

**DOMUS**

**DOMUS –**  
**Wir verbinden Mensch**  
**und Technologie**

Produktborschüre



## Starten Sie mit uns durch... ...in die Zukunft Ihrer Verwaltung!

Jeden Tag erleben wir, wie Prozesse in der Immobilienverwaltung digitaler, Abläufe effizienter und Entscheidungen datengetriebener werden. Was früher mühsam per Hand erledigt wurde, läuft heute automatisiert und zunehmend KI-gestützt.

Seit über 50 Jahren steht DOMUS für Fortschritt in der Immobilienverwaltung. Bereits 1974 mit dem Ziel gegründet, Verwaltungsprozesse zu vereinfachen und effizienter zu gestalten, treibt das Unternehmen bis heute die digitale Transformation der Branche voran.

Was damals mit den ersten Softwarelösungen für die Bereiche Buchen, Mahnen und Abrechnen begann, ist heute ein umfassendes, skalierbares Produktportfolio für Verwaltungen jeder Größe. Dazu zählen neben den Basissystemen für die digitale Buchhaltung – DOMUS ERP und DOMUS CRM – auch zahlreiche angebundene Plattformen und digitale Dienstleistungen wie das Mieterportal HOMECASE oder das Handwerkerportal SERVICECASE. Darüber hinaus arbeiten wir mit der KI-

*„Alle Entwicklungen und technischen Innovationen finanziert das bayerische Mittelstandsunternehmen DOMUS aus eigener Kraft – daher können unsere Kunden sicher sein, dass wir unsere Produktentwicklung auch weiterhin ausschließlich an ihren Bedürfnissen ausrichten.“*

**Stephanie Kreuzpaintner**  
CEO, DOMUS Software AG

gestützten Automatisierungsplattform fluks und der neuen KI-Assistenzlösung DOMUS novio für WEG-Verwaltungen unermüdlich an der Integration von Künstlicher Intelligenz in die moderne Immobilienverwaltung.

Mit über 5.000 Firmenkunden und mehr als 4 Millionen verwalteten Einheiten ist DOMUS eine feste Größe auf dem deutschsprachigen Verwaltermarkt. Dabei finanziert das Unternehmen alle technischen Entwicklungen aus eigenen Mitteln und ist somit unabhängig von außenstehenden Geldgebern.

Ob kleine Hausverwaltung oder großes Immobilienunternehmen – DOMUS begleitet Sie auf jedem Schritt der digitalen Transformation. Gemeinsam schaffen wir die Grundlage für eine Verwaltung, die digital und zukunftssicher ist und stellen aktiv die Weichen für die nächste Revolution der Immobilienverwaltung.

**Stephanie Kreuzpaintner**  
CEO, DOMUS Software AG

# Die DOMUS Produktwelt

Welche Software ist die richtige für Ihre Immobilienverwaltung?  
Hier finden Sie eine Übersicht aller Anwendungs- und Produktbereiche.

## DOMUS novio

Binden Sie gezielt KI-Assistenten in Ihre Verwaltung ein und starten Sie in eine neue Ära der Immobilienverwaltung

## DOMUS ERP

Die effiziente Buchhaltungssoftware für große und kleine Verwaltungen

## DOMUS CRM

Bündeln Sie alle Prozesse rund um Ihre Verwaltung

## NAVILITY – CRM TO GO

Verwalten Sie Ihre Bestände orts- und zeitunabhängig

## fluks

Automatisieren Sie wiederkehrende Prozesse und schaffen Sie neue Ressourcen in Ihrem Unternehmen

## HEMECASE

Kommunizieren Sie mit allen Beteiligten orts- und zeitunabhängig – beispielsweise mittels Online-Belegprüfungen oder durch Online-Reports für Ihre Kunden



## Zertifizierte Software:

GoBD // FIDUCIA // DATEV

## Schnittstellen:

ELSTER // IDEA // SEPA // eBilanz Kit  
DATEV // Heizkosten einlesen (E-Satz 898)  
und viele mehr.



# DIGITAL-Paket

## DOMUS ERP

Die effiziente Buchhaltungssoftware für große und kleine Verwaltungen

## DOMUS CRM

Bündeln Sie alle Prozesse rund um Ihre Verwaltung

## DOMUS Navility – CRM to go

Verwalten Sie Ihre Bestände orts- und zeitunabhängig

## DOMUS fluks

Automatisieren Sie wiederkehrende Prozesse und schaffen Sie neue Ressourcen in Ihrem Unternehmen

## DOMUS HOMECASE

Kommunizieren Sie mit allen Beteiligten orts- und zeitunabhängig – beispielsweise mittels Online-Belegprüfungen oder durch Online-Reports für Ihre Kunden



# DOMUS novio

## DOMUS novio

Binden Sie gezielt KI-Assistenten in Ihre Verwaltung ein und starten Sie in eine neue Ära der Immobilienverwaltung

ab Juli  
2026

# DIGITAL-Paket

Strukturierte und  
papierlose  
Buchhaltung

Orts- und  
zeitunabhängige  
Verwaltung Ihrer  
Bestände

Zentralisierte  
Prozessabläufe zur  
Steigerung  
der Effizienz und  
Servicequalität

Automatisierung  
wiederkehrender  
Prozessketten

**MODERNE VERWALTUNG HEISST:  
„ERST DIGITAL – DANN AUTOMATISCH“**

**Auf Basis einer erfolgreich digitalisierten Verwaltung lassen sich zahlreiche Ansätze wählen, die Effizienz Ihres Unternehmens weiter zu verbessern. Grundlage hierfür ist eine digitalisierte Buchhaltung mittels DOMUS ERP. Darauf aufbauend bietet das Programm DOMUS CRM eine ganze Palette zusätzlicher Anwendungsbereiche, die neben den klassischen Buchhaltungsbereichen beispielsweise auch die Kommunikation mit Mietern und Handwerkern abdecken können.**

Die Softwarelösungen von DOMUS sind so konzipiert, dass sie sich modular einsetzen und skalierbar an die Größe Ihrer Verwaltung anpassen lassen. So sind die Lösungen von DOMUS nicht nur zukunftsfähig aufgestellt. Sie bieten Ihnen auch die Möglichkeit, mit der Größe Ihrer Verwaltung „mitzuwachsen“. Daher entscheiden Sie sich mit DOMUS für einen zukunftsorientierten Spezialisten für Verwaltungssoftware, der die gesamte Palette des Verwaltungsprozesses in die digitale Welt transformiert.

Mit der Softwarelösung HOMECASE bietet DOMUS Verwaltern jeder Größe, die Möglichkeit, eine individualisierte Plattform für die Kommunikation mit ihren Eigentümern und Mietern bereitzustellen. Dabei kann das Erscheinungsbild der Anwendung frei nach den Wünschen des Verwalters gestaltet werden.

Mit fluks – der Automatisierungssoftware des DOMUS-Tochterunternehmens Cloud Klabaüter GmbH – haben Sie innerhalb des Digitalpakets zusätzlich die Möglichkeit, die Effizienz Ihrer Verwaltung auf ein noch höheres Level zu heben. Die innovative Automatisierungssoftware, die in den vergangenen Jahren ausschließlich aus Eigenmitteln der DOMUS Software AG entwickelt wurde, macht es Verwaltern möglich, ganze Prozessketten innerhalb ihres Arbeitsalltags ohne das Zutun eines Mitarbeiters ausführen zu lassen. Die hierdurch frei gewordenen Kapazitäten lassen sich unmittelbar in die Verbesserung des Kundenservice sowie in die Verwaltung weiterer Einheiten investieren.

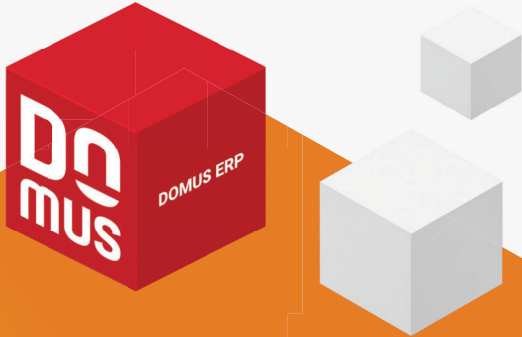


# DOMUS ERP

## Buchhaltung für Immobilienverwaltungen

Immobilienverwalter und Verwaltungsunternehmen, die Bilanzen für ihre Verwaltung erstellen, liegen mit dem umfangreichen Leistungsspektrum von DOMUS ERP goldrichtig.

Ob Fremdverwaltung, die Verwaltung des eigenen Immobilienbestands, Mietverwaltung, WEG-Verwaltung, Sondereigentum oder Gewerbe – DOMUS ERP unterstützt professionelle Immobilienverwalter in den Bereichen Buchen, Mahnen und Abrechnen.



## Stammdaten

- DOMUS Explorer
- Zentrale Adressverwaltung
- Mandanten, Kreise und Objekte
- Objektstammdaten
- Beliebige Sollpositionen
- Einheiten
- Vertragsstammdaten Mieter / Eigentümer
- Zentralmieterfunktion – Gewerbeverwaltung
- Vertragsverwaltung
- Automatisierter Heizkosten-Datentransfer
- Forderungsmanagement
- Dauerauftragsverwaltung
- Beschlussbuch (für WEG)
- Kautionsverwaltung
- Indexverwaltung
- Mietspiegel
- Mieterhöhungsprogramme
- Verwaltergebührenberechnung
- SE-Verwaltung (Sondereigentum)
- Benutzerrechteverwaltung
- DATEV-Schnittstelle
- Virtuelle Konten/Aareal-Account



## Buchhaltung

- Drei mögliche Fibuebenen: Mandant – Kreis - Objekt
- Frei definierbare Kontenpläne
- Musterkontenpläne
- SOLL- und IST-Besteuerung
- Steuerpflichtige Objekte, steuerfreie Objekte, UST-Option
- Frei definierbare Wirtschaftsjahre
- Zentrale Sollstellung
- Mehr Information unter [www.DOMUS-software.de](http://www.DOMUS-software.de)

## Abrechnung

- Abrechnungsassistent für Betriebskostenabrechnungen, Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftspläne
- Berücksichtigung der BGH Urteile für die WEG
- Beliebig viele Umlageschlüssel & Kostenpositionen
- Anpassbare Standardvorlagen
- Serienbriefvorlagen
- Kopierfunktion für Abrechnungen
- Abrechnungskontrolle über Berichte

## Berichte

- Über 500 Standardlisten
- Mehrsprachige Listen
- Listengenerator

## Zusatzmodule – Optional:

- DOMUS Ability
- Schnittstelle zu Immobilienscout24
- Schnittstelle nach OpenImmo Standard

# DOMUS CRM

## Die RUNDUM-SORGLOS-SOFTWARE

Etwa 30 Prozent des Arbeitsalltags einer Immobilienverwaltung werden für die Bereiche Buchen, Mahnen und Abrechnen aufgewendet. Die Softwarelösung DOMUS CRM unterstützt Verwalter mit ihren vielschichtigen Anwendungsmöglichkeiten in den übrigen 70 Prozent ihrer täglichen Aufgaben und sorgt für eine deutliche Effizienzsteigerung innerhalb des Unternehmens. Dabei geht das Leistungsspektrum des Kundenbeziehungsmanagementsystems deutlich über die Kernbereiche der ERP-Systeme hinaus.

Durch den Einsatz von DOMUS CRM ist es möglich, alle relevanten Arbeitsabläufe, Aufträge, E-Mails und sonstige für die Verwaltung relevanten Dokumente in einem zentralen Informationszentrum zu bündeln. Auch die Kommunikation mit Eigentümern, Mietern oder Dienstleistern kann mit der Software den entsprechenden Verwaltungseinheiten zugeordnet werden. Damit sind relevante Informationen zu den jeweiligen Wohnanlagen und -einheiten jederzeit vollständig und problemlos auffindbar. Im Gegenzug erfolgt auch die Kommunikation mit den Eigentümern und Mietern zentralisiert. So bietet DOMUS CRM nicht nur die Möglichkeit, Serienbriefe an einen gewünschten Personenkreis zu senden, das Programm bietet beispielsweise auch Funktionen zum Adressmanagement, der Kontaktverwaltung und der Budgetplanung innerhalb der Verwaltungseinheiten.

- Kundenbeziehungsmanagementsystem (CRM)
- Auftragsverarbeitung inkl. Budgetverwaltung
- E-Mail-Client und Dokumentenmanagement
- Ressourcenplanung inkl. Kalenderanbindung

### Funktionen

- Adressmanagement inkl. Serienbrieffunktion
- Dokumentenmanagement
- Postversandmodul
- Kontaktverwaltung
- Terminmanagement und Wiedervorlagesystem
- E-Mail Eingang für Microsoft Exchange oder POP3
- Ressourcen- und Verträgeverwaltung
- Recherchesystem
- Zeiterfassung und Controlling
- Prozesssteuerung
- Telefonanbindung (TAPI)
- digitales & zentrales Vorgangsmanagement
- Aufgaben delegieren und überwachen
- PDF Generierung
- Projektverwaltung
- Budgetverwaltung
- Sonderleistungen der WEG
- Unterjährige Vorbereitung von Eigentümerversammlungen (Conventus)
- Datenübergabe an Conventus
- Belegübergabe an ERP



DOMUS

NAVILITY

# Navility – CRM TO GO

FÜR DEN IMMOBILIENVERWALTER

## Funktionen

### Wohnungsübergabe /-abnahme

Einzigartig ist unsere digitale und prozessgesteuerte Wohnungsübergabe, die praxisnah mit Immobilienverwaltern entwickelt wurde. Durch ihre flexible Struktur können Sie einfache sowie komplexe Fälle effizient bearbeiten.

### Schadensmeldung

Sie sind unterwegs und Ihnen wird ein Schaden in einem Ihrer Objekte gemeldet. Aber welcher Dienstleister ist zuständig und dann auch noch die richtige Telefonnummer finden? Nicht einfach – doch mit NAVILITY ein Kinderspiel – finden Sie auch von unterwegs den richtigen Dienstleister und kontaktieren Sie diesen direkt.

### Aufgabenmanagement

Was passiert in Ihrem Unternehmen, welche Aktivitäten sind in Bearbeitung oder kamen neu dazu? Die Aktivitäten sind die Basis von DOMUS CRM, in diesen werden alle Tätigkeiten dokumentiert. Mit NAVILITY schreiben Sie selbst Notizen, erstellen Aufgaben oder verwalten Ihre Wiedervorlagen von unterwegs.

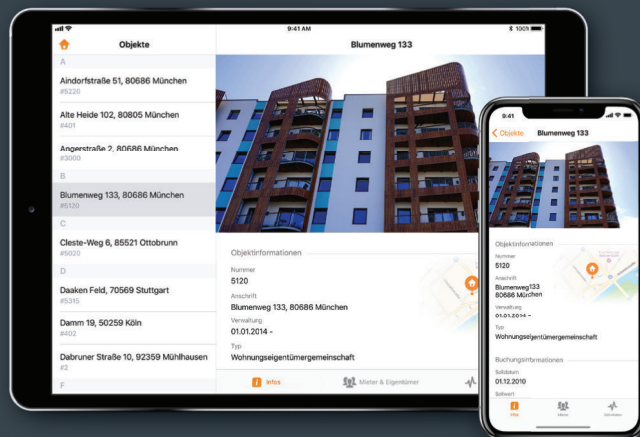
### Stammdaten und Saldo der Mieter

Wenn Sie einen Mieter vor Ort – geplant oder zufällig – treffen, haben Sie seine Daten inkl. Kontostand sofort im Zugriff.



## WELTWEITER ZUGRIFF AUF ALLE DATEN UND PROZESSE

Die ortsunabhängige Erweiterung der Anwendungen von DOMUS CRM bietet die Software NAVILITY – CRM TO GO. Hiermit ist es Verwaltern möglich, von jedem Punkt der Erde aus über ihr Notebook oder auch ein mobiles Endgerät auf sämtliche relevante Daten und Prozesse ihrer Immobilienverwaltung zuzugreifen. Die einzige Voraussetzung hierfür ist eine stabile Internetverbindung. Damit lässt sich die Verwaltertätigkeit beispielsweise aus dem Zug oder bei geschäftlichen Reisen weiterhin bestreiten, als wäre man im eigenen Büro.



# MEIN HOME

## FÜR MIETER

### Funktionen

#### Nachrichten

Senden von Nachrichten der Mieter / Eigentümer mit automatischer Erstellung einer Aktivität in DOMUS CRM.

#### Prozessgesteuerte Formulare in Nachrichten

Bei Sachverhalten wie Schadensmeldung erhalten die Bewohner ein entsprechendes Formular zum Ausfüllen, wodurch die Hausverwaltung alle notwendigen Angaben für eine schnelle und rückfragefreie Bearbeitung hat.

#### Dokumentenaustausch

Dokumente aus DOMUS CRM zur Verfügung stellen bzw. Mieter laden Dokumente in der Plattform hoch.

#### Kommunikation mit Dienstleistern

Kommunikation mit Handwerkern oder anderen Dienstleistern direkt über die Plattform.

#### Digitales Schwarzes Brett

Ankündigungen und Möglichkeit des Austauschs von Informationen zwischen Ihnen, den Mietern oder Eigentümern.

#### Individuelles Branding

Integration der Plattform auf eigener Internetseite mit individuellen Farben und Logos.



## FÜR EIGENTÜMER, INVESTOREN UND HAUSVERWALTER

#### Strukturierte Dokumentensammlung

Objekt- und mieterbezogene Dokumente (wie MV oder Energieausweis) sind vom Hausverwalter zur Verfügung gestellt und schnell zu finden.

#### Automatischer Dokumenten-Upload aus DOMUS CRM

Ersichtlich für die berechtigten HOME CASE-Benutzer. Diese Funktion ist je nach Dokumentenart einstellbar. Zusätzlich: autom. Bereitstellung der Dokumente eines neu registrierten Benutzers incl. alle seiner objekt- und vertragsbezogenen Unterlagen.

#### Digitale Belegprüfung

Die jährlich vorgeschriebene Belegprüfung in Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG) auf digitalem Wege durchzuführen. Das bietet nicht nur für Beiräte, sondern auch für Immobilienverwalter zahlreiche Vorteile. Dadurch entfällt die Notwendigkeit, einen festen Termin für die jährliche Belegprüfung zu vereinbaren und persönlich vor Ort zu sein.

#### Berichte mit 24/7-Erreichbarkeit

Hausabrechnung  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Betrag pro m<sup>2</sup>  
Gesamtübersicht Sondereigentumsverwaltung

#### Individuelles Branding

Integration der Plattform auf eigener Internetseite mit individuellen Farben und Logos.

#### Online-Stimmabgabe für hybride Eigentümer-versammlung

Integriert mit DOMUS ERP (Conventus) ermöglicht HOME CASE Versammlungen incl. Abstimmungen online durchzuführen. Die Vorbereitung einer ETV ist unterjährig möglich (Stoffsammlung).





### PROZESSOPTIMIERUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

- ✓ Produktsteigerung durch Automatisierung
- ✓ KI Integration
- ✓ Wertvolle Arbeitszeit einsparen
- ✓ Standardisierung und Individualität durch
- ✓ Konnektivität in Einklang bringen
- ✓ Automatisierung komplexer durchgängiger Geschäftsprozesse



### AUTOMATISIERUNG & VERNETZUNG ERLEBEN

#### Funktionen:

Kennen Sie das? Ihre Tätigkeiten finden in verschiedenen Softwareprodukten statt, die nicht miteinander kommunizieren können. fluks hilft Ihnen dabei, Systemgrenzen zu überschreiten und Ihre Prozesse zu automatisieren. fluks kombiniert Ihre Softwarelösungen und Dienste miteinander. Sie bilden Ihre Arbeitsabläufe selbst ab und haben die volle Kontrolle. fluks bietet die Möglichkeit eine Vielzahl von Arbeitsschritten über Produktgrenzen hinaus zu automatisieren. Somit werden Produkte, die in bspw. Verwaltungsunternehmen eingesetzt werden, miteinander vernetzt.



## DIE ZUKUNFT DER WEG-VERWALTUNG LIEGT IM BREITEN EINSATZ VON KI

Mit **DOMUS novio** stellen Sie die Weichen für die WEG-Verwaltung der Zukunft. Ab Juli 2026 wird diese völlig neu entwickelte Lösung die Einbindung von KI in Ihre Verwaltung möglich machen.

Die Einbindung von KI in die Immobilienverwaltung ist keine Zukunftsmusik mehr. Auch im Digitalpaket von DOMUS finden sich Anwendungen, die bereits mit KI-Unterstützung ablaufen. Doch mit **DOMUS novio** wird die Zukunft der Verwaltung völlig neu definiert.

Die vollständig und aus eigenen Mitteln der DOMUS finanzierte, browserbasierte Lösung zur flächendeckenden Einbindung von KI-Assistenten in die Immobilienverwaltung wird nicht nur die Effizienz und den Service Ihrer Verwaltung verbessern, sie wird auch Ihre Arbeit als Verwalter neu definieren!

Kontrollieren statt Abarbeiten, Überwachen statt selbst erledigen, Kontakte knüpfen anstatt zu vermitteln – die Immobilienverwaltung der Zukunft gibt Ihnen und Ihren Kollegen wieder die Zeit, die Sie für den persönlichen Kundenservice von Mensch zu Mensch benötigen. Dafür unterstützen Sie und Ihre Belegschaft optional wählbare KI-Assistenten in Ihrer täglichen Verwaltungspraxis. Abläufe, die vorher zeitintensiv und mühsam waren, erledigen sich damit sprichwörtlich „von selbst“.

Mit der Markteinführung Mitte 2026 ist **DOMUS novio** noch ausschließlich für WEG-Verwalter konzipiert. Die Mietverwaltung soll perspektivisch in einem weiteren Schritt eingeführt werden.

Kundenservice rund  
um die Uhr –  
365 Tage im Jahr  
verfügbar

Innovativer  
KI-Assistent für  
Ihre Verwaltung

Zahlreiche  
KI-Services für  
den praktischen  
Arbeitsalltag

Monatlich buchbar,  
flexibel einsetzbar  
(AB JULI 2026)

„KI schafft Freiräume für das,  
was wirklich zählt:  
Kundenservice von Mensch  
zu Mensch!“,

## IHRE MÖGLICHKEITEN IM ÜBERBLICK

Mit **DOMUS novio** binden Sie zahlreiche KI-Assistenten in die täglichen Arbeitsabläufe Ihrer WEG-Verwaltung ein.

### LIEGENSCHAFTSANLAGE

DOMUS novio ermöglicht die schnelle und sichere Anlage von Liegenschaften in einem durchgängigen Prozess mit integrierten Plausibilitätsprüfungen. Die Liegenschaften (Objekte) bieten umfangreiche Funktionen zur Verwaltung von Einheiten, Eigentumsverhältnissen, Flächen, Ausstattungsmerkmalen und Kostenverursachern

### BUCHHALTUNG

Standardisierte Buchhaltungsstammdaten ohne Konfigurationsaufwand, integriertes Banking mit Anbindung aller Banken sowie die Vorbereitung für den KI-Buchhalter mit KI-basierter Buchungsverarbeitung

### BANKING

KI-basierte Verbuchung, integriertes Banking und automatisierte Zahlungs- und Transaktionsverarbeitung

### RECHNUNGSEINGANG

Intelligente KI-Belegerfassung mit automatisierter Kontierung und Verbuchung

### WEG-HAUSGELDABRECHNUNG

In Planung: Standardisierte Abrechnung per Knopfdruck, tägliche Abrechnungserstellung sowie zentrale Verwaltung von Verteilungsschlüsseln und Kostenverteilern

### DIENSTLEISTERMANAGEMENT

Einfache Anlage und Pflege von Geschäftspartnern mit zentraler Übersicht über Dienstleister und Verträge, einfacher Vertragszuweisung und direkter Verknüpfung mit Ausstattungen

### VORGANGSMANAGEMENT

Schnelle Erstellung sowie einfache Verwaltung und Zuweisung von Vorgängen und Aufgaben mit KI-gestütztem Assistenten

### DOKUMENTENVERWALTUNG

Zentrale, übersichtliche Dokumentenverwaltung mit automatischer, fehlerfreier Archivierung

### DATENSCHUTZ

Für mobile Endgeräte optimiert mit voller Funktionalität unterwegs, in Deutschland gehostet sowie GoBD-zertifiziert und datenschutzkonform



WIR SIND DEUTSCHLANDWEIT FÜR SIE DA

Neben unserem umfangreichen Produktportfolio steht der Service und die persönliche Beratung unserer Kunden für DOMUS im Vordergrund. Wir bieten Unterstützung bei der Einarbeitung und Hilfe zur optimierten Nutzung unserer Produkte durch Online-Seminare, Workshops, Trainings und unsere Service-Hotline. Weitere Informationen erhalten Sie auf unserer Homepage [www.DOMUS-software.de](http://www.DOMUS-software.de).

# DOMUS

DOMUS Software AG  
Hauptstraße 23  
85376 Giggenhausen

Tel.: +49 [0] 89 66086-0  
Fax: +49 [0] 89 66086-190

[info@DOMUS-software.de](mailto:info@DOMUS-software.de)  
[www.DOMUS-software.de](http://www.DOMUS-software.de)

Sitz der Gesellschaft:  
DOMUS Software AG  
Hauptstraße 23  
85376 Giggenhausen

CEO:  
Dipl.Ing. Angèle Baretzky-Fichtner  
Stephanie Kreuzpaintner

Amtsgericht München  
Registernummer: HRB 245226

Ust-Id.Nr.: DE217770896

© 2020 DOMUS Software AG  
Alle Rechte vorbehalten.

