

Inhalt

Einleitung	17
------------------	----

1 Systemgrundlagen 21

1.1 Auslieferung und Releases	21
1.2 Anwendungsmenü und Customizing	21
1.3 SAP RE aktivieren	23
1.3.1 EA-FIN aktivieren	23
1.3.2 BTE-Applikation	24
1.3.3 SAP RE aktivieren	24
1.3.4 Business Functions und Teilfunktionen aktivieren	25
1.3.5 Customizing von SAP RE	27
1.4 SAP RE im Buchungskreis und Kostenrechnungskreis aktivieren	28
1.4.1 Buchungskreis	28
1.4.2 Kostenrechnungskreis	29
1.5 Zusammenfassung	29

2 Geschäftsprozesse der Immobilienverwaltung 31

2.1 Immobilien und deren Lebenszyklus	31
2.1.1 Vor dem Zugang einer Immobilie	33
2.1.2 Zugang	33
2.1.3 Bewirtschaftung	36
2.1.4 Abgang	40
2.1.5 Begleitende Prozesse	40
2.2 Zusammenfassung	42

3 Stammdaten 43

3.1 Nutzungssicht und architektonische Sicht	43
3.2 Wirtschaftseinheit, Gebäude, Grundstück	45
3.2.1 Begriffsbestimmungen	45
3.2.2 Allgemeiner Aufbau	46
3.2.3 Zusätzliche Daten zur Wirtschaftseinheit	54
3.2.4 Zusätzliche Daten zum Gebäude	54
3.2.5 Zusätzliche Daten zum Grundstück	55
3.2.6 Wichtige Customizing-Einstellungen	55

3.3	Mietobjekte	57
3.3.1	Schneiden von Mietflächen	58
3.3.2	Attribute des Mietobjekts	59
3.4	Zusammenfassung	63
4	Geschäftspartner	65
4.1	Geschäftspartner in Stammdatendialogen	65
4.2	Rollenkonzept	68
4.2.1	Geschäftspartnerrollen	69
4.2.2	Rollenarten	70
4.2.3	Rollen und Immobilienobjekte	71
4.3	Geschäftspartner anlegen	72
4.4	Geschäftspartner in der Buchhaltung	75
4.5	Zusammenfassung	78
5	Vertragsmanagement	79
5.1	Verträge rund um die Immobilie	80
5.2	Interessentenverwaltung	81
5.2.1	Angebotsobjekt	81
5.2.2	Immobilien-gesuch	83
5.2.3	Vertragsangebot	88
5.2.4	Vom Immobilien-gesuch zum Mietvertrag	88
5.3	Immobilienverträge	89
5.3.1	Vertragsdialog	89
5.3.2	Aktivieren eines Vertrages	101
5.3.3	Wechsel des debitorischen Hauptmieters	101
5.3.4	Verlängerung eines Vertrages	102
5.3.5	Kündigung eines Vertrages	103
5.4	Wichtige Customizing-Einstellungen	106
5.5	Beispiele für debitorische, kreditorische und Sachkontenverträge	111
5.5.1	Anmietverträge	111
5.5.2	Mietverträge	111
5.5.3	Hausgeldvereinbarungen	112
5.5.4	Bestandsändernde und bestandsnutzende Verträge	112
5.5.5	Serviceverträge	113
5.5.6	Sachkontenverträge	114
5.5.7	Kautionsvereinbarungen	114

5.6	Umsatzmietverträge	116
5.6.1	Umsatzmiete im Immobilienvertrag	116
5.6.2	Erfassen von gemeldeten Umsätzen	121
5.6.3	Umsatzmietabrechnung	123
5.6.4	Auswertungen zur Umsatzmietabrechnung	124
5.7	Zusammenfassung	125

6 Übergreifende Funktionen 127

6.1	RE-Navigator (RE80)	127
6.1.1	Grundlegender Aufbau	128
6.1.2	Navigationstechniken	130
6.1.3	Personalisierung	130
6.1.4	Allgemeine Funktionen	132
6.1.5	Spezielle Funktionen	133
6.2	Verantwortlicher	134
6.3	Arbeitsvorrat	135
6.4	Wiedervorlage und Terminkalender	135
6.4.1	Neue Wiedervorlageregeln anlegen	136
6.4.2	Termine generieren und verwalten	139
6.4.3	Besondere Funktionen der Wiedervorlage	141
6.5	Fehlerliste	143
6.6	Zeitscheibenverwaltung	143
6.7	Immobilienobjekte prüfen	143
6.8	Übergreifende Customizing-Einstellungen	144
6.8.1	Allgemeine Einstellungen	144
6.8.2	Zuordnung von Objekten	145
6.8.3	Konditionen	146
6.9	Zusammenfassung	149

7 Rechnungswesen 151

7.1	Buchen auf Immobilienobjekte	152
7.1.1	Immobilienkontierung	152
7.1.2	Customizing der Immobilienkontierung	154
7.2	Periodische Buchungen	155
7.2.1	Konditionen und Zahlungsfinanzstrom	156
7.2.2	Periodische Buchungen aus Verträgen	163
7.2.3	Objektfinanzstrom	167
7.2.4	Fremdwährungen	169
7.2.5	Periodische Buchungen zu Mietobjekten	170
7.2.6	Storno	171

7.3	Kontenfindung	172
7.3.1	Buchhaltungssysteme	172
7.3.2	Von der Bewegungsart zur Buchung	173
7.3.3	Referenzbewegungsarten	175
7.3.4	Weitere Customizing-Einstellungen	177
7.4	Einmalige Buchungen	179
7.5	Folgeprozesse	181
7.5.1	Mieterkontenblatt und Kontenpflege	182
7.5.2	Zahlungseingang	184
7.5.3	Mahnen	186
7.5.4	Rechnungsdruck	187
7.6	Rechnungsabgrenzung	188
7.7	Finanzdisposition	189
7.8	PSCD-Vertragskontokorrent	190
7.9	Zusammenfassung	193

8 Anpassung von Konditionen 195

8.1	Übersicht über unterstützte Anpassungsverfahren	195
8.2	Ablauf einer Anpassung	196
8.2.1	Anpassung bestimmen	197
8.2.2	Anpassungsergebnis sichern	198
8.2.3	Anpassung aktivieren	199
8.3	Voraussetzungen für die Anpassung von Konditionen	200
8.4	Einflussfaktoren bei der Anpassung von Konditionen	204
8.5	Anpassungsverfahren	208
8.5.1	Staffelmieten	208
8.5.2	Freie Anpassung	209
8.5.3	Indexmiete	210
8.5.4	Mietspiegel	213
8.5.5	Anpassungsmaßnahme	217
8.5.6	Wirtschaftlichkeitsberechnung	220
8.5.7	Vergleichswohnungen	222
8.6	Zusammenfassung	224

9 Nebenkostenabrechnung 225

9.1	Stammdaten	225
9.1.1	Teilnahmegruppe	225
9.1.2	Abrechnungseinheit	227
9.1.3	Zähler und Zählerhierarchie	235

9.2	Abrechnungsprozess	237
9.2.1	Laufende Arbeiten	237
9.2.2	Vorbereitung der Abrechnung	240
9.2.3	Ablauf der Abrechnung	241
9.2.4	Inhaltlicher Ablauf der Nebenkostenabrechnung	246
9.2.5	Buchung von Vorauszahlungen	248
9.2.6	Anpassung von Vorauszahlungen	249
9.2.7	Abgrenzung umlagefähiger Kosten	250
9.3	Wichtige Customizing-Einstellungen	251
9.4	Zusammenfassung	253

10 Steuerliche Aspekte der Immobilienverwaltung 255

10.1	Gesetzliche Grundlagen	255
10.2	Vorsteuerbehandlung in SAP RE	257
10.2.1	Voraussetzung	257
10.2.2	Vorgehen	257
10.3	Der Optionssatz	258
10.3.1	Begriff und Bedeutung	258
10.3.2	Methoden zur Optionssatzermittlung	259
10.3.3	Optionssatzermittlung durchführen	262
10.4	Vorsteueraufteilung	264
10.4.1	Vorgehen	264
10.4.2	Vorsteueraufteilung für Belege ohne Immobilienobjekt	265
10.4.3	Kontenfindung	265
10.4.4	Mehrstufige Steuerkennzeichen	266
10.4.5	Vorsteueraufteilung durchführen	267
10.5	Vorsteuerberichtigung	268
10.5.1	Berichtigungsobjekte	269
10.5.2	Belegpositionen berücksichtigen	272
10.5.3	Berichtigungsbasis ermitteln	275
10.5.4	Vorsteuer berichtigen	275
10.5.5	Kontierung von Bestellungen auf Immobilienobjekte	278
10.5.6	Zu- und Abgang von Anlagen	279
10.5.7	Vorsteuerberichtigung ohne RE-Objekte	280
10.6	Zusammenfassung	280

11 Architektur	281
11.1 Architektonische Objekte	281
11.1.1 Architektonische Objekte bearbeiten	281
11.1.2 Warum architektonische Objekte pflegen?	282
11.1.3 Architektonische Hierarchie	285
11.2 Architektur und Nutzung	290
11.2.1 Nutzungsobjekte zuordnen – Hierarchie	290
11.2.2 Einzelbearbeitung im Stammdatendialog	291
11.2.3 Massенbearbeitung	294
11.2.4 Aktualisierung von Mietflächen und Verträgen	297
11.3 Zusammenfassung	298
12 Unternehmensinterne Nutzung	299
12.1 Überblick über Raumreservierung, permanente Raumbelegung und Umzugsplanung	299
12.2 Voraussetzungen	300
12.3 Stammdaten und Geschäftspartner	301
12.4 Raumreservierung und permanente Raumbelegung	302
12.5 Permanente Raumbelegung und Umzugsplanung	305
12.6 Wichtige Customizing-Einstellungen	309
12.6.1 Raumreservierung und Raumbelegung	309
12.6.2 Preisfindung	315
12.6.3 Umzugsplanung	317
12.7 Zusammenfassung	318
13 Integration	319
13.1 Controlling	319
13.1.1 Kostenrechnungsbelege	320
13.1.2 Planung auf Immobilienobjekte	325
13.1.3 Abrechnung	327
13.1.4 Weitere CO-Funktionen für Immobilienobjekte	328
13.1.5 Reporting	329
13.1.6 Profit-Center-Rechnung	330
13.2 Projektsystem	330
13.3 Haushaltsmanagement	333
13.4 Anlagenbuchhaltung	336
13.5 Instandhaltung	339
13.6 Zusammenfassung	341

14 Infosystem 343

14.1	Überblick über das Infosystem von SAP RE	343
14.2	Selektionen	344
14.2.1	Zugriffe über die Hierarchie	348
14.2.2	Zugriffe über Partner	349
14.2.3	Nutzung von Sets	350
14.3	Arbeit mit den Listen	352
14.3.1	ALV-Listen	352
14.3.2	Zeitscheibenverwaltung	355
14.3.3	Reportprofile	356
14.4	Zusammenfassung	359

15 Werkzeuge und technische Integrationsaspekte 361

15.1	Korrespondenz	362
15.1.1	Ausgabe mit Formularen	363
15.1.2	Ausgabe mit Office-Anwendungen	373
15.1.3	Eignung der verfügbaren Techniken	378
15.2	Records Management	380
15.2.1	Dokumentenmanagement in SAP RE	380
15.2.2	Elektronische Akten in der Immobilienverwaltung	381
15.2.3	Aktenmodell	382
15.3	Grafikintegration	384
15.4	Archivierung	385
15.4.1	Löschen ohne Archivieren	385
15.4.2	Stammdaten archivieren	386
15.4.3	Spezielle Archivierungsobjekte	388
15.5	Data Retention Tool (DART)	390
15.6	Datenmigration von RE Classic nach SAP RE	392
15.6.1	Aktivierung von SAP RE	394
15.6.2	Einführungsstrategien für SAP RE	395
15.6.3	Migration von RE Classic nach SAP RE	398
15.6.4	Nicht zu migrierende Daten	405
15.7	Zusammenfassung	406

16 Länderspezifische Themen 407

16.1	Liegenschaftsverwaltung	407
16.1.1	Stammdaten der Liegenschaftsverwaltung	408
16.1.2	Prozesse in der Liegenschaftsverwaltung	421
16.1.3	Öffentliche Lasten	423

16.2	WEG- und Fremdverwaltung	427
16.2.1	Stammdaten der WEG- und Sondereigentumsverwaltung	429
16.2.2	Verträge in der WEG- und SE-Verwaltung	434
16.2.3	Buchhaltung der Mandate	437
16.2.4	WEG-Abrechnung, Wirtschaftsplan und Hausgeldanpassung	442
16.2.5	Nebenkostenabrechnung für die Mieter des Sondereigentums (Mieterabrechnung)	447
16.2.6	Fremdverwaltung im Auftrag Dritter	448
16.2.7	Zusammenfassung	449
16.3	Überblick über weitere länderspezifische Themen	450
16.3.1	Lokalisierung	450
16.3.2	USA	451
16.3.3	Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland	452
16.3.4	Italien	453
16.3.5	Österreich	453
16.3.6	Schweiz	454
16.4	Zusammenfassung	455

17 Spezielle Kundenanforderungen 457

17.1	Dialogsteuerung über Business Data Toolset	457
17.1.1	Customizing der BDT-Dialoge	458
17.1.2	Praxisbeispiel I: Register »Optionssatzmethoden« ausblenden	462
17.1.3	Funktionsgruppe der Anwendung	463
17.1.4	Verwendung eigener Funktionsgruppen	464
17.1.5	Praxisbeispiel II: Kundenindividuelles Feld hinzufügen	465
17.1.6	Zeitpunktsteuerung	470
17.2	Beeinflussen der Programmlogik über BAdIs	471
17.2.1	BAdIs in SAP RE	471
17.2.2	Praxisbeispiel III: Vorbelegen eines Feldes (Substitution)	476
17.2.3	Tipps und Tricks I	479
17.2.4	Praxisbeispiel IV: Daten prüfen (Validierung) .	480
17.2.5	Tipps und Tricks II	482
17.2.6	Praxisbeispiel V: Nummernvergabe von Verträgen	483
17.2.7	Tipps und Tricks III	485

17.3	Konfigurierbare Nachrichten	485
17.4	Erweiterung im Reporting	486
17.5	Zusammenfassung	489

Anhang 491

A	Teilfunktionen in Enhancement Packages	493
A.1	Teilfunktionen in EhP 2 in SAP ERP 6.0	493
A.2	Teilfunktionen in EhP 3 in SAP ERP 6.0	496
A.3	Teilfunktionen in EhP 4 in SAP ERP 6.0	497
B	Wichtige SAP-Hinweise	501
C	Notwendige periodische Arbeiten	505
D	Die Autoren	507

Index	509
-------------	-----