warten. Na gut, so habe ich wenigstens diese interessante Geschichte zu hören bekommen.

Ich habe einen ersten Anflug einer Ahnung erhalten, was für mich alles neu ist. Das hätte ich echt nicht gedacht.
So lebt dann wohl auch mein Sohn mit seiner Freundin, die er jetzt fast genau in acht Monate heiraten will. Seit über einem Jahr wird dieses Ereignis geplant. Mir dämmert jetzt, wieso diese lange Zeit nötig ist. Dann müssen die beiden sich auch noch über ganz wesentliche Details dieser Festveranstaltung verständigen, mit dem Ziel einer einvernehmlichen Regelung. So zum Beispiel sind Blumen out oder in oder wie gestalten wir eine progressive, alternative,

coole Hochzeitsfeier mit weißem Kleid, Schleier und dunklem Anzug? Locker, easy und mal ganz anders wie die anderen?
Bevor wir an der Laderampe beziehungsweise dem Garagendock der Klinik ankommen, frage ich meine Sanitäterin, ob sie denn auch mal den Transporter fahren darf? Sie meint, da gebe es regelmäßige Wechsel. Sehr beruhigend, denke ich, nicht nur für den Fall, dass der Fahrer ausfällt, sondern dass hier überhaupt gesellschaftliche Unterschiede oder Vorurteile wie Frau am Steuer Gott sei Dank nicht zählen.

Ich werde abgeschnallt und die beiden bringen mich in eine Aufnahmestation zum Einchecken und zur Vornahme erster Untersuchungen. Meine Frau kommt auch gerade an, mit allem, was wir so als Mitnehmsel vereinbart haben. Sie kennt sofort ein, zwei von den Mädels am Empfang, weil die ja auch bei ihr in der Schule waren. Ob das was bringt, kann ich noch nicht beurteilen. Immerhin sind sie freundlich und nehmen meine Personalien auf. Ich gewinne den Eindruck, dass alles in Ordnung ist. Das ist ja wichtig. Gibt mir ein Gefühl der Sicherheit. Ich bin registriert. Es gibt Formulare, auf denen bin ich erfasst. Jetzt kann nichts mehr passieren.
Vor allem die Frage der Kostenübernahme kann jetzt schon mal geklärt werden. Meine Krankenversicherung kann ich aufsagen. Die Nummer hat meine Frau. Gott sei Dank. Wie peinlich, wenn wir jetzt wieder heim müssten. Der Ablauf wäre gestört. Der Vorgang müsste von der nächsten Schicht bearbeitet werden und es würde zumindest die Möglichkeit einer gewissen Verärgerung aufseiten der Krankenpflegerinnen bestehen. Nein, das will ich nicht.

Sofort komme ich zur Untersuchung. Es ist halb elf. Ein richtiger Arzt spielt mit mir erst mal das Fragebogenformular-Frage-Antwort-Spiel: »Ja wo fehlt es denn bei Ihnen?« Ein Blick in den Einlieferungszettel bringt ihn weiter. »Können Sie laufen?« Ich denke mir: Ja klar, der Rollstuhl soll nur mehr Mitleid erregen. Also schiebt er nach, bis zur Krankenliege natürlich. Klar. Ich wie immer: »Das geht schon.«
Ich stehe also, stütze mich mit beiden Händen ab. Er schiebt meine Jacke und mein T-Shirt hoch, tastet ab und stellt fest: »Wahrscheinlich Bandscheibenvorfall.«
Ich schätze, der Mann weiß, wovon er spricht. Dass seine Diagnose mit meiner höchst persönlichen Einschätzung übereinstimmt und er dann auch meinen Hausarzt bestätigt, ist erfreulich, so herrscht hundertprozentige Übereinstimmung. Wir sind uns einig. Es entsteht ein Gefühl der gegenseitigen Akzeptanz, ja fast schon männlicher Freundschaft.
»Seit wann haben Sie das denn schon?«
»Eigentlich schon seit Jahren, aber so schlimm war es noch nie.«
Mit 19 Jahren, zu der Zeit, zu der ich meine berufliche Laufbahn als Auszubildender, damals Lehrling eines Bankhauses, heute Heuschrecken, begann, sind zum ersten Mal größere Schmerzen aufgetreten.
Auf der rechten Seite hinten, also im Rücken in Höhe des Schulterblattes kam es zu Verspannungen, die damals durch die gerade sehr in Mode gekommene Unterwassermassage bearbeitet wurden. Eine Heilung konnte ich nicht erfahren, wohl aber eine deutliche Verbesserung nach der Abarbeitung der verordneten zehn Anwendungen. Das war der Start meiner Rückenkarriere, was ich allerdings im Wesentlichen verschwieg, nach wie vor davon überzeugt, dass diese Einlassungen auf früher die weitere Verfahrensweise nicht wesentlich beeinflussen würden.
»Wie ist es denn passiert? Gab es ein bestimmtes Ereignis, das diese Beschwerden so massiv ausgelöst hat?«, lauteten die nächsten ausforschenden Fragen.
Nun, ich hatte Vertrauen gefasst, das Gefühl des gegenseitigen Verstehens schwängerte den Raum und so setzte ich an, die Wahrheit in ihrer ganzen ungeschönten Form, diesem fremden Menschen (der etwa mein Alter hatte, jedoch deutlich zehn Kilo weniger wog) offen zu legen, alles zu erzählen, so wie es eben war:

Also, es war Montag, der 26. Januar 2015. Ich war gut gelaunt, hatte eine nicht besonders schwierige Verhandlungswoche vor mir und konnte nach einem schönen Wochenende noch nicht erledigte Arbeiten in legerer Kleidung in meinem Home Office erledigen. Am frühen Nachmittag war ich dann bereits rund 100 Kilometer weiter in einem der von mir zu betreuenden Büros. Das ging an diesem Montag alles sehr flott.
Ich hatte geschäftliche Vorgänge zu bearbeiten und mich mit der Prokuristin und Geschäftsstellenleiterin zu unterhalten, eben die ganz normalen Probleme des Tagesgeschäftes zu besprechen und ein, zwei außergewöhnliche Fälle zu erörtern. In diesem Büro führe ich auch meine Vorlagen: Das sind geschäftliche Sachverhalte, zu denen es mehr oder weniger schriftliche Unterlagen gibt und die nicht sofort erledigt werden. Oft ist der Sachverhalt nicht ganz klar, es muss Rücksprache bei Kunden und Auftragnehmern gehalten werden. In vielen Fällen brauche ich auch noch die Meinung eines Rechtsanwalts, Steuerberaters oder die Auskunft unseres Berufsverbandes. Dort bin ich ehrenamtlich tätig. Seit Jahren bin ich als Bundesvorstand zur Unterstützung unserer Landesbeauftragten in zwei, drei Bundesländern zuständig. Diese Kollegen bemühen sich um den Zusammenhalt der Verbandsmitglieder in den unterschiedlichen Regionen Deutschlands und werden von mir und weiteren vier Bundesvorständen nach Kräften unterstützt. Alles ehrenamtlich und zusätzlich zum eigentlichen Hauptberuf, versteht sich. Diese Unterlagen werden also von mir, soweit noch ein Zeitablauf absehbar ist, in der Regel entweder auf einige Monate oder aber zehn Kalendertage in die Zukunft verlegt. Dafür gibt es einen Monatsordner und ein 31 Tage fortlaufendes Regalsystem. Einen Tag vor der nächsten Fälligkeit hole ich mir die Unterlagen, den aktuellen Status

und entscheide, ob Aktivitäten entwickelt oder eine weitere Vorlage nach zehn Tagen erfolgen muss. Die Fälligkeiten der nächsten Tage werden diesmal kontrolliert, ich werde den Rest der Woche mindestens bis einschließlich Freitag auf Geschäftsreise sein.
Nach 15.00 Uhr fahre ich also mit meinem Firmenwagen, einer sehr gut ausgestatteten Reiselimousine, los, Richtung Berlin. Ich bin rund 90.000 Kilometer pro Jahr geschäftlich und privat unterwegs. Das verbindet einen mit seinem Wagen. Man versteht, wie er sich so fühlt, ob er gut oder schlecht zieht, ein Zehntel mehr oder weniger Diesel schluckt und weiß, wo man tanken muss, rasten, pinkeln gehen, Kaffee, Bier Kuchen, heiße Wurst … Alt Vertrautes jede Woche neu, Du und Dein Wagen, ein vertrautes, sicheres Team eben, das sich versteht. Es ist eine für mich bekannte Strecke, gut 500 Kilometer, die sich an so einem Tag gut durchfahren lässt.
So gegen 18.00 Uhr halte ich kurz an einem Süßigkeiten-Outlet in der Nähe von Jena. Dort kaufe ich viele Kilo Drachenfutter für meine Mitarbeiter in den einzelnen Geschäftsstellen, zur späteren Verteilung. Man muss sich ja Freunde machen. Außerdem helfen diese Gaben den Kollegen, wenn mal wieder ein Gesprächstermin ansteht, der Kaffee und das Wasser gerade noch reichen, aber keiner daran gedacht hat, noch was zum Knabbern einzukaufen. Wie wichtig für den positiven Verlauf einer jeden Besprechung solche Hirnnahrung ist, weiß jeder, der schon einmal dabei war.

Da ich mich auskenne, bin ich eine Viertelstunde später wieder weg. Rauf auf die Autobahn, am nächsten Kreuz einmal links und dann nach Berlin rein. Alles läuft besser als gedacht und ich bin kurz vor 21.00 Uhr – nach Parken, Einchecken und Koffer abstellen – gut gelaunt in der Hotellobby. Jetzt überlege ich mir, ob ich im Hotel esse oder außerhalb etwas suche. Ich entscheide mich schließlich für die zweite Variante. Also raus ein paar Schritte laufen. Ich habe die Wahl zwischen Indisch, Koreanisch, Kebab, Israelisch und noch zweimal Indisch gemischt und Spanisch. Da bin ich aber froh, denn ein Currytyp bin ich nun mal nicht.
Eine kleine feine Tappas-Bude erwartet mich. Der Hauswein ist akzeptabel. Ich bestelle sechsmal Tapas, was allerdings einfach zu viel ist. Die Augen waren größer als der Magen. Aber gut geht es mir. Saugut, trotz insgesamt rund 600 gefahrener Kilometer an diesem Tag. Ich habe so gut wie keine Rückenschmerzen, weder beim Laufen noch beim Essen, kann gut sitzen, bin froh und gut gelaunt, weil unter anderem echt schmerzfrei.

Das hatte ich vor allem in den letzten Wochen seit Weihnachten nicht oft. Ausgerechnet einen Tag nach Heilig Abend hatte es mich nämlich erwischt. Es gab auch kein Ereignis, sondern nur einen ganz normalen Tagesablauf mit Weihnachtsbaumschmücken und Zusammentragen der Geschenke für meine Lieben aus den verschiedenen Verstecken. So verlief der 24. Dezember 2014.

Einen Tag später, am 25. Dezember, sollte dann ein gemeinsames Abendessen mit meiner Frau Ulrike, meiner Tochter Rajka und meinem Sohn Peter sowie dessen Demnächst-Ehefrau Nina stattfinden. Früher ging nicht, da Nina Heilig Abend bei ihrer Mutter verbrachte, die zumindest mir völlig unbekannt war. Es gab Spaghetti aus den Eiern von Straußen, die in der Nähe auf einer Farm gehalten wurden. Dazu eine selbst gemachte Pesto und Trüffelscheiben – also einfach und doch sehr exklusiv. Dazu Champagner, einen schönen Riesling aus Rheinhessen und zum Nachtisch einen selbst gebrannten Apfel-Schnaps aus dem Jahr 2013. Da gab es gute Äpfel mit einer sehr hohen und geschmacklich intensiven Ausbeute.
Beim Abräumen der Tafel bewege ich mich sehr vorsichtig, da ich nur unter Schmerzen sitzen, gehen order irgendetwas anderes tun kann. Ins Bett will ich aber auch nicht und rumliegen und zusehen ist auch nicht meine Sache. Also Kühlschrank auf und Reste rein. Warum auch immer, öffne ich die Gefrierklappe, ein Pfund hart gefrorenes Fleisch, für die Lauch-Käse-Suppe am nächsten Tag gedacht, fällt heraus, schräg auf die zweite Glasablagefläche im Kühlschrank, diese kippt auf die dritte und danach trifft der Klumpen meinen vierten Zeh des linken Fußes. Zu dem atemraubenden Schmerz – der Zeh war natürlich gebrochen, wie sich später herausstellte – ergoss sich der Inhalt des Kühlschrankes, als die beiden Glasplatten nachgaben, auf meine Füße und den Boden.
Meine beiden Kinder – jung, sportlich geschickt und besorgt – springen mir sofort zur Seite. Ich versuche, mich aus der Umklammerung der Umstände zu befreien, mache eine halbe Drehung nach links, fliehe einen Schritt, rutsche in dem ganzen Schlamassel aus, stürze aber nicht, sondern fange mich sozusagen in der Luft, spüre einen höllischen Schmerz in meinem Rücken und stehe – schwer atmend aber lebend, festgekrallt an der Küchenarbeitsplatte. Nach wenigen Minuten gebe ich mich als persönliches Opfer insoweit geschlagen, als ich mich auf die Wohnzimmercouch legen lasse, um im Gegenzug andere alle weiteren Diskussionen zu beenden.

Also bin ich an diesem Abend in Berlin wohlgelaunt. Zurück im Hotel nehme ich noch einen Absacker an der Bar, denn Traditionen sollten gepflegt werden, sonst geraten sie in Vergessenheit. Ein schönes Zimmer mit Blick auf die Spree erwartet mich. Ich bin gern in diesem Hotel.
Morgens wache ich so gegen sieben Uhr auf, frisch und munter, nur etwas kreuzlahm. Nun ja, nichts Außergewöhnliches, denke ich, das wird im Laufe des Tages vergehen. Das Bett ist sehr weich, stelle ich nach einer Druckprüfung mit der Hand fest. Na ja, es ist, wie es ist. Ich ziehe mich förmlich an, mit Anzug und Krawatte, und mache mich nach dem Frühstück auf den Weg zum ersten Termin an diesem Tag.
In meiner Eigenschaft als Kundenbeirat eines Unternehmens, das vor wenigen Tagen den Börsenstart erfolgreich abgewickelt hat, nehme ich ab zehn Uhr an einer Sitzung teil. Diese Sitzungen sind etwa dreimal im Jahr. Es bleibt an diesem Tag weniger Zeit als sonst, da alle noch andere Verpflichtungen haben. Einige der Teilnehmer treffe ich dann am Abend wieder. Es geht ohnehin ausschließlich

Leseprobe
„Ich habe Rücken"
von Klaus Nahlenz

um die nachträgliche, dafür ausführliche Informationen über den wirtschaftlichen Hintergrund des Börsengangs. Vor dem Wechsel der Geschäftsleitung wäre das sicher umgekehrt gewesen! Also zuerst Information und dann Einbindung der Mitglieder des Kundenbeirates und dann Börsengang, zumal das ja alles kein Geheimmaterial ist, sondern Informationen sind, die, wie man uns sagte, alle bekommen hätten. Dazu gäbe es viel zu sagen, es geht ja aber im Wesentlichen um meinen Rücken und der tut immer noch weh.
Um 13.30 Uhr ist dann Business-Lunch in einem alten Fahrzeugmuseum. Ein sehr schönes Ambiente, ein Glas Wein, etwas Warmes und schon muss ich weg. Da schon einige Telefonanrufe auf meinem Handy aufgelaufen sind und ich dringend in die Berliner Hauptgeschäftsstelle unserer Firmengruppe muss, gibt es eine schnelle Verabschiedung, so kurz und knapp, wie der Lunch es auch war. Ab ins Auto und eine halbe Stunde später ins Parkhaus, wo wir über reservierte Plätze verfügen.
Die als dringend eingestufte Besprechung mit zwei meiner wichtigsten Führungskräfte zieht sich bis nach 18.00 Uhr. Es geht um dringende Entscheidungen, die getroffen werden müssen. Also kein Spaß, sondern echter Stress. Ich kann am Ende nicht mehr sitzen, verbringe die Restzeit im Stehen und dann verabschiede ich mich, dankbar dafür, dass wir fast alles entschieden haben und meine beiden Damen zufrieden scheinen – für heute. Die helfen mir dann beim Verladen der schriftlichen Unterlagen in mein Auto, da es für einen Gang zu viel ist und ich weitere Belastungen für diesen Tag vermeiden will. Dabei kann ich dann gleich zwei große Pakete der gekauften Süßigkeiten loswerden. Die Mitarbeiterinnen werden diese an die beiden Geschäftsstellen in Berlin verteilen.
Danach wieder ins Auto und eine halbe Stunde später bin ich zurück im Hotel. Die Tiefgarage des Hotels ist sehr speziell. Überall ist es extrem eng und es gibt nur wenige Zentimeter Spielraum. Nach der Einfahrt knapp zehn Meter links geht es in einen Lastenaufzug. Mein Wagen hat etwa 4,30 Meter Länge, passt gerade so, wie in einen Schuh, dann geht es zwei Etagen abwärts ins Parkdeck. Jetzt muss ich mir wieder einen Parkplatz suchen, da der reservierte besetzt ist. Die Wirklichkeit hat die Planung mal wieder überholt. Die Garage tief im Keller besteht übrigens noch aus sogenannten Hebeanlagen, also Doppelparkern, die übereinandergestapelt werden. Ich finde das ziemlich lästig, allerdings sind die Hebeanlagen wohl nicht in Betrieb.
Ich kurve also herum, um einen Platz zu finden. Das ist mir dann bald zu blöd. Rückenschmerzen und Zeitnot – um 19.30 Uhr habe ich den nächsten Termin … Ich bin unleidlich. Also stelle ich meinen Wagen einfach auf den nächsten Platz neben dem Zugang zum Hotel-Fahrstuhl. Ich fahre mit dem Aufzug bis zu meinem Zimmer im fünften Stock, wobei ich in der Garage und in meinem Stockwerk noch ein paar Treppen gehen muss. Das Hotel ist eine unbebaute ehemalige Fabrik mit für meine Begriffe sehr angenehmem Flair, aber mit ein paar Hürden und Verwinkelungen.
Im Zimmer angekommen nehme ich eine Schmerztablette. Ich muss betonen, dass ich das selten mache. Die letzte Tablette nahm ich vielleicht vor zwei oder drei Jahren. Ich habe aber einfach keinen Bock, mich mit Schmerzen in den Abend hineinzuquälen. So hoffe ich auf eine baldige Wirkung.
Ich ziehe den Mantel an und gehe zur Rezeption. Dort orderte ich eine Taxe. Eine Abendveranstaltung und anschließendes Autofahren tue ich mir, mal abgesehen von dieser beschwerlichen Tiefgarage, nicht an.
Ein paar Minuten später kommt der Fahrer. Ich bin immer noch unleidlich, nenne ihm das Ziel und er fährt los. Leider stellt sich, nachdem er mich abgesetzt hat, heraus, dass er keine Ahnung hatte, wohin er fahren sollte. Eine halbe Stunde brauche ich, bis ich mithilfe der Navigation meines Smartphones meinen Zielort gefunden habe. Es regnet leicht aber stetig, der Wind pfeift, ich habe weder Hut noch Schirm aber immer noch Rückenschmerzen. Das Laufen tut weh, nicht übermäßig aber dauerhaft. Bedenklich fand ich vorhin schon, dass ich mich über den Haltegriff des Daches und Innenraum des Wagens auf den Beifahrersitz des Mercedes wuchten musste – und das tat weh! Ich konnte auch nicht richtig sitzen, sondern musste mich mit den Armen oben festhalten, um die Sitzposition zu entlasten.
Endlich komme ich zerzaust und verfroren an, gebe meinen Mantel an der Garderobe ab und nehme mein Namensschild entgegen. Ich mische mich möglichst unauffällig unter die Anwesenden.

Pech gehabt: Die offiziellen Ansprachen sind vorbei. Glück gehabt: Es gibt kaltes und warmes Buffet und obwohl eine Stunde zu spät, bin ich für diesen Programmpunkt genau richtig. Dieser Event findet einmal im Jahr jeweils in der ersten Sitzungswoche des Bundestages im Januar statt. Veranstalter ist die Spitzenorganisation aller Immobilienverbände in Deutschland. Es geht um sehen und gesehen werden, aber auch schon mit dem Anspruch, das neue Jahr einzuläuten sowie Forderungen und Empfehlungen an die Regierungsvertreter vorzutragen. Diese sind, wie heute auch, in der Regel zahlreich vertreten, zumal der jeweils zuständige Minister für unsere Branche meist persönlich anwesend ist. Da will keiner fehlen. Ich auch nicht, so treffe ich denn ab 20.30 Uhr Präsidenten und Vizepräsidenten, Geschäftsführer, Politiker, Vorstände von Wirtschaftsunternehmen aus dem Umfeld unserer Branche, viele alte Bekannte und Geschäftsfreunde.

Das Essen ist wirklich gut und ich verplaudere mich von einem Bekannten zum anderen, immer ein Glas Weißwein in der Hand. Gleichzeitig halte ich mich an Stehtischen etwas fest, wegen meines Rückens.

Gegen 24 Uhr wird es mit meinen Schmerzen dann endlich erträglich. Die Tabletten und der Alkohol entfalten ihre Wirkung.

Sie möchten weiterlesen?
www.tredition.de/buchshop
ISBN: 978-3-7345-9148-8

Bericht aus der Technik von Stefan Dawid

Technische Voraussetzungen für die HausPerfekt GENESIS Software.

Sicherlich kennen Sie das: Sie kaufen sich eine neue Software, weil viele Funktionen Sie in der Präsentation begeistert haben. Und dann reagiert die Software vielleicht nicht so, wie es erwartet wird. Die Hardware, auf der die Software laufen muss, ist nicht so aufgestellt wie nötig.

Natürlich macht der Hersteller eine Mindestempfehlung, damit die Software läuft, aber die Mindestanforderung ist eben nur das was unbedingt da sein muss. Heute erwarten wir alle von einer Software, dass diese schnell ihre Arbeit verrichtet. Auch die weiteren Funktionen und Schnittstellen sind massiv auf die Ausstattung der Hardware angewiesen. Nehmen wir in diesem Hinblick die Software HausPerfekt GENESIS mal genau unter die Lupe ...

Die Mindestanforderungen sind hier sehr gering. Tatsächlich läuft die Software auf einem handelsüblichen PC. Dort erfüllt sie sicher ihren Dienst. Aber schon das Archivieren einer E-Mail kann bei einem normalen PC länger dauern, als wenn der PC mit schnelleren SSD-Festplatten (Solid Stade Drive) ausgestattet ist. Denn wenn eine E-Mail modern mittels Drag & Drop in das Archiv gezogen wird, wandelt die Software diese automatisch im Hintergrund in eine PDF-Datei um. Nach diesem Prozess steht die E-Mail in dem Outlookformat und in dem allgemein lesbarem PDF-Format an jeder benötigten Stelle (im Vorgang, im Objekt, in der Wohnung oder der Adresse) schnell auffindbar zur Verfügung.

Im Netzwerk werden in der Regel Server eingesetzt, die für die Vorhaltung/Speicherung der Daten zuständig sind. Auch hier sollte auf eine moderne Architektur geachtet werden. Neben den schnellen SSD-Platten sollte der Server insgesamt „virtualisiert" sein. „Virtualisiert" bedeutet, dass zwischen der eigentlichen Hardware und der Software (ein Server ist auch nur eine Software) eine weitere Software, die die Ressourcen verwaltet, dazwischen geschaltet wird.

Der Posteingang bei HausPerfekt GENESIS:

Hier steht für jeden Benutzer ein eigener digitaler Posteingang in der Software zur Verfügung, in den die tägliche Post abgelegt wird.
Um den gesamten Posteingang per Scanner in einem Durchgang zu digitalisieren, bedarf es auch hier einer leistungsgerechten Hardware, da die Post im gleichen Arbeitsschritt digital in den Posteingang des einzelnen Mitarbeiters abgelegt wird.

Die Zusammenarbeit mit externen Geräten:

Die heute üblichen Multifunktionsgeräte sind Kopierer, Drucker, Scanner und Faxgerät in einem. Jedes dieser „Einzelgeräte" sollte bestimmte Funktionen aufweisen.

Die Scanfunktion:

Dort bieten alle Hersteller unterschiedliche Funktionen an, die aber im Endeffekt alle das gleiche Ziel haben: die Trennung der Dokumente. Eine Funktion mit Trennblättern (oft normal ausgedruckte Dokumente mit einem Barcode) müssen zunächst zwischen die Dokumente gelegt werden und erhöhen den Papierbedarf und das Ablagevolumen, da es wenig Sinn macht, diese später wieder aus den Dokumenten zu entfernen. Andere Systeme arbeiten mit einem einfachen Barcode, der beim Scannen auf der ersten Seite erkannt wird. Dieser Barcode muss aber in der Regel neben dem „normalen" Posteingangsstempel zusätzlich auf dem Dokument angebracht werden, sodass sich hier eine Kombination aus Posteingangsstempel und Barcode anbietet.
Der Scanner sollte in der Lage sein, die Vorder- und die Rückseite in einem Durchgang zu erfassen und die Dokumente nicht im Einzug drehen. Die dann anschließende weitere Verarbeitung findet in aller Regel wieder auf dem Server statt. Die Dokumente werden nicht per E-Mail an den Mitarbeiter, sondern eben im Posteingang der Software abgelegt.

Der Drucker:

Der Drucker sollte dann die Dokumente wieder 1:1 reproduzieren können. Hier empfiehlt es sich, „leere Seite" nicht zu entfernen. Bei einem späteren Duplexdruck, würde eine „fehlende Seite" nur zu Problemen führen, da die Dokumentenreihenfolge nicht mehr passt.
Da in der Regel die Multifunktionsgeräte heute zahlreiche Funktionen haben (Farbe vs. Graustufen, Duplexdruck vs. einseitig, geheftet vs. ungeheftet, etc.), sollte der Drucker auch mit den meist benutzten Funktionen mehrfach installiert werden. Dies dauert bei der Installation nur ein paar Minuten, spart aber bei der täglichen Nutzung die immer wiederkehrende Anpassung der Einstellungen.

Hier ein Beispiel:

Fazit:

Jede intelligente Software, die neben den üblichen Funktionen eines Buchhaltungsprogrammes und einer Abrechnungssoftware, zusätzlich ein vollwertiges DMS (DokumentenManagementSystem), eine Aufgabensteuerung, eine Kalenderfunktion, etc. beinhalten, wie beispielsweise HausPerfekt GENESIS, ist auf eine aktuelle und leistungsstarke Hardware angewiesen.

HausPerfekt®
Intelligente Software für die Wohnungswirtschaft

Fachkräftemangel in der Hausverwaltung?
HausPerfekt gibt Unterstützung!

Personalmangel? Aber keine Zeit, neue Fachkräfte anzulernen? HausPerfekt hilft!

Ab 2018 wird die HausPerfekt GmbH & Co. KG ein Verwalter-Seminar anbieten, um die Hausverwaltungen bei der Personalausbildung fachlich zu unterstützen.

Auch Quereinsteiger erhalten so die Chance, sich Fachwissen der Immobilienverwaltung qualifiziert anzueignen.

Die Seminartermine finden in der Geschäftsstelle Krefeld statt.
Start ist für 2018 geplant.
Weitere Informationen zum Ablauf und zur Anmeldung erfahren Sie telefonisch unter 0 21 51 / 5 37 06 - 28 oder per Mail an info@hausperfekt.de

Aufbau, Voraussetzungen und Themen des HausPerfekt Verwalter-Seminars*

Teil A: Einführung in die Immobilienwirtschaft, rechtliche Grundlagen
Voraussetzung: eigentlich keine
1. Rechtliche Rahmenbedingungen für das Wirtschaftsleben
2. Allgemeine Vertragslehre
3. Rechtsbeziehungen zwischen Käufer und Verkäufer
4. Störungen bei der Abwicklung des Kaufvertrages
5. Sicherung des Zahlungseingangs
6. Immobilien allgemein
7. Tätigkeiten im Immobilienzyklus

Teil B: Vermietung von Wohnimmobilien
Voraussetzung: Seminar-Teil A
1. Wohnungsbegriff und Wohnungsprofil
2. Mieterauswahl und Wohnungsvergabe
3. Mietvertrag
4. Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag
5. Die Haus- und Benutzungsordnung
6. Besondere Vereinbarungen im Mietvertrag
7. Übergabe der Wohnung
8. Datenschutz und Datensicherung

Teil C1: Bewirtschaftung -> Vertiefung Wohnimmobilien
Voraussetzung: Seminar-Teile A und B,
Kenntnisse in Buchhaltung und kaufmännischem Rechnen
1. Überwachung des pünktlichen Mieteingangs und Mahnung
2. Erstellung der Betriebsabrechung
3. Erstellung der Heizkostenabrechnung
4. Mietpreisänderungen
5. Versicherungen im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung
6. Mietvertragsverletzung und Mietvertragsbeendigung

Teil C2: Bewirtschaftung -> Vertiefung Gewerbeimmobilien
Voraussetzung: Seminar-Teile A und B,
Kenntnisse in Buchhaltung und kaufmännischem Rechnen
1. Gewerberaummietverträge
2. Überwachung des pünktlichen Mieteingangs und Mahnung
3. Erstellung der Betriebsabrechung
4. Erstellung der Heizkostenabrechnung
5. Mietpreisänderungen
6.. Versicherungen im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung
7. Mietvertragsverletzung und Mietvertragsbeendigung

Teil D: Wohnungseigentumsverwaltung (WEG)
Voraussetzung: Seminar-Teile A bis C,
Kenntnisse in Buchhaltung und kaufmännischem Rechnen
1. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
2. Aufstellung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
3. Eigentümerversammlung
4. Besonderheiten der Abrechnung in der WEG
5. Rücklage(n)
6. Mieterrechte bei Umwandlung

Neues Seminar ab 2018! Schon jetzt anmelden!

* Änderungen möglich.

WebTraining-Angebot wurde erweitert!

Neue Themen jetzt buchbar:

„Neue Rechnungserfassung"

INHALTE:
- Erfassung der Daten der Rechnung (Rechnungssteller, Rechnungsnummer, Datum, Betrag, haushaltsnahe Dienstleistungen usw.)
- Zahlungsmodalitäten (Überweisung oder Abbuchung, komplett oder in Teilbeträgen)
- Organisation der Eingangsrechnungserfassung mittels Rechtemanagement
- Organisation mittels Z.I.S und Wiedervorlage
- Hinzufügen von Belegdokumenten

DAUER: 2 Stunden

VORAUSSETZUNG:
Kenntnisse aus den Seminaren „Stammdaten" und „Buchhaltung"

„Mehraufwand / Auslagenerfassung"

INHALTE:
- Schlüsseltabellen bearbeiten
- Erfassung der Auslagen
- Druckmöglichkeiten
- Weitere Möglichkeiten

DAUER: 1 Stunde

VORAUSSETZUNG:
Kenntnisse aus dem Seminar „Stammdaten"

WEBTRAININGS	DATUM	UHRZEIT
E-Banking mit HausPerfekt	08.09.17	10:00 – 11:00
NEU: Mehraufwand / Auslagenerfassung	13.09.17	14:00 – 15:00
Portokostenoptimierung	20.09.17	14:00 – 15:30
Interne Heizkostenabrechnung	22.09.17	10:00 - 12:00
Heizkosten / Datenträgeraustausch	04.10.17	14:00 – 15:00
DATEV-Schnittstelle	06.10.17	10:00 – 11:00
DMS / Archiv	18.10.17	14:30 – 16:00
Mietabrechnung im Rahmen der WEG	20.10.17	10:00 – 11:00
Bilanz und GuV in HausPerfekt	08.11.17	14:00 – 15:00
Verwaltungsabrechnung	10.11.17	10:00 – 11:30
NEU: Neue Rechnungserfassung	15.11.17	14:00 – 16:00
WORD Einzel- und Serienbrief	22.11.17	14:00 – 16:00
Haushaltsnahe Dienstleistung	24.11.17	10:00 – 12:00
Handwerkerauftrag	06.12.17	14:00 – 16:00
E-Banking mit HausPerfekt	08.12.17	10:00 – 11:00
Mietabrechnung im Rahmen der WEG	20.12.17	14:00 – 15:00

Das Anmeldeformular finden Sie auf Seite 35.

WEITERE INFORMATIONEN:
Pascal Müller, Tel. 0 21 51 / 5 37 06-26
kunden@hausperfekt.de

GENESIS SEMINARE	DATUM				UHRZEIT
WEG Hausgeldabrechnungen	07.09.17	02.11.17	07.12.17		09:00 - 17:00
Buchhaltung	15.09.17	27.10.17	01.12.17		09:00 - 15:00
Stammdaten	29.09.17	13.10.17	03.11.17	15.12.17	09:00 - 15:00
Organisation	26.10.17	23.11.17			09:00 - 17:00
Mietverwaltung Abrechnung	17.11.17				09:00 - 15:00

MESSEN	DATUM
8. Berlin-Brandenburger Verwalterforum beim Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e.V.	07.11.2017

Für Anmeldungen, Terminierungen, Rückfragen oder zur Planung von Individualseminaren stehen wir Ihnen gerne unter der Telefonnummer 0 21 51 / 5 37 06-28 zur Verfügung.

Jetzt schon vormerken:

Tag der offenen Tür 2018 am 29. Juni

Zum 6. Mal öffnet am letzten Freitag im Juni 2018 HausPerfekt seine Türen und heißt wieder Kunden, Interessierte und Freunde herzlich willkommen. Besuchen Sie informative Vorträge, plaudern Sie mit den HausPerfekt Mitarbeitern und erleben Sie eine schöne Zeit in guter Gesellschaft. Zum ersten Mal werden Sie mit einer Abendveranstaltung überrascht. Ein detailliertes Programm und Anmeldeformular erhalten Sie mit Ihrer persönlichen Einladung von Ihrem Kundenbetreuer.

Betriebsurlaub 2017

An diesen Tagen ist unsere Hotline nicht besetzt:

02.10.2017	Brückentag vor Tag der deutschen Einheit
30.10.2017	Brückentag vor Reformationstag (2017 ein Feiertag)
24.12.2017	Heiligabend
27.–29.12.2017	Weihnachten
31.12.2017	Silvester

Außerhalb dieser Tage sind wir zu den bekannten Bürozeiten gerne für Sie da und stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Auszubildende bei HausPerfekt.

Rakip Domi

Am 1. August 2017 begann der 20-jährige Rakip Domi seine Ausbildung als Fachinformatiker mit dem Schwerpunkt Anwendungsentwicklung bei HausPerfekt.

Herzlich willkommen!

Felix Biastoch

„Schönen guten Tag, mein Name ist Felix, ich bin 22 Jahre alt und habe vor drei Jahren bei HausPerfekt meine Ausbildung als Fachinformatiker für Anwendungsentwicklung begonnen.
Vor Beginn meiner Ausbildung besuchte ich ein Berufskolleg und machte mein Fachabitur im Bereich der Informations- und Telekommunikationstechnik. Hier wurde mir klar: Ich will Anwendungsentwickler werden!

Während der Osterferien 2013 absolvierte ich ein Praktikum bei HausPerfekt. Meine ersten Eindrücke: hervorragendes Arbeitsklima, sehr gute Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen und mindestens zwei Monitoren darauf stehend und einer fast schon beunruhigenden Stille. Später erfuhr ich, dass das mit der Stille daran lag, dass fast alle Mitarbeiter im Urlaub waren. Dennoch, das hervorragende Arbeitsklima und die Arbeitsplätze sind geblieben!!!
In der Praktikumszeit wurde ich von Achim Marx begleitet, der mir schon einige grundlegende Funktionalitäten rund um uniPaaS gezeigt hatte.

Bis zum Beginn meiner Ausbildung wurde die Entwicklung in das zweite Obergeschoss verlagert.

Hier sitze und arbeite ich jetzt schon drei Jahre - und es macht immer noch Spaß. Ich konnte hier schon während der Ausbildung durch Projekte, wie zum Beispiel die BUNTEN MENSCHEN Internetseite oder die Organisation des Tags der offenen Tür, viel Verantwortung übernehmen und zeigen, was ich kann.

In den letzten drei Jahren wurde mir durch die Entwicklung viel beigebracht und ich hoffe, dass ich auch in Zukunft noch viel von ihnen lernen kann.

Ich fühle mich hier wohl und freue mich, jetzt ein vollwertiges Mitglied der HausPerfekt Familie zu sein.

Ein Dankeschön an alle, die mich hier während der Ausbildung unterstützt haben!“

HausPerfekt®
Intelligente Software für die Wohnungswirtschaft

Verbindliche Anmeldung zum HausPerfekt WebTraining

Thema ..... am .....

Bitte senden Sie die Anmeldung per Fax zurück an 0 21 51 / 53 70 6 -20
oder per E-Mail an kunden@hausperfekt.de

Firma .....

Straße .....

PLZ, Ort .....

Telefon .....

Fax .....

E-Mail .....

TEILNEHMER(INNEN):

Ich bin damit einverstanden, dass der HausPerfekt Newsletter und Einladungen zu weiteren WebTrainings an die unten genannten E-Mail-Adressen geschickt werden.

E-Mail .....

Name ..... Unterschrift .....

E-Mail .....

Name ..... Unterschrift .....

E-Mail .....

Name ..... Unterschrift .....

E-Mail .....

Name ..... Unterschrift .....

Achtung: Die E-Mail-Adresse der Teilnehmer ist wichtig, damit wir ihnen den Einladungslink zum WebTraining schicken können.

Ich bin damit einverstanden, dass der fällige Betrag von unten angegebenem Konto eingezogen wird.

IBAN .....

BIC .....

.....

Datum Unterschrift Geschäftsführung, Stempel

HausPerfekt®

Intelligente Software für die Wohnungswirtschaft

HausPerfekt GmbH & Co. KG
Campus Fichtenhain 71
47807 Krefeld

Tel.: 0 21 51/5 37 06-0
Fax: 0 21 51/5 37 06-20

E-Mail: info@hausperfekt.de
Internet: www.hausperfekt.de