

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	6
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 ist 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	Business	Professional	Enterprise	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	✓	✓	✓	
Schnittstelle zu Aareal Bank BK01	✓	✓	✓	
Aareal Aval Kautionsbürgschaften	✓	✓	✓	
DATEV-Export	✓	✓	✓	
MeterCollect *		✓	✓	
KIAAN Agent **	✓	✓	✓	
KIAAN DMS **		✓	✓	

* Siehe separate Leistungsbeschreibung und produktspezifische Bedingungen

** siehe separate Leistungsbeschreibung

Rechnungsimport	✓
Rechnungsimport powered by BCT-Capture	✓
Schnittstelle vulcavo	✓
Schnittstelle Chapps Rental Inspector App (Wohnungsübergaben)	✓

1.4 Benutzerrollen

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

1.5 Definitionen

1.5.1 Verwaltungseinheit (VE)

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

1.5.2 Kunde

Vertragspartner 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 Fokus 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-/Mietshaus-)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**

- Anlage von Untergemeinschaften für den Export per Aareon Connect
- Schnellerfassung für Staffelmieten
- Funktionen zur einfacheren Erfassung von Mietbestandteilen
- Funktion zur einfacheren Überarbeitung von Rechnungen
- Mieterhöhungen anhand von Vergleichswohnungen
- Schnellerfassung/Datenimport für wichtige Mieter-/Eigentümerstammdaten
- Erweiterte Komfortfunktionen für die Empfängerüberprüfung (VoP)

2.14 **Schnittstelle zu Aareal Bank BK01**

Bereitstellung einer Schnittstelle zu Aareal Bank BK01 zur Integration der BK01-Funktionalitäten in Aareon Karthago.

- Verwaltung und Nutzung virtueller Kontonummern für nahezu alle Geschäftsvorfälle im Miet- und WEG-Bereich auf Basis der BK01-Funktionalitäten
- Zuordnung zu Objekten, Personen bzw. Sachkonten während des Imports der Kontoauszüge bei Nutzung virtueller Kontonummern
- Automatischer Import elektronischer Kontoauszüge (z. B. PDF)
- Möglichkeit zur initialen Kontoeröffnung aus dem Stammdatenmodul im Rahmen der BK01-Funktionalitäten
- Unterstützung bei der Liquiditätsplanung und im Liquiditätsmanagement für WEGs
- Anzeige von Umsätzen auf Bankkontoebene innerhalb von Aareon Karthago
- Unterstützung beim Abgleich von Banksaldo und Finanzbuchhaltung
- Unterstützung bei der Kautionsverwaltung und -berechnung mit virtuellen Konten im Sammelkontenverfahren

Hinweis: Die Bereitstellung der BK01-Funktionalitäten erfolgt durch die Aareal Bank. Für deren Nutzung können gesonderte vertragliche Vereinbarungen erforderlich sein.

2.15 **Aareal Aval Kautionsbürgschaften**

Unterstützung bei der Verwaltung von Kautionsbürgschaften im ERP-System in Verbindung mit Aareal Aval.

Hinweis: Die Bereitstellung der Kautionsbürgschaften erfolgt durch Aareal Aval. Für deren Nutzung können gesonderte vertragliche Vereinbarungen erforderlich sein.

2.16 **DATEV-Export**

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

2.17 **Rechnungsimport**

- Import von Rechnungen aus externen Programmen im CSV-Format

2.18 Rechnungsimport powered by BCT-Capture

- Erkennung und Vorverarbeitung eingehender Rechnungen mithilfe von OCR-Technologie nach branchenüblichem Standard
- Import von E-Rechnungen (ZUGFeRD/XRechnung)

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
- Mind. 8 GB RAM, 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