

Leistungsbeschreibung Aareon PowerHaus

Inhalt

1	Allgemeine Produktbeschreibung	2
2	Module/ Funktionalitäten	3
3	Schnittstellen	6
4	Ergänzende SLA	6
5	Pflegeleistungen	7
6	Datenumgang	7
7	Leistungsabgrenzung	7
8	Mitwirkungspflichten/ Systemanforderungen/ Nutzungsvoraussetzungen	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	Business	Professional	Enterprise	Optional zubuchbar
Miet- und WEG-Verwaltung	✓	✓	✓	
Zahlungsverkehr (EBICS/HBCI)	✓	✓	✓	
Objektbuchhaltung	✓	✓	✓	
Telefonanbindung	✓	✓	✓	
Vorgangs- & Terminmanagement	✓	✓	✓	
Objektbetreuung	✓	✓	✓	
Datenschutzmodul	✓	✓	✓	
Security Pack	✓	✓	✓	
Berechtigungsverwaltung	✓	✓	✓	
DATEV- & GDPdU-Export	✓	✓	✓	
Outlook-Anbindung	✓	✓	✓	
Heizkostenabrechnung Pro	✓	✓	✓	
Mieten & Zinsen	✓	✓	✓	
Leistungsabrechnung	✓	✓	✓	
Report Pro	✓	✓	✓	
Schnittstelle zu Aareal Bank BK01	✓	✓	✓	
Digitale Belegerfassung (entfällt bei Buchung des optionalen Moduls Finanzbuchhaltung)	✓	✓	✓	
Rechnungseingangsbuch für FiBu (nur bei Buchung des optionalen Moduls Finanzbuchhaltung)	✓	✓	✓	
MeterCollect *		✓	✓	

* Siehe separate Leistungsbeschreibung und produktspezifische Bedingungen

KIAAN Agent **	✓	✓	✓
KIAAN DMS **		✓	✓
Sondereigentumsverwaltung			✓
Finanzbuchhaltung			✓
Schnittstelle Casavi			✓
Schnittstelle d.velop			✓
Schnittstelle Vulcavo			✓
Schnittstelle Bots4you			✓
Schnittstelle Everreal			✓

** siehe separate Leistungsbeschreibung

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 (VE)

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

1.4.2 Kunde

Vertragspartner mit gültiger Aareon PowerHaus-Lizenz.

2 Module/ Funktionalitäten

2.1 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

2.2 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
- 2.3 Objektbuchhaltung
- Buchung von Geschäftsvorfällen auf Objektebene
 - Soll-/Haben-Abgrenzung und Abschlussfunktionen
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen und Lohnanteile
 - Umsatzsteuer-Ausweis
- 2.4 Telefonanbindung
- TAPI-Schnittstelle zur Telefonanlagenintegration
 - Direktwahl aus dem ERP-System
 - Anruferkennung auf Basis der Stammdaten
 - Gesprächsdokumentation mit Notizfunktion
- 2.5 Vorgangs- und Terminmanagement
- Vorgangsverwaltung
 - Termin- und Ereignisüberwachung
 - E-Mail-Erinnerung via Outlook
 - Mietzeit- und Optionsfristenanzeige
- 2.6 Objektbetreuung
- Vorgangssteuerung für Projekte (z. B. Schäden)
 - Verwaltung von Dienstleistungs- und Serviceverträgen
 - Erfassung von Leistungsvereinbarungen und Stundensätzen
 - Anlegen von Prozessschritten für Vorgänge
- 2.7 Datenschutzmodul
- Verwaltung von Einwilligungen und Verschwiegenheitserklärungen
 - Bereitstellung von Auskunftsdokumenten
 - Unterstützung bei Löschung und Anonymisierung
 - Sperrfunktionen für personenbezogene Daten
 - Protokollierung für Datenschutzprüfungen
- 2.8 Security Pack
- Protokollierung von Stammdatenänderungen
 - Zugriffskontrolle auf Protokolldaten
- 2.9 Benutzerverwaltung
- Verwaltung individueller Benutzerkonten
 - Zuweisung von Rollen und Funktionsrechten
 - Steuerung von Zugriffsrechten im ERP-System
- 2.10 DATEV-Export & GDPdU-Export

- Export von Buchhaltungsdaten im DATEV-Format
 - Erstellung prüfungskonformer Auszüge gemäß GDPdU
- 2.11 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
- 2.12 Mieten & Zinsen
- Abbildung von Index- und Staffelmieten
 - Verwaltung ausgewählter regionaler Mietspiegel
 - Kostenmiete im geförderten Wohnraum
- 2.13 Leistungsabrechnung
- Berechnung von Verwaltervergütungen
- 2.14 Heizkostenabrechnung Pro
- Datenaustausch mit Abrechnungsdienstleistern
 - Nutzung standardisierter Austauschsätze (ARGE/FHW)
 - Integration von Zählererfassung
 - Nutzung standardisierter Austauschsätze nach Vorgaben der bved / FHW in Schnittstellenversion 3.10
- 2.15 Report Pro
- Konfiguration eigener Stammlisten für Buchungen und Stammdaten wie Adressen, Objekte, Einheiten und Verträge
 - Frei definierbare Spalten und Inhalte je Bericht
 - Export der Berichte nach Excel oder Ausgabe als Druckansicht
 - Deeplinking im Bericht für den kontextbezogenen Aufruf der zugrunde liegenden Stammdaten
 - Direkte Bearbeitung echter Daten, z. B. Öffnen und Bearbeiten von Adressdaten direkt aus dem Bericht in der gewählten Adresse
- 2.16 Schnittstelle zu Aareal Bank BK01
- Bereitstellung einer Schnittstelle zu Aareal Bank BK01 zur Integration der BK01-Funktionalitäten in PowerHaus.
- Weitgehende Automatisierung des Zahlungsverkehrs innerhalb von PowerHaus durch virtuelle Bankverbindungen auf Basis der BK01-Funktionalitäten
 - Automatisierte Zuordnung von Zahlungseingängen, Lastschriften und Rückläufern zu Vertrags- und Sachkonten
 - Möglichkeit zur Einrichtung, Eröffnung und Verwaltung BK01-fähiger Girokonten aus PowerHaus heraus
 - Automatische Zuweisung virtueller Kontonummern für Mieter, Eigentümer, Dienstleister und Lieferanten
 - Übermittlung von Zahlaufträgen sowie automatisches Einlesen und Buchen von Kontoumsätzen in PowerHaus
 - Erstellung von Mitteilungsschreiben zur neuen Bankverbindung für Eigentümer, Mieter, Dienstleister und Lieferanten

Hinweis: Die Bereitstellung der BK01-Funktionalitäten erfolgt durch die Aareal Bank. Für deren Nutzung können gesonderte vertragliche Vereinbarungen erforderlich sein.

2.17 Digitale Belegerfassung

- Erfassung und Kontierung von Eingangsrechnungen
- Frei definierbare Prüfzyklen mit mehrstufiger Freigabe
- Bereitstellung geprüfter Rechnungen zur Zahlung
- Unterstützung von E-Rechnungen (Anzeige und Verarbeitung)

Hinweis: Entfällt bei der Buchung des optionalen Moduls Finanzbuchhaltung.

2.18 Rechnungseingangsbuch für die Finanzbuchhaltung

- Erfassung und Kontierung von Eingangsrechnungen
- Übergabe an Finanzbuchhaltung zur Verbuchung
- Unterstützung von E-Rechnungen (Anzeige und Verarbeitung)

Hinweis: Ersetzt das Modul „Digitale Belegerfassung“ bei der Buchung des optionalen Moduls Finanzbuchhaltung.

2.19 Sondereigentumsverwaltung

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

2.20 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

3 Schnittstellen

PowerHaus stellt Schnittstellen und Exporte zu folgenden Systemen bereit:

- Casavi
- Bots4you
- Vulcavo
- d.velop
- Everreal
- 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 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, 2022 oder 2025
- 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 Aareon, in der aktuellen Fassung online heruntergeladen werden.