

Funktionsübersicht

Immobilienbewirtschaftung





"Von einer modernen Softwarelösung erwarten wir, dass sie sich den heutigen Anforderungen an eine effiziente Bewirtschaftung anpassen lässt und neuste Technologien nutzt."

Einfach, rationell, zuverlässig – Abacus Immobiliensoftware

Intro	Seite	4–5
Stammdaten	Seite	6–9
Vermietung und Verträge	Seite	10–13
Sollstellung und Inkasso	Seite	14–17
Nebenkostenabrechnung	Seite	18–21
Liegenschaftsbuchhaltung	Seite	22–27
Stockwerkeigentum	Seite	28–31
Optionen zur Immobiliensoftware	Seite	32–33

Die aktuellen Systemanforderungen finden Sie auf der Abacus Homepage unter dem Link
www.abacus.ch/links/systemempfehlungen

Abalmmo – die optimale Immobilienbewirtschaftungssoftware

Die Software Abalmmo für die Immobilienbewirtschaftung ist eine modulare Gesamtlösung. Sie wurde zusammen mit Spezialisten und Kunden aus der Immobilienbranche konzipiert, die über langjährige Erfahrung verfügen. Sie ist auf dem neusten Stand der Software-Technologie und bietet durch die Internet-Fähigkeit auch die Möglichkeit der ortsunabhängigen Nutzung und des dezentralen Zugriffs auf sämtliche Daten und Informationen.

Abalmmo ist universell einsetzbar – von kleinen bis grossen Immobilienverwaltungen. Da es sich um eine integrierte Gesamtlösung handelt, lassen sich sämtliche Bedürfnisse der Immobilienbranche damit abdecken.

Abacus hat sich in den unterschiedlichsten Branchen und in über 39'000 Unternehmen im täglichen Einsatz bewährt. Die universelle Einsetzbarkeit und Leistungsfähigkeit beweist die Abacus Business Software sowohl in Kleinbetrieben als auch im Einsatz in grösseren Unternehmen. Permanente Weiterentwicklung garantiert den Schutz der in Software und Ausbildung getätigten Investitionen. Die Abacus Finanzsoftware wird von grossen Treuhand- und Revisionsgesellschaften eingesetzt und empfohlen.



Die Anforderungen an eine moderne Software für die Immobilienbewirtschaftung sind vielfältig. Das dürfen Sie von der Abacus Immobiliensoftware Abalmmo erwarten:

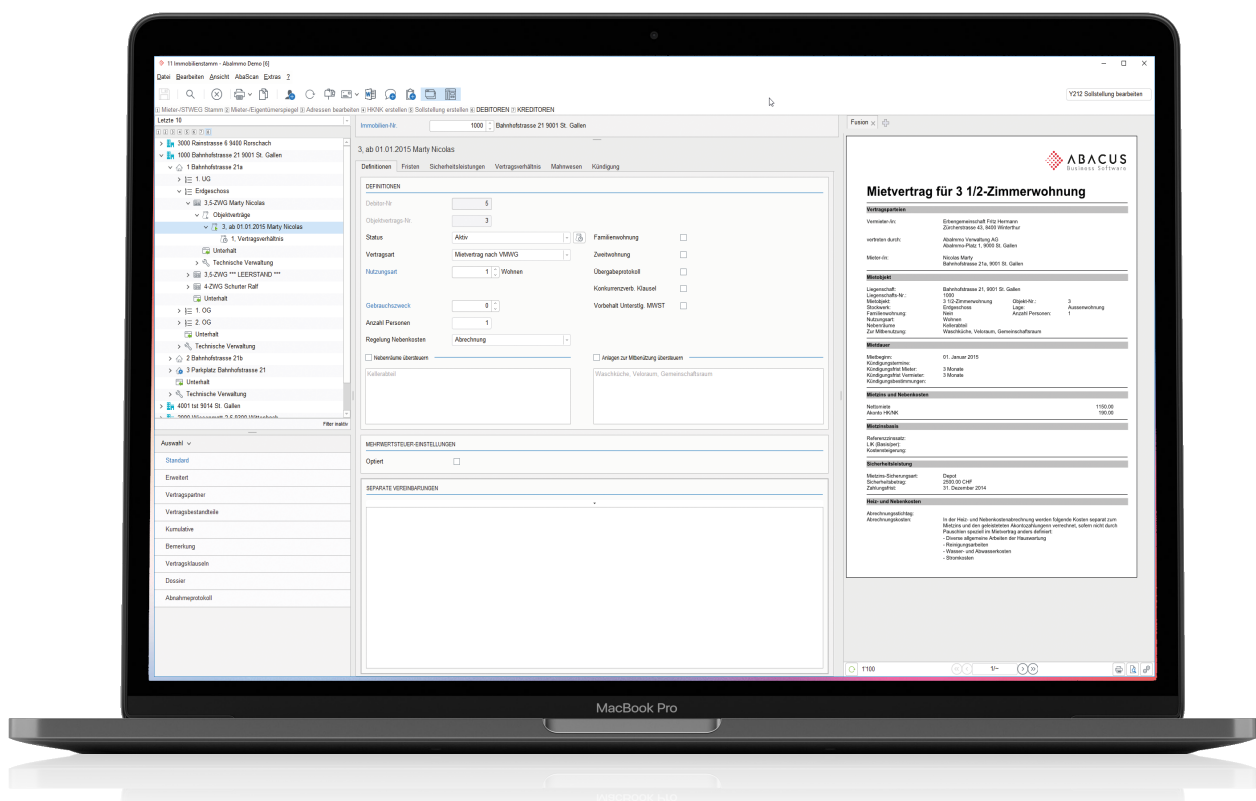
- Mandatsübergreifende zentrale Stammdaten für Mieter und Lieferanten
- Automatische Erstellung von Pendenzen
- Frei definierbare Abrechnungsebenen
- Mehrere Verwaltungen mit eigenen Honoraren
- Anbindung an diverse Medienmarktplätze
- Alle relevanten Daten auf Zeitachse
- Mehrere Erneuerungsfonds pro STWEG
- Konsolidierung pro Eigentümer
- Transparente Abrechnung
- Rechnungslegung und Mehrwertsteuerabrechnung pro Eigentümer
- Elektronische Dossiers pro Objekt für die Verwaltung sämtlicher Verträge, Lieferanten- und Mieterrechnungen, Korrespondenz und anderer Dokumente
- Volltextindexierte Datenbank und Suchmaschine für das sofortige Auffinden von Informationen
- Nahtlose Integration der Immobiliensoftware mit den Finanzanwendungen und damit keine Mehrfacherfassungen von Daten

Stammdaten

Die Stammdaten bilden in Abalmmo den Dreh- und Angelpunkt der Immobilienbewirtschaftung. Sie enthalten neben Daten zu Objekten auch den Mieterstamm, Daten zu Eigentümern, Verwaltungen und den zentralen Adresstamm.

Immobilienstamm

Im Immobilienstamm werden alle Daten verwaltet, die eine bestimmte Liegenschaft betreffen. Eine einfache und übersichtliche Navigation erlaubt es dem Programmierer, schnell die Informationen zu erfassen und benötigte Informationen bis hin zu den Objektverträgen übersichtlich dargestellt zu erhalten. Die Gliederung einer Immobilie kann sehr flexibel gestaltet und jederzeit geändert werden. Der Anwender bestimmt selbst, ob für eine einzelne Immobilie zusätzlich zum Beispiel Gebäude, Häuser oder Etagen geführt werden sollen. Pro Immobilie werden bei Bedarf mehrere Eigentümer geführt. Ihre Anteile lassen sich in Prozent darstellen. Einer Immobilie lassen sich mehrere Verwaltungen zuweisen – auch mit separaten Honorarsätzen: Pauschalhonorare, Honorare in Prozent sowie nach vereinbarter und vereinnahmter Methode. Diese Definitionen werden vom Programm datumsabhängig verwaltet, so dass jederzeit Anpassungen möglich sind.



Mieterstamm

Bei Abalmmo wird ein Mieter nur einmal erfasst. Dies erlaubt, alle von ihm gemieteten Objekte anzuzeigen, auch wenn sie sich in unterschiedlichen Immobilien befinden. Pro Mieter wird die Korrespondenzsprache bestimmt, mit der alle wichtigen Dokumente erstellt werden. Eine Offene-Posten-Liste hilft bei Liquiditätsengpässen des Mieters besser zu reagieren. Zudem lassen sich für jeden Mieter unbegrenzte oder auch zeitlich begrenzte Mahnsperren erfassen.

Eigentümer

Abalmmo erlaubt die Verwaltung von Haupt- und Miteigentümern. Der Haupteigentümer ist die Person oder Firma, die auf allen offiziellen Dokumenten ausgewiesen wird. Als Miteigentümer werden die Personen oder Unternehmen bezeichnet, die nur einen Prozentanteil an einer Immobilie besitzen. Im Eigentümerstamm werden alle Eigentümer geführt. Verknüpfte Immobilien zeigt Abalmmo direkt an. Zu jeder angezeigten Immobilie werden zusätzliche Informationen wie Hauswart, Gebäude, Häuser und Objekte aufgeführt. Aus dieser Programmansicht kann direkt in den Immobilienstamm gewechselt werden.

Hauswart

Pro Immobilie können mehrere Hauswarte geführt werden. Diesen werden Funktionen zugewiesen, so dass zu jeder Zeit ersichtlich ist, welcher Hauswart für welche Aufgabe verantwortlich ist. Im Hauswarts-Stammprogramm werden zu jedem Hauswart die zugewiesenen Immobilien mit den einzelnen Objekten angezeigt.

Verwaltungen

Es können mehrere Verwaltungen geführt werden. Diese Verwaltungen werden bei der Immobilie hinterlegt. Pro Verwaltung bestimmt der Anwender, ob diese MWST-pflichtig ist, was für die Erstellung von Honorarrechnungen relevant ist. Verwaltungen werden direkt mit einem Kreditor verbunden, so dass Honorarauszahlungen automatisiert erfolgen können.

Verwaltungshonorare

Abalmmo bietet die Möglichkeit, verschiedenste Honorararten zu führen. So können Honorare nach vereinbarter oder vereinnahmter Methode oder auch als Pauschale erfasst werden.

Da auf der Immobilie mehrere Verwaltungen geführt werden können, kann für jede einzelne dieser Verwaltungen das Honorar definiert werden. Die Honorarsätze, die Fälligkeit und die Verbuchungsart werden auf der Zeitachse geführt und können somit jederzeit angepasst werden.

Im Abrechnungslauf werden die Honorare aufbereitet und können von der Verwaltung geprüft werden. Je nach Verbuchungsart wird direkt eine Kreditorenrechnung erstellt und beim nächsten Zahlungslauf berücksichtigt.

Verwaltungsbereiche

Der Verwaltungsbereich ist das für die Bewirtschaftung der Immobilie zuständige Team. Jedem Bereich werden die Teammitglieder zugewiesen, denen ihrerseits verschiedene Funktionen wie Verwalter oder Buchhalter hinterlegt werden können. Für jeden Verwaltungsbereich werden Zuständigkeiten wie Unterschriftspersonen für den Mietvertrag, Kontaktperson für Wiedervermietung, Ansprechperson bei Nebenkostenabrechnungen usw. definiert. Zuständigkeiten werden für die Pendenzenverwaltung verwendet und können in Auswertungen ausgegeben werden.

Technische Verwaltung

Die Technische Verwaltung steht auf jeder Ebene im Immobilienstamm zur Verfügung. Die folgenden Funktionen können in vollem Umfang genutzt werden:

> Serviceverträge

Mit den Serviceverträgen werden zum Beispiel Serviceabonnements für den Lift erfasst und überwacht. Das Programm weist den Benutzer darauf hin, dass zu einem kommenden Zeitpunkt eine Wartungsarbeit notwendig wird oder dass das Abonnement demnächst ausläuft und erneuert werden sollte.

> Geräte

Für jede Immobilie lassen sich Geräte wie zum Beispiel Heizungsanlagen und Objekte wie Kühlschränke, Badewannen etc. erfassen. Eine Zustandsbewertung macht sofort ersichtlich, wann die nächsten Erneuerungen fällig werden. Die Bewertungsstufen können dazu frei definiert werden.

Adressmanagement

Alle Adressen von Mietern, Eigentümern oder Lieferanten werden zentral gespeichert. Der grosse Vorteil: Adressen müssen nur einmal erfasst werden, Doppelerfassungen sind ausgeschlossen. Bei Rückfragen von Personen ist sofort ersichtlich, in welcher Beziehung diese zur Verwaltung stehen. Dank vielfältigen Suchmöglichkeiten wird eine Person schnell gefunden und alle Verbindungen zu ihr werden angezeigt. Der Sachbearbeiter erkennt sofort, ob es sich um einen Mieter oder einen Stockwerkeigentümer handelt. Sollte er weitere Informationen benötigen, können diese schnell in zusätzlichen Programmen, die interaktiv miteinander verknüpft sind, abgefragt werden.



Highlights



Elektronische Archivierung

Sollen Dokumente zur Immobilie oder zum Objekt elektronisch abgelegt werden, können diese in Dossiers gespeichert werden. Mit "Drag and Drop" kopiert der Anwender elektronische Dateien in beliebigen Formaten in jedes beliebige Dossier. Kombiniert mit der Archivierungsfunktion in der Abacus Business Software ist es auch möglich gescannte Papierdokumente digital abzuliegen.



Flächenmanagement

Damit das Flächenmanagement möglichst flexibel bleibt, ist der Anwender frei bei der Datenerfassung. Es können verschiedene Flächennormen wie zum Beispiel SIA 416 genutzt oder auch eigene erstellt werden.



Transparenz durch Baumstruktur

Dank der Baumstruktur im Immobilienstamm erhält man einen schnellen Überblick über den kompletten Aufbau der Immobilie. Durch die Verwendung von Filterkriterien können zum Beispiel nur leerstehende Objekte angezeigt werden.



Volltextsuche

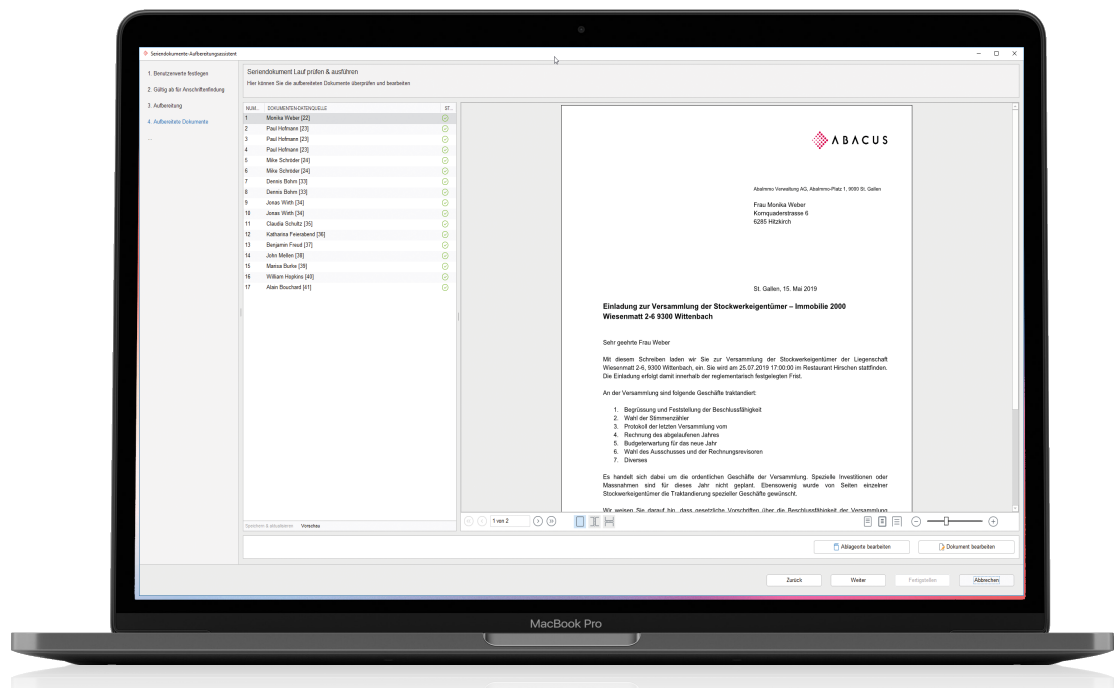
Dank der Volltextsuche ist die Suche nach einer Immobilie noch einfacher. So kann die Strasse mit dem Ort erfasst werden und die Suchfunktion zeigt eine Liste der möglichen Immobilien an.



"Das Erfassen von neuen Mietverträgen und auch von Kündigungen gehört zu den täglichen Prozessen und muss äusserst einfach und effizient durchgeführt werden können. Dank einem Assistenten wird man Schritt für Schritt geführt und spart so viel Zeit."

Vermietung und Verträge

Das Ausstellen neuer Verträge oder die Erfassung von Kündigungen sind wichtige Prozesse. Neben der Erfassung der Daten müssen auch Dokumente erstellt und verschiedene Parteien informiert werden. Abalmmo unterstützt diese Anforderungen mit verschiedenen Funktionen.



Vermietung und Verträge

Abalmmo kann verschiedene Vertragsarten abbilden: nach VMWG und ausserhalb VMWG sowie Staffel-, Index- und Umsatzmietverträge etc. Verträge können als PDF oder in MS-Word ausgegeben werden. Abalmmo stellt einen Software-Assistenten zur Verfügung, der das Erstellen eines Vertrags in kürzester Zeit ermöglicht und je nach Vertragsart nur die dafür notwendigen Datenfelder anzeigt. Fristen, Definitionen und Mietzinsbestandteile können vom Vormieter oder von einem anderen Vertrag übernommen werden, was den Aufwand weiter reduziert. Pro Vertrag lassen sich mehrere Solidarhafter auf der Zeitachse verwalten und auch das Führen von Untermietern ist möglich. Mietverträge können mit dem Status "in Bearbeitung" erfasst werden, um noch nicht unterzeichnete Verträge zu überwachen. Erst nachdem der Vertrag als aktiv gekennzeichnet wurde, erfolgt die Sollstellung.

Mietet eine Person mehrere Objekte in einer Immobilie, können diese in einem einzigen Vertragsverhältnis zusammengefasst werden. Auf diesem Verhältnis werden die Definitionen für die Sollstellung auf der Zeitachse vorgenommen. So kann ein Mieter jederzeit zum Beispiel vom Lastschriftverfahren auf ESR-Einzahlungsscheine wechseln. Das Vertragsverhältnis steuert auch den Detaillierungsgrad des Vertrages. So können alle Objekte eines Vertragsverhältnisses als ein Vertragswerk oder als einzelne Verträge ausgegeben werden.

Kündigung

Bei Kündigung eines Mietvertrags wird der Anwender schrittweise durch den Prozess geführt. Hat ein Mieter mehrere Objekte gemietet, wird der Anwender darauf hingewiesen und es können alle Objekte gleichzeitig gekündigt werden. Das Vertrags- und Haftungsende wird automatisch auf der Basis des Kündigungsdatums errechnet und vorgeschlagen. Wurde ein Objekt in den Stammdaten zur Vermietung per Internet gekennzeichnet, können die notwendigen Internetdaten auch im Assistenten angezeigt und gegebenenfalls bearbeitet werden.

Checklisten und Pendenzenverwaltung

Im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung gibt es eine Vielzahl von Arbeitsschritten, die koordiniert und überwacht werden müssen. So sollte vor einer Schlüsselübergabe zum Beispiel der Vertrag unterschrieben vorliegen, das Depot vollständig einbezahlt und die Wohnungsabnahme des Vormieters abgeschlossen sein. Abalmmo bietet dafür eine Checkliste. Die darin enthaltenen Aufgaben können durch eine Programmaktion, wie zum Beispiel das Speichern eines neuen Mietvertrages, ausgeführt werden.

Pendenzen können auch voneinander abhängig sein und durch den Anwender oder eine weitere Programmaktion erledigt oder an andere Personen delegiert werden. Eine Pendezen wird immer einer Funktion aus dem Verwaltungsteam der Immobilie zugewiesen. Diese Funktion ist je nach Team einer oder mehreren Personen zugeordnet. Sobald das Programm Pendenzenverwaltung gestartet wird, zeigt es alle offenen Pendenzen an. Pendenzen lassen sich auch manuell anlegen: Zum Beispiel wird ein Telefonanruf eines Mieters erfasst und dem entsprechenden Sachbearbeiter zugewiesen. Zusätzlich wird neben einem Text auch die Immobilie, das Objekt oder der Hauswart erfasst. So werden Pendenzen innert kürzester Zeit effizient erledigt.

Mieterwechseldokumente

Nach einer Neuvermietung oder einer Kündigung müssen verschiedene Parteien informiert und je nach Kanton verschiedene Dokumente erstellt werden. Abalmmo bietet dazu folgende Dokumente:

- Einzugsanzeige
- Auszugsanzeige
- Mieterwechselschreiben
- Namensschilderbestellungen
- Kündigungsbestätigungen

Das Programm kann direkt aus dem Immobilienstamm aufgerufen werden. Eine erneute Selektion des Vertrages ist nicht nötig.

Highlights



Mietzinsreserven

Pro Vertrag können mehrere individuelle Mietzinsreserven gebildet werden. Es besteht auch die Möglichkeit, Mietzinsreserven auf Grund zu tiefer Berechnungsgrundlagen zu erstellen: zum Beispiel bei zu tiefem Referenzzinssatz oder zu niedriger Nettorendite.



Textbausteine und Vorlagen für Verträge

Die Verträge können dank Textbausteinen in mehreren Sprachen ausgestellt werden. Vertragsdokumente werden entweder mit Word oder dem Abacus Reportdesigner angezeigt. Pro Nutzungsart bestimmt der Anwender, welche Vertragsvorlage zu verwenden ist.



Verträge zusammenfassen

Sollen mehrere Objekte aus der gleichen Immobilie zu einem einzigen Vertrag zusammengefasst werden, lassen sie sich zu einem einzigen Vertragsverhältnis gruppieren.



Unterhaltsarbeiten

Alle Unterhaltsarbeiten werden für die Immobilie, das Haus oder das Objekt zusammengefasst. Damit wird es einfacher, bei einer Wohnungsabnahme den Sollzustand zu bestimmen.



"Zuverlässigkeit und Sicherheit sind mir bei einer Immobiliensoftware doppelt wichtig. Auf den Namen Abacus kann ich vertrauen."

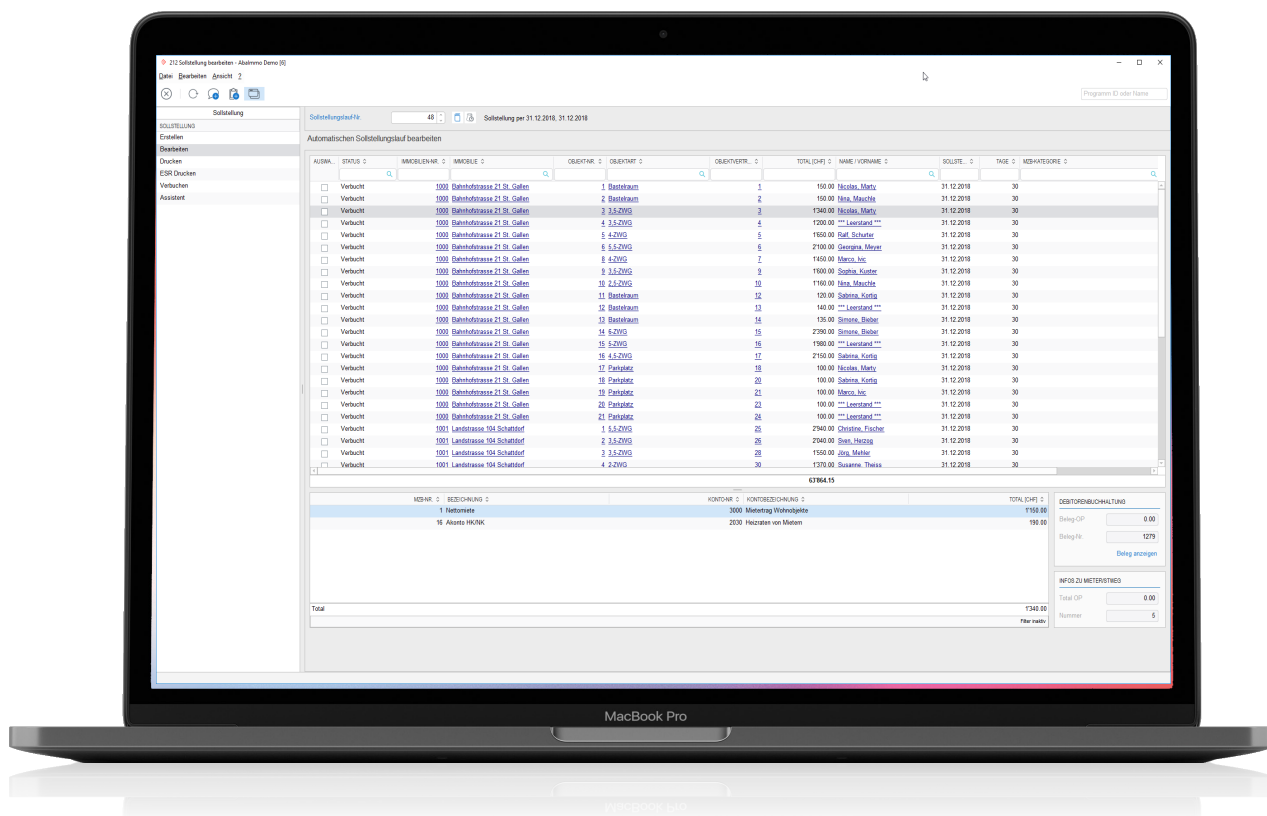
Sollstellung und Inkasso

Sollstellung und Inkasso sind Prozesse, bei denen manuelle Eingriffe auf ein Minimum reduziert werden müssen. Dank der automatisierten Sollstellung und den ESR-Einzahlungsscheinen kann dies optimal umgesetzt werden.

Sollstellung

Abalmmo unterstützt die automatische wie auch die manuelle Sollstellung. Bei der automatischen Sollstellung werden alle Mieten für den gewünschten Monat in einem einzigen Arbeitsgang erstellt. Mit vielfältigen Selektionsmöglichkeiten können die Daten optimiert werden. Beim Sollstellungsprozess prüft das System unterschiedlichste Zustände, wie zum Beispiel, ob der Vormonat ebenfalls bereits Soll gestellt wurde oder ob für jedes abzurechnende Objekt ein gültiger Vertrag besteht. Allfällige Fehler können direkt im Programm korrigiert werden.

Bei der Verbuchung der Sollstellung werden offene Gutschriften und Vorauszahlungen automatisch verrechnet. Nicht benötigte oder falsch erfasste Sollstellungen können auf einfache Weise wieder storniert werden. Für Korrekturen wird die manuelle Sollstellung benötigt. So können offene Rechnungen ausgebucht, Gutschriften oder eine einzelne Sollstellung mit einem vertragsunabhängigen Betrag erstellt werden.



Inkasso

Beim Inkasso werden die Zahlungsmethoden ESR, LSV+ und DebitDirect unterstützt. Handelt es sich beim Mieter um den Eigentümer oder um einen Hauswart, können die Belege automatisch auf ein Scharnierkonto gebucht werden. Zahlungseingänge werden direkt mit den offenen Posten abgeglichen. Wird kein offener Posten gefunden, da zum Beispiel die Sollstellung noch nicht erfolgt ist, speichert das Programm die Zahlung als Vorauszahlung und verrechnet diese automatisch mit der nächsten Sollstellung. Betrifft die Zahlung einen Mieter, der sich in einem Betreibungsverfahren befindet oder die Wohnung ungerechtfertigt nutzt, wird die Zahlung nicht automatisch verarbeitet, sondern muss manuell bearbeitet werden.

Mahnwesen

Alle fälligen Belege werden in einem Mahnlauf vorgeschlagen. Dieser Vorschlag kann bearbeitet werden, falls einzelne Belege nicht gemahnt oder die Mahnstufe manuell geändert werden soll.

Je nach Vertragsstatus können unterschiedliche Texte für die Mahnung verwendet werden. So wird bei einem bereits ausgezogenen Mieter nicht mehr mit der Ausweisung gedroht. Dem Anwender steht es frei, unterschiedliche Texte je nach Nutzungsart zu verwenden.

Für jede Mahnstufe können unterschiedliche Mahnspesen definiert werden. Wenn mit verschiedenen Mahnstufen gearbeitet wird – zum Beispiel mit normalen und verschärften – kann einem Mieter, der in einem vordefinierten Zeitraum bereits eine normale Mahnung erhalten hat, immer direkt eine verschärfte Mahnung zugestellt werden.

Mietzinsanpassungen

Die Mietzinsanpassungen müssen sehr flexibel behandelt werden können. Mit einem Assistenten wird der Anwender automatisch durch die verschiedenen Schritte geführt. Die Berechnungsgrundlagen für die Mietzinsberechnung lassen sich anpassen, Mietzinsreserven auflösen und neue Mietzinsbestandteile aktivieren.

Es ist auch auf einfache Weise möglich, einseitige Vertragsänderungen, die keine Mietzinsanpassung zur Folge haben, durchzuführen. Anpassungen können alle auf einmal vorgenommen werden oder auch schrittweise nacheinander. Vor jeder definitiven Verarbeitung einer Mietzinsanpassung kann diese geprüft und gegebenenfalls noch korrigiert werden.

Highlights



ESR-Einzahlungsscheine

ESR-Einzahlungsscheine können mehrere Monate im Voraus erstellt werden. Dabei werden auch unterschiedliche Fälligkeiten in einem Vertragsverhältnis berücksichtigt.



Manuelle Sollstellung

Bei der manuellen Sollstellung lassen sich offene Rechnungen automatisch gutschreiben.



Mahnläufe bearbeiten

Der Mahnlauf kann vor der definitiven Erstellung der Mahnungen nochmals überarbeitet und vorgeschlagene offene Posten können gegebenenfalls entfernt werden.



Berechnungsgrundlagen für Mietzinsanpassung

Bei einer automatischen Mietzinsanpassung lassen sich die Berechnungsgrundlagen jedes einzelnen Vertrags vom Anwender ergänzen.



"Abalmmo überzeugt mit transparenten und für alle Mieter nachvollziehbaren Abrechnungen – eine Tatsache, die mir viele Umtriebe erspart."

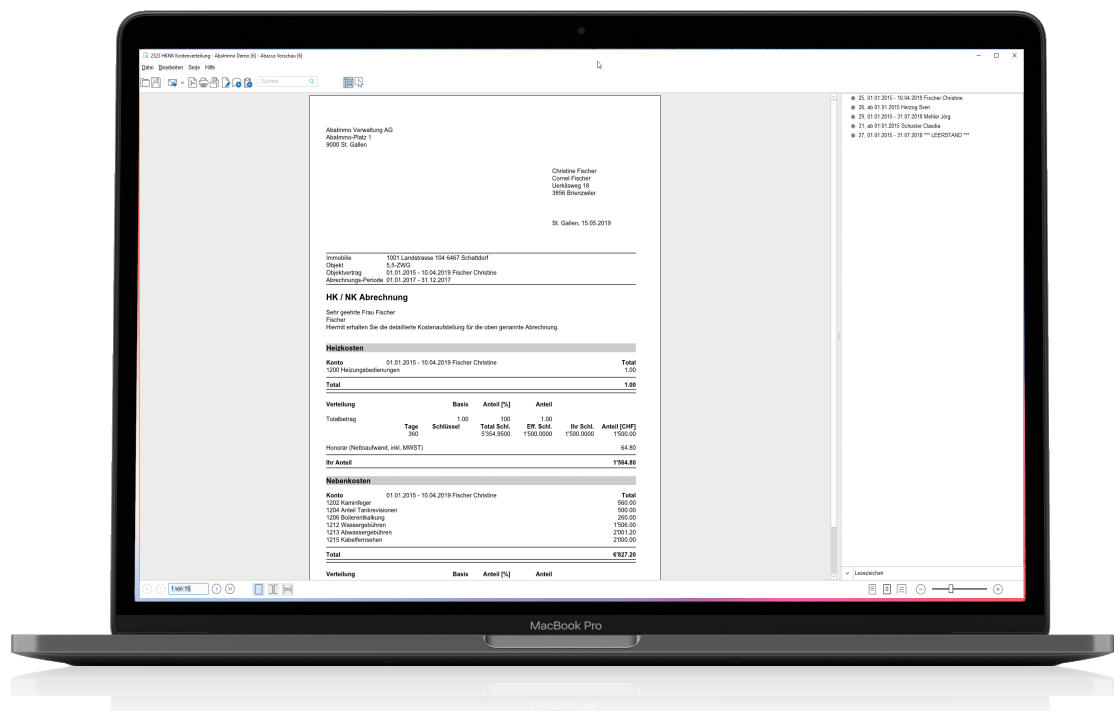
Nebenkostenabrechnung

Die Definitionsprogramme der Nebenkostenabrechnung bieten einen sehr flexiblen Aufbau um die Kosten optimal und gerecht zu verteilen. Spezielles Augenmerk wurde darauf gelegt, dass die Abrechnung verständlich und transparent aufgebaut ist.

Neben-, Heiz- und Betriebskostenabrechnungsdefinition

Pro Immobilie können Abrechnungen mit unterschiedlichen Abrechnungsperioden geführt werden. Die Erfassung verschiedener Zählerstände für jede Abrechnung ist auf einfache Weise möglich. So können immobiliespezifische Zähler, wie Stromzähler für die Tiefgarage oder mieterspezifische Zähler wie für den Warmwasserverbrauch, erfasst werden.

Für jede Abrechnung wird die Kostenherkunft definiert. Dabei bestimmt der Anwender, welche Buchungen von welchen Konten dafür verwendet werden sollen. Diese Buchungen können direkt in der Immobilienbuchhaltung oder auch in einer anderen Buchhaltung geführt werden.



Zusätzlich zur Kostenherkunft wird die Kostenverteilung definiert, die auch mehrstufig sein kann. Sie erfolgt entweder basierend auf den Schlüsseln der einzelnen Objekte oder mit Hilfe einer prozentualen Verteilung.

Beteiligt sich eine weitere Immobilie an den Kosten, kann diese ebenfalls bei der Kostenverteilung zugeordnet werden. Es lassen sich auch Objekte von der Abrechnung ausschliessen.

Für jede Abrechnung lässt sich zudem der Prozentsatz für die Honorarberechnung festlegen. Dieser kann pro Kostenknotenpunkt auch übersteuert werden. So ist beispielsweise für die Heizkosten ein anderer Prozentsatz definierbar wie für die Betriebskosten.

Die Reportgestaltung kann pro Abrechnung verändert werden, indem auf einfache Weise Texte integriert oder Kosten ausgeblendet werden können.

Für jeden Mieter lassen sich abweichende Verträge erfassen, welche nicht zugeordnete Kosten dem Eigentümer belasten.

Abrechnung

Für die Abrechnung von Heizkosten müssen vorgängig die Zählerstände erfasst werden, was manuell oder mittels VHKA-Schnittstelle erfolgen kann. Bei der Abrechnung wird der Benutzer von einem Assistenten geführt.

Die Abrechnung ist in die Bereiche Kostenherkunft und Kostenverteilung gegliedert. Bei der Kostenherkunft wird die Struktur der Abrechnungsdefinition angezeigt. Die Buchungen, die zu den Kosten geführt haben, werden ebenfalls angezeigt und erlauben dem Anwender einen schnellen Überblick. In der Kostenverteilung werden alle Mieter der Immobilie aufgelistet und die Anteile gemäss der Kostenherkunft aufgelistet. Dabei werden die Schlüsselgrösse, die Anzahl der zu belastenden Tage und der Anteil in Franken angezeigt. Mit verschiedenen Filterfunktionen lassen sich die Detailinformationen flexibel eingrenzen.

Die Übersichtsliste zeigt alle Informationen zur Abrechnung und Verteilung – aus der Sicht der einzelnen Mieter und aus derjenigen der Schlüssel. Diese Liste kann zum Beispiel auch per E-Mail an den Eigentümer versandt werden.

Sobald die Abrechnung stimmt, wird diese ausgedruckt, verschickt und verbucht. Die Stornierung der Abrechnung ist jederzeit möglich.

Highlights



Abrechnungsversionen

Die Abrechnungsdefinitionen werden auf der Zeitachse geführt. Bei einer Anpassung kann der Anwender wählen, ob die neue Definition für alle Mieter oder nur für neue Vermietungen Gültigkeit hat.



Kostenverteilung

Für die Verteilung der einzelnen Kosten können beliebig viele Aufteilungen vorgenommen werden.



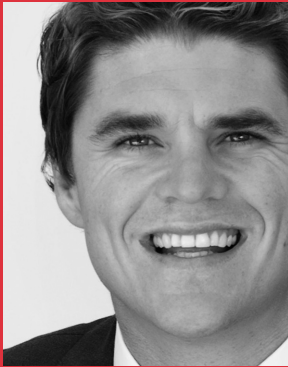
Kostenbeteiligung von Drittliegenschaften

Werden Kosten für eine Immobilie aus der Abrechnung einer anderen Immobilie generiert, so kann auf der Abrechnung der zweiten Immobilie eine Abhängigkeit hinterlegt werden, die verhindert, dass die zweite Immobilie bereits eine Abrechnung erstellt, bevor die andere Immobilie die Kosten umgebucht hat.



Gewichtungsfaktoren

In der Abrechnung werden bei der Kostenverteilung auch die Gewichtungsfaktoren und Leerstandsquoten angezeigt. Damit kann der errechnete Anteil noch besser erläutert werden.



"Bei Abalmmo sieht man auf den ersten Blick, dass Buchhaltungsprofis am Werk waren, die wissen, dass die Rendite einer Immobilie entscheidend ist."

Liegenschaftsbuchhaltung

Für die Liegenschaftsbuchhaltung kann auf Teile der Abacus Finanz- und Kreditorenbuchhaltung zurückgegriffen werden. Dies garantiert auch, dass mit Abalmmo alle Anforderungen an eine moderne Buchhaltung heute und in Zukunft erfüllt werden können.

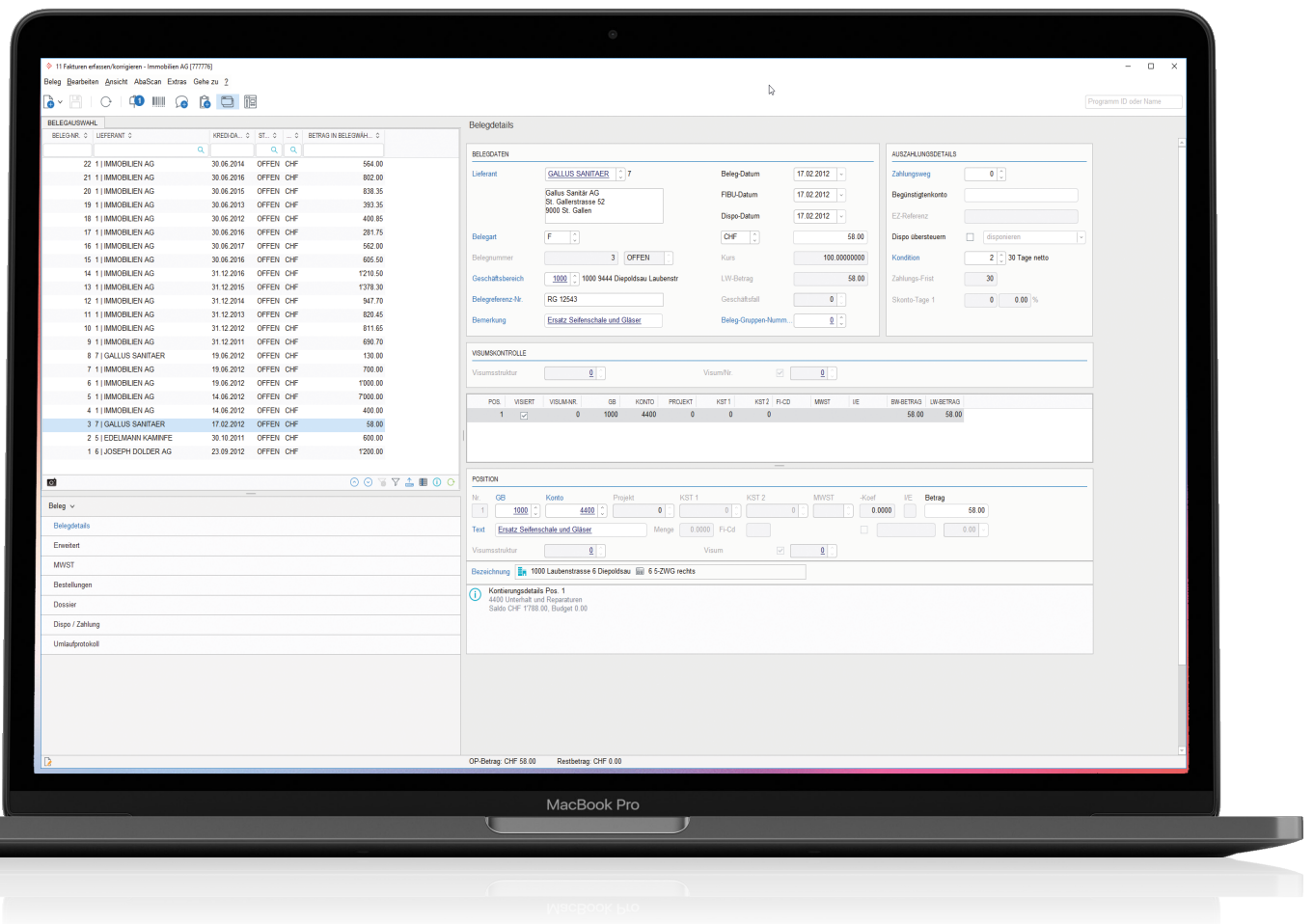
Weiterverrechnung von Unterhaltsrechnungen

Wurde ein Schaden am Mietobjekt von einem Mieter oder einer Drittperson verursacht, kann die Rechnung vollständig oder teilweise weiterverrechnet werden. Abalmmo unterstützt diesen Prozess mit einem Assistenten.

Bereits bei der Rechnungserfassung in der Kreditorenbuchhaltung kann eine Position für die Weiterverrechnung vorgemerkt werden. Im Programm Weiterverrechnung werden alle vorgemerkten Rechnungspositionen aufgeführt. Mit umfangreichen Filtermöglichkeiten kann die Auswahl eingeschränkt werden. Die zu verrechnende Position wird selektiert und der Weiterverrechnungsprozess gestartet. Müssen mehrere Positionen in einer Rechnung zusammengefasst werden, können auch mehrere Positionen selektiert werden. Wurde vergessen bei der Rechnungserfassung eine Position vorzumerken oder wurde eine Position fälschlicherweise vorgemerkt, kann dies direkt im Weiterverrechnungsprogramm korrigiert werden.

Der Anwender bestimmt den Rechnungsempfänger. Wurde der Unterhalt direkt einem Objekt zugewiesen, kann aus den aktuellen und ehemaligen Mietern ausgewählt werden. Selbstverständlich kann als Rechnungsempfänger jeder beliebige Debitor gewählt werden.

Bei jeder Position wird der zu verrechnende Anteil als Betrag oder in Prozent angegeben. Es wird ein offener Posten erzeugt und eine Rechnung inkl. Einzahlungsschein kann gedruckt werden.



Leistungsfähige Finanzbuchhaltung

Für jede Immobilie wird eine separate Bilanz und Erfolgsrechnung geführt. Mehrere Immobilien eines Eigentümers lassen sich in so genannten "Unternehmen" zusammenfassen. Dies erlaubt es, Auswertungen nicht nur für eine einzelne Immobilie, sondern auch für das gesamte Unternehmen zu erstellen.

Die Kontenpläne können pro Unternehmen geführt werden, womit sie für sämtliche zugeordneten Immobilien identisch sind. Es ist auch möglich den Kontenplan eines Referenzunternehmens zu verwenden.

Konten lassen sich den Kategorien Unterhalt und Nebenkosten zuteilen. Bei der Buchung werden diese Kategorien geprüft und je nach dem andere Buchungsfelder zur Verfügung gestellt.

Mehrwertsteuer

Jede Buchhaltung kann als "MWST-pflichtig" definiert werden. Dabei wird der Optierungsgrad der Immobilie berücksichtigt und vom Programm korrekt abgerechnet. Es werden die vereinbarte und vereinnahmte Methode inkl. Pauschalsätze berücksichtigt. Pro MWST-Nummer (UID) wird eine eigene MWST-Abrechnung erstellt, inkl. dem MWST-Formular.

Kreditorenbuchhaltung

Lieferantenrechnungen werden in der Kreditorenbuchhaltung erfasst. Wird auf ein Unterhaltskonto gebucht, kann zusätzlich zur Buchungsposition bestimmt werden, wo der Unterhalt angefallen ist. So kann die Rechnung der Immobilie oder dem Objekt zugewiesen werden. Zudem lässt sich der Buchung noch eine Kategorie und die Art des Unterhalts zuweisen. Die Belegerfassung kann bei Einzahlungsscheinen durch einen Belegleser unterstützt werden.

Die Buchung wird automatisch im Immobilienstamm auf dem entsprechenden Element d.h. auf der Immobilie oder dem Objekt in der Rubrik "Unterhalt" angezeigt.

Bei teiloptierten Liegenschaften wird der Optierungsgrad berücksichtigt und nur der entsprechende Vorsteueranteil zurückgefordert.

Zahlungen werden aufgrund ihrer Zahlungs- und Skontofristen in einem Dispositions-
lauf zur Zahlung vorgeschlagen. Dieser Vorschlag kann überarbeitet und Belege können entfernt oder hinzugefügt werden.

Umsätze mit Lieferanten lassen sich gesamthaft oder für einzelne Eigentümer und Immobilien auswerten. Mit dem integrierten Lieferanteninformationssystem kann der Umsatz eines Lieferanten über mehrere Jahre verglichen werden.

Originalbuchungsbelege

Buchungsbelege wie z.B. Rechnungen von Lieferanten können gescannt und den einzelnen Buchungen zugewiesen werden. Diese Zuweisung kann automatisch mittels Barcode erfolgen. Die Originalbelege werden auf Wunsch auch in allen Auswertungen mit ausgegeben und können so zum Beispiel als PDF per E-Mail versandt werden.

Buchungsbelege erstellen

In vielen Prozessen werden verschiedenste Buchungen generiert. So erstellt die Honorarabrechnung z.B. eine Kreditorenrechnung, die Nebenkostenabrechnung Buchungen für die Finanz-, Debitoren- und evtl. auch die Kreditorenbuchhaltung. Damit jederzeit ersichtlich ist, welchen Ursprung diese Buchungen haben, können Buchungsbelege automatisch generiert und in die Dossiers verbucht werden.

Option Erweiterte Honorarverbuchung

Damit der Zahlungseingang bei der Verwaltung automatisiert werden kann, wird mit der Option "Erweiterte Honorarverbuchung" direkt in der Debitorenbuchhaltung der Verwaltung ein Beleg mit Referenznummer erzeugt. Die Referenznummer wird automatisch in den Kreditorenbeleg übernommen. Die Verwaltung liest nur noch die Zahlungsdatei ein und der offene Posten wird ausgeglichen. Dazu muss sich die Verwaltungsbuchhaltung lediglich auf der selben Abacus Installation befinden.



Highlights



Klassierungsstrukturen für unterschiedliche Informationsaufbereitung

Eine beliebige Anzahl von Klassierungsstrukturen pro Unternehmen zu führen, erlaubt für unterschiedliche Empfänger die richtige Darstellungsform zu wählen, beispielsweise unterschiedliche Verdichtungen von Informationen.



Excel-Integration

Alle Auswertungen lassen sich ins Excel übertragen und mit Grafiken ergänzen.



Papierloser Visumsprozess

Mit dem leistungsfähigen, optionalen Kreditorenmodul Visumskontrolle werden Kreditorenrechnungen verschiedenen Verantwortlichen zugestellt und erst bezahlt, nachdem sie von diesen freigegeben wurden. Das physische Herumreichen von Originalrechnungen erübrigt sich damit.



Originalbelege im Zahlungsprozess

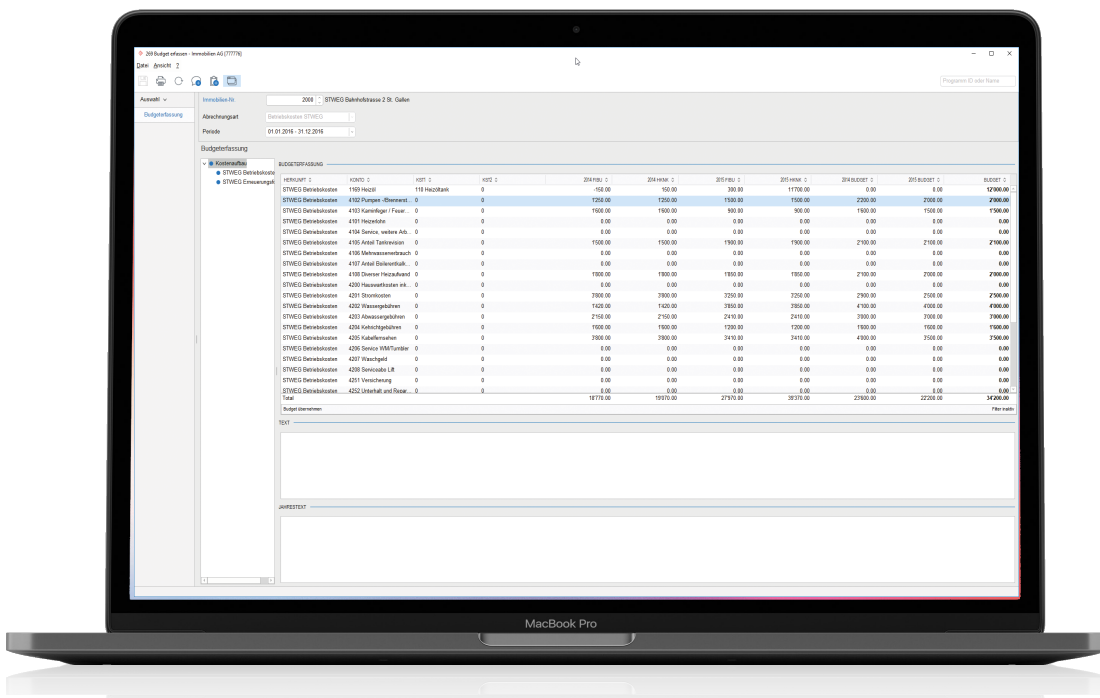
Im Zahlungslauf kann für jede disponierte Rechnung das entsprechende Originaldokument angezeigt werden. So lässt sich der Zahlungslauf effizienter überprüfen und gegebenenfalls anpassen.



"Bei der Verwaltung von Stockwerkeigentum hat man es mit ganz unterschiedlichen Gesprächspartnern zu tun. Mit Abalmmo bin ich darauf optimal vorbereitet."

Stockwerkeigentum

Gemeinschaften von Stockwerkeigentümern unterscheiden sich in gewissen Abläufen sehr von Mietliegenschaften. Abalmmo trägt diesem Umstand Rechnung und stellt dem Anwender speziell optimierte Programme zur Verfügung.



Immobilienstamm

Sobald eine Immobilie als Stockwerkeigentum gekennzeichnet wird, können mehrere Erneuerungsfonds dafür erfasst werden. Einzelne Objekte lassen sich einem dieser Erneuerungsfonds zuweisen. Bei den Vertragsdaten werden die zu erfassenden Daten auf ein Minimum beschränkt. Die gewünschte Soll-Fälligkeit eines Erneuerungsfonds ist individuell anpassbar.

Budgeterwartung

Pro Stockwerkeigentümergeinschaft wird das Budget aufgrund des Buchhaltungsjahres geführt. Mit dem Zusatzbudget können Veränderungen am Budget dokumentiert werden. Dank der Excel-Schnittstelle lassen sich Budgets im Excel vorbereiten und berechnen und anschliessend in Abalmmo übernehmen.

Im Rahmen der vielfältigen Auswertungsmöglichkeiten kann das Budget mit den Ist- oder Vorjahresbudgetzahlen verglichen werden.

Das Budget wird gemäss der Abrechnungsdefinition auf die einzelnen Stockwerkeigentümer aufgeteilt und als neue Budgeterwartungsposition gespeichert. Wurde vor der neuen definitiven Budgeterwartung bereits eine Sollstellung durchgeführt, kann diese wieder storniert werden. Zahlungen der Stockwerkeigentümer werden mit der neuen Budgeterwartung verrechnet.

Abrechnung

Bei der Abrechnung werden offene Sollstellungen storniert und somit nur die einbezahlten Budgeterwartungen berücksichtigt.

Stockwerkeigentümerlisten

Für jeden Stockwerkeigentümer kann ein Vermögensnachweis für die Steuererklärung erstellt werden.

Für die Stockwerkeigentümerversammlung stehen zusätzliche Listen wie Eigentümer- und Anwesenheitslisten inkl. Stimmrechtsanteile zur Verfügung. Zudem kann ein Kontoauszug pro Stockwerkeigentümer erstellt werden, der alle offenen Posten ausweist und einen separaten Einzahlungsschein erstellt. So kann der Eigentümer alle offenen Posten, inkl. der ersten Rate der neuen Budgeterwartung, auf einmal bezahlen und Abalmmo gleicht die offenen Posten aus.



Highlights



Differenzrechnung bei Budgetierung

Oft wird die erste Rate der Budgeterwartung vor der effektiven Neuberechnung erstellt. Ist das neue Budget höher, kann Abalmmo auch einen Differenzbeleg erstellen, damit keine Sollstellungen storniert werden müssen.



Erneuerungsfonds

Dank mehreren Erneuerungsfonds können auch sehr grosse Stockwerkeigentümergeinschaften auf einfache Weise abgebildet werden.



Assistent für STWEG-Verträge

Der Vertragsassistent erkennt, dass es sich um eine Stockwerkeigentümergeinschaft handelt und passt sich diesen Anforderungen automatisch an. Bei diesen Verträgen muss nur noch ein Minimum an Daten erfasst werden.



Ist-Budget-Vergleiche

Dank vordefinierten Budgetauswertungen können auf einfache Weise Vergleiche zwischen dem Budget und den Ist-Zahlen erstellt werden. Differenzen werden entweder in Prozenten oder absolut ausgewiesen.

Optionen zur Abacus Immobilienbewirtschaftung

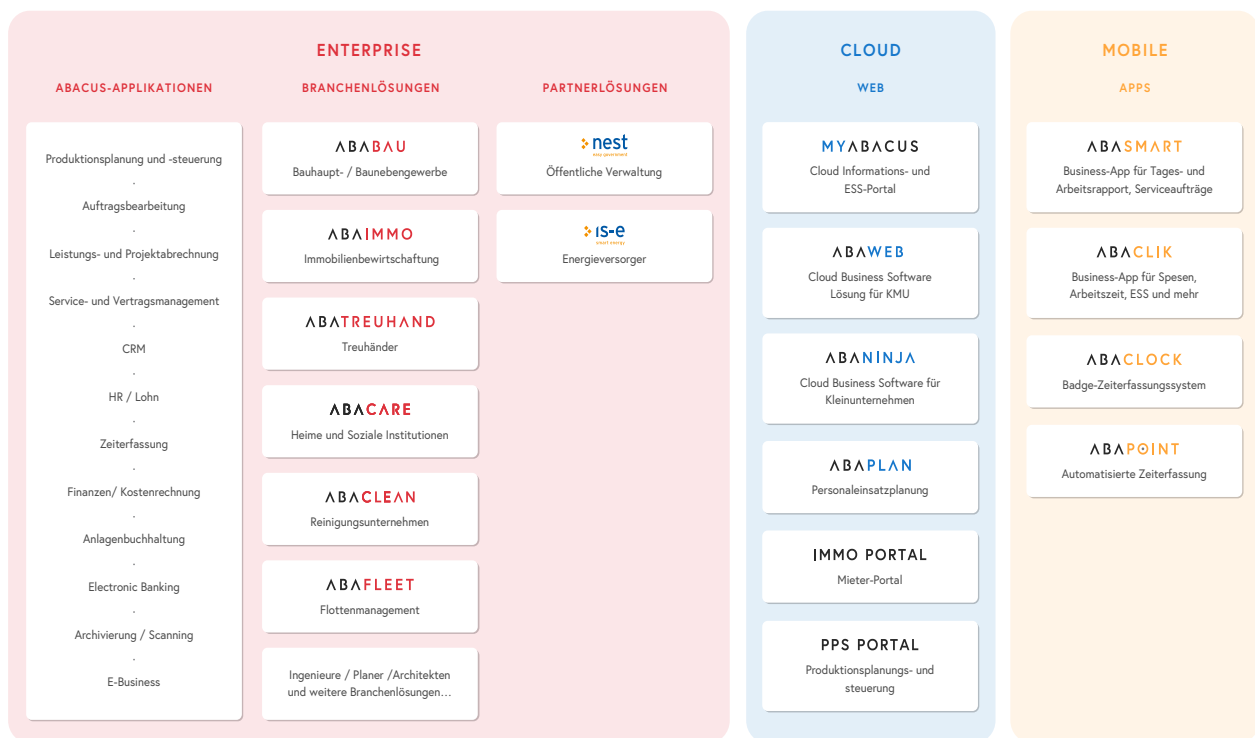
Die Abacus Immobilienbewirtschaftung ist als modulares Gesamtsystem aufgebaut und lässt sich damit entsprechend jeder Unternehmensgrösse und Anforderung beliebig skalieren:

Die Grundversion inkl. Immobilienstammdaten, Vermietung, Inkasso, Heizkostenabrechnung, Liegenschaftsbuchhaltung und Stockwerkeigentum lässt sich durch die nachstehenden optionalen Module erweitern.

- **Eigentümeranteilsberechnung**
- Automatisierte Buchungen
- Bestellanfragen / Bestellungen
- Schnittstellen
- Erweiterte Honorarverbuchung

Die detaillierten Beschreibungen dieser kostenpflichtigen Optionen sind verfügbar auf:
<http://www.abacus.ch/links/abaimmo>

Integrierte Software für alle Ansprüche





Abacus Research AG, CH-9300 Wittenbach-St.Gallen
www.abacus.ch info@abacus.ch

Abacus Research SA, CH-2501 Bienne/Biel
www.abacus.ch contact@abacus.ch