



Klaus-Peter Grote
Fachberater Genossenschaftslösung
DKB Service GmbH

Voll integriert: Ganzheitliche Mitgliederverwaltung für Wohnungsgenossenschaften

Mitglieder- und Anteilsverwaltung, Jahresabschluss, Auseinandersetzung, interne und externe Auskunftsfähigkeit oder Dividendenberechnung: Neben den Aufgaben eines klassischen Wohnungsunternehmens haben eingetragene Genossenschaften laut Genossenschaftsgesetz eine Vielzahl von besonderen Verpflichtungen zu erfüllen. Häufig erfordert das viel händische Arbeit und bindet Ressourcen, die im Vermietungsgeschäft besser eingesetzt wären. Abhilfe schaffen Softwarelösungen, die diese speziellen Anforderungen in ihre Kernsoftware integriert haben.

Eine Wohnungsgenossenschaft in Deutschland, Büroalltag: Excel-Tabellen auf dem Bildschirm, daneben Notizbuch, Taschenrechner und Dokumentenordner. Effiziente Arbeit geht anders. Doch so wird heute noch das Tagesgeschäft in vielen Wohnungsgenossenschaften bewältigt. Damit unterscheiden sie sich nicht von großen Teilen der restlichen Immobilienwirtschaft, die der Digitalisierung bisher ebenfalls eher zurückhaltend gegenübersteht. Bei Wohnungsgenossenschaften verschwendet die Kombination ihrer genossenschaftlichen Verpflichtungen mit der Tätigkeit als Wohnungsunternehmen bei analoger Bearbeitung oder der Nutzung von Insellösungen allerdings besonders viele Ressourcen. Um effizient wirtschaften zu können und alle Anforderungen des Genossenschaftsgesetzes zu erfüllen, benötigen sie deshalb eine umfassende Softwarelösung. Diese muss die ganz spezifischen Anforderungen von Wohnungsgenossenschaften vollständig erfüllen.

Kerngeschäft und Spezialthemen

Ihr Kerngeschäft ist die Vermietung, daher braucht eine Wohnungsgenossenschaft eine Software, die diesen Bereich umfassend abdeckt. Dazu zählen unter anderem Prozesse wie Anpassung der Mietkonditionen/Nutzungsgebühr, Nebenkostenabrechnung, Instandhaltung, Kündigung und Wohnungsabnahme sowie die gesamte Buchhaltung. Zusätzlich muss sie die Anforderungen, die das Genossenschaftsgesetz an eine eingetragene Genossenschaft (eG) stellt, erfüllen und ihre individuelle Satzung rechtssicher und anwenderfreundlich abbilden können. Um trotzdem eine effiziente Arbeitsweise und ein erfolgreiches Vermietungsgeschäft zu gewährleisten, muss die Genossenschaftslösung daher so schlank wie möglich und dabei vollständig in die Kernsoftware integriert sein. Nur so lassen sich zeitaufwändige Ineffizienzen

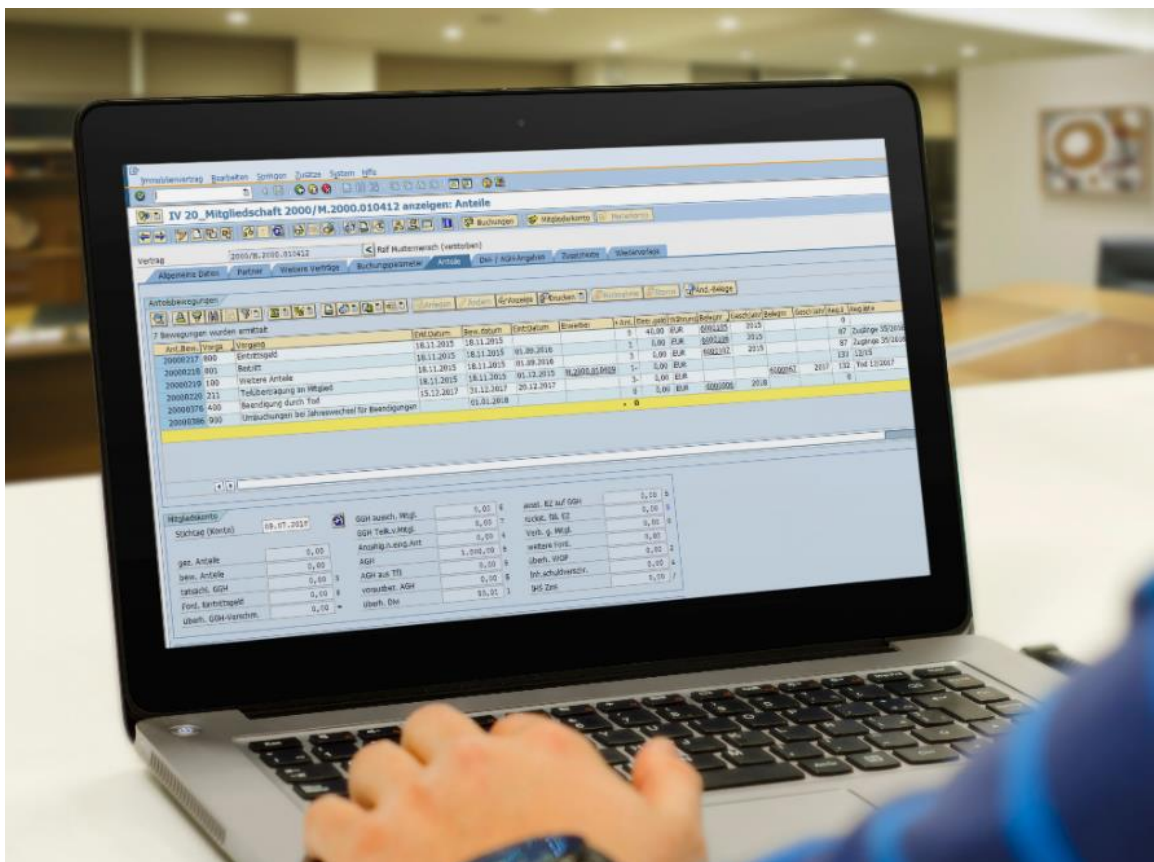
und unnötige Fehlerquellen, wie die doppelte Stammdatenpflege oder gar zusätzliche Papierlisten vermeiden.

Genossenschaftliche Prozesse abbilden

Der Aufbau einer Software sollte sich an der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zur Verfügung gestellten Mustersatzung und den Rahmenbedingungen des Genossenschaftsgesetzes orientieren. Dann bildet sie die grundlegenden Prozesse und Vorgänge jeder Wohnungsgenossenschaft ab. Kundenspezifische Bestandteile der Satzung, wie das Eintrittsgeld, der Nennwert sowie die Mindest- und Maximalanzahl der Anteile, eine mögliche Dividendenausschüttung inklusive besonderer Berechnungsregeln oder die Länge der Kündigungsfristen müssen individuell konfigurierbar sein.

Mitgliederverwaltung und Vermietungsgeschäft trennen

Zentraler Bestandteil jeder Genossenschaftslösung ist die Mitgliederverwaltung. Durch die vollständige Integration dieser Geschäftsprozesse in die Kernsoftware sind Mitglieder- und Vermietungsgeschäft effizient ausgeprägt und nur so wird eine separate Pflege und Auswertung vermieden. Dadurch kann auf eine zusätzliche Software oder gar eine analoge Lösung zur Mitgliederverwaltung verzichtet werden.



Die Mitgliederverwaltung ist der Kern jeder Softwarelösung für Wohnungsgenossenschaften.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Software buchhalterisch eine klare Trennung der Mitgliederverwaltung vom Vermietungsgeschäft vollzieht: Dieselben Geschäftspartner treten zwar auf der einen Seite als Mitglieder, auf der anderen Seite als Mieter/Nutzer eines Mietobjektes auf

– aber zwischen den beiden Geschäftsbeziehungen besteht bis zum Auseinandersetzungsverfahren ein striktes Verrechnungsverbot. Vorher dürfen zum Beispiel Mietforderungen mit dem Geschäftsguthaben keinesfalls vermischt werden. Einzelne Umbuchungsszenarien, wie die Verwendung der Dividende zur Begleichung von Mietforderungen, sollten jedoch durch maschinell unterstützte Buchungsvorfälle anwenderfreundlich nutzbar sein. Ebenso muss durch die volle Integration in die Kernsoftware stets eine übergreifende Auswertung aus beiden Bereichen möglich sein und im Auseinandersetzungsverfahren eine gezielte Verrechnung zwischen Mitgliederverwaltung und Vermietung unterstützt werden.

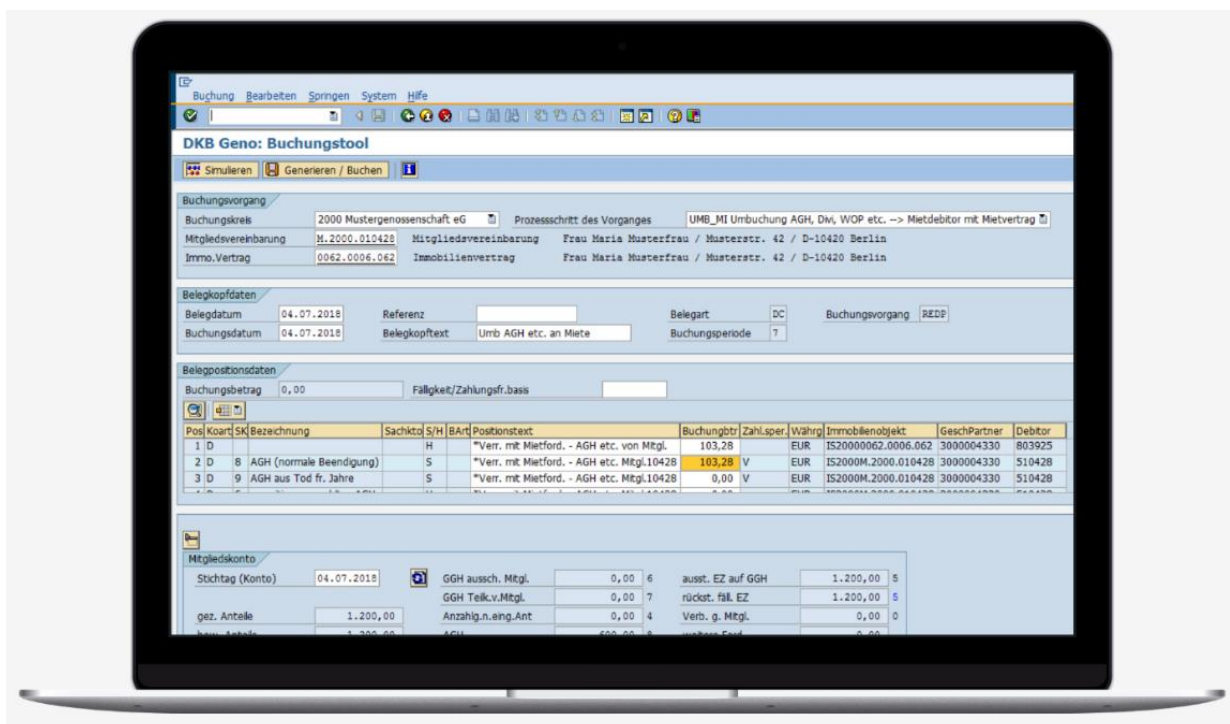
Die Kerntätigkeiten im Rahmen der genossenschaftlichen Mitgliederverwaltung sind die Stammdatenpflege, die Erfassung laufender Buchhaltungsvorgänge, die Erstellung des Jahresabschlusses und die Sicherstellung der internen und externen Auskunftsfähigkeit. Eine Software für Wohnungsgenossenschaften sollte sich an diesen Kerntätigkeiten orientieren. Deshalb ist die Genossenschaftslösung von DKB-Win entsprechend strukturiert.

Datenpflege

Die Datenpflege in DKB-Win basiert auf drei Säulen: In der Stammdatenpflege werden Geschäftspartner, die in der Genossenschaftslösung als Mitglieder und in der Vermietung als Mieter/Nutzer auftreten, zentral verwaltet. Mitgliederdaten sind also mit den Vertragsdaten aus der Immobilienverwaltung verknüpft.

Die Anteilsverwaltung erlaubt die Verwaltung aller Mitgliederanteile und das Nachvollziehen von Anteilsbewegungen und -vorgängen entsprechend dem Genossenschaftsgesetz.

Die Buchhaltung stellt das Geschäftsguthaben, Forderungen, und Verbindlichkeiten dar, wobei alle Teilbeträge sauber getrennt in Unterkonten des jeweiligen Mitglieds aufgeführt werden.



Vordefinierte Buchungsvorfälle müssen lediglich um Datum, Betrag und Mitglied ergänzt werden.

Laufende Buchhaltung

Das Buchen wird durch vordefinierte Buchungsvorfälle, wie Zahlungsein- und -ausgänge oder Vereinnahmungen erleichtert. Sie müssen lediglich um Datum, Betrag und Mitglied ergänzt werden, sodass Schreiarbeit eingespart wird.

Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zählt zu den gesetzlichen Pflichten einer eG.: Zum 31.12. müssen unter anderem die Beträge von ausscheidenden Mitgliedern und gekündigten Anteilen in der Bilanz ausgewiesen werden, nach dem Jahreswechsel muss der Auseinandersetzungsvorgang initiiert werden. Bei der Erstellung des Geschäftsberichts erspart die zentrale Darstellung aller relevanten Informationen und Angaben viel Arbeitszeit und sorgt für einen fehlerfreien Abschluss im Mitgliederbereich, der direkt in den Gesamtbericht einfließen kann.

Informationssystem

Eine eG ist zur Auskunft gegenüber ihren Mitgliedern und berechtigten Dritten, wie Prüfern, Verbänden oder Behörden, verpflichtet. Zu den Pflichtauswertungen zählen unter anderem die Mitgliederliste nach §30 GenG, die Tabellendarstellung aller Mitgliederkonten unterteilt in die Unterkonten, das Geschäftsguthaben, ausstehende Einzahlungen und die Darstellung der Anteilsbewegungen in einem bestimmten Zeitraum. Das DKB-Win Informationssystem bündelt alle dafür relevanten Daten und Informationen und garantiert somit die interne und externe Auskunftsfähigkeit der eG.

The screenshot displays the 'DKB Geno: Jahresabschluss 2017 (Übersicht)' interface. It includes a navigation bar with 'Übersicht', 'Bewegungen', 'Saldo', and 'Belege'. The main content area shows a summary table and a detailed transaction table.

DKB Geno: Jahresabschluss 2017 (Übersicht)		Anzahl Mitglieder		Anzahl Anteile	
Stand 31.12.2016 ohne Abgänge am 31.12.2016		2697	5382		
Stand 31.12.2016 inkl. Abgänge am 31.12.2016		2624	5343		
Stand 01.01.2017 am 01.01.2017		2624	5273		
Stand 01.01.2017 am 01.01.2017 (19)		2621	5270		

Vorgang / Bez. des Vorgangs	Anzahl Vorgänge	betr. Mitglieder	Veränd. Mitglieder	Veränd. Anteile	Übertragung
Zugänge					
901 Beitritt	92	92	92		
903 Beitritt durch Übertragung	2	2	2	2	(2)
904 Beitritt durch Fortführung durch Erben	10	10	10	10	(10)
100 Weitere Anteile	66	59		-423	
103 Weitere Anteile durch Übertragung	4	2		4	(4)
104 Weitere Anteile durch Fortführung durch Erben	8	8		33	(33)
Veränderungen durch Zugänge			104	564	
Abgänge					
300 Übertragung an Neumitglied	2	2	-2	-2	(-2)
301 Übertragung an Mitglied	4	4	-4	-4	(-4)
410 Fortführung in Folge von Tod an Neumitglied	5	5	-5	-10	(-10)
415 Fortführung in Folge von Tod an Mitglied	3	3	-3	-8	(-8)
420 Fortführung einzelner Anteile in Folge von Tod an Neumitglied	1	1		-8	(-8)
425 Fortführung einzelner Anteile in Folge von Tod an Mitglied	1	1		-10	(-10)
460 Fortführung in Folge von Tod in früheren Jahren an Neumitglied	4	4	-4	-8	(-8)
465 Fortführung in Folge von Tod in früheren Jahren an Mitglied	1	1	-1	-1	(-1)
Veränderungen durch unterjährige Abgänge			-19	-49	
300 Teilkündigung	3	3		-21	
400 Beendigung durch Tod	12	12	-12	-13	
450 Beendigung durch Tod in früheren Jahren	3	3	-3	-3	
500 Kündigung	66	66	-66	-69	
600 Ausschluss	1	1	-1	-1	
8500 Rücknahme Kündigung	8	8		8	
Veränderungen durch Abgänge am 31.12.2017			-74	-99	
Summe Veränderungen durch Vorgänge			11	416	(0)

Beim Jahresabschluss wird durch die zentrale Darstellung aller relevanten Informationen viel Arbeitszeit eingespart.

Genossenschaften verstehen

Diese Funktionalitäten sollten in jeder Softwarelösung für Wohnungsgenossenschaften enthalten sein, denn nur jene, die alle genannten Punkte abbilden, können von Wohnungsgenossenschaften genutzt werden, ohne dass zusätzliche Programme oder gar analoge Hilfsmittel hinzugezogen werden müssen. Die Genossenschaftslösung innerhalb von DKB-Win wird seit 15 Jahren in Zusammenarbeit mit Kunden ständig weiterentwickelt und deckt diese spezifischen Anforderungen deshalb detailliert ab. Sie ist in die Kernsoftware integriert, sodass DKB-Win als A bis Z Lösung für die Immobilienwirtschaft auch die genossenschaftliche Seite des Tagesgeschäfts umfassend abbildet. So eröffnet sich auch für Wohnungsgenossenschaften das volle Potential der SAP-basierten Unternehmenssteuerung.