

BRAU

INDUSTRIE

VERBUND W. SACHON | SYSTEM ZONEN | PRODUKTION



Bis zu 35 % Energieeinsparung
bei 100 % Geschmack



Die reine Freude für mehr Produktivität.

Die drehschichtregulierten PETPACK Kompressoren von Atlas Copco.

EINSPARPOTENTIALE AUSSCHÖPFEN

Softwarelösung für die Immobilienverwaltung

Eine speziell an die Erfordernisse von Brauereien angepaßte Softwarelösung für die Immobilienverwaltung kann zu enormen Reduzierungen bei Kosten und Verwaltungsaufwand führen. Binnen weniger Jahre lassen sich auf diese Weise Millionenbeträge sparen.

Die gesamtwirtschaftliche Schieflage ist auch am Brauwesen nicht spurlos vorübergegangen. So wundert es nicht, daß man auch in dieser Branche auf der Suche nach Einsparmöglichkeiten ist. Dabei müssen diese nicht immer im Kerngeschäft liegen. Eine Vielzahl von Brauereien besitzt zahlreiche Immobilien und versäumt es gerade hier, durch den Einsatz moderner Software ihre Kosten zu reduzieren. Speziell auf das Brauwesen zugeschnittene Softwarelösungen tragen aber nicht nur zur Kostenreduzierung bei, sondern helfen auch, die Verwaltung bestehender Objekte bis ins kleinste Detail transparent erscheinen zu lassen. Übersichtlichkeit und eine hohe Planungs- und Budgetierungsgenauigkeit sind die Folge.

Unzureichend gerüstet

Betrachtet man die derzeitige Situation bei den Brauereien, stellt sie sich häufig wie folgt dar: Ein bis zwei vollkommen überlastete Mitarbeiter versuchen mehr recht als schlecht den Überblick über die vorhandenen Immobilien zu behalten. Basis dafür ist nicht selten immer noch der Karteikasten, in dem die einzelnen Objekte verwaltet werden. Auch wenn es noch gelingt, den groben Überblick zu bewahren, geht die Sicht auf Details

verloren – Mietausfälle entstehen, Nebenkostenabrechnungen werden entweder gar nicht oder nur unzureichend durchgeführt und viele wichtige objektbezogene Termine werden einfach übersehen. Dies schlägt sich in Fehlbeträgen nieder, die – abhängig von der Anzahl der zu verwaltenden Objekte – schnell Millionenhöhe erreichen können.

Nicht viel besser stellt sich die Situation dar, wenn eine Brauerei versucht, das komplexe Thema der Immobilienverwaltung mit dem Einsatz von einfachen Mitteln wie MS Word oder MS Excel zu lösen. Auch die Anbindung an Finanzbuchhaltungsprogramme hilft hier nicht viel weiter. Denn in der Regel findet dabei keine qualifizierte Aufteilung der jeweiligen Geschäftsvorgänge statt. Gerade diese aber ist die Basis für eine exakte Abrechnung objektbezogener Kosten. Sollen beispielsweise am Jahresende für jedes einzelne Objekt eine Nebenkostenabrechnung erstellt oder genaue Zahlen für die Steuer ermittelt werden, sitzt der Sachbearbeiter über einem kaum zu bewältigenden Berg von Kontoauszügen und Saldenlisten, um relevante Daten wie Netto-Miete,

Betriebskostenvorauszahlungen oder Heizkostenpauschalen für jedes Objekt einzeln herauszuarbeiten.

Diese Sisyphusarbeit führt in der Praxis dazu, daß einzelne Abrechnungen wie zum Beispiel die Nebenkostenabrechnung einfach überhaupt nicht durchgeführt werden. So werden häufig Vorauszahlungen vereinbart, die aber in der Regel unter den tatsächlich anfallenden Kosten liegen. Und selbst wenn bei Vertragsbeginn die Vorauszahlungen exakt den tatsächlichen Betriebskosten entsprechend bemessen waren, kommt es im

Robert Sommer

Dipl.-Informatiker.
Er übernahm zum 1. Januar 1996 die Position des alleinigen Geschäftsführers der neugegründeten Sommer Informatik GmbH. Der Aufgabenschwerpunkt des Firmenmitbegründers liegt vor allem in der Sicherstellung der Entwicklungsqualität der Software als auch in der Überwachung der vertrieblchen Aktivitäten.



RECOMA^{GMBH}

aktuelle Maschinendatei unter
www.recoma-gmbh.com

Nehmen Sie Kontakt auf:
RECOMA
Getränkemaschinen GmbH
Straße 9 / Objekt 65
A-2355 Wiener Neudorf
Telefon: ++43 2236677138
Telefax: ++43 2236677142
e-Mail: info@recoma-gmbh.com



Laufe der Jahre aufgrund überproportionaler Progression bei Nebenkosten (zwischen acht Prozent und zwölf Prozent jährlich) rasch zu einer Unterdeckung. Dies kann sehr schnell zu enormen finanziellen Einbußen führen.

Oft kommt es sogar noch schlimmer: Es entstehen nicht nur Abrechnungsdefizite, sondern komplette Einheiten werden „vergessen“. Bei einer unzureichend organisierten Verwaltung kann dies leicht passieren, da alle ein Objekt betreffenden Informationen nur in einer Akte hinterlegt sind. Wird der entsprechende Sachbearbeiter krank oder geht in Urlaub, kommt es nicht selten vor, daß eine Akte auf „Wanderschaft“ geht und wieder im Archiv verschwindet. Dabei hatte beispielsweise gerade ein dieses Objekt betreffender Mieter gekündigt – die entsprechende

Einheit wird nicht wieder vermietet und steht leer, bis der Vorgang durch Zufall entdeckt wird.

Detaillierter Überblick

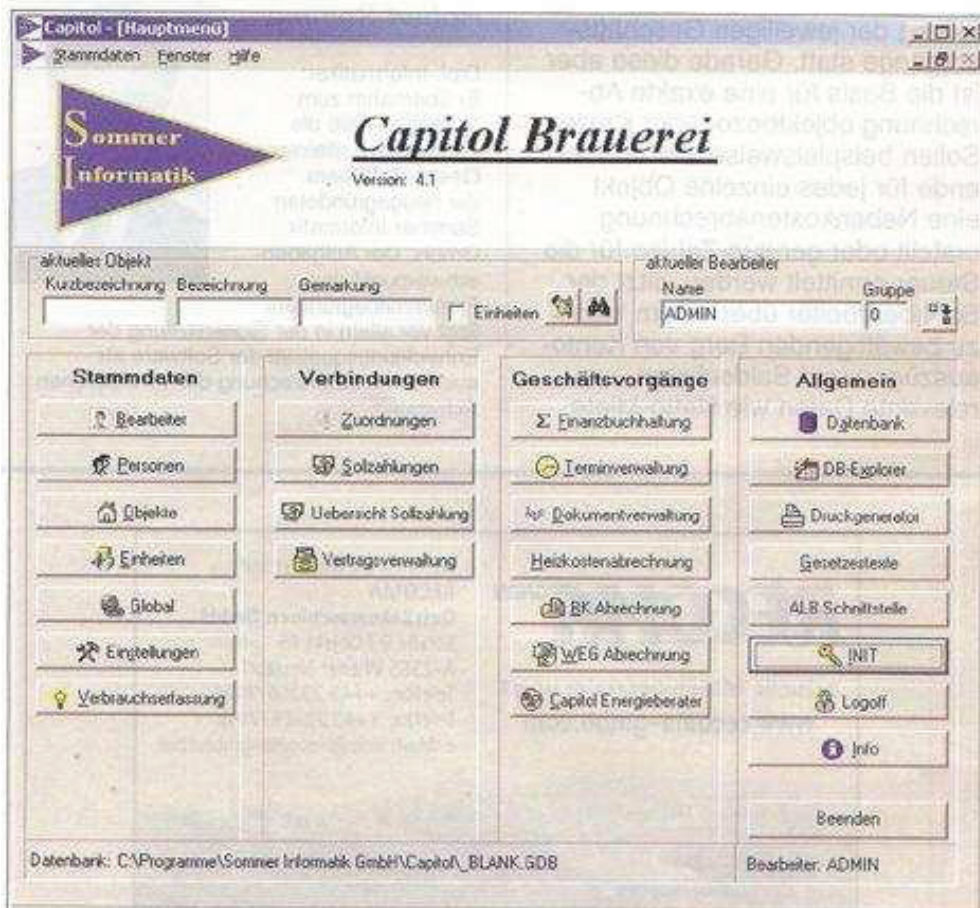
Brauereien, deren Kernkompetenzen in ganz anderen Bereichen als der Immobilienverwaltung liegen, tun sich oft schwer, den Überblick zu behalten. Dabei sind gerade hier gewaltige Einsparpotentiale verborgen. Abhilfe für diese Verwaltungsdefizite kann eine Softwarelösung schaffen, die speziell auf die Anforderungen im Brauwesen eingeht. Hier gilt es die Spreu vom Weizen zu trennen: ein Programm, das nur eine oberflächliche Verwaltung von Objekten und die Abrechnung der gängigsten Kostenfaktoren abdeckt, ist nicht geeignet, die Einsparpotentiale in ihrer ganzen Komplexität auszu-

schöpfen und die Verwaltung dergestalt zu vereinfachen, daß auf Knopfdruck alle relevanten Daten objektbezogen zur Verfügung stehen. Denn gerade durch die Sicht auf Details der jeweiligen Objekte lassen sich ohne großen Aufwand exakte Planungen und Budgetierungen durchführen, die wiederum die Basis für eine optimale Kostenersparnis sind. Ebenfalls vorhanden sein sollte ein eingebundenes Terminplanungsmodul, das automatisch die Einhaltung wichtiger Termine garantiert.

Auf Brauereien zugeschnitten

Ein Beispiel für eine solche Software, die exakt auf die Bedürfnisse von Brauereien zugeschnitten wurde, ist „Capitol Brauerei“ der Rosenheimer Firma Sommer Informatik GmbH. Das unter Windows (9x, XP, 2000) lauffähige Programm bietet Brauereien einen detailgenauen Überblick über ihre Immobilien. Dabei können beliebig viele Objekte (spezifizierbar z. B. nach Gaststätten, Mietshäusern, Eigentumswohnungen etc.) angelegt, verwaltet und unter verschiedensten Aspekten ausgewertet werden. Vor allem letzter Punkt ist entscheidend, wenn es darum geht, exakte Budgetierungen durchzuführen oder Kostendefizite aufzuspüren. Der Anwender kann damit unter anderem auf Knopfdruck einsehen, wie viele Objekte (gesamt oder spezifiziert nach Art der Objekte) vorhanden sind, wie hoch die Zahl der Quadratmeter (gesamt oder einzeln) ist, welche Mieteinnahmen (gesamt oder einzeln) bestehen, welche Reparaturen anstehen (gesamt oder objekt- bzw. auf Einheiten bezogen) und auf welche Summe sich aktuell die Vermögenswerte der Objekte belaufen.

Großer Wert wird bei diesem System vor allem auf Details gelegt, wodurch sich die Verwaltung der einzelnen Objekte nicht nur ausgesprochen übersichtlich sondern auch extrem einfach gestaltet. So stehen dem Anwender verschiedenste Module wie zum Beispiel eine Schlüsselverwaltung zur Verfügung, die ihm einen sofortigen Überblick über die jeweils pro Einheit ausgegebenen Schlüssel und ihren derzeitigen Verbleib ermöglichen. Oder das Versicherungsmodul, das einen



Eine speziell an die Erfordernisse von Brauereien angepasste Softwarelösung für die Immobilienverwaltung kann zu enormen Reduzierungen bei Kosten und Verwaltungsaufwand führen.

exakten Überblick darüber gibt, welche Versicherungen zu welchen Konditionen bestehen und wann etwaige Kündigungszeiträume wahrzunehmen sind.

Mit dem datenbankbasierenden Dokumentenmodul lassen sich beliebige Dateien und Dokumente objektbezogen verwalten. Dabei kann es sich um Schriftwechsel, Architekturpläne, Bilder oder jegliche andere Dokumentformate handeln. Eine große Anzahl hinterlegter Musterdokumente erleichtert zudem anfallende Verwaltungsaufgaben. Die zugrunde liegende Datenbank gewährleistet außerdem hohe Datensicherheit. Bezüglich terminbezogener Verwaltungsaufgaben leistet die enthaltene Terminverwaltung gute Dienste. Über sie lassen sich zu allen Vorgängen Erinnerungstermine eingeben, die entsprechend den vom Nutzer vorgegebenen Einstellungen zeitnah auf die jeweiligen Aufgaben hinweisen. Das Versäumen von Mietanpassungsterminen oder Kündigungsfristen gehört damit der Vergangenheit an.

Das System setzt auf einer Client/Server-Architektur auf, ist mandanten-, netzwerk- und mehrplatzfähig. Es bestehen Schnittstellen zu allen gängigen Softwarelösungen, wodurch ein problemloser Im- und Export von Daten möglich ist.