

Leistungsbeschreibung Aareon PowerHaus

Inhalt

1	Allgemeine Produktbeschreibung	2
2	Module/ Funktionalitäten	3
3	Schnittstellen	6
4	Ergänzende SLA	6
5	Pflegeleistungen	6
6	Datenumgang	6
7	Leistungsabgrenzung	7
8	Mitwirkungspflichten/ Systemanforderungen/ Nut-zungsvoraussetzungen	7
9	Dokumentation / Weitere Dokumente	8
10	Zertifikate	8

1 Allgemeine Produktbeschreibung

1.1 Allgemein

PowerHaus ist eine nutzerorientierte ERP-Software für die Immobilienwirtschaft. Die Lösung unterstützt Immobilienverwaltungen bei der strukturierten Abwicklung operativer Aufgaben und der Umsetzung gesetzlicher und buchhalterischer Anforderungen. PowerHaus ist modular aufgebaut und für den professionellen Einsatz auf Basis des deutschen Immobilienrechts konzipiert. Die Anwendung steht als On-Premises-Lösung zur Verfügung.

1.2 Produkt- und Lieferumfang (tabellarisch)

Produkt- und Lieferumfang

Modul/Funktionalität	Enthalten im Grundmodul	Optional zubuchbar
Miet- und WEG-Verwaltung	✓	
Zahlungsverkehr (EBICS/HBCI)	✓	
Objektbuchhaltung	✓	
Telefonanbindung	✓	
Vorgangs- & Terminmanagement	✓	
Objektbetreuung	✓	
Datenschutzmodul	✓	
Security Pack	✓	
Berechtigungsverwaltung	✓	
DATEV- & GDPdU-Schnittstellen	✓	
Outlook-Anbindung	✓	
Finanzbuchhaltung		✓
Rechnungseingangsbuch für FiBu		✓
Sondereigentumsverwaltung		✓
Mieten & Zinsen		✓
Leistungsabrechnung		✓
Digitale Belegerfassung		✓
Heizkostenabrechnung Pro		✓
Schnittstelle Aareon Wohnungsübergabe		✓
Schnittstelle Aareon PowerHelfer-App		✓
Schnittstelle Casavi		✓
Schnittstelle d.velop		✓

Schnittstelle Vulcavo	✓
Schnittstelle Infozoom	✓
Schnittstelle Everreal	✓

1.3 Benutzerrollen

Die Nutzung einzelner Module kann durch unterschiedliche Benutzerrollen erfolgen (z. B. Sachbearbeitung, Objektleitung, Buchhaltung). Die rollenbasierte Zugriffssteuerung erfolgt kundenseitig innerhalb des ERP-Systems.

1.4 Definitionen

1.4.1 Verwaltungseinheit

Jede verwaltete Einheit, z. B. Wohnung, Stellplatz, Garage oder Gewerbeinheit.

2 Module/ Funktionalitäten

2.1 Grundmodul

2.1.1 Miet- und WEG-Verwaltung inkl. Abrechnungserstellung

- Verwaltung von Liegenschaften sowie Eigentums- und Mietverhältnissen
- Abbildung von Mieter- und Eigentümerwechseln inklusive abrechnungsrelevanter Übergaben
- Erstellung periodengerechter Abrechnungen gemäß Miet- und WEG-Recht
- Unterstützung bei der Berechnung von Betriebskosten, Wirtschaftsplänen und Rücklagen
- Dokumentation beschlussrelevanter Informationen und Eigentümerversammlungen

2.1.2 Zahlungsverkehr

- Integrierte Zahlungsabwicklung via FinTS/EBICS
- Kontoauszugsimport (z.B. .camt53.08, MT940, ELKO)
- Erstellung von Überweisungen und Lastschriften aus dem ERP heraus
- Verwaltung von Daueraufträgen und SEPA-Mandaten
- Kautionsverwaltung und -berechnung

2.1.3 Objektbuchhaltung

- Buchung von Geschäftsvorfällen auf Objektebene
- Soll-/Haben-Abgrenzung und Abschlussfunktionen
- Haushaltsnahe Dienstleistungen und Lohnanteile
- Umsatzsteuer-Ausweis

2.1.4 Telefonanbindung

- TAPI-Schnittstelle zur Telefonanlagenintegration
- Direktwahl aus dem ERP-System
- Anruferkennung auf Basis der Stammdaten
- Gesprächsdokumentation mit Notizfunktion

2.1.5 Vorgangs- und Terminmanagement

- Vorgangsverwaltung
- Termin- und Ereignisüberwachung
- E-Mail-Erinnerung via Outlook
- Mietzeit- und Optionsfristenanzeige

2.1.6 Objektbetreuung

- Vorgangssteuerung für Projekte (z. B. Schäden)
- Verwaltung von Dienstleistungs- und Serviceverträgen
- Erfassung von Leistungsvereinbarungen und Stundensätzen
- Anlegen von Prozessschritten für Vorgänge

2.1.7 Datenschutzmodul

- Verwaltung von Einwilligungen und Verschwiegenheitserklärungen
- Bereitstellung von Auskunftsdokumenten
- Unterstützung bei Löschung und Anonymisierung
- Sperrfunktionen für personenbezogene Daten
- Protokollierung für Datenschutzprüfungen

2.1.8 Security Pack

- Protokollierung von Stammdatenänderungen
- Erfassung externer Zugriffe (z. B. MS Query)
- Zugriffskontrolle auf Protokolldaten

2.1.9 Benutzerverwaltung

- Verwaltung individueller Benutzerkonten
- Zuweisung von Rollen und Funktionsrechten
- Steuerung von Zugriffsrechten im ERP-System

2.1.10 DATEV-Export & GDPdU-Schnittstellen

- Export von Buchhaltungsdaten im DATEV-Format
- Erstellung prüfungskonformer Auszüge gemäß GDPdU

2.1.11 Outlook-Schnittstelle (Classic-Outlook)

- Zuordnung von E-Mails zu Vorgängen, Objekten und Kontakten
- Speicherung von Mails als MSG-Dateien im Archiv
- Verknüpfung mit Kommunikationsjournalen im ERP-System

2.2 Finanzbuchhaltung

- Mehrfirmenfähige Finanzbuchhaltung mit OP-Verwaltung
- Buchung kreditorischer und debitorischer Geschäftsvorfälle
- Bilanz- und GuV-Auswertungen während des Geschäftsjahres
- Integration mit weiteren ERP-Modulen (z. B. Hausverwaltung)
- Keine Verarbeitung von WEG-Objekten und keine Anlagenbuchhaltung

2.2.1 Rechnungseingangsbuch für die Finanzbuchhaltung

- Erfassung und Kontierung von Eingangsrechnungen
- Übergabe an Finanzbuchhaltung zur Verbuchung

2.3 Sondereigentumsverwaltung

- Verwaltung von SEV- und Mietpoolmodellen
- Abrechnung von Mieteinnahmen und Betriebskosten
- Zahlungsabwicklung an Eigentümer und WEG

2.4 Mieten & Zinsen

- Abbildung von Index- und Staffelmieten
- Verwaltung ausgewählter regionaler Mietspiegel
- Kostenmiete im geförderten Wohnraum

2.5 Leistungsabrechnung

- Berechnung von Verwaltervergütungen

2.6 Digitale Belegerfassung

- Erfassung und Kontierung von Eingangsrechnungen
- Frei definierbare Prüfzyklen mit mehrstufiger Freigabe
- Bereitstellung geprüfter Rechnungen zur Zahlung

2.7 Heizkostenabrechnung Pro

- Datenaustausch mit Abrechnungsdienstleistern
- Nutzung standardisierter Austauschsätze (ARGE/FHW)
- Integration von Zählererfassung und EED-Schnittstelle

2.7.1 Bestandskunden-Update ARGE 3.10-Servicepaket des bved

- Nutzung standardisierter Austauschsätze nach Vorgaben der bved / FHW in Schnittstellenversion 3.10

2.7.2 Bestandskunden-Update EED-Servicepaket

- EED-Schnittstelle zum Webservice des bved zur Mitteilung von Bewohnerdaten

3 Schnittstellen

PowerHaus stellt Schnittstellen und Exporte zu folgenden Systemen bereit:

- Aareon PowerHelfer-App
- Aareon Wohnungsübergabe-App
- Casavi
- Vulcavo
- d.velop
- Everreal
- Infozoom
- Genesis Online (Modul Mieten & Zinsen)

4 Ergänzende SLA

Supportanfragen können über das Kundenportal Zendesk eingereicht werden:

<https://immomanagement-service.aareon.de>

Für Aareon PowerHaus gelten folgende Servicezeiten:

Montag bis Donnerstag: 09:00 – 12:00 Uhr & 14:00 – 16:00 Uhr

Freitag: 09:00 – 12:00 Uhr & 13:00 – 15:00 Uhr

(unter Ausnahme gesetzlicher Feiertage am Sitz der Auftragnehmerin)

5 Pflegeleistungen

Pflege des Produkts

PowerHaus wird kontinuierlich weiterentwickelt. Technische sowie gesetzliche Anforderungen werden innerhalb des Leistungsumfangs der bestehenden Module angepasst. Neue gesetzliche Anforderungen können weitere kostenpflichtige Module nötig machen. Neue Versionen werden durch die Auftragnehmerin bereitgestellt und deren Installation erfolgt kundenseitig mithilfe standardisierter Werkzeuge. Die Pflege der Schnittstellen orientiert sich an technischen Entwicklungen sowie an den Anforderungen angebundener Partnerlösungen.

6 Datenumgang

PowerHaus ist DSGVO-konform. Die Datenhaltung erfolgt in einer Firebird-SQL-Datenbank durch den Kunden.

7 Leistungsabgrenzung

Nicht Bestandteil des Produkts sind:

- Hardwarebereitstellung
- Netzwerk-/Serverinstallation
- Netzwerkadministration
- Steuer-/Rechtsberatung
- Schulungen (separat buchbar)

8 Mitwirkungspflichten/ Systemanforderungen/ Nutzungsvoraussetzungen

8.1 Allgemein

- Firebird-SQL-Datenbank (empfohlen: Version 2.5 oder höher)
- Microsoft Office (Desktop-Version, kein Web-App-Support)
- Microsoft Edge-Komponente erforderlich
- Internetzugang für optionale Erweiterungen

8.2 Einzelplatz / Client

- Windows 10 oder 11 (32/64 Bit)
- Mind. 8 GB RAM (4 GB bei 32-Bit-Systemen)
- 30 GB Festplattenspeicher (2 GB für Client-Komponenten)

8.3 Serverbetrieb / Netzwerk

- Windows Server 2016, 2019 oder 2022
- Empfohlen: 16 GB RAM
- Terminalserver: 2–4 GB RAM je Benutzer
- 30 GB Festplattenspeicher

8.4 Hinweise

- Einheitliche Versionen von Firebird, Outlook-Modul und Office erforderlich
- NAS nur als Dateiablage verwendbar – keine Dienste
- LAN empfohlen, WLAN eingeschränkt geeignet
- VPN-Zugriff nur in Verbindung mit Terminalservern empfohlen

9 Dokumentation / Weitere Dokumente

- Onlinehilfe im Kundenportal
- Schnelleinstiege
- Benutzerhandbuch (digital)
- Release Notes zu neuen Versionen
- AV-Vertrag gemäß Art. 28 DSGVO

10 Zertifikate

- GoBD-Zertifizierung (Revidata)
- Prüfbescheinigung EU-DSGVO-Konformität (Revidata)

Zertifikate und Bescheinigungen können durch andere, im Wesentlichen gleichwertige ersetzt werden. Zertifikate und Bescheinigungen können, auf Anfrage bei der Auftragnehmerin, in der aktuellen Fassung online heruntergeladen werden.