

# **Oracle Property Management – Vertragsverwaltung und Abrechnung bei einem Service Dienstleister**

**Vinzenz Gutsche (American Tower / Ratingen)**  
**und**  
**Michael Graffi (Apps Associates / Dortmund)**

## **Schlüsselworte**

Property Manager, Oracle, E-Business Suite, FAS13, Amortization, Receivables, Payables, General Ledger, Vertragsverwaltung, Abrechnung, Verbraucherpreisindex (VPI), Funkmasten, Mobilfunk, Standortinhaber, Standortmitbenutzer, ATC Germany und Apps Associates.

## **Einleitung**

Das hochgradig spezialisierte Geschäftsmodell von American Tower (ATC) in einer leistungsfähigen ERP-Lösung abzubilden ist eine anspruchsvolle Aufgabe. ATC hat sich zu einem frühen Zeitpunkt entschieden, die Oracle E-Business Suite als weltweite ERP-Lösung einzusetzen. Zum einen verfügt die E-Business Suite bereits in ihrem Standard über viele Funktionen, die den Anforderungen des Unternehmens entsprechen. Zum anderen kann die E-Business Suite an die Bedürfnisse in dem dynamischen Markt der mobilen Kommunikation angepasst werden. Im Zentrum des Vortrags steht dabei die Nutzung des Moduls Oracle Property zur Vertragsverwaltung bei ATC Germany und dessen Schnittstellen zu anderen Modulen der Oracle E-Business Suite R12 innerhalb des Unternehmens. Es werden nicht nur Möglichkeiten, sondern auch Grenzen beim Einsatz von Oracle Property aufgezeigt und wie sie bei ATC Germany gelöst werden konnten.

## **Hintergrundinfo**

Wer in der Onlineenzyklopädie Wikipedia den Begriff „Mobilfunk“ nachschlägt findet folgende staubtrockene Definition: „Mobilfunk ist die Sammelbezeichnung für den Betrieb von beweglichen Funkgeräten.“ Dieser Satz spiegelt nicht im Geringsten wieder, wie die mobile Kommunikation seit Mitte der 90er Jahre das Leben der Menschen verändert hat.

Den wenigsten Teilnehmern an diesem gewaltigen Netzwerk ist klar, welche enorme Infrastruktur für diese Dienste vorgehalten werden muss. Kernstück dieser Infrastruktur sind die Mobilfunkmasten, die für eine hohe Abdeckung mit Netzdiensten sorgen. Diese Masten stehen auf Wohnhäusern, Bürogebäuden oder im freien Gelände. Einer der Marktführer für Ankauf, Pacht und Weitervermietung dieser Funkmasten ist die Firma American Towers Corporation (ATC). ATC wurde 1995 in Boston, Massachusetts als Unternehmen der öffentlichen Hand gegründet. Seit 2012 ist ATC in Deutschland tätig. Mitte 2012 hat die Firma das Eigentum und die Pachtrechte an über 2.000 Funkmasten und den zugehörigen Immobilien übernommen. Namenhafte Kunden sind heute Unternehmen wie E-Plus, Vodafone, Telefonica und die Deutsche Telekom.



So können die Debitorsche und die Kreditorische Abwicklung weitestgehend automatisiert erfolgen: Das Modul erzeugt periodisch die Kundenfaktura gemäß den vertraglichen Vereinbarungen und übergibt die relevanten Buchungen an das Kontokorrentmodul Oracle Accounts Receivables (Debitoren). Entsprechendes erfolgt bei der Buchung der Verbindlichkeit gegenüber dem Verpächter. Hier bucht das Property-Modul automatisch in das Nebenbuch Accounts Payables (Kreditoren). Auf diese Art und Weise kann ATC das enorm hohe Buchungsvolumen mit einer überschaubaren Anzahl personeller Ressourcen abbilden.

ATC Germany organisiert sich in die Abteilungen Legal, Operations & Sales sowie Finance (Financial Controlling Team und Financial Operation Team). All diese Abteilungen mussten im Rahmen der Neugründung der deutschen ATC-Tochter gegründet, organisiert und personell besetzt werden. Die Abteilungen nutzen bei ihrer Arbeit durchweg die Oracle E-Business-Suite. Um den Stamm der neuen Mitarbeiter in den Umgang mit der Oracle E-Business-Suite heranzuführen hat Apps Associates in der deutschen ATC Zentrale in Ratingen bei Düsseldorf ein Team von Anwendungsberatern implementiert, das die Mitarbeiter schult und deren Prozessanforderungen für die IT formuliert und im operativen Betrieb unterstützt.

### Oracle Property Management – Prozesse zur Vertragsverwaltung bei ATC Germany

Die Kernprozesse zur Vertragsverwaltung bei ATC Germany lassen sich in vier Bereiche einteilen. Jedes dieser Bereiche hat wiederum eine gewisse Anzahl an Unterpunkten, die zur Umsetzung des operativen Geschäfts beitragen.

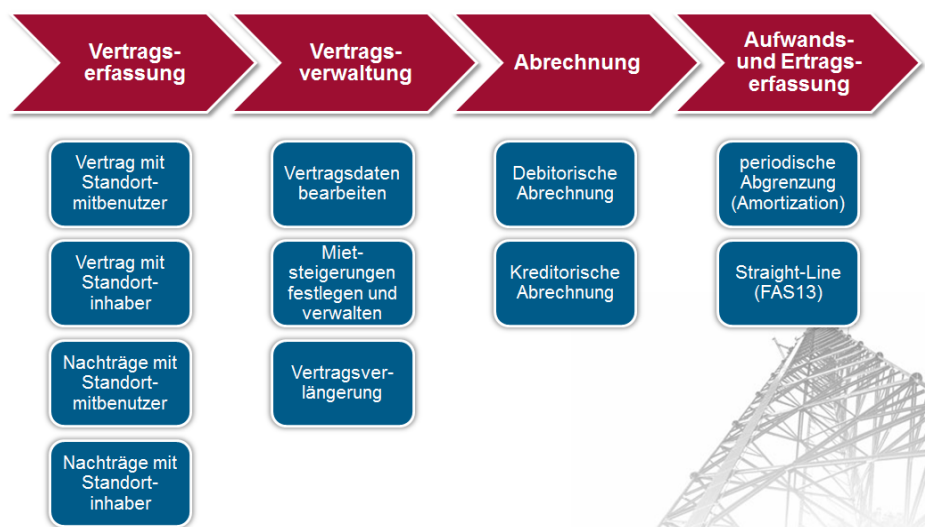


Abb. 2: Prozesse zur Vertragsverwaltung bei ATC Germany

Im Bereich der Vertragserfassung werden neue Verträge mit den Standortinhabern, im ATC Sprachgebrauch auch „Landlords“ genannt, verhandelt und abgeschlossen. Selbige geschieht auch auf der Seite der Standortmitbenutzer, im ATC Sprachgebrauch auch „Tenants“ genannt. Unterschriebene Verträge werden im nächsten Schritt an das Finance Team zur Eingabe in das Oracle Property Modul weitergeleitet. Die Vertragserfassung in Oracle wird von zwei Personen vorgenommen (full & partial abstract), die denselben Vertrag unabhängig voneinander in das System eingeben. In einem nächsten

Schritt übernimmt der Accounting Manager das sogenannte „matchen“ der beiden Verträge vor. Hierbei werden beide Eingaben mittels eines matching Programmes auf Übereinstimmung geprüft. Sofern keine Übereinstimmung vorliegt, werden die Eingaben nochmal überprüft, korrigiert und erneut Abgeglichen bis keine Unstimmigkeiten mehr auftauchen. Anschließend erhalten diese Verträge den Status „matched“ und können endgültig ins Oracle Property Modul geladen werden. Ist ein Vertrag im Property Modul erst geladen, können in Zukunft auch Nachträge zum jeweiligen Vertrag vorgenommen werden.

Der Bereich Vertragsverwaltung umfasst die Punkte „Vertragsdaten bearbeiten“, „Mietsteigerungen festlegen und verwalten“ und „Vertragsverlängerung“. Vertragsdaten können aktualisiert und korrigiert werden (z.B. Kontaktdaten vom Standortinhaber). Ebenso können Zahlungspositionen korrigiert und hinzugefügt werden und Nachberechnungen eingegeben werden. Mietsteigerungen kommen bei ATC Germany in zwei Varianten vor. Zum einen basierend zu einem festgelegten Prozentsatz wird die Miete in regelmäßigen Zeitabständen erhöht und zum anderen basierend auf dem Verbraucherpreisindex (z.B. steigt der Verbraucherpreisindex seit Vertragsbeginn um 10 Punkte, wird die Miete um 10 % erhöht). Einstellungen bezüglich der Vertragsverlängerung sind im System auf zwei Arten festgelegt. Entweder es erfolgt eine automatische Vertragsverlängerung nach Ende der festgelegten Vertragslaufzeit um jeweils 1 Jahr, bis der Vertrag von einer Seite gekündigt wird oder es gibt die Möglichkeit eine zuvor festgelegte Option auf Vertragsverlängerung nach Ende der Laufzeit zu ziehen (z.B. die Option auf 2 x 5 Jahre zu verlängern).

Die Abrechnung der debitorischen und der kreditorischen Rechnungen erfolgt weitestgehend automatisiert. Das Modul erzeugt periodisch die Kundenfaktura gemäß den vertraglichen Vereinbarungen und übergibt die relevanten Buchungen an das Kontokorrentmodul Oracle Accounts Receivables (Debitoren). Entsprechendes erfolgt bei der Buchung der Verbindlichkeit gegenüber dem Standortinhaber. Hier bucht das Property-Modul automatisch in das Nebenbuch Accounts Payables (Kreditoren). Innerhalb des Rechnungslegungsprozesses werden abschließend die Buchungen im General Ledger generiert und die Bezahlung der Landlords vorgenommen. Auf diese Art und Weise kann ATC das enorm hohe Buchungsvolumen mit einer überschaubaren Anzahl personeller Ressourcen abbilden.

Die Aufwands- und Ertragserfassung erfolgt bei ATC Germany auf zwei Arten. Bei der periodischen Abgrenzung wird die Anzahl der Perioden bestimmt, um der ein Betrag amortisiert wird. Dabei wird die Amortisierung des Ertrages/Aufwands über eine festgesetzte Periode durchgeführt. Voraussetzung ist hierbei, dass die festgesetzte Periode mehr als einen Monat umfasst. Des Weiteren gibt es Bestimmungen des Financial Accounting Standards Board (FAS13) zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen bei Verträgen, die folgende Punkte erfüllen und entsprechend amortisiert werden müssen:

- Vertragslaufzeit beträgt mehr als 12 Monate
- Kündigungsrecht seitens Vertragspartner (vor Vertragsende nicht kündbar)
- Gleichbleibende prozentuale Mieterhöhung über die Vertragslaufzeit
- Vertrag wird nicht im Namen einer dritten Partei mitverwaltet

## **Oracle Property – Neue Funktionalitäten**

Zwecks der Eingabe von neuen Verträgen wurde ein komplett neues Eingabeformular entwickelt, um Verträge in Oracle einzugeben und zu validieren. Hierbei geben zwei voneinander unabhängige Personen einen Vertrag ein und das System überprüft anhand von festgelegten Kriterien die Übereinstimmung der beiden Eingaben. Zwei weitere Programme (Lease Load Program und Lease Finalize Program) ermöglichen das Übertragen des Vertrages in das Oracle Property Modul, aus dem anschließend die Rechnungsgenerierung angestoßen wird. Des Weiteren wurde eine neue Funktionalität eingeführt, die es ermöglicht einen alternativen Zahlungsempfänger bei Verträgen mit Standortinhabern anzugeben.

## **Lessons Learned**

Im Oracle Property Modul lassen sich neue Anforderungen relativ gut an die Unternehmensstruktur anpassen. Der Billing/Payment Prozess ist soweit automatisiert, dass selbst Rechnungen auf elektronischem Wege an die Kunden verschickt werden können. Es hat sich gezeigt, dass Cognos als Reporting Tool sehr gut geeignet ist, um sehr schnell und unkompliziert Berichte zu Vertragsdaten aus dem Property Modul zu erstellen. Der Aufwand an Ressourcen beim Testen von neuen Funktionalitäten sollte im Vorfeld gut geplant sein, um den Mehraufwand neben dem operativen Geschäft innerhalb einer festgelegten Testphase zu bewältigen. Auch kann der Fehlerquotient bei individuellen Anpassungen/neuen Funktionalitäten steigen.

## **Kontaktadresse:**

### **Vinzenz Gutsche**

ATC Germany Services GmbH  
Balcke-Dürr-Allee 2  
D-40882 Ratingen

Telefon: +49 (0) 2102 5390 841  
E-Mail: [vinzenz.gutsche@americantower.com](mailto:vinzenz.gutsche@americantower.com)  
Internet: <http://www.americantower.com/>

### **Michael Graffi**

Apps Associates GmbH  
Flughafenring 11  
D-44319 Dortmund

Telefon: +49 (0) 231- 222 279 19  
E-Mail: [michael.graffi@appsassociates.com](mailto:michael.graffi@appsassociates.com)  
Internet: <http://www.appsassociates.com/>