

CASE STUDY

Effizienz statt
Mehraufwand: Ziesel
Hausverwaltung integriert
ERP, CRM und DMS



ÜBERSICHT

Anwendungsfall

- immoDocument.FLOW

Branche

- Immobilien

Prozesse

- Rechnungseingang und Objektverwaltung

ÜBER ZIESEL HAUSVERWALTUNG

Die Ziesel Hausverwaltung betreut rund 8.000 Einheiten in etwa 600 Objekten im Raum Stuttgart. An den Standorten Waiblingen und Schorndorf sind rund 30 Mitarbeitende tätig.

ZIELE FÜR DAS UNTERNEHMEN

Die Hausverwaltung wollte mit der Integration von ERP-, CRM- und DMS-Systemen ihre Prozesse digitalisieren, Doppelarbeiten vermeiden, Transparenz und Zusammenarbeit verbessern und sich so von der klassischen Verwaltung hin zu einer modernen, beratungsorientierten Immobilienbetreuung entwickeln.

PROBLEME & AUSGANGSSITUATION

Die Ziesel Hausverwaltung befand sich in einer Situation, in der viele Arbeitsabläufe noch von manuellen Tätigkeiten, Medienbrüchen und unverbundenen Systemen geprägt waren. Dokumente mussten häufig mehrfach erfasst oder in verschiedenen Anwendungen gepflegt werden, was nicht nur zu einem erhöhten Zeitaufwand, sondern auch zu Doppelarbeiten und Fehleranfälligkeit führte. Besonders in der Rechnungsbearbeitung zeigten sich diese Schwachstellen deutlich: Eingehende Belege mussten manuell geprüft, weitergeleitet und abgelegt werden, wodurch Freigaben und Zahlungen oft verzögert waren. Gleichzeitig war die Ablage von Dokumenten und Daten nicht zentralisiert, sodass Mitarbeiter wertvolle Zeit mit der Suche nach Informationen verbrachten und Wissen im Alltag schwer zugänglich war.



“Redundante Datenpflege ist an sich schon ein Problem, aber kombiniert mit manuellen Fehlern waren wir sehr viel am Suchen.”

Milan Segrt

Digitalisierungsexperte

Dies führte dazu, dass die Zusammenarbeit zwischen den Kollegen, aber auch mit Eigentümern, Beiräten und externen Partnern unnötig erschwert wurde.

Ein weiteres Problem war, dass die eingesetzten Systeme nicht miteinander verknüpft waren und dadurch keine durchgängige Datenbasis zur Verfügung stand. Wichtige Informationen mussten mehrfach erfasst werden oder waren nur in einzelnen Anwendungen sichtbar, was eine ganzheitliche Sicht auf Vorgänge und Objekte unmöglich machte. Die Folge war, dass ein erheblicher Teil der Arbeitszeit für rein administrative Aufgaben gebunden wurde, anstatt ihn in die aktive Betreuung und Beratung von Eigentümern und Mietern zu investieren. Hinzu kam, dass die wachsenden Anforderungen an Transparenz, Nachvollziehbarkeit und digitale Arbeitsprozesse sowohl

von Kunden als auch von jüngeren Mitarbeitern immer stärker in den Vordergrund rückten. Insgesamt zeigte sich, dass die bestehende Arbeitsweise nicht mehr ausreichte, um die Hausverwaltung langfristig effizient, modern und zukunftsfähig aufzustellen.



Milan Segrt

Digitalisierungsexperte

RAHMENBEDINGUNGEN ZIESEL HAUSVERWALTUNG



Hausverwalter in Deutschland



600 Objekte
mit 8000 Wohneinheiten



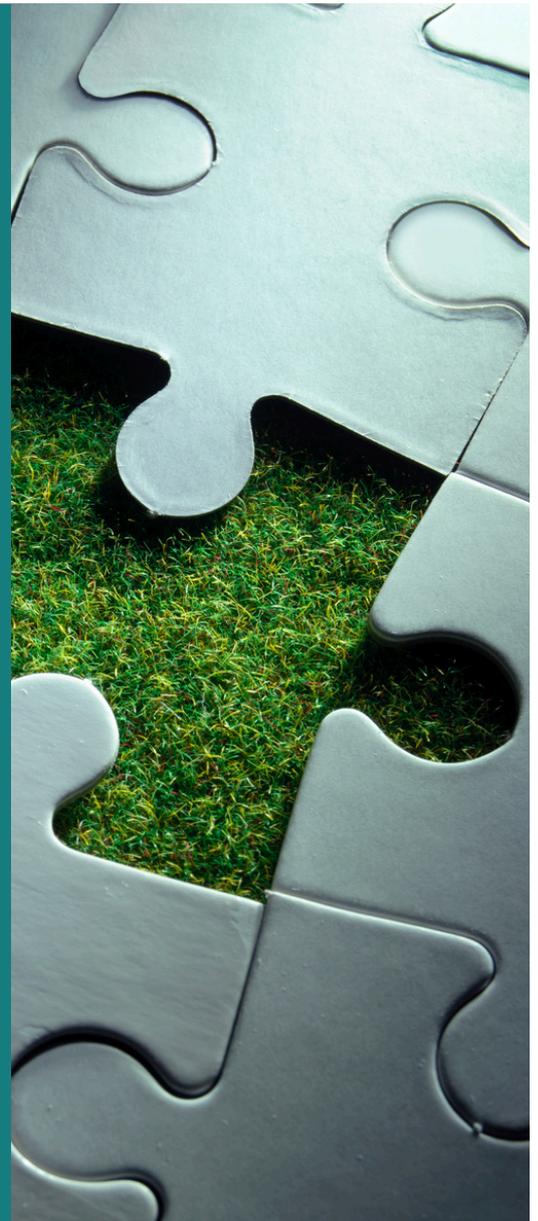
30 Mitarbeitende an zwei Standorten



Powerhouse (ERP) im Einsatz



casavi (CRM) im Einsatz



LÖSUNG

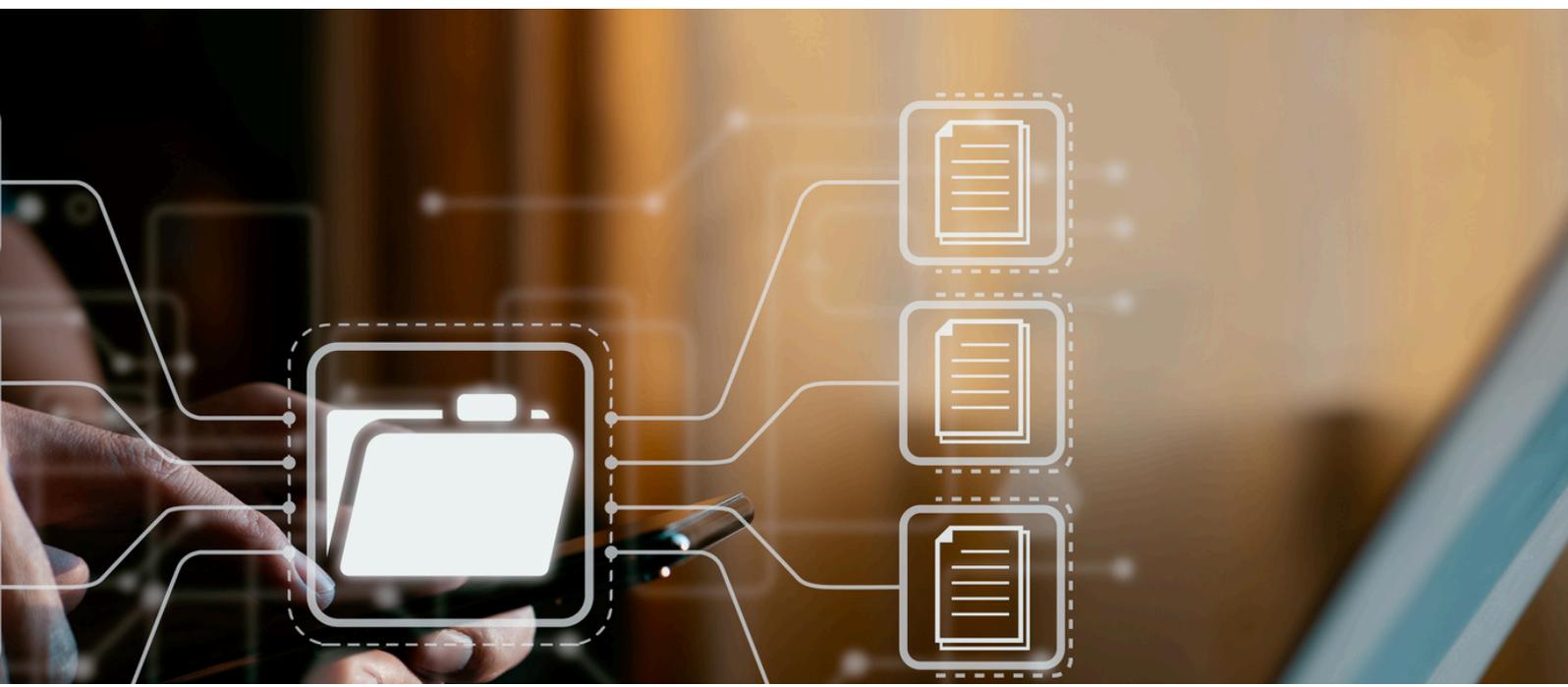
Die tutum-Lösung 'immoDocument.FLOW' ist für die besonderen Bedürfnisse der Haus- und Immobilienverwaltung konzipiert. Nahtlos mit Powerhouse verknüpft, ergeben sich ideale Voraussetzungen für effiziente Arbeitsabläufe. Die Lösung umfasst drei wesentliche Bereiche: Objektbuchhaltung, Dokumentenverwaltung und Belegprüfung.



Alle drei Produktbereiche überzeugen mithilfe eines zentralen Archivs für Dokumente und E-Mails, auf welche unternehmensweit zugegriffen werden können. Der einheitlich strukturierte Ablageprozess erleichtert die Orientierung und schafft Transparenz und Klarheit über die Arbeitsvorgänge. Durch die Stichwort- und Volltextsuche können Dokumente innerhalb von Sekunden abgerufen und wieder abgelegt werden - dies unterstützt eine fehlerfreie Dokumentenverwaltung und eine effiziente Arbeitsweise. Auch die Bereitstellung von Dokumenten an Externe gestaltet sich dadurch kinderleicht. Praktischerweise können Dokumente sogar direkt aus casavi abgerufen werden.

In der Objektbuchhaltung werden finanzielle Transaktionen mithilfe eines digitalen Workflows effizient abgewickelt. Hierbei unterstützt eine intelligente OCR-Technologie, die Bank- sowie die zugehörigen Objektdaten in Sekunden ausliest und mit den Daten aus casavi abgleicht. Somit werden Mitarbeiter bei Abgleich, Freigabe und Kontierung bestmöglich unterstützt.

Für die Belegprüfung wird auf die Belege im zentralen Archiv der Lösung zurückgegriffen. Die automatische Verknüpfung von Buchung und Beleg macht die Abwicklung einfach und zuverlässig. Mit der zusätzlichen Exportfunktion können Belege direkt an Beiräte digital bereitgestellt werden.



ERGEBNISSE

Durch die Integration von ERP-, CRM- und DMS-Systemen konnte die Ziesel Hausverwaltung ihre Prozesse spürbar digitalisieren, automatisieren und effizienter gestalten. Eingehende Rechnungen werden nun direkt digital erfasst, automatisch ausgelesen und über das DMS revisions sicher abgelegt, wodurch manuelle Bearbeitungsschritte drastisch reduziert werden. Vor der Integration mussten Empfangsmitarbeiter jede Rechnung einzeln prüfen und indexieren, während heute durch Intelligent Indexing ein Großteil der Informationen automatisch erkannt wird. So können 30.000 Dokumente pro Monat bei vergleichbaren Hausverwaltungen effizient verarbeitet werden, ohne dass die Fehlerquote steigt. Gleichzeitig werden die Daten live mit dem ERP-System Powerhouse synchronisiert, sodass Sachkonten, Wirtschaftsjahre und IBAN-Daten automatisch vorbelegt werden, was die Fehleranfälligkeit bei der Buchung

erheblich senkt. Die Integration führte zu einer deutlichen Zeitersparnis: Früher war es nahezu unmöglich, dass eine einzelne Person am Empfang alle eingehenden Belege vollständig bearbeiten

konnte, heute erfolgt die Indexierung in wenigen Minuten pro Dokument. Dadurch konnten repetitive Tätigkeiten massiv reduziert werden, und die Objektbetreuer haben mehr Kapazität für die persönliche Betreuung von Eigentümern und Mietern. Die zentrale Daten- und Dokumentenbasis sorgt zudem für transparente und nachvollziehbare Abläufe, da jeder Bearbeitungsschritt automatisch protokolliert wird. Dokumente können sowohl innerhalb der Hausverwaltung als auch über Plattformen wie Casavi direkt mit Eigentümern und Beiräten geteilt werden, wodurch die Kommunikation und Zusammenarbeit stark verbessert wurde.

Darüber hinaus profitieren die Mitarbeiter von einem einfachen, webbasierten Zugriff auf alle Dokumente, wobei die Suche über Schlagworte und Volltextsuche die schnelle Auffindbarkeit ermöglicht. Belege, wie zum Beispiel Rechnungen oder Hausordnungen, sind nun zentral nach Objekt, Kategorie und Geschäftsjahr strukturiert, was die Abläufe bei Jahresabschlüssen, Belegprüfungen und Reporting stark vereinfacht. Bereits nach den ersten zwei Monaten mit dem neuen System konnten messbare Verbesserungen festgestellt werden: Rechnungsbearbeitungszeiten wurden deutlich verkürzt, die Fehlerquote bei Buchungen sank, und die Teamkommunikation wurde effizienter. Insgesamt hat die Integration die Hausverwaltung Ziesel nicht nur technologisch modernisiert, sondern sie auch organisatorisch gestärkt, sodass sie sich zunehmend von einer klassischen Verwaltung hin zu einer digital vernetzten, beratungsorientierten Immobilienbetreuung entwickeln kann.



“Der Umstieg war wirklich sehr einfach und ging auch sehr schnell, weil das System sehr intuitiv aufgebaut ist.“

Milan Segrt

Digitalisierungsexperte



In unserem alten DMS war die Suche nicht so stark wie bei DocuWare. Heute gehen wir viel stärker über die Suche und finden die

**Belege
doppelt so
schnell.**

Milan Segrt

Digitalisierungsexperte

DIMENSIONEN DER PROZESSOPTIMIERUNG

Probleme

Lange Suchzeiten

Fehleranfälligkeit durch manuelle Arbeit

Fehlende Systemintegration

Unvollständige Dokumente

Mitarbeiterrekrutierung

Lösung

Einfache Suchmöglichkeiten und ein direkter Dokumentenabruf aus casavi liefern Infos in Sekunden.

Die automatische digitale Auslese und Ablage anhand der Stammdaten reduzieren Fehler drastisch.

Die nahtlose Vernetzung von ERP-, DMS- und CRM-Systemen für zentrale Datenpflege und medienbruchfreie Prozesse.

Die digitale Dokumentenprüfung sorgt für eine hohe Dokumentenqualität.

Schnelle und verständliche Prozesse sorgen für mehr Zufriedenheit und eine steigende Arbeitgeberattraktivität.



FRAGEN?

SIE HABEN FRAGEN ZUR DIGITALISIERUNG IHRER VERWALTUNGSPROZESSE?



Sprechen Sie jetzt mit
unserem
Digitalisierungsexperten für
Hausverwalter.



Hier klicken [KLICK].

Michael Köhler,
Digitalisierungsexperte für
Hausverwalter
tutum GmbH