



immobilien vermieten & verwalten

Sonder-
publikation
2019/2020

www.ivv-magazin.de
21. Jahrgang
A 45053

Zukunft Wohnungswirtschaft

Grundlagen, Praxisberichte & Unternehmensprofile



Nachhaltiger Stadtteil
Hamburg setzt auf
Masterplan 2040 s. 6

Ladesäulen inklusive
Projektentwickler denkt
Elektro-Mobilität mit s. 10

Baulicher Pflegenotstand
ZIA warnt vor Mangel an
Pflegeheimplätzen s. 66

Cloud-basierte Software Capitol ist außerordentlich flexibel ausbaubar

Immobilien und Grundstücke einfach und professionell verwalten

Kann eine Software den Spagat zwischen Komplexität, individueller Anpassbarkeit und intuitiver Bedienung hinbekommen?

Die Immobilienverwaltungslösung Capitol der Rosenheimer Sommer Informatik GmbH kann es.

Das breite Anwendungsspektrum und die vielfältigen Spezialbedürfnisse von Immobilienverwaltern schlagen sich zwangsläufig in der Komplexität entsprechender Softwarelösungen nieder. Dabei verlieren zahlreiche Anwender aufgrund des Detailreichtums und der vielen angebotenen Funktionalitäten herkömmlicher Softwarelösungen oftmals den Überblick über die zu verwaltenden Objekte.

Ganz anders bei Capitol, der Immobilienverwaltungssoftware der Sommer Informatik GmbH. Aufgrund des modularen Aufbaus der Lösung kann der Nutzer neben dem Standardprogramm, in dem sämtliche grundlegenden Funktionen für eine professionelle Verwaltung von Miet- und Gewerbeobjekten, Grundstücken und Wohnungseigentumsanlagen hinterlegt sind, im Bedarfsfall noch auf zahlreiche zusätzliche Module zugreifen, die bereits im Lieferumfang der Basislösung enthalten sind. Dadurch wird Capitol zu einer umfassenden Individuallösung, die viele Spezialbereiche abdeckt und die genau auf die Bedürfnisse des Anwenders zugeschnitten werden kann.

Die flexibel konfigurierbare Oberfläche trägt dazu bei, stets die Übersicht zu behalten.

Die Einstellungen lassen sich so vornehmen, dass dem Anwender nur jene Funktionen zur Verfügung stehen, die er wirklich benötigt.

Sollte sich sein Tätigkeitsspektrum verändern, lässt sich Capitol jederzeit entsprechend anpassen. Dabei setzt Capitol auf eine exakte Abbildung von Prozessabläufen mit einem damit einhergehenden hohen Individualisierungsgrad.

Zudem sorgen der klar strukturierte Aufbau und die übersichtliche Gliederung des Programms für eine intuitive Bedienung. So sind bereits nach kurzer Einarbeitungszeit selbst branchenfremde Anwender in der Lage, die Software fehlerfrei zu bedienen.

Individuellen Bedürfnissen Rechnung tragen

Bei aller Komplexität zeichnet sich Capitol durch eine außerordentliche Flexibilität aus. Dadurch lassen sich sämtliche Bedürfnisse professionellen Immobilienmanagements bis in jede Einzelheit berücksichtigen. Beispielsweise kann das Programm über seine Grundfunktionen hinaus um spezielle Menüpunkte im Bereich Liegenschaftsmanagement oder um Anforderungen an die gewerbliche Immobilienverwaltung erweitert werden.

Dies ist besonders dann von Vorteil, wenn Unternehmen das volle Spektrum im Bereich Immobilienmanagement ausschöpfen wollen.

Ob Finanzbuchhaltung, Facility Management, geografische Informationssysteme, Grundstücksmanagement, Immobilienverwaltung oder Funktionen für Bauvergabe und Bauunterhalt.

Denn während andere Lösungen oft nur beschränkt erweiterbar sind und etwaige weitere Anforderungen, wie zum Beispiel GIS, häufig nicht mehr realisiert werden können, ist eine Erweiterung in Capitol jederzeit möglich.



Professionelles Immobilien-/ Liegenschaftsmanagement



Made in Rosenheim: Seit über 20 Jahren entwickelt die Sommer Informatik GmbH Software im Bereich der Immobilienwirtschaft, Hausverwaltung, Gewerbeverwaltung, WEG und Facility Management.

■ Breites Leistungsspektrum

Im Zentrum von Capitol steht das Stammdatenmanagement. Als Dreh- und Angelpunkt der Lösung werden hier alle erfassten Daten zu den jeweils angelegten Personen verwaltet. Dazu gehören unter anderem Daten wie Anschrift, Telefonnummer, Kontoverbindung und viele weitere individuelle Merkmale. Bei der Neuanlage kann eine Person zudem einer bestimmten Personengruppe zugeordnet werden. Über vorhandene Filtermechanismen lassen sich dann aussagekräftige Auswertungen zu den einzelnen Gruppen per Knopfdruck durchführen.

Genauso wichtig wie die Verwaltung der Personen ist die Objektverwaltung. Hier werden Gebäude und Grundstücke aller Art erfasst – einschließlich aller Stammdaten wie Lage, Nutzungsart, Baujahr, Grundbuchdaten und viele weitere objektrelevante Merkmale. Darüber hinaus können Baubeschreibungen, Betriebskostendaten oder Daten zu fälligen Steuerzahlungen einschließlich Abschreibungskennzahlen hinterlegt werden.

Ganz gleich, ob es sich bei den Objekten um bebaute oder unbebaute Grundstücke handelt, ob es gewerblich genutzte Gebäude, Hotelanlagen oder öffentlich-rechtliche Einrichtungen sind – Capitol wird allen spezifischen Merkmalen der zu verwaltenden Objekte gerecht. Ein wichtiger Aspekt dabei sind auch die zu jedem Objekt hinterlegbaren Verträge aller Art, die jederzeit auf Knopfdruck eingesehen werden können.

Darüber hinaus können zu einem Objekt auch zugehörige Einheiten wie etwa Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Stellplätze oder sonstige Teilflächen angelegt und nebst ihren spezifischen Merkmalen (z. B. Fläche, Geschoss, Zimmer usw.) verwaltet werden. Eine Terminerinnerung mit einstellbarem Vorlauf sorgt ferner dafür, dass kein an das jeweilige Objekt gebundener Termin übersehen wird. Dabei können alle Termine aus Outlook importiert oder nach Outlook exportiert werden.

■ Abrechnung auf Knopfdruck

Ein weiterer wichtiger Punkt im Rahmen der Immobilienverwaltung ist die Betriebskostenabrechnung. Sie erfordert die geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels, die Berechnung des Mieteranteils sowie den Abzug der bereits erfolgten Vorauszahlungen. Capitol berücksichtigt all diese Punkte und sorgt für die Erstellung einer rechtssicheren Nebenkostenabrechnung. Die den Abrechnungsergebnissen zugrunde liegenden Berechnungsmethoden wurden von einem vereidigten Wirtschaftsprüfer testiert und zertifiziert.

Auch Wohnungseigentümergebrechnungen lassen sich in Capitol gesetzeskonform auf ganz einfache Art und Weise erstellen. Sie können dann als Einzelabrechnung oder als Gesamtübersicht gedruckt beziehungsweise exportiert werden. Dabei können zahlreiche Sonderfälle exakt abgebildet werden. Zusätzlich kann dem Wohnungseigentümer eine Abrechnung für seinen Mieter zur Verfügung gestellt werden, die nur die umlagefähigen Kosten ausweist.

■ Deutlich mehr als nur Verwaltung

Capitol beinhaltet damit deutlich mehr als nur Funktionen für die reine Verwaltung von Personen- und Objektdateien nebst ihren zugehörigen Verknüpfungen. Durch die integrierten Module – die im Grunde das Funktionsspektrum eigenständiger Programme aufweisen – lassen sich alle nur denkbaren Szenarien einer Immobilienverwaltung abbilden und individualisieren. So sorgen beispielsweise die in Capitol integrierte Dokumentenverwaltung mit umfassenden Verwaltungs- und Suchfunktionen, eine Finanzbuchhaltung, die eine vollständige doppelte Buchführung erlaubt und über die die komplette Finanzbuchhaltung abgewickelt werden kann, eine Schlüsselverwaltung oder das Modul zur Raumbuchung dafür, dass keine Wünsche offenbleiben.

Ein integriertes Projektmanagement, in dem alle Geschäftsprozesse hinsichtlich der hinterlegten Objekte abgebildet werden können, gewährt den Überblick über den aktuellen Bearbeitungsstatus und die noch anstehenden Aufgaben. Das Verbrauchsmanagement beinhaltet das Energiemanagement einschließlich diverser Auswertungen sowie eine Zählerverwaltung. Im Reinigungsmanagement können Reinigungspläne unter Einbeziehung einzelner Räume eines Objektes erstellt werden.

Last but not least verfügt Capitol über ein professionelles Modul zur Büroorganisation mit E-Mail-Management, Telefonverwaltung und Anwendermanagement mit vielen Funktionen und individuellen Einstellmöglichkeiten.

■ Allen Aufgaben gewachsen

Insgesamt sorgt die modulare Struktur von Capitol für eine systemimmanente hohe Performance, da eine Datenübertragung zu oder von anderen Systemen nicht zwangsläufig notwendig ist. Es können aber auch jederzeit über die vielfach vorhandenen Schnittstellen externe Systeme angebunden werden oder Daten von Fremdsystemen eingelesen beziehungsweise an sie übertragen werden. So ist unter anderem standardmäßig auch eine Schnittstelle zu DATEV vorhanden.

Diese umfassende Komplexität bei gleichzeitig hohem Individualisierungsgrad sorgt dafür, dass Capitol allen Aufgaben eines professionellen Immobilienmanagements gewachsen ist – sowohl den kleinen als auch den ganz großen.

Sommer Informatik GmbH

Sepp-Heindl-Str. 5
83026 Rosenheim
Tel.: 08031 24881
Fax: 08031 24882
info@sommer-informatik.de
www.sommer-informatik.de