

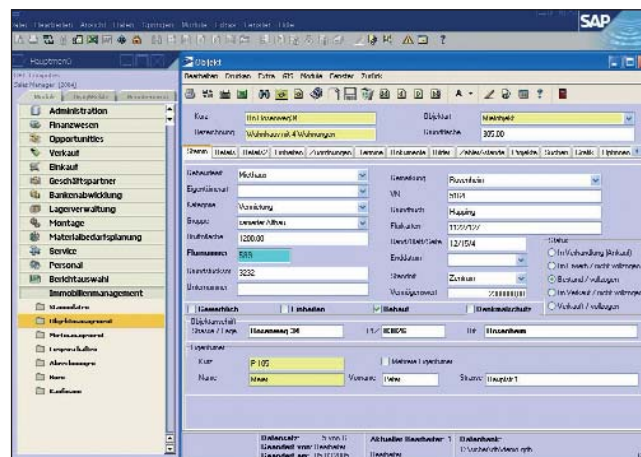
“CAPITOL 2005 FÜR SAP BUSINESS ONE” SETZT AUF STANDARDS UND FUNKTIONALITÄT

## KEINE FAULEN KOMPROMISSE

Das Segment für Immobilienmanagementsoftware präsentiert sich vielschichtig. Einerseits gibt es mächtige Standardlösungen, die allerdings vom Mittelstand und kleineren Unternehmen wegen ihrer Komplexität schlecht angenommen werden, andererseits tummeln sich eine Vielzahl verschiedener Immobilienlösungen kleinerer Anbieter im Markt, denen es aber oftmals an den dringend gewünschten Standardfunktionalitäten fehlt. Einen Ausweg aus diesem Dilemma will Capitol 2005 für SAP Business One bieten, das auf der Grundlage von “SAP Business One” sowohl die nötige Standardisierung aufweist, als auch durch seine breite Funktionalität sämtliche Aspekte moderner Immobilienverwaltung bis hinunter in einzelne Branchen abdeckt.

Der Softwaremarkt für die Immobilienwirtschaft gliedert sich derzeit in zwei Lager: Zum einen komplexe Lösungen wie “SAP Real Estate Management” (SAP/RE) oder “Blue Eagle”, zum anderen eine Vielzahl kleiner, individueller Lösungen. Beide Varianten haben ihre Vor- und Nachteile. So liegen die Vorteile der SAP-Lösung in einer zukunftssicheren Software, die nahtlos mit allen anderen SAP-Modulen wie “mySAP ERP” zusammenarbeitet. Dadurch sind problemlos Anbindungen an die konzernweite IT-Landschaft möglich. Beispielsweise vertrauen die deutsche Bank, die Telekom-Tochter DeTeImmobilien und die Stadt Stuttgart auf derartige Lösungen. Aber mit der Entscheidung für SAP sind auch Nachteile verbunden: hohe Investitionskosten sowohl in die Software als auch in deren Implementierung und Anpassung. Dazu kommen noch die relativ langen Implementierungszeiten. Gerade kleine und mittelgroße Unternehmen und Kommunen scheuen diesen Aufwand, nicht nur wegen der Kosten, sondern auch oftmals deshalb, weil sie nicht über das notwendige Personal verfügen, um eine solche Lösung inhouse sinnvoll betreiben zu können.

Die Alternative dazu stellen entsprechende Softwarelösungen von kleineren Softwarehäusern dar. Vielfach sind deren Applikationen – je nach Einsatzbereich – durchaus praxistauglich und leistungsfähig. Allerdings gibt es keinen einheitlichen Standard, der die Qualität und



Capitol 2005 für SBO:  
Trotz der enormen  
Funktionsvielfalt über-  
sichtlich

Funktionalität einer solchen Software vergleichbar macht. Entsprechend divergent stellt sich der Markt dar – die Palette reicht von der einfachen Kaufhauslösung bis zur kompletten ERP-Suite für die Immobilienwirtschaft. Aber nicht nur die unterschiedliche Funktionsvielfalt der Programme lassen diesen Markt so schwer überschaubar erscheinen. Es kommt noch hinzu, dass das Immobilienmanagement selbst sehr unterschiedliche Facetten aufweist. So gehören in dieses Umfeld Hausverwaltung, Vermögensverwaltung, Wohnungseigentumsverwaltung, Wohnungswirtschaft, Gewerbe, Immobilienwirtschaft, Facility Management, Liegenschaftsverwaltung und öffentliche Liegenschaften. Aber auch Branchenausprägungen wie für Brauereien, Hotels, Banken usw. haben ihre eigenen Anforderungen – ganz unabhängig von den Anforderungen der gewerblichen Immobilienverwaltung.

Ideal wäre folglich ein Kompromiss, der

die Vorteile beider oben erwähnter Lösungsansätze vereinigte: hohe Investitionssicherheit, Qualität und Standard eines großen Anbieters und individuelle Ausprägungen entsprechend den eigenen Bedürfnissen wie sie kleinere Lösungen häufig bieten. Idealerweise sollten letztere gemäß den Standards großer Lösungen entwickelt werden, so dass sie wiederum selbst zum Standard werden. Neben diesen Ansprüchen an die Qualität wäre ein bundesweites Partnernetzwerk von Vorteil, das Vorort den First-Level-Support sicherstellt und kurze Antwortzeiten garantiert.

### SAP Business One als Basismodul

Genau diesen Ansprüchen will SAP Business One (SBO) in Verbindung mit einer Immobilienlösung gerecht werden. Denn Business One – ohne Erweiterungslösung – ist auf dem besten Weg, sich weltweit als Standard-ERP-Lösung im Bereich kleiner und mittlerer Unter-

nehmen (KMU) zu etablieren – begünstigt durch die Vielzahl der unterstützten Sprachen und länderspezifischen Versionen. Ein weiterer Vorteil, den das Programm aufweist, ist die reibungslose Ankopplung an „mySAP ERP“-Systeme. Und auch ohne Add-on-Erweiterungen schafft SBO bereits eine umfassende Basis, die viele Grundfunktionalitäten abdeckt. Das „Geschäftspartnermodul“ unterscheidet derzeit beispielsweise Interessenten, Kunden, und Lieferanten, lässt sich aber zudem leicht erweitern, um auch Mieter, Eigentümer, Erbbaubauer, Erbbaubegeber, Investoren, Handwerker usw. erfassen zu können.

Herzstück von Business One ist die sehr funktionelle Finanzbuchhaltung mit ihren umfangreichen Auswertungsmöglichkeiten. Neben der Handhabung von Kontenplänen, Journalbuchungen, Buchungshilfen, Budgetierungen und Kostenrechnung leistet SBO an dieser Stelle das, was man sich von einem modernen Softwareprodukt erwartet. Denn gerade der Bereich Budgetierungen ist in der Wohnungswirtschaft wesentlich, um die Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen verwalten und planen zu können. Aber auch für die Überwachung der Betriebskosten werden häufig Budgets angelegt.

### Erweiterung sorgt für professionelles Management

Deutlich an Professionalität gewinnt Business One dann mit der Erweiterung durch die Immobilienlösung Capitol 2005 für Business One. Mit ihr ist es möglich, alle Ansprüche an ein modernes Immobilienmanagement zu erfüllen – und das auf Standardbasis mit hoher Investitionssicherheit. Capitol 2005 für Business One zeichnet sich aufgrund seiner Unterteilung in logische Einheiten durch gute Übersichtlichkeit aus. Entsprechend rasch ist die Lösung zu erlernen und für Business One-Anwender intuitiv zu bedienen. So gliedern sich die „Stammdaten“ in „Personen“ (Geschäftspartner), „Objekte“, „Einheiten“, „Zuordnungen“ (Vertragsverwaltung), „Dokumente“, „Termine“ und „Bilder“. Das Modul „Objektmanagement“ beschäftigt sich mit allen Vorgängen in der Gebäudeunterhaltung wie „Begehungen“, „Instandhaltungen“, „Bilder“, „Dokumente“, „Schriftwechsel“, „Grundrisse“, „Gewährleistungen“, „Inventar“,

„technische Ausstattung“, „Schlüsselverwaltung“, „Versicherungen“, „Rechtsfälle“ usw. aber auch mit betriebswirtschaftlichen Aspekten wie „Bewertungen“, „Controlling“, „Auslastung“ oder „Leerstandskontrolle“. Das „Mietmanagement“ verwaltet die Verträge, sowohl der Mieter, als auch der Lieferanten wie beispielsweise Wartungsverträge für Aufzüge oder Rolltreppen.

Das ebenfalls als Modul enthaltene, ausgefeilte Dokumentenmanagementsystem erlaubt die automatische Generierung von Anschreiben. Dabei werden Einzeldokumente erzeugt, die dann wiederum mit Personen, Objekten, Einheiten oder mit Geschäftsvorgängen wie Sanierungsprojekten verknüpft werden können. Das Modul „Mietmanagement“ liefert die aktuellen Sollstellungen und stellt deren Werte in die Finanzbuchhaltung von Business One ein, die sich dann ihrerseits um offene Posten und das Mahnwesen kümmert. Das Modul „Liegenchaften“ verwaltet die Grundstücke. Neben den Grundbuchdaten werden hier auch die Historien der Grundstücke fortgeschrieben. Die Daten sind kompatibel zu Alb- und Alk-Daten. Dabei werden alle grundstücksrelevanten Prozesse abgebildet.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil einer Immobilienlösung ist die Qualität der Abrechnungen. Capitol 2005 für SAP Business One bietet hier neben der allgemeinen Betriebskostenabrechnung spezielle Module zur Wohnungseigentumsabrechnung und für gewerbliche Anlagen. Selbst für Verkehrsbetriebe und für Pfarrdienstwohnungen sind Anpassungen vorhanden. Zusätzlich können Heizkosten- und Kautionsabrechnungen erstellt werden. Darüber hinaus unterstützt der „Energieberater“ bei der Bewertung von Sanierungsmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Bei dem Modul „Kaufmann“ greift Capitol 2005 für SBO wieder auf die Grundfunktionalitäten von SAP Business One zurück. So werden Artikelstammsätze angelegt und entsprechende Aufträge, Angebote, Rechnungen, Gutschriften usw. generiert. Aber auch Eingangsvorgänge wie Bestellungen, Wareneingang usw. werden durch die Standardlösung erledigt.

Zu guter Letzt liefert das Modul „Büro“ die interne Datenhaltung für Arbeitszei-

## GLOSSAR

### Person

„Person“ ist der Oberbegriff für alle Arten von privaten oder geschäftlichen Kontakten wie Eigentümer, Mieter, Geschäftspartner, Lieferant oder Institutionen wie Banken, Firmen etc. Personen werden durch Zuordnungen mit Objekten und Einheiten verknüpft.

### Einheit

„Einheit“ ist der abstrakte Oberbegriff für Wohnung, Zimmer, Stellplatz, Tiefgaragenstellplatz, Ladengeschäft oder Kiosk usw. Alle Einheiten sind untergeordnete Teile von Objekten und unter diesen logisch zusammengefasst, das heißt, es kann keine Einheit ohne Objekt geben. Die Einheiten werden über die Zuordnungen (Verträge) mit den Personen (Mieter, Eigentümer etc.) verknüpft.

### Objekt

„Objekt“ ist der abstrakte Oberbegriff für Haus, Grundstück, Laden, Einkaufspassage, Standort usw. Für jedes Objekt können beliebig viele Einheiten (z.B. Wohnungen, Zimmer) angelegt werden und sind diesem Objekt dann untergeordnet. Ein Objekt besteht also aus beliebig vielen logischen Teilen (Einheiten) und eigenen Daten.

### Zuordnung

Zuordnungen sind die Verbindungen zwischen Eigentümern und Mietern auf der einen Seite und dem Objekt bzw. der Einheit auf der anderen Seite. Unter den Zuordnungen werden die Vertragsdaten wie Beginn und Ende des Vertragsverhältnisses, laufende Zahlungen, Kündigungsoptionen usw. verwaltet.

ten, Urlaubsplanung, Inventar, Verbrauchsmaterial, Versicherungen, Anrufverwaltung, Reiseprotokoll, Veranstaltungsdokumentation, Postausgang, Getränke usw. Neben diesen innerbetrieblichen Vorgängen verwaltet die Software auch alle E-Mails, Dokumente und Faxe, wobei diese Datensätze wiederum mit einzelnen Personen, Objekten, Einheiten und Verträgen verknüpft werden können. (ap) @

### Sommer Informatik

Tel.: (08031) 24881

Fax: (08031) 24882

E-Mail: info@sommer-informatik.de

Internet: www.sommer-informatik.de