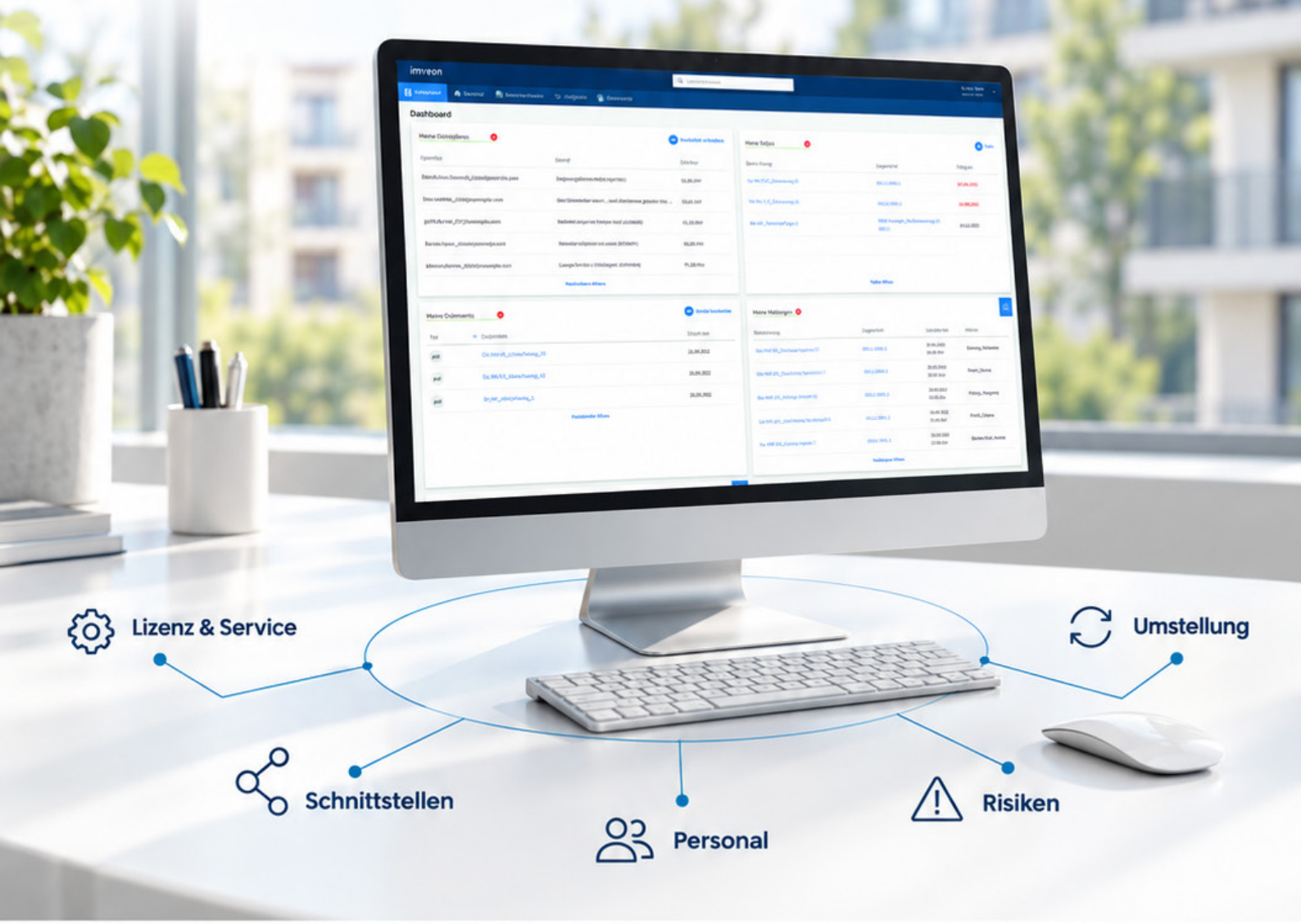
imveon
Eine Marke der Hausbank

Kosten verstehen.
Angebote vergleichen.

WHITEPAPER · FÜR HAUSVERWALTUNGEN

imveon im Vergleich

Ein neutraler Produktvergleich für die Auswahl der richtigen **Immobilienverwaltungssoftware**



imveon.de

Hausbank

INHALTSVERZEICHNIS

Kosten verstehen. Angebote vergleichen.

Ein Leitfaden für die Auswahl Ihrer Verwaltungssoftware

Management Summary 03
Die fünf Kernaussagen dieses Dokuments

01 Welche Kosten in die Rechnung gehören 04

02 Direkte Lizenz- und Servicekosten 06

03 Versteckte Kosten 08

04 Risikokosten 10

05 Personalkosten 12

06 Das Gesamtbild in drei Szenarien 14

Fazit 16
Das Gesamtbild entscheidet

Quellen 17

Impressum & Bildnachweise 18

DAS WICHTIGSTE VORAB

Management Summary

Zwei Angebote für eine Verwaltungssoftware lassen sich selten direkt vergleichen. Der eine Anbieter nennt einen niedrigen Lizenzpreis, der andere einen höheren, und was die Software am Ende wirklich kostet, zeigt sich erst nach Jahren. Dieser Vergleich legt offen, welche Kostenarten in einen sinnvollen Vergleich gehören und wie Sie Angebote anhand der Zahlen Ihrer eigenen Verwaltung bewerten können. Die Notwendigkeit ist klar: Die rund 4.100 im VDIV Deutschland organisierten Unternehmen verwalten etwa 8,7 Millionen Einheiten,[1] das Verhältnis zwischen Anzahl der Objekte und Anzahl der Mitarbeiter wächst umgekehrt proportional und der Kostendruck steigt mit jedem Jahr.

Die fünf Kernaussagen dieses Dokuments

01 **Der Lizenzpreis ist der kleinste Teil der Rechnung.** Wer Anbieter allein nach dem Angebotspreis sortiert, vergleicht nur die Spitze des Eisbergs.

02 **Versteckte Kosten sitzen an den Schnittstellen.** EBICS-Gebühren, Anbindungen an Drittanbieter und Schulungsaufwand summieren sich über die Laufzeit.

03 **Risiko ist eine Kostenposition.** Anbieterstabilität, Daten-Lock-in und die Folgekosten der Regulatorik gehören in jede seriöse Rechnung.

04 **Der größte Posten ist das Personal.** Eingesparte Arbeitsstunden übertreffen die reinen Softwarekosten in den meisten Rechnungen deutlich.

05 **Rechnen Sie über fünf und zehn Jahre, in drei Szenarien.** Ein belastbarer Vergleich nennt seine Annahmen offen und zeigt Spannbreiten.

Die folgenden Kapitel gehen jede dieser Kostenarten durch. Sie zeigen, welche Positionen Sie bei einem Kostenvergleich für Ihre eigene Verwaltung berücksichtigen sollten.

> **Wir scheuen den Vergleich nicht. Rechnen Sie mit den Zahlen Ihrer eigenen Verwaltung, über fünf und über zehn Jahre. Wir sind überzeugt, dass sich durchgängige Prozesse und ein stabiler Betrieb am Ende auszahlen. Wir freuen uns auf das Gespräch.**
>
> Arthur Brunsch, Teamleiter immobilienw. Vertrieb

KAPITEL 01 · METHODE

Welche Kosten in die Rechnung gehören

Ein Vergleich ist nur so gut wie seine Methode. Kostenarten müssen definiert, Kostenpositionen zugewiesen und Zeiträume festgelegt werden, bevor die erste Zahl evaluiert wird. Andernfalls liegen Angebote nebeneinander, die auf unterschiedlichen Grundlagen beruhen.

Welche Kostenarten in einen Vergleich hineingehören

Ein vollständiger Vergleich kennt fünf Kostenarten:

01 **Direkte Lizenz- und Servicekosten.** Die laufenden Gebühren für Software, Updates und Support.

02 **Versteckte Kosten.** EBICS-Gebühren, Schnittstellen zu Drittanbietern und der Schulungsaufwand bei einer Migration.

03 **Risikokosten.** Die möglichen Folgen aus Anbieterinsolvenz, Daten-Lock-in und regulatorischen Änderungen.

04 **Personalkosten.** Die Arbeitszeit, die eine Software bindet oder einspart.

05 **Einmalige Umstellungskosten.** Die Kosten für Datenübernahme, Parallelbetrieb und Einarbeitung.

FÜNF KOSTENARTEN · EIN GESAMTBILD

01	02	03	04	05
Lizenz & Service	Schnittstellen	Risiken	Personal	Umstellung

DIE GRUNDLAGE DER ENTSCHEIDUNG

Angebote vergleichbar machen

Was bewusst außen vor bleibt

Manche Posten bleiben absichtlich unberücksichtigt, weil sie den Vergleich verzerren oder für beide Seiten gleich anfallen:

- Allgemeine Büro-IT wie Endgeräte und Internetzugang.
- Individuelle Sonderentwicklungen, die nur einzelne Verwaltungen betreffen.
- Bei cloudbasierten Anbietern die Kosten für eigene Server, weil diese entfallen.

Gerechnet wird über fünf und über zehn Jahre, für jeden Anbieter mit denselben Mengengerüsten und Annahmen.

Gut zu wissen. Total Cost of Ownership (TCO) bezeichnet die Gesamtkosten über die gesamte Nutzungsdauer, über den reinen Anschaffungspreis hinaus. Der Begriff stammt aus der IT-Beschaffung und macht sichtbar, was ein System über Jahre wirklich kostet.

Expertentipp. Legen Sie vor dem ersten Angebot fest, über wie viele Jahre und mit welchen Mengengerüsten Sie rechnen: Einheiten, Mitarbeitende, Konten. Geben Sie diese Größen jedem Anbieter vor. Erst dann werden die Angebote vergleichbar.

Ein gemeinsamer Maßstab



KAPITEL 02 · LAUFENDE GEBÜHREN

Direkte Lizenz- und Servicekosten

Sichtbar sind die direkten Kosten, und genau deshalb stehen sie zu oft allein im Vergleich. Sie umfassen mehr als den Lizenzpreis. Softwarelizenzen werden meist je Einheit, je Mitarbeiter oder je Monat abgerechnet. Hinzu kommen Servicekosten für Support, Updates und Wartung.

Cloudbasierte Anbieter bündeln beides in einer laufenden Gebühr, ohne größere Anschaffung. Lokale Systeme verlangen häufig eine Anfangsinvestition und eigene Server, dafür sind die laufenden Kosten niedriger. Über fünf und zehn Jahre gleichen sich beide Modelle an, oft mit einem Vorteil für die planbare, laufende Gebühr.

Wichtig ist der Blick über die volle Laufzeit. Viele Verträge sehen jährliche Preisanpassungen vor, und was im ersten Jahr günstig aussieht, liegt im fünften oft deutlich höher. Ein transparenter Vergleich trägt die vereinbarten Steigerungen ein, nicht allein den Einstiegspreis. Über zehn Jahre summiert sich schon eine Anpassung von wenigen Prozent im Jahr zu einem spürbaren Betrag.

Vom Einstiegspreis zur vollen Laufzeit

Lizenz · Service · vereinbarte Preisanpassungen



DIE KOSTEN ÜBER DIE LAUFZEIT

Betriebsmodelle im Vergleich

Tabelle 1: Direkte Kosten im Vergleich der Betriebsmodelle

Kostenart	Cloud-Plattform	Lokale Einzelsoftware
Anschaffung	in der laufenden Gebühr enthalten	Anfangsinvestition, oft je Arbeitsplatz
Hosting	beim Anbieter im Rechenzentrum	eigene Server, Strom, Sicherung
Updates	automatisch inbegriffen	kostenpflichtig oder manuell
Wartung	beim Anbieter	eigener oder externer IT-Dienstleister
Skalierung	je Einheit oder Mitarbeiter	neue Lizenzen und teils Hardware

Am Rande.

Cloudkosten laufen als Betriebsausgabe, nicht als Investition. Für die Liquiditätsplanung bedeutet das gleichmäßige Monatsbeträge statt einer großen Anfangszahlung.

Expertentipp.

Lassen Sie sich die Preisentwicklung über die gesamte Laufzeit schriftlich geben, samt aller vereinbarten Anpassungen. Rechnen Sie das Angebot mit diesen Werten, nicht mit dem Einstiegspreis.

KAPITEL 03 · SCHNITTSTELLEN UND EINARBEITUNG

Versteckte Kosten

Unter der Wasserlinie liegen die Kosten, die in keinem Angebot stehen, weil sie erst im Betrieb entstehen. Drei Posten fallen besonders ins Gewicht.

EBICS-Gebühren und Bankanbindung

Wird eine Drittbank über den EBICS-Standard angebunden, fallen dafür je nach Bank laufende Gebühren an, oft je Konto und Monat. Kommen mehrere Banken zusammen, vervielfacht sich der Posten. Liegt die Bank in der Plattform, entfällt diese Gebühr, weil die Umsätze im System ankommen.

Schnittstellen zu Drittanbietern

Jede Anbindung an DATEV, an Eigentümer- und Mieterportale oder an Wärmemessdienste kann Einrichtungs- und Pflegekosten verursachen. Ändert sich eine der beiden Seiten durch ein Update, ist Nacharbeit fällig. Je mehr Einzelsysteme verbunden werden, desto häufiger tritt dieser Fall ein.

Schulungsaufwand bei Migrationen

Schulungen kosten Arbeitszeit und verlorene Arbeitszeit kostet Geld. Jeder Anbieterwechsel bedeutet, dass eingearbeitete Kräfte ein neues System lernen müssen. Dieser Aufwand steht in keinem Angebot. Wie hoch er ausfällt, hängt von der Zahl der Nutzer, der Tiefe der Einarbeitung und der Qualität der Begleitung ab. Ein Anbieter, der rollenbezogen schult und die Einarbeitung im Angebot transparent erklärt, schärft das Kostenbewusstsein des Kunden – ein klarer Pluspunkt für den Anbieter.

VERSTECKTE KOSTEN IM BLICK

Bankanbindung	Schnittstellen	Schulung
Laufende Gebühren	Einrichtung und Pflege	Arbeitszeit und Einarbeitung

VERSTECKTE KOSTEN IM ALLTAG

Der Aufwand zwischen den Systemen

Ein Beispiel aus dem Alltag illustriert die Größenordnung. Eine Verwaltung mit vier Fremdbanken, einer DATEV-Anbindung und zwei Portalen pflegt sieben Verbindungen. Fällt an jeder nur ein halber Arbeitstag im Jahr für Anpassungen an, sind das über drei Wochen Arbeitszeit, die in keinem Software-Angebot auftauchen und trotzdem jedes Jahr anfallen.

Tabelle 2: Versteckte Kosten nach Betriebsmodell

Versteckte Kostenart	Werkzeugkasten aus Einzelsystemen	Integrierte Plattform
Bankgebühren (EBICS)	je Fremdbank und Konto möglich	entfällt bei Konten im System
Schnittstellenpflege	je Verbindung laufend	intern verbunden, weniger extern
Schulung bei Migration	hoch bei fremder Bedienlogik	geringer bei vertrauter Logik
Fehlerkorrektur	an jeder Übergabestelle	wenige Übergaben

Expertentipp. Fragen Sie jeden Anbieter schriftlich:

01 Welche Schnittstellen sind exklusiv, einmalig und laufend?

02 Wer trägt die Anpassung, wenn sich eine Gegenstelle durch ein Update ändert?

03 Wie hoch ist der Schulungsaufwand in Personentagen?

FRAGEN ZU KONKRETEN KOSTENPOSITIONEN

Gebühren

Einmalig und laufend erfassen

Pflege

Zuständigkeit für Anpassungen klären

Schulung

Aufwand in Personentagen bewerten

KAPITEL 04 · STABILITÄT UND SICHERHEIT

Risikokosten

Das Risiko wirkt abstrakt, bis es eintritt. Dann wird es teuer. Drei Risiken gehören in die Rechnung, auch wenn sie sich nur als Wahrscheinlichkeit beziffern lassen. Wer die geschätzte Wahrscheinlichkeit mit den möglichen Folgekosten multipliziert, erhält einen erwartbaren Betrag, der sich in die Kalkulation einsetzen lässt. Das macht genau die Kosten sichtbar, die sonst unter den Tisch fallen.

Anbieterstabilität

Gerät ein Anbieter in Schieflage oder wird übernommen, droht ein erzwungener Wechsel mit allen Umstellungskosten. Ein Anbieter mit langer Geschichte und solider Basis senkt dieses Risiko. Die Hausbank etwa besteht seit 1908 als genossenschaftliches Institut.[5]

Daten-Lock-in

Lassen sich die eigenen Daten nicht vollständig und in verwertbarer Form exportieren, wird ein späterer Wechsel teuer oder unmöglich. Eine schriftliche Zusage zu Datenexport und Datenrückgabe senkt diese Kostenposition auf null.

Compliance-Folgekosten

Die IT-Sicherheitslage in Deutschland bleibt angespannt.[6] Datenschutzverstöße und Lücken in der IT-Sicherheit ziehen Kosten nach sich, von Bußgeldern bis zum Reputationsschaden. Eine Software, die in einem bankaufsichtlich geprüften Rechenzentrum betrieben wird, arbeitet nach den Anforderungen von DORA[4] und verringert dieses Risiko.

RISIKOKOSTEN IN DIE KALKULATION EINBEZIEHEN

Geschätzte Wahrscheinlichkeit × mögliche Folgekosten

= erwartbarer Betrag

DEN ANBIETER BEURTEILEN

Risiken erkennen. Absicherung vergleichen.

Tabelle 3: Risikoarten und ihre Absicherung

Risiko	mögliche Folgekosten	Absicherung
Anbieterinsolvenz	erzwungene Migration, Datenverlust	Anbieter mit Substanz und Historie
Daten-Lock-in	teurer oder blockierter Wechsel	Export- und Rückgabegarantie
Compliance-Lücke	Bußgeld, Nacharbeit, Reputationsschaden	Betrieb unter Bankenaufsicht

Gut zu wissen. DORA.

Die Bankaufsicht prüft die IT von Banken laufend. Ein Anbieter, dessen Software in einem solchen Rechenzentrum läuft, erfüllt diese Anforderungen, ohne dass für Sie Zusatzkosten entstehen. Bei einem gewöhnlichen Cloud-Anbieter tragen Sie das Prüf- und Nachweisrisiko selbst.



KAPITEL 05 · ARBEITSZEIT IM BLICK

Personalkosten

Der größte Posten steht in keinem Software-Angebot, weil er auf der Gehaltsabrechnung steht: das gebundene Personal.

Ein Sachbearbeiter in der Immobilienverwaltung verdient im Schnitt rund 45.000 Euro brutto im Jahr,[2] Buchhaltungskräfte je nach Qualifikation zwischen 45.000 und 75.000 Euro.[3] Mit Arbeitgeberkosten liegt der Vollkostensatz noch einmal 30 Prozent höher. Bei etwa 1.600 produktiven Stunden im Jahr entspricht das gut 49 Euro je Stunde

VOM JAHRESGEHALT ZUM STUNDENSATZ

60.000 Euro x 1,3 / 1.600 Arbeitsstunden = 48,75 Euro/Stunde.

48,75 € / Stunde

Diese Zahl macht den Unterschied greifbar.

Wo eine integrierte Plattform Zeit einspart

01 Der tägliche Import der Bankumsätze entfällt, weil sie im System ankommen.

02 Doppelte Eingaben zwischen getrennten Programmen entfallen.

03 Die Suche nach dem richtigen Ansprechpartner entfällt, weil Software und Bank aus einer Hand kommen.

FÜNF KOSTENARTEN · EIN GESAMTBILD

01	02	03	04	05
Lizenz & Service	Schnittstellen	Risiken	Personal	Umstellung

EIN RECHENBEISPIEL MIT KLAREN ANNAHMEN

Zeitersparnis wird zum Kostenfaktor

BEISPIELRECHNUNG · ANNAHMEN AUS DEM TEXT

2 Std.
je Mitarbeiter und Woche

49 €
angenommener Stundensatz

46
Arbeitswochen pro Jahr

4.508 € rechnerisches Potenzial pro Jahr und Mitarbeiter

Gut zu wissen. Ein Rechenbeispiel mit klaren Annahmen. Spart die Plattform je Mitarbeiter zwei Stunden pro Woche, sind das bei 49 Euro je Stunde und rund 46 Arbeitswochen etwa 4.508 Euro im Jahr und Kopf. In einer Verwaltung mit zehn Kräften stehen so rund 45.000 Euro im Jahr im Raum, ein Vielfaches der reinen Lizenzkosten. Für Ihre eigene Berechnung ersetzen Sie die Annahmen zu Stunden und Stundensatz durch die Werte Ihrer Verwaltung.

Zur eingesparten Zeit kommen die vermiedenen Fehlerkorrekturen. Jede Doppeleingabe und jede manuelle Zuordnung ist eine mögliche Fehlerquelle, und ein falsch gebuchter Bankumsatz kostet in der Korrektur oft ein Vielfaches der ursprünglichen Buchung. Wo Umsätze automatisch im System ankommen, sinkt diese stille Kostenposition mit.

Expertentipp.

Messen Sie eine Woche lang, wie viel Zeit Ihr Team mit Import, Abgleich und Rückfragen verbringt. Diese eine Zahl verändert jeden Anbietervergleich.

KAPITEL 06 · DIE VOLLE LAUFZEIT

Das Gesamtbild in drei Szenarien

Weil viele Größen von der eigenen Verwaltung abhängen, führt ein einzelner Wert in die Irre. Drei Szenarien zeigen die Spannbreite ehrlich. Sie unterscheiden sich in den Annahmen zu eingesparten Stunden, Umstellungsaufwand und eingetretenen Risiken.

Tabelle 4: Annahmen der drei Szenarien

Annahme	konservativ	realistisch	optimistisch
Eingesparte Stunden je Kraft und Woche	1 Stunde	2 Stunden	4 Stunden
Umstellungsaufwand	hoch	mittel	gering
Eintritt eines Risikos	eingerechnet	teilweise	nicht eingetreten
Vergleichszeitraum	5 und 10 Jahre	5 und 10 Jahre	5 und 10 Jahre

Eine Datenbasis. Drei Perspektiven.



Jeweils über 5 und 10 Jahre betrachten

DIE SZENARIEN EINORDNEN

Die volle Laufzeit entscheidet

Im konservativen Szenario rechnet die Verwaltung vorsichtig: geringe Zeitersparnis, hoher Umstellungsaufwand, ein eingetretenes Risiko. Selbst dann rechnet sich die integrierte Plattform über die Laufzeit. Das realistische Szenario entspricht den meisten Verwaltungen, hier überwiegt der Vorteil klar. Im optimistischen Szenario, mit reibungsloser Umstellung und hoher Zeitersparnis, rechnet sich der Wechsel schon in den ersten Jahren.

Auf Basis dieser Annahmen lassen sich die Gesamtkosten über fünf und zehn Jahre vergleichen. In der Praxis bestimmt selbst im konservativen Szenario größtenteils der Personalposten das Ergebnis.

Am Rande.

Die Softwarelizenz entscheidet den Vergleich selten allein. Wer zwei Anbieter gegenüberstellt, deren Lizenzpreise sich unterscheiden, deren Zeitersparnis aber ebenfalls, kann mit dem teureren Angebot günstiger fahren.

FÜNF KOSTENARTEN · EIN GESAMTBILD

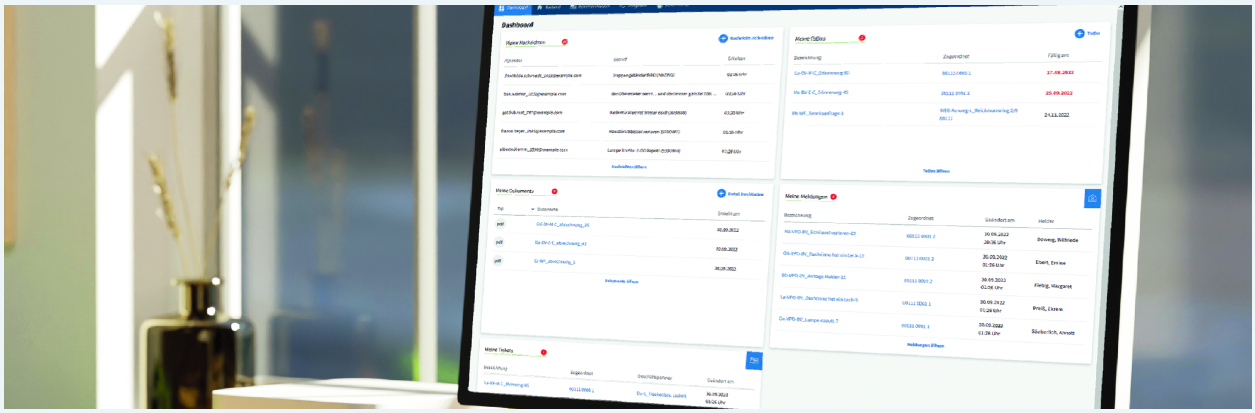
01	02	03	04	05
Lizenz & Service	Schnittstellen	Risiken	Personal	Umstellung

FAZIT

Das Gesamtbild entscheidet

Ein ehrlicher Vergleich endet nicht beim Angebotspreis. Er rechnet die versteckten Kosten, die Risiken und vor allem die Personalzeit mit, über fünf und über zehn Jahre. Sobald diese Posten in der Rechnung stehen, verschiebt sich das Bild. Der Lizenzpreis entscheidet selten, der Personaleffekt fast immer.

Eine integrierte Plattform mit nativer Bankanbindung spart dort, wo im Alltag die meiste Zeit liegt, und senkt zugleich die Risiken aus Schnittstellen, Anbieterwechsel und Regulatorik. Für die Anbieterauswahl zählt deshalb die Summe über die volle Laufzeit.



Wie passt imveon zu Ihrer Hausverwaltung?

Sie möchten wissen, wie imveon zu den Anforderungen Ihrer Hausverwaltung passt? Lassen Sie uns gemeinsam besprechen, welche Abläufe Sie vereinfachen und wo Sie Ihr Team im Alltag entlasten können.

Jetzt imveon kennenlernen

REFERENZEN

Quellen

[1] VDIV Deutschland (2025): Branchenbarometer 2025. URL: https://vdiv.de/presse/details/vdiv-deutschland-veroeffentlicht-branchenbarometer-2025-immobilienverwaltungen-zwischen-wachstum-transformation-und-fachkraeftemangel (Zugriff am 18.08.2026).

[2] StepStone (2026): Gehalt Immobilienkaufmann/-frau. URL: https://www.stepstone.de/gehalt/Immobilienkaufmann-frau.html (Zugriff am 18.08.2026).

[3] StepStone (2026): Gehalt Objekt-Buchhalter/-in. URL: https://www.stepstone.de/gehalt/Objekt-Buchhalter-in.html (Zugriff am 18.08.2026).

[4] Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin): Digital Operational Resilience Act (DORA). URL: https://bafin.de/DE/unternehmen-maerkte/aufsicht/alle-unternehmen/it-cybersicherheit/it-cybersicherheit_node.html (Zugriff am 06.11.2026).

[5] Hausbank / imveon (o. J.): Unternehmensangaben zu Kennzahlen. URL: https://www.hausbank.de (Zugriff am 18.08.2026).

[6] Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) (2023): Die Lage der IT-Sicherheit in Deutschland 2023. URL: https://www.bsi.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/BSI/Publikationen/Lageberichte/Lagebericht2023.pdf (Zugriff am 28.05.2026).

VERÖFFENTLICHUNGSANGABEN

Impressum & Bildnachweise

Herausgeber

Hausbank München eG
Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München
Telefon: +49 89 55141-100
E-Mail: Info@hausbank.de

Zuständige Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
www.bafin.de

Verantwortlich für den journalistisch-redaktionell gestalteten Inhalt im Sinne des Medienstaatsvertrages:

Rudolf Naßl
Sonnenstr. 13
80331 München

Vertretung und Register

Vorstand: Peter Sedlmeir (Vorsitzender), Rudolf Naßl
Rechtsform: Eingetragene Genossenschaft
Amtsgericht München
Genossenschaftsregister Nr. 2121
Umsatzsteuer-ID: DE129511782

Bildnachweise

Seite 11 · imveon-Baum
Hausbank München eG – imveon

Seite 16 · Software-Mock-up
Hausbank München eG – imveon

Das Covermotiv wurde mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise bearbeitet und dient der Illustration.

Stand und weiterführende Informationen

Inhaltlicher Stand: 18.08.2026
Produktinformationen: www.imveon.de
Vollständiges Impressum: Hausbank München