

Leistungsbeschreibung Aareon KARTHAGO

Inhalt

1	Allgemeine Produktbeschreibung	2
2	Module/ Funktionalitäten	3
3	Schnittstellen	6
4	Ergänzende SLA	6
5	Pflegeleistungen	6
6	Datenumgang	6
7	Leistungsabgrenzung	7
8	Mitwirkungspflichten/ Systemanforderungen/ Nutzungsvoraussetzungen	7
9	Dokumentation / Weitere Dokumente	8

1 Allgemeine Produktbeschreibung

1.1 Allgemein

AAREON KARTHAGO ist eine nutzerorientierte ERP-Software für die Immobilienwirtschaft. Die Lösung unterstützt Immobilienverwaltungen bei der strukturierten Abwicklung operativer Aufgaben und der Umsetzung gesetzlicher und buchhalterischer Anforderungen. AAREON KARTHAGO modular aufgebaut und für den professionellen Einsatz auf Basis des deutschen Immobilienrechts konzipiert. Die Anwendung ist sowohl als lokale On-Premises-Installation als auch als Cloud-gehostete Lösung verfügbar.

1.2 Produkt- und Lieferumfang (tabellarisch)

Produkt- und Lieferumfang

Modul/Funktionalität	Enthalten im Grundmodul	Optional zubuchbar
Doppelte Buchhaltung	✓	
Rechnungseingangsbuch	✓	
Zahlungsverkehr	✓	
allgemeine Programmfunktionen für WEG- und Mietverwaltung	✓	
WEG-Verwaltung	✓	
Mietverwaltung	✓	
Sondereigentumsverwaltung	✓	
Zentrale Adressverwaltung	✓	
Dokumentenverwaltung	✓	
Vorgangsverwaltung	✓	
Aufgaben/WVL-System	✓	
GoBD-Schnittstelle	✓	
Komfortpaket		✓
Mieter- und Eigentümerportal karthago.VISION		✓
Aareal Bank BK01 inkl. Kautionsverwaltung		✓
Aareal Aval Kautionsbürgschaften		✓
Rechnungsimport powered by BCT-Capture		✓
DATEV-Schnittstelle		✓
Aareon Connect		✓
Schnittstelle vulcavo		✓

Schnittstelle Chapps Rental Inspector App
(Wohnungsübergaben)

✓

1.3 Benutzerrollen

Die Nutzung einzelner Module kann durch individuelle Benutzerrollen erfolgen (z. B. Sachbearbeitung, Objektleitung, Buchhaltung). Die rollenbasierte Zugriffssteuerung erfolgt kundenseitig innerhalb des ERP-Systems.

1.4 Definitionen

1.4.1 Verwaltungseinheit

Jede verwaltete Einheit, z. B. Wohnung, Stellplatz, Garage oder Gewerbeeinheit.

1.4.2 Kunde

Kunde mit gültiger AAREON KARTHAGO-Lizenz.

2 Module/ Funktionalitäten

2.1 Doppelte Buchhaltung

- Summen- und Saldenlisten
- Kontenblätter
- Journal
- verschiedene OP-Listen
- Mahnungen
- objektindividueller Kontenrahmen
- Umsatzsteuervoranmeldung

2.2 Rechnungseingangsbuch

- Erfassung und Dokumentation aller eingehenden Rechnungen
- Freigabeprozess
- Übergabe an Zahlungsverkehr

2.3 Zahlungsverkehr

- Erstellung Überweisungen und Lastschriften im SEPA-XML Format mit Focus auf deutschen Zahlungsverkehr
- Wiederkehrende Zahlungen
- Mandatsverwaltung
- Einlesen Bankumsätze aus CAMT.053 oder CSV-Dateien mit integrierter Regelverwaltung

- 2.4 allgemeine Programmfunktionen für WEG- und Mietverwaltung
 - Mahnungen
 - Serienbrieffunktion
 - Listengenerator für individuelle Auswertungen primär im Bereich Stammdaten
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen
- 2.5 WEG-Verwaltung
 - Hausgeldabrechnung
 - Vermögensbericht und -status
 - Wirtschaftsplan
 - Erhaltungsrücklage
 - Eigentümerversammlung
 - Beschlusssammlung
- 2.6 Mietverwaltung
 - Abrechnungen für den (Objekt-/Miethaus-)Eigentümer
 - Mieterhöhungen (Index/Staffel/individuell)
 - Nebenkostenabrechnung
 - Leerstandskontrolle
- 2.7 Sondereigentumsverwaltung
 - Ermittlung und Berechnung der Mieteinnahmen
 - Berücksichtigung Mietpool
 - Berücksichtigung und Ausgleich WEG-Vorschuss/Verwaltergebühr
 - Auszahlung Überschuss
 - SEV-Abrechnung
- 2.8 Zentrale Adressverwaltung
 - Verwaltung aller Kontakte (z.B. Mieter, Eigentümer, Dienstleister) an zentraler Stelle und mandantenübergreifend
 - Datenschutzmodul zur Ermittlung und Anonymisierung/Löschung von personenbezogenen Daten
- 2.9 Dokumentenverwaltung
 - Verwaltung von Dokumenten (primär im PDF-Format) auf verschiedenen Ebenen (z.B. Objekt, Mieter, Eigentümer, Rechnung, Buchung)
 - individuelle Ordnerstruktur
 - Import externer Dokumente
 - integrierte Vorschaufunktion bei unterstützten PDF-Versionen
- 2.10 Vorgangsverwaltung
 - Einholung Angebote
 - Auftragsvergabe
 - Rechnungsprüfung
 - Bearbeitung von Mängelansprüchen
 - Unterstützung mehrerer Gewerke

- 2.11 Aufgaben/WVL-System
 - Funktion zur Überwachung von Wiedervorlagen
 - Integration bzw. Unterstützung bei wichtigen Prozessschritten
 - Einfache Aufgabenverwaltung
- 2.12 GoBD-Schnittstelle
 - Export der Buchhaltung im GoBD-Format
 - Wahlweise für einzelne oder mehrere Objekte
- 2.13 Komfortpaket
 - Mieterhöhungen anhand Vergleichswohnungen
 - Schnellerfassung/Datenimport für wichtige Mieter-/Eigentümerstammdaten
 - Funktionen zur einfacheren Erfassung von Mietbestandteilen
 - Funktion zur einfacheren Überarbeitung von Rechnungen
- 2.14 Mieter- und Eigentümerportal karthago.VISION
 - Datenübertragung aus dem ERP-System heraus
 - Bereitstellung von Dokumenten/Nachrichten für Mieter und Eigentümer
 - Funktion zur Online-Belegprüfung für WEGs inkl. Prüfbericht
 - Benutzerdefinierte Formulare
 - Umfragefunktion
 - Teilweise individuelles Layout möglich
- 2.15 Aareal Bank BK01 inkl. Kautionsverwaltung
 - Verwaltung und Vergabe von virtuellen Kontonummern für nahezu alle Geschäftsvorfälle im Miet- und WEG-Bereich
 - Zuordnung zu Objekt und Personen bzw. Sachkonto während des Imports der Kontoauszüge bei Nutzung von virtuellen Kontonummern
 - Automatischer Import der rechtsverbindlichen elektronischen Kontoauszüge (PDF)
 - Initiale Kontoeröffnung direkt aus dem Stammdatenmodul
 - Liquiditätsplanung und -management für WEGs
 - Umsatzanzeige auf Bankkontoebene
 - Abgleich Banksaldo/Saldo Finanzbuchhaltung
 - Kautionsverwaltung und -Berechnung mit virtuellen Konten im Sammelkontenverfahren
- 2.16 Aareal Aval Kautionsbürgschaften
 - Verwaltung von Kautionsbürgschaften im ERP-System über Aareal Aval
- 2.17 Rechnungsimport powered by BCT-Capture
 - Erkennung und Vorverarbeitung eingehender Rechnungen mithilfe von OCR-Technologie nach branchenüblichem Standard
 - Import von E-Rechnungen (ZUGFeRD/XRechnung)

2.18 DATEV-Schnittstelle

- Übergabe von Einzelbuchung in das DATEV-Format
- Umsetzung des Kontenrahmens

3 Schnittstellen

AAREON KARTHAGO stellt Schnittstellen und Exporte zu folgenden Systemen bereit:

- Aareon-Connect
- Vulcavo
- Chapps Rental Inspector App (Wohnungsübergaben)

4 Ergänzende SLA

Supportanfragen können über das Kundenportal Zendesk eingereicht werden:

<https://immomanagement-service.aareon.de>

Für Aareon KARTHAGO gelten folgende Servicezeiten:

Montag bis Donnerstag: 09:00 – 12:00 Uhr & 14:00 – 16:00 Uhr

Freitag: 09:00 – 12:00 Uhr & 13:00 – 15:00 Uhr

(unter Ausnahme gesetzlicher Feiertage am Sitz der Auftragnehmerin)

5 Pflegeleistungen

Pflege des Produkts

AAREON KARTHAGO wird kontinuierlich weiterentwickelt und an technische sowie gesetzliche Anforderungen angepasst. Neue Versionen werden durch Aareon bereitgestellt und deren Installation erfolgt kundenseitig mithilfe standardisierter Werkzeuge. Die Pflege der Schnittstellen orientiert sich an technischen Entwicklungen sowie an den Anforderungen angebundener Partnerlösungen.

6 Datenumgang

AAREON KARTHAGO ist DSGVO-konform. Die Datenhaltung erfolgt in einer Microsoft SQL-Server Datenbank.

7 Leistungsabgrenzung

Nicht Bestandteil des Produkts sind:

- Hardwarebereitstellung
- Netzwerk-/Serverinstallation
- Updateinstallation
- Netzwerkadministration
- Steuer-/Rechtsberatung
- Schulungen (separat buchbar)

8 Mitwirkungspflichten/ Systemanforderungen/ Nutzungsvoraussetzungen

8.1 Allgemein

- Microsoft SQL Server für die Datenbanken
 - bis. Max. 5 AP Express Edition >5 AP Minimum Standard Edition
- Microsoft Office (Desktop-Version, kein Web-App-Support)
- Internetzugang und moderner Browser für optionale Erweiterungen
- Nur auch vom Hersteller Microsoft entsprechend dem Lifecycle unterstützte Versionen vom Betriebssystem und Datenbankserver

8.2 Einzelplatz/Client

- Aktuelle, unterstützte Windows Clientversion
- Mind. 4 GB RAM, 8GB oder mehr empfohlen
- 20 GB Festplattenspeicher (50 GB Empfohlen bei Einzelplatz)

8.3 Serverbetrieb / Netzwerk

8.3.1 2-5 Arbeitsplätze

- Aktuelle, unterstützte Windows Clientversion oder Aktuell unterstützte Microsoft Serverversion
- 8 GB RAM, Empfohlen: 16 GB RAM oder mehr empfohlen
- 150 GB Festplattenspeicher

8.3.2 5-10 Arbeitsplätze

- Aktuell unterstützte Microsoft Serverversion
- Mind. 16 GB RAM, 32 GB oder mehr empfohlen
- 180 GB Festplattenspeicher
- Minimum Microsoft SQL Standard Edition

8.3.3 10-25 Arbeitsplätze

- Aktuell unterstützte Microsoft Serverversion
- Mind. 32 GB RAM, 64 GB oder mehr empfohlen
- 250 GB Festplattenspeicher
- Minimum Microsoft SQL Standard Edition

8.3.4 > 25 Arbeitsplätze

- Bei Installationen von über 25 Arbeitsplätzen beraten wir Sie gerne individuell.

8.3.5 Besondere Hinweise für Remote Desktop Server

- Mind. 16GB RAM
- Mind. 4 CPU Cores
- 40 GB Festplattenspeicher
- Zusätzlich 2–4 GB RAM, je ein CPU Core und 4 GB Festplattenspeicher je Benutzer

8.4 Hinweise

- Für KARTHAGO Dateien muss ein Windows Fileshare verwendet werden
- Min. 1 GB LAN empfohlen, WLAN ist ungeeignet
- VPN-Zugriff oder andere Verschlüsselungs- Technologien für den externen Zugriff auf Client oder Remote Desktop Server notwendig
- Die Erweiterung BCT-Capture erfordert immer ein Windows Server Betriebssystem für die Servereinrichtung.

9 Dokumentation / Weitere Dokumente

Die genannten Dokumente dienen der Nutzerunterstützung, sind jedoch nicht Bestandteil dieser Leistungsbeschreibung und haben keine vertragliche Bindungswirkung.

- Benutzerhandbuch im PDF-Format
- Release Notes zu neuen Versionen
- AV-Vertrag gemäß Art. 28 DSGVO