



PDF-Bearbeitung – relevantes zum digitalen Arbeiten

So kurz vor den anstehenden Jahresabrechnungen und Eigentümerversammlungen befasst sich kaum ein Verwalter mit umfangreichen Digitalisierungsprojekten. Für das Einzelthema PDF könnte es jedoch der ideale Zeitpunkt zum Einstieg sein. Der sinnvolle Einsatz eines geeigneten PDF-Programms ist vielleicht das wichtigste Handwerkszeug für ein angemessenes digitales Arbeiten im Tagesgeschäft des Immobilienverwalters.

Bei der täglichen Vor-Ort-Beratung zur Prozessoptimierung ist festzustellen, dass im digitalen Umfeld des Verwalterbüros meist

eine unverzichtbare Grundlage fehlt: Der richtige, zur Arbeitsentlastung beitragende PDF-Umgang. Fast immer sind lediglich PDF-Viewer, also Ansichtsprogramme wie Adobe- oder Foxit-Reader, anzutreffen, mit denen kaum etwas anzufangen ist.

| Den Mitarbeitern die Möglichkeiten aufzeigen

Um ein PDF über einen virtuellen gelben Textmarker hinaus zu bearbeiten, wird ein PDF-Editor benötigt. Mit der Installation eines solchen Bearbeitungsprogramms allein ist es jedoch nicht getan. Den Mitarbeitern sind die vielfältigen Möglichkeiten

aufzuzeigen, in kurzer Zeit erschließen sich jede Menge effizienzsteigernde Funktionen.

Es gibt neben dem bekannten, sehr teuren und komplexen Adobe Acrobat eine Vielzahl weiterer PDF-Anbieter. Sich mit diesen Alternativen zu beschäftigen macht Sinn, orientiert an den Bedürfnissen des Verwalters. Eine intuitive Bedienung ist Bedingung. Bei der Einführung oder auch Intensivierung der Digitalisierung wäre es ein verheerendes Signal für die Mitarbeiter, wenn nun die Komplexität nach oben geht. Ganz im Gegenteil, es gilt das Arbeiten deutlich zu vereinfachen.

| Medienbrüche vermeiden

Eine Software wie das weit verbreitete Nuance Power PDF ermöglicht es für einen Bruchteil der Adobe-Kosten, virtuelle Stempel mit Unterschrift, Notizen, Markierungen etc. auf Dokumente zu setzen. Durch das Vermeiden von Medienbrüchen lässt sich viel Papier und vor allem Zeit einsparen.

Ein solches Programm ist für den Immobilienverwalter nicht nur aufgrund finanzieller Aspekte deutlich besser geeignet als Adobe



Der Autor

Der Autor Alexander Haas ist Immobilienverwalter in Stuttgart und Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen mit dem Schwerpunkt Prozessoptimierung.

www.haas-immobilienverwaltung.de

alexander.haas@haas-immobilienverwaltung.de



In den wenigen Fällen, in denen die Schriftform ausdrücklich verlangt wird, gibt es mit einem guten PDF-Programm auch Möglichkeiten der Handhabung. Seit Kurzem ist die beliebte elektronische Signaturlösung DocuSign in Nuance Power PDF Advanced integriert.

| Volltextsuche in PDF-Dokumenten

Kommen wir vom Vertragsmanagement zum Einsatz der Volltextsuche in den PDF-Dokumenten. Häufig ist dabei ein Fehler beim Scannen festzustellen. Das heißt der Scan existiert als PDF ohne sogenannte OCR-Fähigkeit. Nun liegt also ein Dokument wie die Teilungserklärung zwar digital vor, ist jedoch nicht durchsuchbar. Nach dem Begriff der Kostenumlage ist genauso lange zu suchen wie in der Papier-Teilungserklärung.

Ein PDF-Editor besitzt in der Regel die Funktion „PDF durchsuchbar machen“; hier ist die Teilungserklärung auf Knopfdruck nachzubearbeiten. Die Spreu trennt sich dabei vom Weizen, viele PDF-Programme steigen bei etwa 20 Textseiten aus. Adobe oder Nuance schaffen problemlos auch Dokumente mit über 100 Seiten.

Ähnlich ist es, wenn der Wunsch besteht, dass aus PDF-Dokumenten Word- oder Excel-Dateien zur einfachen Weiterbearbeitung entstehen. Hier ist eine Verlässlichkeit notwendig, die nicht alle Hersteller bieten.

Ein weiterer Indikator ist die automatische Integration eines PDF-Editors in Outlook, in dem sich eine weitere Menüleiste integriert. Leistungsfähige PDF-Programme können ganze Outlook-Ordnerinhalte mit einer Vielzahl von E-Mails auf Knopfdruck als PDF in verschiedenen Formaten archivieren.

| Papierdruck nur in Ausnahmefällen

Nochmals zum Thema Scannen und vorab noch zu den beiden Entstehungsmöglichkeiten eines PDF: Unabhängig vom Scannen resultiert ein PDF aus einer Anwendungs-Software heraus, mit entsprechender Auswahl des PDF-Druckertreibers. In nicht papierlastigen Büros ist längst der PDF-Druckertreiber voreingestellt, ein Papierdruck wird nur als Ausnahme erzeugt. So werden aus der Hausverwaltungs-Software die Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen etc. nur noch als PDF erstellt und idealerweise den

Eigentümern per Drag-and-Drop oder einem Automatismus über ein Internet-Portal zur Verfügung gestellt.

So manche Abrechnungs-Software verärgert den Nutzer, da die PDF-Datei keinen Namen mit einer logischen Kennziffer erhält. Vorbildliche Hausverwaltungsprogramme vergeben mindestens eine Kennziffer zu Objekt- und Einheitennummer. Zusätzlich noch WP für Wirtschaftsplan und das Jahr, eine Differenzierung zwischen Mieter und Eigentümer inklusive möglichem Nutzerwechsel im Wirtschaftsjahr. Hier gibt es gewaltige Unterschiede, teilweise aus strategischen Gründen.

So lässt mancher Hersteller bei Jahresabrechnungen etc. absichtlich keine einzelne PDF zu, vom automatisch erzeugten Dateinamen ganz zu schweigen. Hintergrund ist, dass die Programmhersteller vom Markt getrieben ihr hauseigenes Internet-Portal als Zusatzmodul verkaufen möchten. Kein Wunder, dass nur darüber einzelne Jahresabrechnungen zur Verfügung stehen.

| Separates Portal verringert die Abhängigkeit

Die aktuellste Entwicklung zur Abwehr dieser Knebel-Strategie ist, dass Etag24 als reines Verwalterportal nun auch eine geschlossene PDF ohne Kennziffer-Dateinamen so auslesen kann, dass die Dokumente der jeweiligen Wohneinheit automatisch zugeordnet werden und im Postfach des jeweiligen Eigentümers landen. Ein separates Internetportal wie Etag24 erhöht also den Freiheitsgrad des Verwalters beziehungsweise verringert die Abhängigkeit von der Abrechnungs-Software.

Abschließend zur zweiten Entstehungsmöglichkeit eines PDF, nämlich dem Scannen. Hier gibt es häufig eine Zwei-Klassen-Gesellschaft: PDF aus den Anwendungsprogrammen sind von guter Qualität, Scan-PDF sind oft qualitativ minderwertig. Das liegt an falsch eingestellten Scannern, die zudem als Multifunktionsgeräte bestenfalls nur gute Drucker und Kopierer sind. Mit wenig Aufwand und minimalen Kosten für reine Dokumentenscanner sind hier erhebliche Optimierungen herbeizuführen. Es lohnt sich, denn künftig wird aus Wettbewerbs- und Kostengründen jeder Verwalter seine Kunden über ein Portal mit PDF-Inhalt bedienen.

Acrobat, das unverkennbar für Grafiker entwickelt wurde. Nuance Power PDF hingegen ist als Business-Tool konzipiert und hat als Produktivitätsanwendung eine am gewohnten Microsoft-Office-Paket orientierte Oberfläche. In jedem Falle ist es wünschenswert, dass die Mitarbeiter intuitiv und ohne jegliche Bedienungsanleitung beispielsweise die virtuellen Stempel einsetzen können.

Die meisten PDF-Editoren haben bereits eine Standardauswahl von Stempeln wie für den Posteingang oder zur Rechnungsüberweisung, die üblicherweise mit weiteren Stempeln oder auch Unterschriften zu ergänzen sind. Der eigene Firmenstempel ist in einer halben Minute integriert; auch hier sollte der Maßstab gelten, dass solche Aktionen ohne Bedienungsanleitung zu funktionieren haben.

Das Resultat entspricht der Textform, die für die meisten Vorgänge im Verwalteralltag ausreichend ist. Ein Beispiel zum optimierten Arbeitsprozess, der Medienbrüche komplett vermeidet: Es wird beim Handwerksbetrieb ein Angebot über die Heizungswartung angefordert. Dieses trifft als PDF-Anlage per E-Mail beim Immobilienverwalter ein. Das PDF wird mit dem virtuellen Stempel und der Unterschrift ausgestattet, abgespeichert sowie dem Handwerker ebenfalls per E-Mail zurückgeschickt. Die Erzeugung von Papier wurde vermieden, die Textform-Rechtswirksamkeit ist hier genau dieselbe wie früher die Unterschrift auf dem Papier.