

Liegenschaft aktuell

Geschäftsbauten
Kommunale Einrichtungen
Facility

5
2003

SEPTEMBER/OKTOBER

Das Wirtschaftsmagazin für Objekt-Management

Neu: Die sicherste
Fahrtreppe der Welt.

NextStep™
von **OTIS**



- Mehr-Mittel für Stadtumbau West
- Auf deutschen Büromärkten haben die Mieter das Sagen
- LA vor Ort: Techem AG schaut optimistisch in die Zukunft
- Mietverträge: BGH bestätigt geringe Anforderung an Schriftform
- 110 000 Quadratmeter neues Frankfurt
- Expo Real 2003: Zwischen Leerstand und Bauboom

„Capitol“-Reihe um „Capitol Grundstücksverkehr“ ergänzt

Transparente Immobilienverwaltung für Kommunen

Stets einen Überblick über die Immobilien und die Eckdaten ihrer Rentabilität zu haben, ist in wirtschaftlich angespannten Situationen wie derzeit wichtiger denn je. Genau hier setzt das Programm „Capitol Grundstücksverkehr“ des Rosenheimer Immobiliensoftware-Spezialisten Sommer Informatik an. Die Software aus der „Capitol“-Reihe richtet sich an Behörden und Kommunen, die einen transparenten Überblick über die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke anstreben.



Diplom-Informatiker Robert Sommer

Bei einer Grundsteuerreform kommen zahlreiche Änderungen auf die Kommunen zu. Das betrifft natürlich auch die Bewertung der Grundstücke, die sich im Eigentum der Städte und Gemeinden befinden. Werden Einheitswerte durch höhere Grundsteuerwerte ersetzt oder ändern sich die Hebesätze, ist eine Neubewertung vorzunehmen. In diesen Fällen ist es wichtig, jederzeit einen kompletten Überblick über den bestehenden Immobilienbesitz mit jeweils aktuellen Bewertungsdaten zu haben.

„Capitol Grundstücksverkehr“ ermöglicht eine umfassende Sicht auf den derzeitigen Status eines unbebauten Grundstücks, dessen aktuellen Verkehrswerts und über laufende Vorgänge. Damit ergänzt das eigenständige Programm aus dem Hause Sommer Informatik die Lösungen „Capitol WinLiegen“ für die Verwaltung von Mietobjekten und „Capitol Grundstücksverwaltung“ für die Verwaltung unbebauter Grundstücke, die bereits erfolgreich im kommunalen Bereich eingesetzt werden.

„Capitol Grundstücksverkehr“ behandelt vorrangig die unbebauten Grundstücke. Die Funktionalität des Programms unterscheidet sich aber deutlich zu den beiden anderen Lösungen und konzentriert sich im Wesentlichen auf die Bewertung der Grundstücke und

die in Anbahnung befindlichen Grundstücksgeschäfte. So gibt „Capitol Grundstücksverkehr“ einen exakten Überblick über den aktuellen Status der Immobilie. Treten Veränderungen ein, lassen sich diese auf einfache Art und Weise nachvollziehen und dokumentieren: Kauf, Verkauf, Vergrößerung, Verkleinerung, oder Verschmelzung und Spaltung von Grundstücken können auf diese Weise sofort per Mausklick ersehen werden.

Mit Hilfe der Funktion „Vermögensnachweis“ ist jederzeit eine schnelle und komfortable

sich die betreffenden Immobilie noch im Veränderungsstatus befindet. Laufende Verhandlungen bezüglich Erwerb oder Verkauf lassen sich somit vollständig dokumentieren und können bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt genau nachvollzogen werden. Sämtliche Dokumente, die den derzeitigen Stand einer Immobilie belegen, können auf einfache Weise in der integrierten Interbase-Datenbank hinterlegt werden und stehen auf Knopfdruck zur Einsicht zur Verfügung. Veränderungsnachweise sowie Protokolle über Änderungen von



Projektplanung für Grundstücksgeschäfte

Auskunft über das städtische Grundvermögen möglich. Dabei können die gesamten Auswirkungen auf entsprechende Zu- und Abgänge nachvollzogen werden. Durch die komplexen Verknüpfungen aller relevanten Beziehungen lassen sich somit auch umfangreiche „Was-wäre-wenn“-Szenarien darstellen.

„Capitol Grundstücksverkehr“ geht weit über die bloße Verwaltung von Immobilien hinaus und unterscheidet genau, ob der Vorgang bereits abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen ist, oder ob

Rechten und Zuständigkeiten spiegeln damit ein exaktes Bild des Ist-Standes der Immobilie wider. Darüber hinaus können auch Nutzungsart und aktueller Verkehrswert der Immobilie eingesehen werden.

Für die bessere Planung von Verhandlungen lassen sich mit Hilfe des im Programm vorhandenen Projektmanagements genaue Abläufe definieren, so dass entsprechende Termine auch bezüglich Personengruppen optimiert werden können. Die integrierte Terminverwaltung sorgt zudem für eine rechtzeitige Erinnerung. Der Zeitab-



Das übersichtliche Hauptfenster von „Capitol Grundstücksverkehr“.

stand ist dabei frei wählbar, sodass alle wichtigen Termine fristgerecht gewahrt werden – auch wenn der zuständige Sachbearbeiter in Urlaub sein sollte. Und die ebenfalls in der Lösung enthaltene Adressverwaltung gibt Auskunft über alle der Immobilie zugeordneten relevanten Personendaten.

Um unberechtigte Zugriffe auszuschließen, können je nach Benutzerlevel verschiedene Rechte für das Öffnen und

Verändern der Dokumente und Daten vergeben werden. Dabei erkennt „Capitol Grundstücksverkehr“ die rollenbasiert hinterlegten Rechte bereits bei der Anmeldung und stellt entsprechend nur die erlaubten Funktionen dem Mitarbeiter zur Verfügung. Für zusätzlichen Schutz vor dem Zugriff Unbefugter sorgt außerdem die Datenbank, da die Dokumente nur über den zentralen Datenbankzugriff einsehbar sind und

nicht als Files auf der Festplatte abgelegt werden.

Eine Reihe von Schnittstellen (SAP, GIS, Excel) sorgen für eine reibungslose Kommunikation mit anderen Lösungen, sodass die Behörde nicht an die Capitol-Plattform gebunden ist bzw. mehrfach eingegeben werden müssen. Es können jederzeit Daten verschiedenster Formate sowohl eingelesen als auch exportiert werden. Zudem können andere Abteilungen bei Be-

darf jederzeit auf die Daten von „Capitol Grundstücksverkehr“ zugreifen, wenn sie die entsprechenden Rechte haben. Dadurch lässt sich Capitol Grundstücksverkehr problemlos in die bestehende kommunale IT-Landschaft integrieren und sorgt aufgrund seiner flexiblen Anpassungsmöglichkeiten für hohen Investitionsschutz.

Robert Sommer