

# PCS Projekt Controlling System

## Verzeichnis der Leistungsmerkmale Version 6.1



## Inhaltsverzeichnis

<b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>	<b>2</b>
<b>AKQUISITION.....</b>	<b>4</b>
Angebotsbearbeitung .....	4
Doppelangebot prüfen .....	4
Akquisitionsprojekte (AQ-Projekte) verwalten.....	4
Ankaufskalkulation (Developmentrechnung) .....	4
Checklisten und Meilensteine .....	5
Reports zur Akquisition.....	5
<b>PROJEKT- UND BUDGETVERWALTUNG.....</b>	<b>5</b>
Projektaufbau- und ablauforganisation (Projektstamm) .....	5
Reports zum Projektstamm.....	6
Budgetplanung und -fortschreibung.....	6
Reports zur Budgetplanung und -fortschreibung.....	7
<b>AUFTRAG .....</b>	<b>7</b>
Auftragsdaten .....	7
Reports zum Auftrag .....	8
<b>ZUSATZFORDERUNGEN.....</b>	<b>9</b>
Reports zu Zusatzforderungen .....	9
<b>MÄNGELVERWALTUNG.....</b>	<b>9</b>
Reports zur Mängelverwaltung.....	9
<b>RECHNUNG.....</b>	<b>9</b>
Rechnung erfassen .....	9
Rechnungsprüfung.....	10
Rechnungsverbuchung / Schnittstellen zu Finanzbuchhaltungssystemen .....	10
Reports zur Rechnung.....	11
<b>VERMARKTUNG.....</b>	<b>11</b>

---

Flächenplanung .....	11
Erlösplanung .....	11
Reports zur Flächen- und Erlösplanung .....	12
Aktivitätenverwaltung .....	12
Reports zur Aktivitätenverwaltung .....	13
<b>GESCHÄFTSUNTERSTÜTZENDE FUNKTIONEN .....</b>	<b>13</b>
Liquiditätsanalyse .....	13
Reports zur Liquiditätsanalyse .....	13
Beteiligungen.....	13
Reports zu Beteiligungen.....	13
<b>BACK-OFFICE .....</b>	<b>14</b>
Adressen .....	14
Report Adressen .....	14
Korrespondenz .....	14
Wiedervorlagen.....	15
Reports Wiedervorlage .....	15
<b>DIENSTPROGRAMME .....</b>	<b>15</b>
Abfrage Manager .....	15
Benutzer- und Rechteverwaltung .....	15
Passwort ändern .....	15
Sonstige Systemfunktionen .....	15
Reports zu den Dienstprogrammen.....	16
<b>WEITERE PROGRAMM - MERKMALE.....</b>	<b>16</b>
<b>TECHNISCHE VORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>17</b>
Datenbank Server.....	17
Client (Arbeitsplatzrechner) .....	17
Fernwartung .....	17
<b>KONTAKT .....</b>	<b>17</b>

## **Akquisition**

### ***Angebotsbearbeitung***

- Pflegen aller Informationen, um ein Angebot (Grundstück, Objekt) eindeutig zu identifizieren
- Erfassen des Eigentümers, Anbieters und Empfängers
- Pflegen der Nutzungsarten
- Mehrfachzuordnung von Nutzungsarten
- Erfassen der baurechtlichen Daten (GFZ, GRZ, BMZ, BGF, BRI)
- Statusverwaltung (vollständig, geprüft, abgelehnt, Daten angefordert)

### ***Doppelangebot prüfen***

- Prüfen aufgrund von variablen Selektionskriterien
- Angebotsgruppen erstellen und verwalten

### ***Akquisitionsprojekte (AQ-Projekte) verwalten***

- Grundstücksinformationen, Kennzahlen (Geschosse, BGF, MF, Stellplätze)
- Verwaltung von Gebäudeteilen
- Dokumentation von Entscheidungsprozessen

### ***Ankaufskalkulation (Developmentrechnung)***

#### Investitionsplanung

- Grobplanung, Detailplanung basierend auf den Kostengruppen der DIN 276
- Kontextspezifische Detailplanung der Kosten für: Grundstück, Grundstücksnebenkosten, Herrichten/Erschließen, Bauwerk, Außenanlagen, Baunebenkosten, Sonstiges, Vermarktung und Finanzierung
- Bildung von Abhängigkeiten zwischen den Kostengruppen
- Bildung von variablen Bezugsgrößen
- Berücksichtigung der Mehrwertsteuer-Option für gewerblich genutzte Objekte
- Versionsverwaltung
- Hinterlegen von Excel-Anlagen

#### Erlösplanung

- Mieterlösplanung und/oder Verkaufserlösplanung auf der Basis von Flächen
- Verkehrswertermittlung
- Trading - Profit Berechnung
- Eigenkapitalrendite

#### Szenario

- Online - Szenarioberechnung (Rendite, Trading Profit, Alternativ - Matrix, Kalkulation für den Käufer)
- Verwalten verschiedener Szenarien
- Parametrisierung von Vervielfältiger, Finanzierung, Renditeerwartung, Mieterlösen

### **Checklisten und Meilensteine**

- Verwaltung von Meilensteinplanung mit Terminen und Verantwortlichen
- Pflegen von Checklisten (Templates) mit standardisierten Vorgehensweisen
- Verknüpfung von Meilensteinterminen mit der Wiedervorlage
- Dokumentation von Entscheidungsprozessen

### **Reports zur Akquisition**

- Angebote (Liste alle Angebote nach diversen Kriterien)
- AQ-Projekte (Liste alle AQ-Projekte nach diversen Kriterien)
- Developmentrechnung in verschiedenen Aggregationsstufen und Präsentationsformen (Arbeitsliste, Kurzinformation, Developmentrechnung), optionale Ausgabe der Developmentrechnung als Excel-File
- Szenario mit verschiedenen Parametern
- Report Checklisten u.a. nach Projektzuständigkeit, -phase, -terminen usw.

## **Projekt- und Budgetverwaltung**

### **Projektaufbau- und ablauforganisation (Projektstamm)**

#### Projektdaten

- Projektnummer und Bezeichnung festlegen
- Phasenabhängige Projektstatusverwaltung (Projektstart, Budget genehmigt)
- Statusabhängige Protokollierung und Prozessierung der Geschäftsvorfälle
- Zuordnung von AQ-Projekt und aktueller Developmentrechnung (Ankaufskalkulation)
- Automatische Datenübernahme aus AQ-Projekt und Developmentrechnung
- Pflege von Projektgesellschaft/Bauherr und „interner“ Gesellschaft
- Zuordnung von Kontenrahmen und Referenzkontenrahmen
- Projektentwicklungsarten pflegen
- Pflegen der internen organisatorischen Einordnung eines Projektes durch Zuordnung zu Gruppe, Sparte und Niederlassung
- Pflegen der Projektadresse
- Verwalten von liquiditätsrelevanten Projektterminen

#### Projektbeteiligte

- Verwalten der internen und externen Projektbeteiligten mit Verknüpfung zum Adressenstamm
- Zuordnung von Funktionen und Vorgesetzten zu Projektbeteiligten

#### Projektsteuerung

- Festlegen der Übergabe von Rechnungen an die Finanzbuchhaltung
- Zuordnung des Mandanten als Vorschlag in der Rechnungsprüfung
- Pflege der Kostenstelle als Vorschlag in der Rechnungsprüfung
- Pflege der Projektlaufzeit
- Verwalten der Budgetüberwachungsart (Brutto, Netto)
- Einfaches Wechseln der Budgetüberwachungsart
- Unterscheidung zwischen den Projektarten "Bauprojekt" und "Allgemeinprojekt" (interne Budgets)

- Benutzerdefinierte Regeln für gültige Buchungszeiträume
- Pflege von Vorschlagswerten z.B. für Mwst.-Option, -Konto, Währungen usw.
- Kennzeichnen eines Projektes als Baubuch-relevant (erweiterte Dokumentationsfunktionalitäten)
- Pflegen einer unbegrenzten Anzahl von besonderen Vorkommnissen (z.B. Unterbrechungen)
- Zuordnung des Projektes zu Organisationseinheiten für die Zugriffsverwaltung
- Projektbezogene Verwaltung von Bankverbindungen
- Planung von Projekttermin - Variablen zur Verwendung von Zahlungsplänen in Aufträgen

#### Projektbudgetkonten

- Zuordnung von Konten aus Masterkontenrahmen für ein Projekt
- Verwalten von beliebig vielen Referenz-Kontenrahmen zu einem Kontenrahmen und automatisches synchronisieren
- Projektspezifische Konten anlegen und bei Bedarf Masterkontenrahmen ergänzen
- Projektspezifische Definition von Mehrwertsteuersätzen pro Konto
- Kennzeichnung von Bauabzugssteuer – relevanten Konten

#### Belegprüfung

- Festlegen der Prüfsachbearbeiter für Eingangsrechnungen differenziert nach Kostengruppen und Betragshöhe unter Berücksichtigung des "Vier - Augen Prinzips" und der Projektart
- Benutzerdefinierte Regeln für Anzahl der nötigen Vergleichsangebote für die Auftragsvergabe

#### Projektstruktur

- Anlegen von beliebig tiefen hierarchischen Haupt- und Teilprojektstrukturen
- Projektbudgets können prozentual anderen Projektbudgets zugeordnet werden
- Prozentuale Projektbudgetverknüpfung während des laufenden Projektes jederzeit änderbar

#### Tranchenverwaltung

- Anlegen von beliebig vielen Finanzierungstranchen pro Projekt
- Pro Tranchen können prozentualer Eigenkapitalanteil, Tranchenvolumen und Status der Tranche (aktiv, geplant und abgeschlossen) verwaltet werden
- Die Berechnung des verbrauchten Tranchenvolumens basiert auf alle einer Tranche zugeordneten Rechnungen und Einbehalte unter Berücksichtigung des Eigenkapitalanteils und des optierten MwSt.-Satzes.

#### **Reports zum Projektstamm**

- Liste der Projektstammdaten
- Projektstrukturliste
- Projekttermine
- Bankverbindungen
- Projektbeteiligten Liste in Form eines Microsoft® Word - Dokumentes
- Generierung und Verwaltung von (verbalen) Projektberichten in Form eines Microsoft® Word - Dokumentes mit automatischer Übernahme der aktuellen PCS - Budget-Informationen
- Tranchen

#### **Budgetplanung und -fortschreibung**

- Tabellarische Pflege des noch nicht genehmigten Budgets
- Berechnung der Budgetkennzahlen (Ankaufskalkulation, Kostenberechnung, aktuell genehmigtes Budget, beantragte Budgetänderungen, Auftragsstand, Rechnungsstand (geprüfte Rechnungen), verfügbares Budget, Prognose)
- Planung der Liquiditätswirksamkeit auf der Ebene der Budgetpositionen

- Automatische Kopplung zur Developmentrechnung (Ankaufskalkulation)
- Detailplanung nach hierarchischen Ebenen, freie Definition von Planungs- und Aggregationsstufen
- Aufruf der Transaktionen Budgetantrag, Budgetgenehmigung und Budgetverschiebung für genehmigte Budgets
- Diverse Funktionen zur Vereinfachung der Budgetpflege (variable Zeilen- und Spaltenanzeige, Kontenbereichsbegrenzung, hierarchische Darstellung)
- Einfaches Umschalten zwischen Brutto- und Nettowerten
- Anpassung des projektbezogenen Kontenplanes in der Transaktion Budgetplanung
- Online-Analyse von Aufträgen und Rechnungen für Budgetpositionen.
- Protokollieren der Budgetverschiebungen (optional: Beantragen und Genehmigen von Budgetverschiebungen)
- Erstellung von Budgetanträgen (datumsbezogen). Spezifikation des Budgetantrages hinsichtlich: Begründung, Qualitätsauswirkung, Funktionalitätsauswirkung, Terminauswirkung und Kostenauswirkung
- Genehmigung von Budgetanträgen (datumsbezogen)
- Selektion von bereits durchgeführten Budgeterhöhungen nach dem "Query By Example" - Prinzip (QBE)

#### ***Reports zur Budgetplanung und -fortschreibung***

- Grafische Darstellung der Budgetplanung
- Dokumentation der Entwicklung einzelner Budgetpositionen aufgrund von Budgetverschiebungen und Budgetgenehmigungen
- Gesamtprojektbudget in frei definierbarem Detaillierungsgrad
- Abweichung lfd. Budget vs. Ankaufskalkulation pro Projekt
- Abweichung lfd. Budget vs. Genehmigtes Budget pro Projekt
- Abweichung lfd. Budget vs. Aufträge pro Projekt
- Abweichung lfd. Budget vs. Rechnungen pro Projekt
- Budgetvergleiche zwischen zwei Zeitpunkten
- Budgetauswertungen zum Stichtag (historische Budgets)
- Aufträge zu Budgetpositionen
- Rechnungen zu Budgetpositionen
- Aggregation von Teilprojekten
- Ermittlung der kostenwirksamen Mehrwertsteuer bei Verwendung der Mehrwertsteuroption
- Ergebnisentwicklung (Zusammenfassende Darstellung der Kosten, Flächen, Miterlöse, Verkaufserlöse, des Vermarktungsstandes und des Projektergebnisses für das Ausgangsbudget, das aktuell genehmigte Budget und die Prognose)
- Frei definierbare Budget - Reports in Verbindung mit Excel (Berichtsgenerator)

## **Auftrag**

#### ***Auftragsdaten***

- Pflege eines Auftrags mit Auftragspositionen
- Zuordnung von Auftragspositionen zu Budgetpositionen
- Erfassung von Menge, Preis und Wert pro Auftragsposition
- Pflege Auftragsart (Normalauftrag, Nachauftrag, Mangelauftrag)
- Auftragsstypen (Auftrag, Nachunternehmerauftrag)
- Zuordnung von verschiedenen Kreditornummern abhängig vom Auftragsstyp
- Verkettung von Nachaufträgen und Folgeaufträgen

- Verknüpfung von Mangelaufträgen zu Aufträgen
- Online-Prüfung und Fortschreibung des verfügbaren Budgets
- Erfassung und Verwaltung von Planzahlungen (u.a. zur Abbildung von Abschlagszahlungen)
- Variable Periodisierung der Liquiditätsbelastung von Aufträgen unter Verwendung von Projekttermin – Variablen (autom. Verschiebung von Zahlungsplänen in Abhängigkeit von geplanten Projektterminen)
- Verwaltung von Mangelaufträgen (fremde Dritte)
- Variable Erfassung des Auftraggebers (abweichend vom Projektstamm)
- Wahlweise Prüfung der Angebotshistorie
- Erfassung einer unbegrenzten Anzahl von Bürgschaften (von Auftragnehmer)
- Erfassung einer unbegrenzten Anzahl von Zahlungsbürgschaften (an Auftragnehmer gem. BGB §648a)
- Verknüpfung von Zahlungsbürgschaften zu Tranchen
- Verwalten der Auszahlungen zu Zahlungsbürgschaften
- Erfassung einer unbegrenzten Anzahl von Einbehalten als Vorschlag für die Rechnungsprüfung
- Erfassung einer unbegrenzten Anzahl von Abzügen und Zuschlägen als Vorschlag für die Rechnungsprüfung
- Systemgestützte Kennzeichnung von Aufträgen im Zusammenhang mit der Anwendung des §13b UStG (Übertragung der Steuerschuld auf den Auftraggeber)
- Automatische Vorschläge bei der Zuordnung der Prüfsachbearbeiter
- Pflege des Leistungsstands pro Auftrag und Auftragsposition
- Auftragsbeurteilung zur Lieferantenbewertung
- Auftragsbezogene Verwaltung der Abnahmedaten (Teil-, Vollabnahme, Inbetriebnahme) und Gewährleistungsfristen
- Systemgestützte Erkennung der u.U. anzuwendenden Bauabzugssteuer
- Projektübergreifendes Kopieren von Aufträgen
- Excel-basierende Importschnittstelle für Aufträge und Zahlungspläne
- Unterstützung eines internen Auftragsgenehmigungsprozesses (genehmigte, ungenehmigte Aufträge)
- Verwaltung von Rahmenverträgen

### **Reports zum Auftrag**

- Liste aller Aufträge
- Liste der offenen Aufträge
- Liste der abgeschlossenen Aufträge
- Liste der Aufträge pro Lieferant
- Liste der Aufträge pro Auftragsart
- Liste der Aufträge pro Periode
- Auftragsübersicht bezogen auf Haupt- und Rahmenverträge
- Positionsbezogene Leistungsstände
- Generierung des Auftragsdeckblattes / Bestellung
- Liste der Aufträge selektiert nach Gewährleistungsfristen
- Auftragsanalyse (Zusammenfassung von Aufträgen, Nachaufträgen, Mangelaufträgen, Bürgschaften, Einbehalten, Abzügen und Gutschriften pro Auftrag in Verbindung mit den dazugehörigen Rechnungen)
- Liste der Aufträge / Nachaufträge
- Liste der Bürgschaften
- Liste der Abschläge / Zuschläge, Abzüge, Einbehalte
- Liste der Zahlungsbürgschaften nach Projekte, Auftrag, Bürgschaftsart, Tranche, Bürgschaftsgeber, Auftragnehmer
- Liste der Auftragsbeurteilung

## Zusatzforderungen

- Erfassen von Zusatzforderungen
- Zuordnung der Zusatzforderungen zu Projekt, Auftrag, und/oder Auftragnehmer
- Klassifizierung der Zusatzforderungen nach Gewerk, Grund, Art und Kostenübernahme
- Dokumentation des Bearbeitungsstandes (in Bearbeitung, strittig, endverhandelt, genehmigt)
- Zuordnung der Zusatzforderung zu einer oder mehreren Kosten und/oder Erlösbudgetpositionen
- Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit (prozentuale Risikoeinschätzung)
- Verfolgung des Bearbeitungsstandes von Zusatzforderungen differenziert nach bauherrenbezogenen Angaben, nutzerbezogenen Angaben, nachtragssummenbezogenen Angaben
- Systemgestützte Generierung von Nachaufträgen aufgrund von genehmigten Zusatzforderungen
- Überleitung der Zusatzforderungen in die Prognose

### **Reports zu Zusatzforderungen**

- Liste aller Zusatzforderungen nach diversen Selektionskriterien (Art, Grund, Bearbeitungsstand)
- Liste nach Auftragnehmer
- Liste der kritischen Projektparameter

## Mängelverwaltung

- Erfassen der Mängel im Rahmen der Abnahme durch den Käufer (Übernahmемängel)
- Erfassen von Gewährleistungsmängel
- Erfassen von Begehungsmängel
- Zuordnung der Mängel zu Verkaufseinheit/Vermietungseinheit, Gebäudeteil, Kunde
- Beschreibung des Mangels bezogen auf Lokalität
- Verwaltung des Mangelstatus (Mangel erfaßt, überprüft, anerkannt, beseitigt, ...)
- Zuordnung des Mangels zu Verursacher (Auftragnehmer, Auftrag)
- Erfassen und verwalten der Fristen
- Verfolgung der Vorgänge (Schriftverkehr, Telefongespräche, Stellungnahmen) zu einem Mangel

### **Reports zur Mängelverwaltung**

- Generierung eines Übergabeprotokolls für den Käufer
- Generierung der Mängelanzeige für den Verursacher
- Mängelliste nach diversen Selektionkriterien (Kunde, Auftragnehmer, Gewerk, Mangelstatus, ...)

## Rechnung

### **Rechnung erfassen**

- Pflege einer Rechnung mit Rechnungspositionen
- Differenzierte Behandlung von Teilrechnungen, Abschlagsrechnungen Schlussrechnungen und Teilschlussrechnungen
- Übernahme der Positionsdaten aus Auftrag
- Wahlweise Erfassung von Brutto und Nettowerten
- Erfassung von Menge, Preis und Gesamtwert
- Erfassung von kumulierten Abschlagsrechnungen

- Übernahme der Einbehalte aus den Auftragskonditionen
- Pflege der Belegarten
- Generierung der Rechnungspositionen auf der Basis von Aufträgen unter Berücksichtigung der Nachaufträge und bereits erfasster Rechnungen zum Auftrag
- Auftragsbezogene Abrechnung von Nachaufträgen (Folgeaufträge)
- Zuordnung einer Rechnungsposition zu einer Auftragsposition und Budgetposition
- Automatische Ermittlung von Zahlungsziel und Skonto
- Automatische Vorkontierung
- Prüfung von Bürgschaften und automatische Generierung von Einbehalten bei nicht vorliegenden Bürgschaften
- Prüfung der Zahlungsbürgschaften (BGB §648a) und Ermittlung des zurückforderbaren Betrages aufgrund des Rechnungsstandes
- Zuordnung von Kosten einer Zahlungsbürgschaft
- Verwaltung nicht auftragsgebundener Rechnungen
- Budgetprüfung und Auftragsprüfung
- Automatische Generierung von Systemaufträgen für Abzüge und Zuschläge
- Ist-Kosten Korrekturbuchung mit automatischer Korrektur von Auftrag, Rechnung, Zahlung
- Ermitteln und Verteilen von Abzügen und Zuschlägen auf mehrere Budgetpositionen
- Verwaltung von Leistungsabzügen
- Ermitteln und Verwalten der Sicherheitseinbehalte (Brutto- bzw. Netto-Einbehalten) und besonderer Einbehalte
- Zuordnen von Finanzierungstranchen und Validierung des noch verfügbaren Tranchenvolumens zur Rechnungen und ausgezahlten Einbehalten
- Systemgestützte Kennzeichnung von Rechnungen im Zusammenhang mit der Anwendung des §13b UStG (Übertragung der Steuerschuld auf den Auftraggeber)
- Automatische Ermittlung der Verbindlichkeit, des Zahlbetrages an den Kreditor (unter Berücksichtigung §13b UStG) und der Budgetauswirkung
- Excel-basierende Importschnittstelle für Rechnungen

### **Rechnungsprüfung**

- Generierung des Rechnungsprüfungsbeleges mit allen notwendigen Informationen (Auftragskonditionen, Zuschläge, Abzüge, Einbehalte, Bauabzugssteuer, Bankverbindung, Zahlungsziele, bereits berechnete und bezahlte Rechnungen zum Auftrag, ...)
- Generierung der Abschlagsrechnung – Übersicht für kumuliert erfasster Abschlagsrechnungen
- Rück erfassung der Rechnung (Dokumentation des Prüfprozesses)
- Systemgestützte Prüfung und Berechnung der Bauabzugssteuer (Splittung der Verbindlichkeit zwischen Auftragnehmer und zuständigem Finanzamt)

### **Rechnungsverbuchung / Schnittstellen zu Finanzbuchhaltungssystemen**

- Online - Schnittstellen zu den führenden Finanzbuchhaltungssystemen: SAP R/3, Navision, Datev, E+S Finanzbuchhaltung
- Optional: Manuelle Übergabe aufgrund von PCS - Buchungsbelegen

### **Reports zur Rechnung**

- Rechnungsbegleitschein
- Abschlagsrechnung - Übersicht
- Zahlungsstandliste
- Liste aller Rechnungen pro Projekt und/oder Auftrag
- Liste der ungeprüften Rechnungen pro Projekt und/oder Auftrag
- Liste der offenen Rechnungen pro Projekt und/oder Auftrag
- Liste der Rechnungen pro Auftragnehmer pro Projekt und/oder Auftrag
- Liste der Rechnungen pro Auftragsart pro Projekt und/oder Auftrag
- Liste der Rechnungen pro Periode pro Projekt und/oder Auftrag
- Nachweis der abgeführten Bauabzugssteuer gegenüber Finanzämter und Auftragnehmer
- Rechnungen pro Tranche und Budgetposition (Nachweis der verbrauchten Mittel gegenüber finanzierender Bank)
- Umfassender Export aller oder ausgewählter Rechnungen an Excel

### **Vermarktung**

- Treeview-gesteuerter Projektmanager
- Treeview-gesteuerter Adressmanager
- Integriertes Erlösbudget
- Integrierte Einnahmen- und Ausgabenplanung (Liquiditätsplanung)
- Flächenbezogene Dokumentation der Vermarktungsaktivitäten

### **Flächenplanung**

- Verwalten der Grundstücksinformationen
- Verwalten der wesentlichen Standortfaktoren
- Abbildung der Gebäudestruktur (Gebäude, Gebäudeteile) jeweils mit den wesentlichen Kennzahlen
- Dokumentation der Termine
- Verwalten der Ausstattungsmerkmale pro Gebäudeteil
- Einfache Planung der Flächen (m<sup>2</sup> - Mietfläche, BGF, Stellplätze) wahlweise auf Basis von Geschossen
- Optional detaillierte Planung von Flächen auf er Basis von Stockwerken differenziert nach Mietflächen, Mietflächen gemäß gif (Mf1, Mf2) und DIN-Flächenarten
- Ermittlung der Flächeneffizienz
- Protokollierung von Flächenänderungen
- Verwalten von historischen Flächenplanungen
- Flächenimport-Wizard (Importieren von Flächen aus Excel-Dateien)

### **Erlösplanung**

- Planung der Mieterlöse durch Zusammenfassung der Flächen zu marktgerechten Vermietungseinheiten
- Systemgestütztes Erstellen von Mietangeboten aus mehreren Vermietungseinheiten
- Statusverwaltung der angebotenen Flächen (unverbindlich, reserviert, endverhandelt, vermietet)
- Automatischer Abgleich der für die Vermietung verfügbaren Flächen
- Verknüpfung von Kundenanfrage, Vermietungsangebot und Mietvertrag
- Planung der Verkaufserlöse aus Faktor- oder Flächenverkauf
- Zusammenfassen der Vermietungseinheiten zu marktgerechten Verkaufseinheiten
- Systemgestütztes Erstellen von Kaufangeboten aus mehreren Vermietungseinheiten
- Statusverwaltung der angebotenen Flächen (unverbindlich, reserviert, endverhandelt, verkauft)
- Automatischer Abgleich für den Verkauf der verfügbaren Flächen

- Verknüpfung von Investorenprofil, Kaufangebot und Kaufvertrag
- Protokollierung von Planpreisänderungen
- Aktualisierung der Erlösplanung aufgrund von abgeschlossenen Miet- oder Kaufverträgen

#### **Reports zur Flächen- und Erlösplanung**

- Flächenvergleich nach Nutzungsarten
- Flächenvergleich nach Geschossen
- Erlösplanungsvergleiche (aktueller Planungsstand zu historischen Planungsständen)
- Liste der Flächeneinheiten
- Liste der Vermietungseinheiten
- Liste der Verkaufseinheiten
- Liste der Mieteinnahmenprognose
- Liste des Vermietungsstands

#### **Aktivitätenverwaltung**

##### Verwalten von Kundenanfragen

- Dokumentation von Vereinbarungen mit Vermittlern (Kundenschutz, Preiskonditionen, sonstige Bedingungen)
- Anforderungen bezüglich Infrastruktur, Ausstattung und Standort
- Detaillierte Erfassung des Flächenbedarfs nach Nutzungsarten und Ausstattungsmerkmalen
- Detaillierte Erfassung der Objektanforderungen (Investitionsvolumen, Rendite, Faktor, Objektart)
- Standardisierte Erfassung der Standortanforderungen
- Standardisierte Erfassung der Infrastrukturanforderungen (Nahversorgung / Verkehrsanbindung)
- Kopplung mit der Funktion Wiedervorlage

##### Verwalten von Investorenprofilen

- Detaillierte Erfassung der Objektanforderungen (Investitionsvolumen, Rendite, Faktor, Objektart)
- Standardisierte Erfassung der Standortanforderungen
- Kopplung mit der Funktion Wiedervorlage

##### Verwalten von Kauf- und Mietangeboten

- Verwalten von Angebotsvorlagen
- Automatische Erstellung von Miet- und Kaufangeboten mit Microsoft® Word-Anbindung
- Automatische Zuordnung zu Flächen und kundenbezogenen Aktivitäten
- Verknüpfung von versendeten Angeboten mit der Wiedervorlagefunktion

##### Verwalten von Miet- und Kaufverträgen

- Flächenbezogene Erfassung von Miet- und Kaufverträgen
- Nachträgliche Erfassung der Aufmass-Daten und Neubewertung der Mietverträge in Abhängigkeit von vertraglich Vereinbarten Flächentoleranzen
- Dokumentation von zusätzlichen Vereinbarungen
- Automatische Aktualisierung der Erlösplanung
- Verwaltung der Bautenstand-Termine (MaBV-Termine) zur Überwachung von fälligen Zahlungsaufforderungen (Kaufvertrag)
- Verwaltung von Vorauszahlungsbürgschaften (Kaufvertrag)

#### Sonstige Aktivitäten

- Dokumentation von Kundenkontakten (Telefongesprächen, Besprechungen, ...)
- Differenzierung nach Aktivitätsarten
- Verketteten von Aktivitäten
- Zuordnung der Aktivitäten zu Projekten und Flächen

#### **Reports zur Aktivitätenverwaltung**

- Liste alle Aktivitäten
- Liste der Investorenprofile
- Liste der Kundenanfragen
- Liste der sonstigen Aktivitäten
- Liste der Briefe
- Liste der Vermietungsangebote
- Liste der Verkaufsangebote
- Liste der Mietverträge
- Liste der Kaufverträge
- Liste der fälligen Zahlungsaufforderungen
- Liste der Bautenstandtermine
- Liste der Bürgschaften
- Liste der Sonderwünsche

## **Geschäftsunterstützende Funktionen**

#### **Liquiditätsanalyse**

- Erfassen von sonstigen Ein- und Auszahlungen (nicht Auftrags- und Rechnungsgebunden).
- Erfassen von wiederkehrenden sonstigen Ein- und Auszahlungen (Woche, Monat, Quartal, Jahr)
- Lineare Verteilung des verfügbaren Budgets gemäß Projektterminplanung

#### **Reports zur Liquiditätsanalyse**

- Konsolidierte unternehmensweite Liquiditätsanalyse: Analyse von sonstigen Ein- und Auszahlungen, Auszahlungen aufgrund von Rechnungen, Auszahlungen aufgrund von Aufträgen. Verrechnung von teilfakturierten Aufträgen mit Rechnungen. Variable Definition der darzustellenden Perioden (Jahr, Monat, Quartal, Tag, Woche) für ein Projekt oder projektübergreifend
- Liquiditätsplanung auf der Basis von Rechnungen (Analyse der Rechnungen für variable Fälligkeitsperioden)
- Report Liquiditätsanalyse (grafisch)
- Budgetpositionsbezogene Liquiditätsplanung basierend auf dem "vorhandenen Budget"

#### **Beteiligungen**

- Pflegen der Gesellschaftsdaten (Adresse, Handelsregisterdaten, Gesellschaftszweck, ...)
- Pflegen zuständigen Personen / Institutionen
- Pflegen der Gesellschaftszusammensetzung
- Pflegen der Zusammensetzung der Geschäftsleitung
- Pflege steuerlicher Informationen

#### **Reports zu Beteiligungen**

- Beteiligungen (Dokumentation)

## Back-Office

### **Adressen**

- Wahlweise bearbeiten von Adressen im Adressmanager oder als eigene Transaktion
- Navigation innerhalb der Adressinformationen mit Hilfe der Treeview-Technologie
- Unternehmensweite Verwaltung aller wesentlicher Adressinformationen
- Vollständige Integration von Adressen- und Aktivitätenverwaltung
- Übersicht aller Aktivitäten zu einer Firma und zu einzelnen Personen
- Adressenbewertung für die Lieferantenbeurteilung, unbegrenzte Anzahl von: externen Ansprechpartnern, Kommunikationsverbindungen, internen Ansprechpartnern, Bankverbindungen und Eigenschaften.
- Zentrale Verwaltung von Rollen und Rollengruppen zur unternehmensweiten Pflege von Adresseneigenschaften
- Übergabe der Telefonnummer an eine serielle Schnittstelle oder via TAPI (Verbindung von PC zu Telefon.)
- Verwalten von E-Mail Adressen und Anbindung an MS Outlook Express
- Verwalten von Internet-Adressen und Anbindung an MS Internet-Explorer
- Doppeladressenprüfung
- Pflegen der Kreditor- und Debitornummer
- Alternative Pflege von optionalen Kreditornummern
- Verwalten von bauabzugssteuerbezogenen Informationen zu Auftragnehmern (Freistellungsbescheide, Steuernummer, Sicherheitsnummer, zuständiges Finanzamt)
- Hinterlegung von Vorschlagswerten differenziert für Auftragnehmer und Auftraggeber im Zusammenhang mit §13b UStG (Übertragung der Steuerschuld auf den Auftraggeber)
- Adressen sperren
- Kennzeichnung von "sensiblen" Adressen und Zuordnung zu intern Verantwortlichen ("blockiert für")
- Verwalten von Vorschlagswerten für die Generierung von Anschriften
- Wechseln zwischen Personen und Firmen innerhalb der Adressenmaske
- Sofern PLZ schon erfasst: Ermittlung des Ortes aufgrund der PLZ bei der Neueingabe einer Adresse
- Suchen nach dem "Query By Example" - Prinzip (QBE)
- Adressengenerierung zur manuellen Übernahme einer einzelnen Adresse in die Zwischenablage
- Exportieren von Adressen in Form einer Microsoft® Word – Steuerdatei

### **Report Adressen**

- Adresse drucken: Verschiedenste Adressenlisten mit multivariabler Selektionsmöglichkeit für Firmen und Personen getrennt und kombiniert in Form von Listen oder Etiketten (175x74, 142x90, 105x57, 105x48)
- Die zusammengestellten Selektionskriterien können über den Abfrage-Manager gespeichert werden
- Aktivitätenlisten (s. Aktivitätenverwaltung)
- Telefonlisten

### **Korrespondenz**

- Übergabe der Adresse, des Betreffs an Microsoft® Word und speichern des Dokumentes in der Datenbank
- Automatischer Vorschlag von Autor und Verantwortlichen, Generierung einer Systembriefnummer

- Mehrfachzuordnung des Dokumentes zu Projekten
- Selektion von Dokumenten auf der Basis QBE
- Verwaltung von benutzerspezifischen Dokumentenvorlagen
- Dokumente (systemgestützt) kopieren
- Automatische Generierung von Wiedervorlagen
- Zusammenstellen und verwalten von Adressenselektionen für Serienbriefe
- Automatische Generierung der Microsoft® Word - Steuerdatei für Serienbriefe

#### ***Wiedervorlagen***

- Erfassen von Wiedervorlagen mit Verknüpfung zu Adressen und Dokumenten
- Anlegen von Wiedervorlagen für andere PCS - Benutzer (mit oder ohne Rückmeldung)
- Automatische Meldung von fälligen Wiedervorlagen bei Programmstart oder durch WV-Agent
- Statusverwaltung von Wiedervorlagen (offen, erledigt, zurückgemeldet)

#### ***Reports Wiedervorlage***

- Liste der Wiedervorlagen u.a. nach Aktivitätsart, Datum, Person, Bezeichnung

## **Dienstprogramme**

#### ***Abfrage Manager***

- Speichern der Selektionskriterien für eine Auswahl von häufig wiederkehrenden Berichten

#### ***Benutzer- und Rechteverwaltung***

- Benutzername und Passwort verwalten
- Verknüpfung zum Adressenstamm
- Verwaltung von Vorschlagswerten für die allgemeine Korrespondenz
- Rechte funktionsbezogen (pflegen, anzeigen)
- Rechte für Benutzergruppen
- Verwalten von Organisationseinheiten
- Rechte projektbezogen auf der Basis von Organisationseinheiten
- Rechte zeitabhängig

#### ***Passwort ändern***

- Änderungsdialog zur Modifizierung des Benutzerpasswortes durch den Benutzer
- Optionale Erzwingung von periodischen Passwortänderungen

#### ***Sonstige Systemfunktionen***

- Anmelden unter: als neuer Benutzer
- Änderungsdialog zur Modifizierung des Benutzerpasswortes durch den Benutzer
- Einstellungen anzeigen
- Benutzerspezifische Vorschlagswerte für die Korrespondenz
- Benutzerspezifische Vorschlagswerte für die technische Anbindung an die Telefonanlage zur PC-gestützten Wahl von Telefonnummern aus dem Adressenstamm
- Modulübergreifende Vorschlagswerte aufgrund der zuletzt verwendeten Transaktion
- Systemgestützte Ermittlung und Reorganisation von doppelten Adressen
- Systemgestützte Reorganisation von Adressen-Eigenschaften (Rollegruppe/Rolle)

- Möglichkeit alle Änderungen an Transaktionen auf Datenbank zu protokollieren (Revisionssicherheit)
- Systemgestützte Mehrwertsteueränderung für Aufträge und Budgets
- Kopieren von Tabelleninhalten in die Zwischenablage bzw. Speichern als Excel-Datei

#### ***Reports zu den Dienstprogrammen***

- Liste der benutzerspezifischen Einstellungen
- Liste der gespeicherten Abfragen
- Löschprotokolle
- Änderungsprotokolle

### **Weitere Programm - Merkmale**

- Kundenspezifische Anpassung des Systems aufgrund frei definierbarer Stammdaten
- Umfangreiche Online Hilfe
- Datenbankgestützte Versionskontrolle
- Protokollierung von gelöschten Daten (optional)
- Unterscheidung zwischen Produktiv- und Testsystem
- Multiuser - Betrieb (optimistisches Locking) / Exklusives Sperren (Developmentrechnung und Budgetplanung)
- Hotline
- Fernwartung und Pflege mit Routerverbindung
- Client / Server Architektur
- Anbindung von Niederlassungen über Wähl- oder Standleitungen
- Skalierbar
- Baubuch – Funktionalität
- Wahlweise Betrieb über das Internet mit dem Windows Terminal Server
- Testat durch eine internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Flexible Auswertungsmöglichkeiten durch gesondertes Auswertungstool

## Technische Voraussetzungen



### **Datenbank Server**

- Datenbank: Oracle© 10.2 oder höher
- Betriebssystem: Microsoft Windows© Server
- Prozessor: 1 GHz
- Hauptspeicher: 2048 MB
- Plattenkapazität: abhängig vom Datenvolumen und Anzahl der Benutzer

### **Client (Arbeitsplatzrechner)**

- Betriebssystem: Microsoft Windows© 2000, XP
- Prozessor: 1,00 GHz
- Hauptspeicher: 1024 MB (abhängig von Betriebssystem)
- Anwendungen: Microsoft© Word 2000, XP, 2003, 2007; Excel 2000, XP, 2003, 2007; Internet-Explorer;  
Outlook Express 5, 6; Microsoft Outlook

### **Fernwartung**

- Mit dem Kunden abgestimmter Fernwartungszugang
- Netzwerkprotokoll: TCP/IP

## Kontakt

Schulz & Löw Consulting GmbH  
Kreuzberger Ring 44a  
65205 Wiesbaden

Tel: 0611 / 9 777 30  
Fax: 0611 / 9 777 333

eMail: [info@schulz-loew.de](mailto:info@schulz-loew.de)  
Home: [www.schulz-loew.de](http://www.schulz-loew.de)