

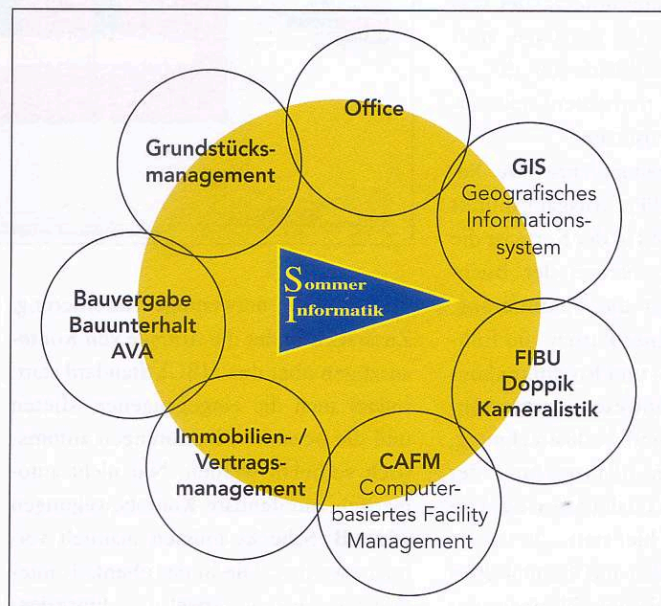
## IMMOBILIENSOFTWARE ALS INTEGRALER BESTANDTEIL DER IT-LANDSCHAFT

# SYMBIOSE AUS STANDARDS UND BRANCHEN-KNOW-HOW

Eine enge Integration unterschiedlicher Softwareprodukte wird für die Gestaltung optimierter Geschäftsprozesse der Unternehmen immer wichtiger. Die Basis hierfür bildet zum einen die richtige und konsequent verfolgte IT-Strategie, zum anderen die Kompetenz der Software- und Dienstleistungspartner. Dies gilt insbesondere bei Branchenlösungen: Für die hoch komplexen Prozesse der Immobilienwirtschaft verbindet das auf "SAP Business One" basierende "Capitol 2005" die umfassende Funktionalität einer auf dem Markt etablierten Standardsoftware mit den Detailkenntnissen einer vertikalen Lösung.

In den Anfängen des IT-Zeitalters war man froh, wenn für einzelne Bereiche überhaupt Softwareprogramme verfügbar waren, die das tägliche Arbeiten erleichterten. Meist wiesen diese Lösungen jedoch einen sehr geringen Integrationsgrad auf – die Folge waren oftmals redundante Datenbestände oder Mehrfacheingaben. Entsprechend wenig integriert und dadurch äußerst inhomogen erwiesen sich dadurch auch die Geschäftsprozesse. Bei Unternehmenssoftware hat SAP in den Folgejahren gezeigt, wie die Anforderungen an maximaler Integration bei gleichzeitig hoher Flexibilität der Software zur Gestaltung individueller Geschäftsprozesse erfolgreich umgesetzt werden können. Für die Anwender eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, aufgrund schneller Adaption entsprechender Lösungen und der damit einhergehenden Prozessoptimierung sowohl einen Wettbewerbsvorsprung zu erzielen, als auch Kosten einzusparen.

Gegenüber dem allgemeinen Markttrend reagierte die Immobilienwirtschaft in dieser Hinsicht bislang etwas langsamer – wohl auch aufgrund des geringeren Rationalisierungsdrucks. Allerdings zeichnet sich hier jetzt ebenfalls die Notwendigkeit ab, die Softwaresysteme stärker miteinander zu verzahnen. Basierend auf SAP Business One ist bei Capitol 2005 zwischen den einzelnen Modulen – sowohl auf



Das volle Spektrum im Bereich Immobilienmanagement ausschöpfen

Standard- als auch auf Branchenebene – eine optimale Integration und damit die ideale Voraussetzung für die Gestaltung effizienter Arbeitsabläufe gegeben.

### Zentrale Drehscheibe

Dies ist besonders dann von Vorteil, wenn Unternehmen das volle Spektrum im Bereich Immobilienmanagement ausschöpfen wollen. Ob Finanzbuchhaltung, Facility-Management, GIS (Geografisches Informationssystem), Grundstücksmanagement, Immobilien- nebst zugehörigem Vertragsmanagement oder Funktionen für Bauvergabe und Bauunterhalt – Capitol 2005 deckt das gesamte Gebiet mit SAP Business One und entsprechenden Erweiterungsmodulen ab. Zudem stehen natürlich auch die in SAP Busi-

ness One hinterlegten Office-Funktionen in komplettem Umfang zur Verfügung, sodass die gesamten für ein effizientes Immobilienmanagement notwendigen Geschäftsprozesse innerhalb von Capitol 2005 umgesetzt werden können. Sollten über die breitgefächerten Funktionalitäten der Branchensoftware hinaus noch zusätzliche, weiter reichende Prozesse in einzelnen Bereichen wie beispielsweise Finanzbuchhaltung oder GIS notwendig sein, stehen eine Vielzahl bereits implementierter und zertifizierter Schnittstellen bereit, um eine nahtlose Integration zu branchenführenden Applikationen in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Datendrehscheibe bleibt jedoch nach wie vor SAP Business One gemeinsam mit Capitol 2005.

Dies ist für die Anwender von immenser Bedeutung bezüglich der Investitionssicherheit in ihre IT-Software. Denn während andere Lösungen wie beispielsweise Finanzbuchhaltungen oft nur beschränkt erweiterbar sind (z.B. um Immobilienverwaltung und Grundstücksmanagement) und etwaige weitere Anforderungen wie zum Beispiel GIS häufig nicht mehr realisiert werden können, ist eine Erweiterung des in Capitol 2005 als zentrale Schnittstelle hinterlegten Daten-Repositorys jederzeit möglich – Standardlösung und Branchenfunktionalität bilden hier eine symbiotische Einheit, die alle Anforderungen an ein zeitgemäßes Immobilienmanagement abdeckt und auch für alle künftigen Aufgaben gerüstet ist.

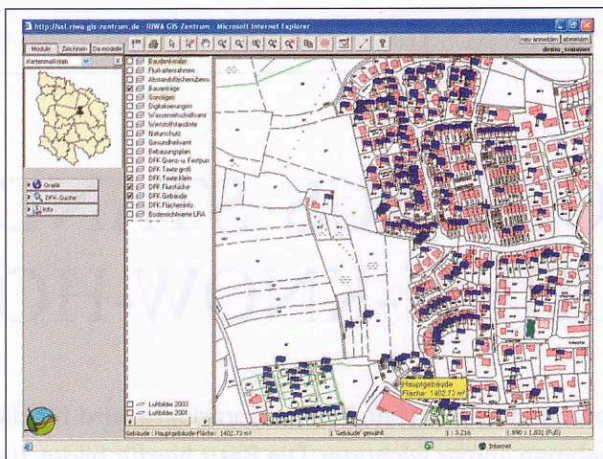
### Breites Einsatzspektrum

Die in SAP Business One und Capitol 2005 hinterlegten, eng miteinander verzahnten Module sind in der Lage, auch komplexe Geschäftsabläufe für die jeweiligen Anwender transparent und einfach bedienbar umzusetzen.

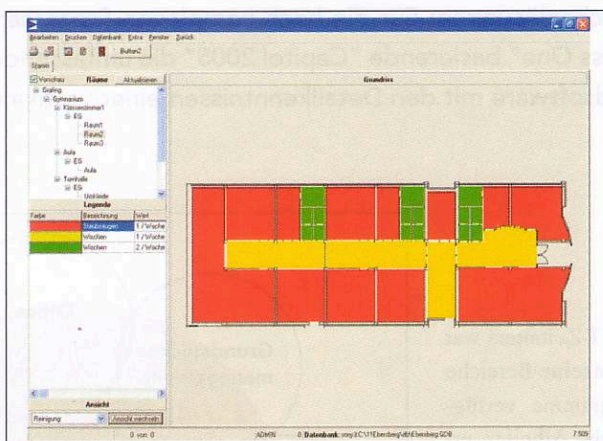
- SBO Finanzbuchhaltung/Enterprise Resource Planning (ERP): Ausgangspunkt und wichtigstes Glied in der Kette ist die Finanzbuchhaltung. Neben der Buchführung erfolgt hier die Fakturierung, die Verwaltung offener Posten, die Führung der Debitoren- und Kreditorenkonten sowie das Mahnwesen. Auswertungen wie Gewinn- und Verlustrechnung, die Erstellung von Bilanzen und der Überblick über den Cash Flow eines Unternehmens finden hier statt.

Durch die Integration mit Capitol 2005 wird auch die Leistungsfähigkeit der Standardkomponenten hinsichtlich branchenspezifischer Funktionalitäten erweitert. Dies wird vor allem ersichtlich bei

- *Sollstellung*: Die im Rahmen des Vertragsmanagements gepflegten Daten über Mietverhältnisse werden monatlich sollgestellt, das heißt, die Software ermittelt tagesgenau aufgrund der eingegebenen Daten, welche Mieter welche Beträge bezahlen müssen. Automatisch werden Mietsteigerungen aus Mieterhöhung oder Mietminderung berücksichtigt. Diese Sollstellung findet im Fachmodul statt und generiert im Hauptbuch die Buchungsdatensätze. Auch Leerstände von Mieteinheiten werden berücksichtigt und verbucht. Die Software generiert selbstständig Ausgangsrechnungen für jede Bewegung – gerade im gewerblichen



Selbst GIS lässt sich problemlos in Capitol 2005 integrieren



Im Modul "Raumbuch" lassen sich zahlreiche Informationen wie beispielsweise über Bodenbeläge speichern.

Bereich eine notwendige Anforderung. Zusätzlich findet die Abfrage von Kontoauszügen über den HBCI-Standard statt, sodass auch die eingegangenen Mieten und die bezahlten Rechnungen automatisch verbucht werden. Nur nicht automatisch zuordenbare Kontobewegungen wie z.B. Schecks müssen manuell verbucht werden. Die in der ebenfalls integrierten Vertragsverwaltung hinterlegten, Ausgaben generierenden Verträge (wie z.B. Liefer- und Dienstverträge), werden im Rahmen der Sollstellung ebenso behandelt, das heißt, auf Knopfdruck findet die entsprechende Buchung der dort festgeschriebenen Beträge statt.

- *Auftragsvergabe*: Alle Aufträge und Vergaben von Handwerkerleistungen werden budgetiert und eingepflegt. Diese Daten generieren wiederum Eingangsrechnungen und steuern somit die Liquiditätsplanung. Einzelne Positionen werden Objekten zugeordnet und können auch an Mieter weiterverrechnet werden.
- *Fakturierung*: Rechnungen, die in SAP Business One erstellt wurden, werden den Mietobjekten und den Projekten der Immobilienverwaltung zugeordnet und damit verknüpft.

- *Mitgliedsverwaltung*: Bei genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen spielt die Mitgliederverwaltung eine besondere Rolle, da hier Fremdkapital mit Bindungsfristen steuerlich ausgewiesen werden muss. Auch hier werden die operativen Vorgänge im Fachmodul gesteuert und die sich resultierenden Buchungssätze im Hauptbuch generiert.

- *Anlagevermögen/Abschreibungen*: Das Fachmodul unterscheidet zwischen den üblichen Abschreibungsarten, ob linear oder degressiv, und errechnet die für die Buchungsperiode anfallenden Abschreibungsbeträge und die Restwerte. Diese Werte generieren entsprechende Einträge in der Finanzbuchhaltung.

- *Aktivitäten/Termine*: Weitere Vorgänge, die durch die Fachmodule erzeugt werden, wie beispielsweise Termine aus dem Vertragsmanagement oder Aktivitäten (z.B. Wohnungsbegehungen) werden auch nach SAP Business One übernommen, angezeigt und aktuell gehalten.

- *Geografische Informationssysteme (GIS)*: Geografische Informationssysteme sind mittlerweile Standard bei Kommunen und Landratsämtern. Mit ihrer Hilfe können durch die Visualisierung der Daten

des Automatischen Liegenschaftsbuches (ALB) unterschiedlichste Sachverhalte dargestellt werden. In der Wohnungswirtschaft findet die Kopplung der Wohnungsbestandsdaten mit den empirischen Daten statt – so wird beispielsweise über die Karte der Wohnflächen die Karte der Kaufkraft gelegt und dadurch eine grafische Auswertung erzeugt. GIS wird unter anderem auch eingesetzt, um bei der Pflege von Grünanlagen die Fläche zu bestimmen und mit entsprechenden Dienstleistungen zu verknüpfen. Die Anbindung solcher Systeme erfolgt in Capitol 2005 über Schnittstellen.

- **Computerbasiertes Facility Management (CAFM):** CAFM ist wichtig, um die alphanumerischen Daten einer Datenbank besser grafisch darstellen zu können. Wesentlich sind hier die Grundrisse eines Gebäudes. Sie werden mit den Daten und Informationen der Fachmodule überlagert. Zum Beispiel werden im Modul "Raumbuch" die Flächeninhalte nach DIN und weitere Informationen, wie etwa über Bodenbeläge, gespeichert. Das CAFM-Modul visualisiert diese Daten und liefert CAD-Formate wie DXF. Diese Daten können im grafischen Editor verändert und in das Raumbuch zurückgeschrieben werden. Das gleiche Verfahren wird angewandt bei ähnlichen Prozessen wie Reinigungs- und Inventarverwaltung oder bei Belegungsplänen.
- **Bauvergabe/Ausschreibung:** Um Daten aus CAD-Programmen in der Ausschreibungssoftware nutzen zu können, existiert

eine branchenübliche Schnittstellendefinition. Wichtig ist, dass die Daten der Ausschreibungssoftware auch einen Zugriff auf die Budgetdaten der Finanzbuchhaltung haben – nur dadurch lässt sich die Ausschreibung entsprechend den Budgetvorgaben steuern.

- **Grundstück-/Portfoliomanagement:** Hier werden Bewertungen von Objekten und Grundstücken durchgeführt sowie Rechtsgeschäfte wie Kauf oder Verkauf dokumentiert. Ebenso wird hier die komplette Historie des Grundstücks aufgrund von Veränderungsnachweisen geführt. Infrastrukturelle Maßnahmen, die ganze Ortsteile aufwerten oder abwerten können und damit Einfluss auf die Vermögensbewertung des Bestandes haben, können ebenso berücksichtigt werden.
- **Office-Anwendungen/Standardsoftware:** Alle Daten der Datenbank sind kompatibel mit den Standardbüroprogrammen. Personendaten, Termine und Aufgaben können an "Outlook", "Lotus" oder "Groupwise" übergeben oder nach/von "Excel" ex-/importiert werden.

#### **Kernkompetenz ist die Immobilienwirtschaft**

Das Herz von Capitol 2005 sind die branchenspezifischen Prozesse. Mit ihnen ist es möglich, allen Ansprüchen an ein modernes Immobilienmanagement gerecht zu werden. 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 ebenfalls als Modul enthaltene, ausgefeilte Dokumenten-Management-System 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. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil einer Immobilienlösung ist die Qualität der Abrechnungen. Capitol 2005 bietet hier neben der allgemeinen Betriebskostenabrechnung spezielle Module zur WEG-Abrechnung und zur Abrechnung gewerblicher Objekte. Zusätzlich können Heizkosten- und Kautionsabrechnungen erstellt werden. Darüber hinaus unterstützt ein "Energieberater" bei der Bewertung von Sanierungsmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Energieeinsparverordnung (EnEV). (ap) @

#### **Sommer Informatik**

Tel.: (08031) 24881

Fax: (08031) 24882

E-Mail: [info@sommer-informatik.de](mailto:info@sommer-informatik.de)

Internet: [www.sommer-informatik.de](http://www.sommer-informatik.de)

Anzeige