



Kaufmännisches Gebäudemanagement mit RE-FX



Markante Branchenentwicklung verlangt nach hochqualifizierter, integrierter Standard-Software

Die Immobilienanlagen werden durch die Stakeholders analog bewertet wie konventionelle Anlagen. Die geforderten Renditen werden nur durch eine nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung der Objekte gewährleistet. Die komplexen und umfangreichen administrativen Abläufe entlang der Wertschöpfungskette müssen automatisiert und rationalisiert werden. Dies kann nur eine vom supply chain bis hin zum Endverbraucher, sprich Mieter bzw. Nutzer integrierte Lösung und durch die Collaboration aller Beteiligten erreicht werden. Der Trend von der reinen Liegenschaftsverwaltung zum umfassenderen Immobilienbewirtschaftler konnte man bereits seit längerem beobachten. Dieser Trend im Kontext zu der gesamten Marktentwicklung im Immobilienbereich wie sie vorgängig beschrieben wurde ist nicht mehr zu bewältigen ohne dass alle Betei-

- Template für standardisiertes, professionelles „kaufmännisches Gebäudemanagement“ auf Basis von SAP Real Estate Management (RE-FX)
- Einbezug des architektonischen Modells als Basis für die Immobilienbewirtschaftung
- Integration in bestehende SAP-Umgebung gewährleistet
- Möglichkeit der Weiterentwicklung in Richtung ganzheitliches Facilitymanagement

ligten mit entsprechend qualifizierten Tools unterstützt werden. Im heutigen Zeitpunkt gilt nicht mehr die Prämisse "Best of Breed" sondern die Durchgängigkeit und Integration aller Geschäftsprozesse stehen im Vordergrund. SAP setzt den kostspieligen Informationsbrüchen in den Wertschöpfungsketten entlang dem Lebenszyklus einer Immobilie ein Ende. Im heutigen, sehr kurzlebigen Softwaremarkt ist es zudem für den Anwender von grösster Wichtigkeit, wenn er sich auf einen starken, zukunftsorientierten Partner verlassen kann. SAP hat die Kompetenz, das Know how und das umfangreichste Angebot im Bereich Integrierte Softwarelösungen entlang dem ganzen Lebenszyklus einer Immobilie. Nutzen Sie diese Chance und steigen Sie ein auf den Zug des Branchenleaders (bereits heute werden mehr als 800'000 Mietobjekte mit SAP ganzheitlich bewirtschaftet) und lernen Sie die Interpretation von SAP von der "new, new economy" im Bereich Immobilien kennen und schätzen.

Einstieg in die integrierte Immobilienbewirtschaftung

SAP Real Estate Management unterstützt bei Immobilienobjekten alle mit der Erfassung, Verwaltung und Kontrolle von Kosten und Erlösen verbundenen Aufgaben. Basis des Programms bilden die Stammdaten, die objektbezogene Informationen zu Grundstücken, Gebäuden, Mietobjekten (Flächenpools, Mietflächen, Mieteinheiten) und architektonischen Räumen beinhalten. Jede Anwendung greift bei Bedarf auf diesen zentral verwalteten und gepflegten konsistenten Datenbestand zu.

Sichten Modell

Voraussetzung für den integrierten Ansatz ist ein abgestimmtes Datenmodell, das je nach Sicht, unterschiedliche (bauliche, technische, kaufmännische, infrastrukturelle) Strukturen zulässt, die miteinander verküpft erst den ganzheitlichen Ansatz unterstützen. Diese Vorgehensweise lässt zu, dass jede

spezialisierte Abteilung bzw. Instanz die ihr geläufige und erforderliche Struktur nutzen kann, ohne sich um die nachfolgenden Prozess-Schritte zu kümmern. Die Koordination und Kooperation dieser Abläufe zwischen den einzelnen Abteilungen übernimmt das System selbstständig.

architektonische Sicht

Immobilienobjekte werden von Architekten und Bauingenieuren geplant und konstruiert. Die Planung wird auf grafischer und alphanumerischer Basis durchgeführt. Das architektonische Modell stellt genau diese Sicht dar, die als Grundlage für alle nachfolgenden betriebswirtschaftlichen Prozesse dient. Dabei ist es aufgrund der verschiedenen Anforderungen notwendig die Objektstruktur möglichst flexibel zu gestalten.

Grafikanbindung

Idealerweise entsteht nach Fertigstellung der Baumassnahme ein Gebäudedatenmodell, bei dem die Grafik (die Baupläne) mit den alphanumerischen Daten (z.B. Kenngrößen der Flächen/Räume und Ausstattungsmerkmale) verknüpft sind. Diese Kopplung wird durch eine offene Schnittstelle von SAP ermöglicht.

Nutzungssicht

Flächen bei gewerblich genutzten Immobilien ändern sich häufig. Die Flächen müssen auf die jeweilige Bedarfssituation angepasst werden. Diese Flexibilität stellt hohe Anforderungen an eine Standardsoftware, die mit den neuen Mietobjekten in SAP hervorragend gelöst wurde. Neben der exklusiven Nutzung eines Mietobjektes ist auch die gemeinschaftliche Nutzung von Mietobjekten vorgesehen. Dabei ist es möglich eine Gemeinschaftsfläche mehreren Verträgen gleichzeitig zu zuordnen.

Vermietungssicht

Das System stellt Ihnen ein Vertragsobjekt für die Abbildung sämtlicher Vertragssituationen zur Verfügung, unabgesehen davon ob es sich um eine Anmietung, Vermietung, allg. kred. Vertrag, allg. deb. Vertrag, Verwaltungsvertrag oder Servicevertrag handelt. Dabei ist es möglich mehrere Mietobjekte in einem Vertrag mit unterschiedlichen





Kaufmännisches Gebäudemanagement mit RE-FX

Bemessungsgrundlagen wie m2, Stk, Festpreis für die Berechnung des Mietpreises zu verwenden. Den Vertrag können Sie im System so flexibel gestalten wie im wirklichen Leben. Nebst vielen wichtigen Funktionalitäten sei hier speziell noch auf die umfassende Terminverfolgung mit der Möglichkeit der Workflowintegration hingewiesen.

Leistungsumfang

Das SAP Real Estate Management-Template Schweiz gliedert sich in ein Basis-Template (exkl. Lizenzen) und verschiedene Aufsätze.

Jede Komponente umfasst die erforderlichen Grundeinstellungen (Customizing) zum entsprechenden Thema und eine feste Anzahl Beratertage vor Ort für deren Implementierung.

Das Basis-Template beinhaltet im Wesentlichen folgende Themenkreise:

- Organisationsstrukturen
- Hauptbuch, Zahlungsverkehr
- Objektstammdaten, Vermietung
- Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- Anbindung bestehende Finanzbuchhaltung (FI/CO)

Folgende Aufsätze zum Basis-Template sind erhältlich:

- Mehrwertsteuer
- Umsatzmiete
- Verwaltungsvertrag
- Workflow
- Grafikanbindung

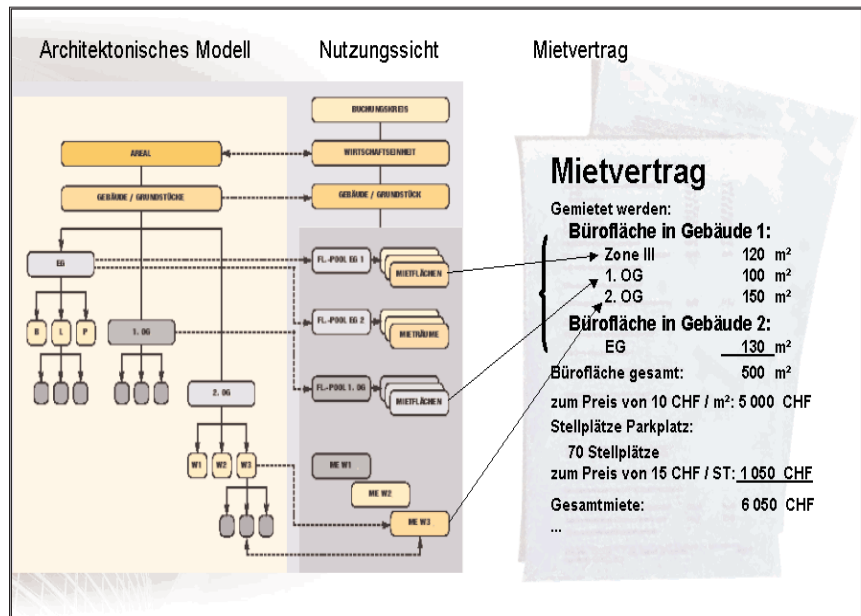
Facility Management

Das integrierte Immobilienmanagement bildet nicht nur anwendungsintern eine Kette zusammengehörender Prozesse. Sie lassen sich zudem mit anderen Aufgabenbereichen verbinden.

Auf diese Weise kann ein Anwender zum Beispiel direkt aus der Bearbeitung von Immobilienobjekten in die Instandhaltung verzweigen, die den Weg öffnen für eine integrierte Abwicklung der Planung, Durchführung und Dokumentation von Instandhaltungs- und Wartungsmassnahmen für Immobilienobjekte von der Mittelvorbereitung bis zur Zahlungsanweisung.

Disposition, Beschaffung und Bestellabwicklung von Waren aller Art für die Immobilienbewirtschaftung und -instandhaltung werden mit der Einbindung der Materialwirtschaft vereinfacht.

Und wenn das Projektsystem zum Einsatz



kommt, schafft die Anbindung an das Immobilienmanagement insbesondere bei Neubauten und grösseren Modernisierungsmassnahmen beste Voraussetzungen für einen reibungslosen Ablauf und zuverlässige Kosten-, Ressourcen- und Terminkontrollen.

Mit der Verknüpfung zum Controlling wird die kontinuierliche Steuerung, Fortschreibung und Abrechnung von Kosten und Erlösen aus der Bewirtschaftung von Immobilien gewährleistet. Zahlungseingänge und -ausgänge sowie das Mahnwesen aus der Immobilienbewirtschaftung erfolgen in direktem Zusammenwirken mit dem Finanzwesen.

Portfoliomanagement

Intelligente Informationssysteme im Immobilienmanagement sorgen für Transparenz auf allen Ebenen, von der einfachen Adressliste bis zur komplexen Portfolio-Analyse.

Sie verdichten Daten aus den Anwendungen wie aus externen Quellen zu Auswertungen und Analysen in unterschiedlichen Detaillierungsstufen, stellen Berichte zu Verträgen und Beständen bereit und verdeutlichen Bewegungen von Kosten und Erlösen. Damit leisten sie entscheidende Beiträge zu fachbereichsbezogener wie übergeordneter Planung, Steuerung und Kontrolle der Verwaltung und Verwertung von Immobilien.

Das Real Estate Team der itelligence

Im Delivery Center Real Estate Schweiz stehen Ihnen ausgewiesene Immobilien-Fachleute mit vielen Jahren SAP-Erfahrung aus den Branchen private und öffentliche Immobilien-Verwaltung zur Verfügung. Wir möchten Ihnen helfen, den Lebenszyklus Ihrer Immobilien von der Planung und Budgetierung über die Inbetriebnahme und Nutzung bis zum Rückbau unter Berücksichtigung aller Material-, Wert- und Informationsflüsse effizient und transparent in SAP abzubilden.

Wir versetzen Sie in die Lage, alle immobilienrelevanten Informationen zur richtigen Zeit am richtigen Ort und in der richtigen Form zur Verfügung zu stellen.

Dabei verfolgen wir den Ansatz eines Komplettlösungsanbieters der Ihnen von der Analyse bis zur Implementierung alle Schritte anbietet.

Unsere Beratungsleistungen umfassen:

- Konzeptionelle Beratung
- Prozessdesign
- Klassifizierung von Daten
- Assessments und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- SAP-Implementierungsberatungen
- Schulungen und Workshops
- Kundenindividuelle Anpassungen

Ihre Ansprechpartner:

Heinz Buchmann E-Mail: heinz.buchmann@itelligence.ch
Peter Rupp E-Mail: peter.rupp@itelligence.ch