

SAP Customer Success Story SAP Real Estate Management



Leckere Fischgerichte, köstliche Snacks und Meeresdelikatessen zum Sofortessen oder Mitnehmen – **NORDSEE** bringt hochwertige Produkte rund um den Fisch frisch auf den Tisch.

Ein „Leckerbissen der Informationstechnik“ bereichert seit Juni 2001 das Immobilienmanagement des Traditionsunternehmens: Die Lösung **SAP® Real Estate Management** sorgt für eine effiziente Verwaltung der rund 400 angemieteten Stores und schafft gleichzeitig die Voraussetzungen für optimale Transparenz und die schnelle Gewinnung von Kennzahlen.

NORDSEE 



NORDSEE

IMMOBILIENMANAGEMENT VOM FEINSTEN

VOM FISCH-EINZELHANDEL ZUR NUMMER 1 IN EUROPA

NORDSEE ist die größte europäische, auf Fisch und Meeresfrüchte spezialisierte Schnellrestaurantkette mit Stores in Deutschland, Österreich, Slowenien und der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit umfasst drei verschiedene Store-Typen (Meeresbuffets, Restaurants, Snack Shops) und die Verkaufskanäle Meals, Snacks und Retail. Das vor mehr als 100 Jahren gegründete Unternehmen beschäftigt heute ca. 6.250 Mitarbeiter und will auch in Zukunft kräftig wachsen. Neue Ladenlokale entstehen derzeit in 1A-Lagen der deutschen Innenstädte sowie in Einkaufszentren, Bahnhöfen und Flughäfen.

Informationstechnisch stützt sich NORDSEE auf die betriebswirtschaftlichen Lösungen von SAP. „Wir wollten auch im Immobilienmanagement bessere Controllingfunktionen und durchgängige Geschäftsprozesse erreichen und die zeitaufwändigen Dauerbuchungen in der Fibu ablösen. Es lag auf der Hand, die Lösung SAP Real Estate Management einzuführen. Ausschlaggebend für die Entscheidung waren der hohe Integrationsgrad und unsere Ansprüche hinsichtlich Zukunftskompatibilität und Lösungskompetenz“, erklärt Martina Blaufuss, Projektleiterin und Leiterin Rechnungswesen bei NORDSEE. Fachliche Unterstützung für das anspruchsvolle Projekt lieferte Peter Werner von der SAP Deutschland AG & Co. KG, Beratung Real Estate. In nur sechs Monaten war die neue Software einsatzbereit. Ein Erfolg, der auf die engagierte Gemeinschaftsleistung des Projektteams zurückzuführen ist.


**SAP Deutschland
AG & Co. KG**

 Neurottstraße 15a
 69190 Walldorf
 T 08 00/5 34 34 24*
 F 08 00/5 34 34 20*

* gebührenfrei in Deutschland

 T +49/18 05/34 34 24**
 F +49/18 05/34 34 20**

** gebührenpflichtig

E info.germany@sap.com

www.sap.de
ANMIETUNG UND UMSATZMIETABGRENZUNG

Jeder Anmietvertrag beinhaltet unterschiedliche Vereinbarungen wie individuelle Kündigungsregelung, Verlängerungsoption und Umsatzmiet- und Indexvereinbarungen. Anmietverträge werden durch einen allgemeinen Immobilienvertrag mit kreditorischer Ausrichtung abgebildet und beinhalten in der Regel Klauseln für die Umsatzmiete. Die besondere Herausforderung lag in der Abbildung einer Mindestmiete für mehrere Umsatz-Mietkonditionen bei gleichzeitiger Indexierung der Mindestmiete unter der Maßgabe, modifikationsfrei im SAP-Standard zu bleiben. Für diesen unternehmensspezifischen Teil der Beraterlösung waren Individualanpassungen notwendig, die sich in der täglichen Praxis als überaus effizient erweisen: Manuelle Tätigkeiten wie Prüfung, Erstellung und Buchung einer Umsatz-Mietabrechnung sowie laufende Umsatzmeldungen gegenüber Vermieter und/oder Mieter, werden heute durch spezielle Funktionen in SAP Real Estate Management automatisch erledigt.

„Dank der Lösung SAP Real Estate Management konnten zeitaufwändige Dauerbuchungen vollständig abgelöst werden. Immobilienmanagement und -controlling haben entscheidend an Qualität und Tempo gewonnen. Unternehmensspezifische Anforderungen wie die Umsatz-Mietabgrenzung wurden optimal realisiert.“

Martina Blaufuss, Projektleiterin und Leiterin Rechnungswesen,
NORDSEE

Der speziell auf NORDSEE zugeschnittene Report Umsatz-Mietabgrenzung erstellt für die einzelnen Stores eine monatliche Umsatz-Mietabrechnung unter Berücksichtigung der Vorauszahlung bzw. Mindestmiete und bucht die zu erwartenden Gutschriften oder Nachzahlungen als Rückstellung. Mit der zumeist jährlichen Endabrechnung werden die dynamisch angepassten Rückstellungen wieder aufgelöst. Die Umsätze der einzelnen Stores werden dabei

täglich mittels intelligenter Kassensysteme an das zentrale Backendsystem SAP R/3 gemeldet und in die Datenbanktabellen von SAP Real Estate Management eingespielt. „Die Realisierung der Umsatz-Mietabgrenzung ist ein echtes Highlight“, lobt Martina Blaufuss.

Rückstellungen werden nicht nur gebildet, wenn erkennbar ist, dass die vom Vermieter angeforderte Vorauszahlung für die Umsatzmiete zu gering ist, sondern auch für Nebenkosten. Die Umsetzung erfolgt über den Rückstellungsvertrag, der weder debitorisch noch kreditorisch ausgerichtet ist. Durch eine Sachkontenbuchung erfolgt die Zuführung der Rückstellung.

VERMIETUNG UND NEBENKOSTENABRECHNUNG

Die SAP-Lösung verwaltet auch die Verträge der von NORDSEE weitervermieteten Objekte. Die Nebenkostenabrechnung des Vermieters wird mit definierbaren Prüfregelein automatisch auf Plausibilität geprüft und im Falle einer Untervermietung weiterbelastet. Das System übernimmt die Aufteilung der Vorsteuer, erstellt die entsprechenden Berechnungen, FI-Buchungen und die dazu gehörige Abrechnungskorrespondenz. „Zeitaufwändige manuelle Tätigkeiten haben sich auf ein Minimum reduziert, lange Excel-Listen und Abstimmungen gehören der Vergangenheit an“, zeigt sich Sachbearbeiterin Bärbel Warnetje sehr zufrieden.

Parallel zu diesem Projekt implementierte NORDSEE unter der Federführung von Norbert Genet, Leiter SAP Application Management, die Profitcenter-Rechnung, ebenfalls eine Komponente von SAP Real Estate Management. Der Vorteil: Jeder Store wird in der Kostenrechnung als Kostenstelle und im SAP Real Estate Management als Immobilienobjekt abgebildet und dann zu einem einzigen Profitcenter zusammengefasst.

Verlauf und Ergebnisse der Implementierung werden von den Verantwortlichen bei NORDSEE als äußerst zufrieden stellend bewertet. Alexander Kollmann, Projektmanager Rechnungswesen, fasst den Projekterfolg zusammen: „Wir haben alle relevanten Geschäftsprozesse schlanker und effizienter gestaltet. Das breit gefächerte Reportingangebot überzeugt mit hoher Transparenz und zeitnahen Informationen.“