

# i\_immob8.5

Financial tools - Technical tools - Administrative tools



e-Verwaltung

## Softwarelösung

für die professionelle Verwaltung von Liegenschaften



- Liegenschaftsverwaltungen
- Wohnbaugenossenschaften
- Stockwerkeigentümergeinschaften
- Pensionskassen

Wir entwickeln für **Ihren** Erfolg...

[www.immob8-5.ch](http://www.immob8-5.ch)



© photo 123RF

## Ein Partner - Eine klare Vision

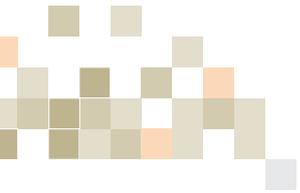
2

Die Entscheidung für den Einsatz einer IT-Anwendung bedeutet einerseits, den richtigen Partner zu finden und andererseits, dass uns dieser Partner auch über Jahre begleitet. Abgesehen von der hohen Qualität und Effizienz, die man inzwischen zu Recht von jeder professionellen Anwendung erwarten darf, kann es sich heute keine Immobilienverwaltung mehr leisten, in eine Anwendung zu investieren ohne die Garantie kontinuierlicher Verbesserungen seitens des Entwicklers.

TSAB THURNHERR SA, ein 1951 gegründetes, unabhängiges Familienunternehmen, entwickelt seit über 40 Jahren Softwarelösungen für Immobilienverwaltungen, mit dem Ziel die Qualität der Produkte und Dienstleistungen ständig zu verbessern. Aufgrund dieser zukunftsorientierten Vision haben sich mehr als vierhundert Verwaltungen für unsere Softwarelösungen entschieden.

Unsere gesamte Software wird in der Schweiz von eigenen Mitarbeitern der TSAB THURNHERR SA entwickelt und gepflegt. Support und Benutzer Schulung erfolgen von unseren Standorten in der Schweiz durch speziell im Bereich Immobilienverwaltung ausgebildetes Fachpersonal.

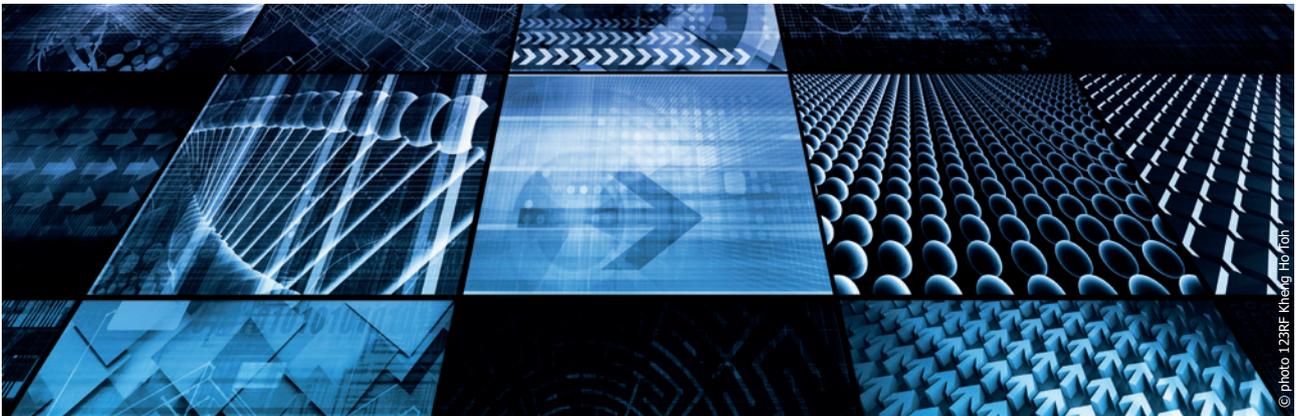
Alle in diesem Dokument erwähnten Produkt- oder Firmenbezeichnungen sind Marken ihrer jeweiligen Eigentümer.



i\_mmob8.5 ist eine Software-Suite zur professionellen Verwaltung von vermieteten oder in Eigentümergeinschaft gehaltenen Immobilien. Dank der vielen verfügbaren Parameter der einzelnen Software-Module, passt sich unsere Lösung an alle Bedürfnisse an, sodass jeder Immobilienverwalter ganz individuell auf alle Anfragen seitens der Eigentümer reagieren kann, ohne jegliche Einbussen bei der Produktivität und Rentabilität der Verwaltung. Unser Basismodul umfasst alle normalen Verwaltungsarbeiten und erlaubt darüber hinaus auch einen Upgrade mit ergänzenden Modulen - je nach Unternehmen, Verwaltungsstruktur und übertragenen Mandaten. Aufgrund einer Preispolitik, die sich nach der Anzahl der verwalteten Objekte richtet, steht mit der i\_mmob8.5 «Small Business»-Lösung sogar kleinen Verwaltungen ein leistungsstarkes Tool zur Verfügung, das Ihnen alle Automatisierungsprozesse

bietet, die normalerweise nur Grosskunden haben.

i\_mmob8.5 ist konzipiert für eine Arbeitsplatzumgebung von 1 bis 100 Arbeitsplätzen. Dank der «Terminal-Server»-Technologie haben auch externe Instanzen jederzeit Zugriff auf die zentrale Datenbank und können somit alle erforderlichen Aufgaben auch remote ausführen. Das «Relativity»-Tool erlaubt Ihnen eine umfassende Ablage Ihrer aktuellen Dokumente, die Bearbeitung von Texten und Tabellen mittels Verknüpfungen mit der i\_mmob8.5-Datenbank. Dies wird durch die ODBC-Technologie (Open-Database Connectivity) möglich. Dank regelmässiger Updates, die auf dem Sicherheitsserver von i\_mmob8.5 verfügbar sind, hat jeder Kunde die Garantie, dass sich unsere Anwendung permanent weiterentwickelt und sich neuen Situationen und sich ändernden gesetzlichen Anforderungen anpasst.



## Die Schlüsselmerkmale der i\_mmob8.5-Anwendung:

- Komplette und integrierte Software für alle Verwaltungsarbeiten im Immobilienbereich
- Robuste und seit vielen Jahren bewährte Anwendung
- Permanente Weiterentwicklung dank zukunftsorientierter Entwicklungen zum Schutz Ihrer Investitionen
- Schulung und Support durch speziell im Bereich Immobilienverwaltung ausgebildetes Fachpersonal
- Vor-Ort Schulung, spezifisch angepasst an die jeweiligen Anforderungen des verwalteten Portfolios
- «Swiss Made»: In der Schweiz entwickelte und gepflegte Software. Support und Hotline erfolgt von unseren Standorten in der Schweiz.

# Die Finanz- und Verwaltungs-Tools des Basismoduls

## Verwaltung und Buchhaltung der Mieter / Stockwerkeigentümer

4

Liegenschaft	1000	Bern 10-12	Bernstrasse 10 - 12
Mieter/Stowe	1	Durand Claude / Durand-Hilfinger Catherine	
Objekt	010001	3-Zi-Wohnung, Erdgeschoss	

Monatlicher Mietzins / Akontobetrag		Reserven		Fr.	%
Nettomietzins	1,100.00	Hypothekar/Referenzzinssatz			
NK-Akonto	120.00	Teuerungsausgleich (Index)			
Divers 1	0.00	Verteuerung Unterhaltskosten			
		Wertvermehr. Investitionen			
Divers 2		Deaktiviert			
Divers 3					
Divers 4					
Divers 5					
<b>Total</b>	<b>1,220.00</b>	<b>Total</b>			
	<b>Jahr</b>		<b>14,640.00</b>		

Zahlungsart	Monatlich	Lieg-Periode
Januar	N 1,220.00	01.01.2012 Beginn
Februar	N 1,220.00	
März	N 1,220.00	
April	N 1,220.00	
Mai	N 1,220.00	
Juni	N 1,220.00	
Juli	N 1,220.00	
August	N 1,220.00	
September	N 1,220.00	
Oktober	N 1,220.00	
November	N 1,220.00	
Dezember	N 1,220.00	31.12.2012 Ende
<b>Total Jahr</b>	<b>14,640.00</b>	

Gültig ab	01.01.2011
Mietzinssperre per	31.12.2011
Anzeigefrist Mietanpassung	03 30.09.2011
Erneuerung Mietzinssperre	12 31.12.2012
Kosten abgewälzt per	31.12.2011
Vertragscode	1 Vertrag Whg < 5 Jhr
Mwst-Satz	
Index-Tabelle	06 Index 2005
Monat/Jahr Index	12.2010 104.20 Gültiger Index
Hyp/Ref.-Zinssatz	3.50

F1 = Anzeige    F2 = Anwahl    F4 = Zahltermine    F5 = Parameter    F7 = Zins Objekt    F8 = V-Parameter  
F6 = Rundungen    Cr = Ok    Esc = Menue

- Verwaltung von Mietern / Stowe mittels Sollstellung (Mietschuld) oder Inkassosystem (Zahlungseingang)
- Inkasso via ESR, LSV oder Debit Direct, mit automatischer Kontierung der im Voraus, für das laufende Jahr oder im Nachhinein bezahlten Beträge
- Auflistung der eingegangenen Beträge nach Objektart
- MwSt-Verwaltung bei allen MwSt-pflichtigen Objekten
- Verwaltung offener Rechnungen mit Mahnschreiben in 4 Sprachen gemäss geltendem Mietrecht. Möglichkeit, die erste Mahnung per SMS an das Mobiltelefon des Mieters zu senden
- Zahlungsvereinbarungen für Mietzinse, Akonto-

- zahlungen und Rechnungen mit Fristenverwaltung
- Detail der Zahlungseingänge zwecks Nachweis der Buchhaltung oder Verwaltungsrechnung
- Option: Weiterverrechnung der Mahn- und Einziehungsgebühren (Einzahlungstaxen am Postschalter)
- Unbegrenzte Historie der Mieter-Buchhaltung
- Verwaltung der Mietvertragsabläufe
- Punktueller oder periodischer Mieterspiegel mit verschiedenen Präsentationen
- Liste der Sollstellungen/Einnahmen der mehrwertsteuer-optierten Objekte zwecks Nachweis der vierteljährlichen Abrechnung bei teil- oder volloptierten Liegenschaften

## Buchhaltung der Liegenschaft / Verwaltungsabrechnung

- Die Buchhaltung von Immobilien kann auf zweierlei Arten verwaltet werden:
  - > Komplette Buchhaltung mit Bilanz und Erfolgsrechnung (gemäss Verbandsempfehlungen, für Stowe-Gemeinschaften oder im Rahmen von Verwaltungsmandaten, bei welchen die liquiden Mittel in der Buchhaltung der Liegenschaft verwaltet werden müssen
  - > An die Buchhaltung der Immobilienverwaltung geknüpfte Verwaltungsrechnung
- Konsolidierung mehrerer Liegenschaften
- Anzeige der Finanzsituation der Liegenschaften, sodass alle Anfragen seitens der Eigentümer in Echtzeit beantwortet werden können
- Automatische Verwaltungsrechnung, mit Honorarberechnung und entsprechender Überweisung der verfügbaren Mittel
- Verwaltung der Historie aller Rechnungsabschlüsse mit unbegrenzter Anzahl an Jahren

**Eigentümerkonto**  
 Per 31.12.2014  
 Referenz 1 / 1000  
 Bernstrasse 10 - 12  
 6003 Luzern  
 Eigentümer Eigentümer-Beispiel Hans

Kontonummer	Bezeichnung	Ausgaben
	Saldo Verwaltungsrechnung	
490000	Zahlungen an Eigentümer	70.000,00
	<b>Total</b>	<b>70.000,00</b>
	Saldo zu Ihren Gunsten	3.660,00
		73.660,00

**Verwaltungsrechnung**  
 Per 31.12.2014  
 Referenz 1 / 1000  
 Bernstrasse 10 - 12  
 6003 Luzern  
 Eigentümer Eigentümer-Beispiel Hans  
 Seite 1

Kontonummer	Bezeichnung	Ausgaben	Einnahmen
600000	Inkasso Miete (Wohnung)		67.200,00
600100	Inkasso Miete (Geschäft)		24.000,00
600200	Inkasso Miete (Garagen)		2.460,00
600900	Andere Einnahmen		43,15
	<b>Total Einnahmen</b>		<b>93.703,15</b>
400000	Unterhalt Wohnungen	3.429,20	
400100	Unterhalt Allgemeinräume	1.186,95	
400200	Gartenunterhalt	666,50	
400400	Versicherungen	1.255,70	
400500	Hypothekenzinsen	9.382,00	
400600	Anderen finanzielle Aufwände	76,70	
400900	Verwaltungshonorar	4.048,10	
	<b>Total Ausgaben</b>	<b>20.043,15</b>	
		20.043,15	93.703,15
		73.660,00	
			93.703,15

**Bilanz per 31.12.2014**  
 1 / 1000 Bernstrasse 10 - 12, 6003 Luzern  
 Eigentümer-Beispiel Hans

	Jahr 2014		Vorjahr 2013	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
<b>Aktiven</b>				
100000 Kasse	4.660,00		1.000,00	
101000 Postcheckkonto	117.595,60		103.284,60	
102000 Credit Suisse	8.011,65		6.260,20	
105000 Ausstehende Mietzinsen	5.653,10		1.300,00	
105100 NK noch nicht abgerechnet	13.922,55		13.351,80	
105200 Diverse offene Rechnungen	35,00			
<b>Total Aktiven</b>	<b>149.877,90</b>		<b>125.196,60</b>	
<b>Passiven</b>				
200010 Kreditör Verwaltung		631,30		
220000 Vorausbezahlte Mieten		1.320,00		
220100 noch nicht abger. Konti		44.226,60		
230000 Eigentümerkapital		26.380,00		
<b>Gewinn- und Verlustvortrag</b>				
290000 Gewinn- und Verlustvortrag		73.660,00		
<b>Total Gewinn- und Verlustvortrag</b>		<b>73.660,00</b>		
<b>Total Passiven</b>		<b>146.217,90</b>		

**Erfolgsrechnung vom 01.01.2014 bis 31.12.2014**  
 1 / 1000 Bernstrasse 10 - 12, 6003 Luzern  
 Eigentümer-Beispiel Hans

	Jahr 2014		Vorjahr 2013	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Einnahmen</b>				
600000 Inkasso Miete (Wohnung)		67.200,00		65.800,00
600100 Inkasso Miete (Geschäft)		24.000,00		24.000,00
600200 Inkasso Miete (Garagen)		2.460,00		2.460,00
600900 Andere Einnahmen		43,15		51,20
<b>Total Einnahmen</b>		<b>93.703,15</b>		<b>92.311,20</b>
<b>Ausgaben Liegenschaft</b>				
<b>Liegenschaftsaufwendungen</b>				
400000 Unterhalt Wohnungen	3.429,20		4.150,80	
400100 Unterhalt Allgemeinräume	1.186,95		639,70	
400200 Gartenunterhalt	666,50		1.014,85	
400400 Versicherungen	1.255,70		1.240,00	
400500 Hypothekenzinsen	9.382,00		9.382,00	
400600 Anderen finanzielle Aufwände	76,70		81,00	
400900 Verwaltungshonorar	4.048,10		3.987,85	
<b>Total Liegenschaftsaufwendungen</b>	<b>20.043,15</b>		<b>20.495,20</b>	
<b>Ergebnis</b>				
490000 Zahlungen an Eigentümer	70.000,00		71.816,00	
<b>Total Ergebnis</b>	<b>70.000,00</b>		<b>71.816,00</b>	

## MwSt-optierte Liegenschaften

Kollektivbuchung Mwst BC1 / BC1->BC3 (2/2)

Lieg-Nr 1000 Bern 10-12 Bernstrasse 10 - 12 Buchungscode 1

Nr	Lieg-Nr	Soll	Haben	Buchungstext	V. Soll Betrag	V. Haben Bet.	Soll Betrag	Haben Betrag
1	1000		101000	Zahlungen				3,945.35
2	1000	300000		Einkauf Heizöl			3,653.10	
3	1000	106000		Einkauf Heizöl			292.25	A1

Aufzuteilen 0.00 Datum 15.06.2014

Liegenschaft 1000 Bern 10-12 Bernstrasse 10 - 12

Konto Soll 300000 Buchungstext Einkauf Heizöl

Bezeichnung Einkauf Heizöl

Konto Haben Buchungstext

Bezeichnung

Beleg-Nr 0 Buchungsperiode 2

Bruttobetrag 3'945.35 Koeffizient-Rückforderung 100.00 Netto-Betrag 3'653.10

Mwst-Konto 106000 Ansatz Mwst 8.00 Mwst-Betrag 292.25

Zuweisung in die NK-Periode

Aktuelle NK-Periode 01.07.2011 30.06.2012 Vorgeschlagene NK-Periode 2

Buchungstext 1 für die NK Einkauf Heizöl Meyer AG

Buchungstext 2 für die NK

Brennstoffmenge-Positiv erfassen 4'483.00 Verrechnungseinheit (lt, kg, usw) lt.

Preis per 100 lt, kg, usw 81.50 Lieferdatum 30.06.2014

6

Speziell im Segment der Geschäftsliegenschaften hat die Mehrwertsteuer-Optierung unbestritten finanzielle Vorteile für Eigentümer und Investoren.

Und trotzdem: Viele Verwaltungen sehen solche Mandate nicht besonders gerne oder weisen diese sogar zurück, da mit ihren Informatiklösungen die Automatisierung der Geschäftsprozesse für solche Fälle nicht optimal gelöst ist. Es ist notwendig, dass die Buchhaltung solcher Liegenschaften abgegrenzt von anderen geführt werden kann. Somit kann am Ende jedes Quartals die Mehrwertsteuerabrechnung automatisch vom System erstellt werden. Um die internen Arbeitsabläufe der Liegenschaftsverwaltung nicht zu beeinträchtigen, müssen MwSt-optierte Liegenschaften gleichzeitig mit „normalen“ Mandaten verarbeitet werden können, da manuelle Eingriffe immer zusätzlichen Aufwand bedeuten. Solcher Mehraufwand kann nur in den seltensten Fällen auf den Eigentümer abgewälzt werden. Bereits in der Konzeption wurde i.mmob8<sub>5</sub> mit Sicht auf alle notwendigen Funktionen entwickelt um teil- oder volloptierte

Liegenschaften automatisch zu verwalten. Die Verwaltung verfügt mit dieser Applikation über ein Werkzeug, welches allen Anforderungen der Steuerverwaltung und des Eigentümers gerecht wird. Auf zusätzliche Hilfsmittel wie zum Beispiel Excel usw. kann verzichtet werden. Die MwSt-Sätze werden zentral geführt, wobei selbstverständlich auch zukünftige Sätze mit einer bestimmten Gültigkeitsdauer jederzeit erfasst werden können. Auf Stufe der Mieterstammdaten kann erfasst werden, ob der Mieter MwSt-pflichtig ist oder nicht. Ein Mieter kann mehrere Objekte mieten, wobei nicht alle Objekte MwSt-pflichtig sein müssen. Der Nettomietzins und die weiteren Komponenten werden exklusive der Mehrwertsteuer erfasst. Die Berechnung der Mehrwertsteuer wird durch das System (z.B. bei der Sollstellung, VESR-Ausdruck) automatisch vorgenommen. Ein Wechsel des Mehrwertsteuersatzes wird, selbstverständlich auch bei einer Vorauszahlung für das neue Jahr, automatisch berücksichtigt. Das Gleiche gilt für Mietzinszahlungen, welche die vorangegangene Periode betreffen.

# Heiz- und Nebenkostenabrechnung bei Mietliegenschaften und Stockwerkeigentümergeinschaften

- 30 mögliche Verteiler, mit jeweils max. 99 Rubriken
- Klassische oder verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung, einschliesslich elektronischem Datenaustausch mit allen wichtigen Ablesefirmen (Tobler, NeoVac, Rapp, Techem, Aubort usw.)
- Integration der Erneuerungsfonds im Rahmen der Stowe
- Spezialtools für die Heizkostenabrechnung im Kanton Waadt
- Dynamische Erstellung von Verteilungskoeffizienten bei

- sich ändernden Quadratmeterflächen während der Abrechnungsperiode (Geschäftsräume)
- Rückerstattungssperre bei Zahlungsrückständen mit manueller Entsperrungsmöglichkeit für Sonderfälle
- Rückerstattung per DTA / EZAG oder Saldovortrag Ab 2017 Zahlungsverkehr gemäss ISO 20022
- Automatische Abrechnung bei teil- oder volloptierten Liegenschaften, einschliesslich der Vorsteuerkorrektur bei nicht optierten Objekten auf der Basis des Ursprungs der Aufwendungen

7

Brennstoff - Detail									
DEMO I8 5								Datum : 04.03.2015 Seite : 1	
Liegenschaft : 1000 Bernstrasse 10 - 12, 6003 Luzern					Abrechnungsperiode : 01.07.2011 - 30.06.2012				
Konto : 300000 Einkauf Heizöl					Saldo 3.829,00 Periode 1				
Datum	G/K	Text	Soll	Haben	Saldo	Menge	Preis	Einkauf	
10.01.2012	102000	Kauf Heizöl	3.000,00		3.000,00	3.030,00 lt	99,00	01.01.2012	
05.05.2012	102000	Kauf Heizöl	2.900,00		5.900,00	2.871,00 lt	101,00	30.04.2012	
30.06.2012		Heizölstand Ende		2.071,00	3.829,00	2.050,00- lt	101,00	30.06.2012	
<b>Total</b>			<b>5.900,00</b>	<b>2.071,00</b>	<b>3.829,00</b>	<b>3.851,00 lt</b>	<b>99,43</b>	<b>M</b>	

Verteilertabelle									
DEMO I8_5								Datum : 04.03.2015 Seite : 1	
Liegenschaft : 1000 Bern 10-12					Abrechnungsperiode : 01.07.2011 bis 30.06.2012				
Adresse : Bernstrasse 10 - 12, 6003 Luzern					Anzahl Tage : 366				
Objekt : (01001) 3-Zi-Wohnung, Erdgeschoss					Eintritt : 01.01.2011 Belegung : 01.07.2011 bis 30.06.2012 (366)				
Mitar : (r) Durand Claude / Durand-Hiltfinger Catherine					Ausritt : Nicht optiert				
Verteiler / Konto	Lieg-Koeff	Nutzerkoeff	Ausgabe Lieg	Anteil kalk.	Leerstand	Eigentümer	Mw st	Total inkl.	
800 Heizung									
300000 Einkauf Heizöl	1.328,00000	187,00000	3.829,00	539,15	0,00	0,00	43,15	582,30	
300100 Kaminofen	1.328,00000	187,00000	123,00	18,00	0,00	0,00	0,00	18,00	
300200 Heizkörper	1.328,00000	187,00000	344,50	48,50	0,00	0,00	0,00	48,50	
300300 Strom Pumpe und Brenner	1.328,00000	187,00000	488,50	68,00	0,00	0,00	0,00	68,00	
300400 Wartung Brenner und Heizkessel	1.328,00000	187,00000	1.340,60	188,75	0,00	0,00	0,00	188,75	
300500 Verwaltushonorar	1.328,00000	187,00000	3.442,50	484,75	0,00	0,00	0,00	484,75	
300900 J. Anteil Warmwasser	1.328,00000	187,00000	2.345,00	330,20	0,00	0,00	0,00	330,20	
<b>Total Heizung</b>	<b>1.328,00000</b>	<b>187,00000</b>	<b>7.208,20</b>	<b>1.014,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43,15</b>	<b>1.062,19</b>	
801 Warmwasser									
301000 Warmwasserkosten	1.328,00000	187,00000	2.345,00	330,20	0,00	0,00	0,00	330,20	
301100 Boden-Revision	1.328,00000	187,00000	479,00	67,45	0,00	0,00	0,00	67,45	
<b>Total Warmwasser</b>	<b>1.328,00000</b>	<b>187,00000</b>	<b>2.824,00</b>	<b>397,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>397,65</b>	
802 Nebenkosten									
302000 Hauswankosten	1.328,00000	187,00000	350,00	49,30	0,00	0,00	0,00	49,30	
302100 Abonnement Licht	1.328,00000	187,00000	956,50	134,70	0,00	0,00	0,00	134,70	
302200 Abonnement Lift	1.328,00000	187,00000	456,35	64,25	0,00	0,00	0,00	64,25	
302300 Honorar auf Nebenkosten	1.328,00000	187,00000	56,50	7,95	0,00	0,00	0,00	7,95	
<b>Total Nebenkosten</b>	<b>1.328,00000</b>	<b>187,00000</b>	<b>1.819,35</b>	<b>268,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>268,20</b>	
<b>Total der Ausgaben</b>			<b>11.861,66</b>	<b>1.663,80</b>					
Verteilung	Akonto	Saldo VJ	Saldo						
1.711,95		1.440,00	0,00						
Objekt : (010101) 3-Zi-Wohnung, 1. Stock					Eintritt : 01.01.2011				

Heiz- und Nebenkostenabrechnung									
Objekt : (010101) 3-Zi-Wohnung, 1. Stock								302	
Abrechnungsperiode : 01.07.2011 bis 30.06.2012					Belastungsperiode : 01.07.2011 bis 30.06.2012				
Tage : 366					Tage : 366				
Variationstabelle *									
Jan 17,50 Feb 14,50 März 13,50 April 9,50 Mai 13,50 Juni 0,00 Juli 0,00 Aug 0,00 Sept 1,00 Okt 10,00 Nov 13,50 Dez 17,00									
Verteiler / Konto	Lieg-Koeff	Nutzerkoeff	Ausgabe Lieg	Anteil kalk.	Total inkl.				
- 300 Heizung	1.328,00000	195,80000	7.208,20	1.062,75	1.107,90				
301 Warmwasser	1.328,00000	195,80000	2.824,00	416,35	416,35				
302 Nebenkosten	1.328,00000	195,80000	1.819,35	268,30	268,30				
<b>Total der Kosten</b>					<b>1.792,55</b>				
<b>J. Ihre Akontozahlungen</b>					<b>1.500,00</b>				
<b>Saldo aus Vorperiode</b>					<b>0,00</b>				
<b>Total</b>					<b>232,55</b>				
<b>Total</b>					<b>60,00</b>				
<b>Saldo zu unseren Gunsten</b>					<b>292,55</b>				

Die Abrechnung und deren Belege können während 30 Tagen bei der Verfassung eingesehen werden. Mehr an Sie sich zwecks Terminvereinbarung an.  
Wir bitten Sie, den Saldo zu unseren Gunsten innerhalb von 30 Tagen mit beiliegendem Bezahlungsschein zu überweisen.

# Mietzinsänderungen und entsprechende Mitteilungen

- Neuberechnung von Mietzinsen nach Objekttyp und Vertragsart
- Verschiedene Berechnungsarten: Index, Index und Referenzzinssatz, spezielle Verträge mit individuellen Abwälzungsarten usw.
- Automatische Verwaltung und Berechnung von Mietzinsreserven
- Vorschlagsliste mit den alten und neu berechneten Mietzinsen
- Mitteilung mittels elektronischen kantonalen Formularen (PDF-Dokumente), sofern verfügbar
- Mitteilung auf spezifischen Formularen für den Kanton Genf
- Automatische Mutation der Mieterstammdaten
- Historie der Mietzinsentwicklung nach Objekt / Mieter, einschliesslich Index, Referenzzinssatz und Mietzinsreserve

Liste der Mieten welche geändert werden müssen

Liegenschaft: 001000 Bem 10-12 Bemstrasse 10 - 12  
 1 Durand Claude / Durand-Hillinger Catherine  
 010001 3-Zi-Wohnung, Erdgeschoss

Mieternummer und Name	Objekt	Miete bisher ab	Var. Hyp/R	Var. Index	Kosten	Wertverm.	Andere	Neue Miete ab
3 Rutishauser Anton	010001	1550.0001.01.2011	-160.65	-5.70	58.80	-58.00	1592.0001.06.2015	
4 Vionnaz Clara	020001	1120.0001.01.2011	-107.10	44.30	40.80	-22.00	1098.0001.06.2015	
5 Neuenziger Christine	020101	1320.0001.03.2012	-67.90	-2.40	35.05	-35.00	1285.0001.06.2015	
7 Neumeter Hans / Neumeter	010101	1150.0001.02.2014	30.00	-0.80	14.20	-0.00	1193.0001.06.2015	

Formular zur Mitteilung von Mietzinsänderungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen gemäss Art. 269d OR

Verwaltungs AG  
 Verwaltungen und Vermittlungen  
 Herbolstrasse 11  
 6000 Luzern  
 Tel. 041 895 94 56  
 Fax 041 567 56 55

Objekt: 4-Zi-Wohnung, 2. Stock  
 Liegenschaft: Bemstrasse 10, 6003 Luzern

Miete	Bisher	Neu
ab Datum	01.01.2011	01.06.2015
Miete	1100.00	1010.00
NK	120.00	120.00
Divers 1		
Divers 2		
Divers 3		
Divers 4		
Divers 5		
Differenz		

Schwankungen	Referenz	Angewandt
Hyp/R	-117.80	-117.80
Index	-4.20	-4.20
Kosten	32.10	32.10
Wertv.		
R1		
R2		
R3		

	Bisher Fr.	Neu Fr.
1. Nettomiete	1.450,00	1.392,00
2. Nebenkosten	200,00	200,00
<b>Total</b>		<b>1.592,00</b>

Hauptparameter

Liegenschaft: 001000 Bem 10-12 Bemstrasse 10 - 12

Bruttozins: 1650.00  
 Nettuzins: 1450.00  
 Netto + Res.: 1500.00

Variation Hypothesen/Referenzzins	Variation Teuerungsausgleich	Variation Kostenabwälzung
Bisheriger Hypo/Referenzzins: 3.50	Bisheriger Index-Satz: 12.2010 104.20	Bisheriges Datum Kostenabwälzung: 31.12.2010
Neuer Hypo/Ref-Zinssatz: 2.50	Neuer Index-Satz: 11.2014 103.20	Neues Datum der Kostenabwälzung: 30.11.2014
Variation/Abwälzung: 10.71 100.00 10.71	Variation in %: -0.96 40.00 -0.38	Variation in %: 1.00 3.92
Variation in Fr.: -160.65	Variation in Fr.: -5.70	Variation in Fr.: 58.80
Angewandter Hypo/Ref-Zinssatz: 2.50	Neuer angewandter Index: 11.2014 103.20	Angew. Datum Kostenabwälzung: 30.11.2014
Angew. Variation: 10.71 100.00 10.71	Var./Abwälzung: -0.96 40.00 -0.38	Var./Abwälzung: 1.00 3.92
Angewandte Variation in Fr.: -160.65	Angewandte Variation in Fr.: -5.70	Angewandte Variation in Fr.: 58.80
Bisherige Reserve Fr. / %: 50.00 3.45	Bisherige Reserve Fr. / %:	Bisherige Reserve Fr. / %:
Neue Reserve Fr. / %:	Neue Reserve Fr. / %:	Neue Reserve Fr. / %:

Vari. wertvermehrende Investitionen	Akonto Heizung / Nebenkosten
Variation in %:	Bisher in Fr.: 200.00
Variation in Fr.:	Variation in % und Fr.:
Abwälgungssatz in %:	Neu in Fr.: 200.00
Angewandte Abwälgung in %:	Divers 1:
Angewandte Variation in Fr.:	Divers 2:
Alte Reserve Fr. / %:	Divers 3:
Neue Reserve Fr. / %:	Divers 4:
	Divers 5:

Liste der bisherigen / neuen Mietzins

Demo i8 5

Liegenschaft: 1000 Bern 10-12 Adresse: Bemstrasse 10 - 12, 6003 Luzern

Objekt / Mieternummer	Bisher ab	Hypo/Ref Zinssatz	Index	Kosten	Mehrwert	Div.	Miete	NK	Divers 1	Divers 2.5	Reserve
010001 3-Zi-Wohnung, Erdgeschoss	01.01.2011	3.50 %	104.20 P	31.12.2011			1'100.00	120.00			
000001 Durand Claude / Durand-Hillinger C	01.06.2015	2.50 %	103.20 P	30.11.2014			1'010.00	120.00			
Variation/Differenz		10.71 %	-117.80 Fr.	-0.38 %	-4.20 Fr.	2.92 %	32.10 Fr.	-90.00			
010101 3-Zi-Wohnung, 1. Stock	01.02.2014	2.25 %	99.30 P	30.06.2013			1'000.00	150.00			
000007 Neumeter Hans / Neumeter Clara	01.06.2015	2.50 %	99.10 P	30.11.2014			1'043.00	150.00			
Variation/Differenz		3.00 %	30.00 Fr.	-0.08 %	-0.80 Fr.	1.42 %	14.20 Fr.	43.00			
010201 4-Zi-Wohnung, 2. Stock	01.01.2011	3.50 %	104.20 P	31.12.2010			1'450.00	200.00			
000003 Rutishauser Anton	01.06.2015	2.50 %	103.20 P	30.11.2014			1'392.00	200.00			50.00 Fr.
Variation/Differenz		10.71 %	-160.65 Fr.	-0.38 %	-5.70 Fr.	3.92 %	58.80 Fr.	-22.00			50.00 Fr.
020001 3-Zi-Wohnung, Erdgeschoss	01.01.2011	3.50 %	103.80 P	31.10.2010			1'000.00	120.00			
000004 Vionnaz Clara	01.06.2015	2.50 %	115.30 P	30.11.2014			978.00	120.00			
Variation/Differenz		10.71 %	-107.10 Fr.	4.43 %	44.30 Fr.	4.08 %	40.80 Fr.	-22.00			
020101 3-Zi-Wohnung, 1. Stock	01.03.2012	3.00 %	99.60 P	31.12.2011			1'200.00	120.00			
000005 Neuenziger Christine	01.06.2015	2.50 %	99.10 P	30.11.2014			1'165.00	120.00			
Variation/Differenz		5.66 %	-67.90 Fr.	-0.20 %	-2.40 Fr.	2.92 %	35.05 Fr.	-35.00			
<b>Total Bisher</b>							<b>5'750.00</b>	<b>710.00</b>			<b>50.00 Fr.</b>
<b>Total Neu</b>							<b>5'588.00</b>	<b>710.00</b>			<b>50.00 Fr.</b>
<b>Total Abweichung</b>							<b>-162.00</b>				

## Kreditorenbuchhaltung

- Verwaltung der Kreditoren mit unterschiedlichen Bank- und Postverbindungen
- Erfassung der Kreditorenrechnungen, einschliesslich der MwSt-Vorsteuer bei optierten oder teiloptierten Liegenschaften
- Daueraufträge nach benutzerdefinierten Rubriken
- Zahlungsvorschlagsliste und Zahlungen mittels DTA / EZAG, einschliesslich Historie der elektronischen Zahlungen
- Statistiken - nach Kreditoren oder nach Liegenschaften
- Ab 2017 Zahlungsverkehr gemäss ISO 20022

## Budgetverwaltung bei Stowe-Gemeinschaften

- Budgetverwaltung des laufenden und kommenden Jahres
- Vergleichstabellen mit den Ausgaben des laufenden Jahres und den budgetierten Werten
- Budgetberechnung und Ausdruck pro Eigentümer mit automatischer Mutation der Eigentümerstammdaten
- Präsenzliste für die Eigentümerversammlung, Liste zur Rückforderung der Verrechnungssteuer, Steuerbescheinigungen für den Nachweis des Eigentumsanteils
- Verteilung und Fakturierung von Sonderausgaben ausserhalb des laufenden Budgets

**Präsenzliste der Eigentümer per 31.12.2014**

Demo i8\_5 Datum : 04.03.2015  
Seite : 1 / 1

Liegenschaft : 001000 Bernstrasse 10 - 12, 6003 Luzern Mandat : 01.01.2014 - 31.12.2014

Eigentümernummer und Name Objekt-Nr und Bezeichnung	Austritt	Koeffizient	Koeff.Präsent	Unterschrift
1 Durand Claude / Durand-Hilfinger Catherine 010001 3-Zi-Wohnung, Erdgeschoss		187.0000		
<b>Total</b>		<b>187.0000</b>		
7 Kummer Hans / Kummer-Meyer Klara 010101 3-Zi-Wohnung, 1. Stöck		195.8000		
<b>Total</b>		<b>195.8000</b>		
5 Neueinziger Christine 020101 3-Zi-Wohnung, 1. Stöck		182.6000		
<b>Total</b>		<b>182.6000</b>		
3 Rutishauser Anton 010201 4-Zi-Wohnung, 2. Stöck		231.0000		
<b>Total</b>		<b>231.0000</b>		
4 Vionnaz Clara 020001 3-Zi-Wohnung, Erdgeschoss 030001 Verkaufsladen, 71.6 m2		182.6000 157.8000		
<b>Total</b>		<b>340.2000</b>		
<b>Total</b>		<b>1136.6000</b>		

# Optionen der finanziellen Tools

## Verwaltungshonorare

- Freie Festlegung der Berechnungsmethode: Honorare nach Zahlungseingängen, nach Sollstellungen, Pauschalhonorare, Honorar auf Unterhaltsarbeiten, Gebühren und Auslagen
- Zwischenhonorare mit endgültiger Endabrechnung
- Automatische Verbuchung, DTA- oder EZAG-Überweisung, per Kreditorenbuchhaltung oder Belastung der Verwaltungsrechnung
- Provisorische oder definitive Abrechnungen

## Debitoren der Immobilienverwaltung

- Komplettverwaltung der Debitoren der Immobilienverwaltung, einschliesslich Erstellung von Rechnungen, Angeboten oder Auftrags-/Bestellbestätigungen
- Kontrolle der Debitoren, Mahnungen und Kontoauszüge
- Automatische Verbuchung aller Einzahlungen via ESR
- Verwaltung der Artikel oder Artikelgruppen
- MwSt-Journal aller Rechnungsbelege

## Fakturierung von Leistungen an Mieter / Stockwerkeigentümer

- Rechnungstellung an Mieter oder Stowe von Leistungen wie z.B. Türschilder, Schlüssel oder Beteiligungen, mit oder ohne MwSt, in zwei Varianten: einfach oder erweitert
- Verwaltung von Artikeln, Mustertexte, Unterschriften und Zahlungsbedingungen
- Stowe-Gemeinschaften: Aufteilung und Verrechnung von Sonderausgaben ausserhalb des beschlossenen Budgets
- Automatische Aufteilung und Fakturierung von Aufwendungen welche nicht mit den Heiz- und Nebenkosten abgerechnet und die von den Mietern getragen werden
- Automatisches Mahnwesen

Im Auftrag von  
Eigentümer-Bauplatz Hans  
3-Zu-Wohnung, 1. Stock  
Bemstrasse 10 - 12, 6003 Luzern  
1000 / 1010 / 12  
Oberholzstrasse / Murano 3a/B  
Rechnung Nr. : 175 / 1000 / 600990  
Datum : 04.03.2015

Herr und Frau  
Oberholzer Heinz  
Murano Josefine  
Postfach 32  
6002 Luzern

RECHNUNG

Bezeichnung	Menge	Preis	Total
Namensschilder	1,00	25,00	25,00
Briefkastenschlüssel	2,00	8,00	16,00
<b>Total</b>			<b>41,00</b>

Zahlungskonditionen : 30 Tage netto

## Verwaltung, Berechnung und Fakturierung der Baurechtszinse

- Automatische Zinsberechnung der gewährten Baurechte
- Unterschiedliche Berechnungsarten auf Grundlage vertraglicher und individueller Daten
- Neuanpassung der Berechnungsgrundlage (Grundstückspreis per m<sup>2</sup>)
- Regelmässiger Ausdruck von Rechnungen (gegenwärtiger oder zukünftiger Zeitraum)
- Abfrage- und Exportsystem aller Daten im .csv-Format zu Analysezwecken

## Überweisung der verfügbaren Mittel an die Eigentümer

- Automatische Berechnung des für den Eigentümer verfügbaren Betrags auf Grundlage des Verwaltungsberechnungsergebnisses und aller laufenden Arbeiten
- Überweisungsvorschläge unter Berücksichtigung aller vertraglichen Dispositionen; manuelle Anpassung des zu überweisenden Betrags (vorgesehene Sonderausgaben)
- Überweisung per DTA und EZAG oder via Kreditorenbuchhaltung

## Zinsen auf Kontokorrentkonten

- Wird dann verwendet, wenn die Liquidität einer Liegenschaft in der Buchhaltung der Immobilienverwaltung verwaltet wird
- Freie Definition von Aktiv- oder Kreditzinsen
- Automatische Zinsberechnung, Ausdruck eines Protokolls und aller Buchungsbelege
- Automatische Verbuchung der Buchungsbelege

## Schnittstelle mit externen Anwendungen

Folgende Schnittstellen stehen zur Verfügung und können auf die jeweiligen Anforderungen des Mandats angepasst werden:

- SAP
- Abacus
- FidFund
- IFSA
- Sage-Sesam
- IMMOPAC



# Optionen der technischen Tools

## Technische Verwaltung

- Ausgabe und Verwaltung aller Arbeitsaufträge und Kostenvorschläge, einschliesslich Auflistung aller laufenden Arbeiten
- Verwaltung mehrerer Kostenvorschläge nach Arbeitsdossier
- Ablehnungsschreiben für alle abgelehnten Kostenvorschläge; Mahnschreiben für alle (noch) nicht ausgeführten Arbeiten
- Export aller abgeschlossenen und/oder offenen Arbeitsaufträge im .csv-Format für einen benutzerdefinierten Zeitraum (Analyse, Statistiken)
- Verwaltung der Handwerker nach Liegenschaft und Berufsgattung
- Verwaltung aller technischen Ausrüstung auf Liegenschafts- oder Objekt-Ebene (Waschmaschine, Trockner usw.)
- Verwaltung von Wartungsverträgen, einschliesslich Überprüfung der vertraglich vereinbarten regelmässigen Kontrollen
- Verwaltung der Kontrollbesuche vor Ort
- Verwaltung des Sanierungsbudgets, einschliesslich aller daran geknüpften Arbeitsaufträge
- Verwaltung der Schliesspläne und Schlüssel
- Verknüpfung mit der elektronischen Dokumentenverwaltung (DMS)
- Wartungshistorie auf Stufe Liegenschaft und Objekt
- Erstellung eines Übergabe-/Übernahmeprotokolls auf **homePad™**, einschliesslich Übertragung der entsprechenden Unterhaltshistorik und aller damit zusammenhängenden DMS-Dokumente
- Aktualisierung der Unterhaltshistorik der Applikation nach Validierung des Übergabe-/Übernahmeprotokolls auf homePad

Zuständiger Bewirtschafter  
Aeberhard Fritz / 041 456 34 54

V-Zug AG  
Industriestrasse 11  
6301 Zug

V-Zug AG  
Haushaltgeräte  
Fax : 041.767.61.67  
Tel Beruf : 041.767.67.67

**Arbeitsauftrag 1 / 1 / 19** Datum : 04.03.2015

Details (Bitte auf jeder Rechnung vermerken!)	Kontaktperson
Liegenschaft: 1000 Bern 10-12 / 10101 / 7 Bernstrasse 10 6003 Luzern Eigentümer: Eigentümer-Beispiel Hans	Mieter : Kummer Hans / Kummer-Meyer Klara Musterstrasse 1 3000 Bern Tel : 031.511.11.11
Objekt: 3-Zi-Wohnung, 1. Stock	Hauswart : 079 789 67 76 Saubler Katrin

Für die Auftrags erledigung vereinbaren Sie bitte innert 24h mit der "Kontaktperson" einen passenden Termin. Ist es Ihnen nicht möglich den Auftrag innerhalb der gesetzten Frist zu erledigen, kontaktieren Sie bitte umgehend den "zuständigen Bewirtschafter". Besten Dank.

**Auftragsbeschreibung** ST:1  
Gemäss Ihrer Offerte vom 5.2.2015:  
Bitte neuen Geschirrspüler VZ-550-K installieren. Alten Geschirrspüler entsorgen

**Auszuführen bis : 03.04.2015**

Ihre Rechnung, ausgestellt auf den Namen des Eigentümers, c/o Verwaltungs AG, wollen Sie uns zusammen mit einem vom Mieter, Hauswart oder Vertreter unterschriebenen Arbeitsrapport zukommen lassen.

Verwaltungs AG

**Baustellenverwaltung**

Datum	Bezeichnung Aktivität (1. Zeile)	Kreditor	Beruf	Rechnungs-Nr	Betrag
01.02.2016	Offerte einholen für neue Badewannen	V-Zug AG	Haushaltgeräte		15'000.00

Budget verfügbar 170'000.00 Total 15'000.00

Datum der Aktivität (obligatorisch)	Bezeichnung (obligatorisch)	Betrag (fakultativ)	Nr / Name	Kreditor
01.02.2016	Offerte einholen für neue Badewannen	15'000.00	000016 V-Zug AG	V-Zug AG

F1 = Anzeigen F5 = Editieren F6 = Neu F11 = Dokumente F12 = Kreditoren  
F3 = Löschen F4 = Auftrag F7 = Drucken F8 = Scannen Cr = Ok Esc = Zurück

**Baustellenverwaltung**

Aktiv Baustelle-Nr 1 Verantwortlich 2 Schönhaar Lübeth Liegenschaft 1000 Bernstrasse 10 - 12, 6003 Luzern Eingang

Baustellenbezeichnung Sanierung der Badzimmer Art  Objekt  Liegenschaft  
Objekt Mieter

Zukünftige Aktivitäten (0)	Aktivitäten (1)	Erstellungsdatum	Abschlussdatum
	01.02.2016 Offerte einholen für neue Badew.	15'000.00	01.02.2016

Budget 185'000.00  
./ belastet 15'000.00  
Verfügbar 170'000.00

F1 = Anzeigen F3 = Abschluss F5 = Editieren F7 = Drucken F11 = Suchen F12 = Kreditoren  
F2 = Zukünftige Akt F4 = Aktivitäten F6 = Neu F8 = Nullstellung Cr = Ok Esc = Ende

**Arbeitsauftrag Druckoptionen**

Email Für den Handwerker / Firma

V-Zug AG  
Industriestrasse 11  
6301 Zug

Kontaktadresse  
 Hauswart  
 Eigentümer  
 Andere  
 Mieter/Stowe  
 Verwaltung

Mieter:

Mieter/Stowe  
 Email Frau Saubler Katrin  
Bernstrasse 10  
6003 Luzern

Herr und Frau  
Kummer Hans / Kummer-Meyer Klara  
Musterstrasse 1  
3000 Bern

Verwaltung  
 Email Herr  
Eigentümer-Beispiel Hans  
Hauptstrasse 26  
2500 Biel/Bienne

Verwaltungs AG  
Verwaltungen und Vermittlungen  
Herbststrasse 11  
Tel. 041 895 94 56  
Fax 041 567 56 55

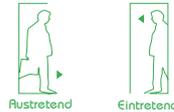
Esc = Ende



## Der Kollaborativ-Modus zwischen

i.mmob8.5 und homePad™

Erstellen der Eintritts-, Austrittsprotokolle  
Versand per E-mail...



### Während der Wohnungsabgabe resp. Wohnungsübernahme

Eine permanente Verbindung zum homePad™-Server ist nicht nötig, da sämtliche Informationen im 15-Minuten-Takt auf dem iPad synchronisiert werden. Der Verwalter verfügt damit über alle relevanten Informationen, auf welche er auch im Büro Zugriff hätte. Auch zu früher ausgeführten Arbeiten in der betreffenden Wohnung, kann er nebst den erfassten Informationen auch dazugehörige Rechnungen und andere Dokumente im PDF-Format anzeigen. Defekte Gegenstände oder Mängel können fotografiert und mit einem beliebigen Kommentar im Abnahme-Protokoll integriert werden. Die Kostenaufteilung für auszuführende Arbeiten zu Lasten der Verwaltung bzw. Eigentümer und/oder des Mieters kann dank der abrufbaren Amortisationstabelle sofort festgehalten werden. Die definitive Form des Protokolls wird vor der elektronischen Unterschrift der Parteien eingesehen und kann bis zur gegenseitigen Unterschrift verändert werden. Eine Änderung des Protokolls nach Bestätigung der Unterschriften ist nicht mehr möglich!

### Nach der Wohnungsabgabe resp. Wohnungsübernahme

Das definitive Protokoll wird den beteiligten Personen automatisch in elektronischer Form zugestellt. Personen, welche nicht über eine E-Mail-Adresse verfügen, wird das Dokument in Papierform zugestellt. Das elektronische Dokument wird direkt im Dokumentenmanagement von i.mmob8.5 integriert, so dass jeder Mitarbeiter der Verwaltung sofort darauf zugreifen kann.

Die Unterhaltshistorik in der technischen Verwaltung von i.mmob8.5 wird automatisch nachgeführt. Die auszuführenden Arbeiten fließen direkt in die Prozedur der technischen Verwaltung ein. Hier können die notwendigen Arbeitsaufträge erstellt und per Mail oder auf dem Postweg an die Handwerker (und/oder andere Stellen) versandt werden.

Anwahl des gewünschten Protokolles mit Uebertragung der Mieterdaten und der technischen Unterhaltshistorik

Aktualisierung der Mieterdaten, der technischen Unterhaltshistorik, des DMS und der Datentabelle «auszuführende Arbeiten»

Erstellen Arbeitsaufträge/Offertanfragen

### Vor der Wohnungsabgabe resp. Wohnungsübernahme

Der Verwalter wählt in der Applikation i.mmob8.5 das gewünschte Objekt an, für welches eine Wohnungsabgabe oder Übernahme erstellt werden soll.

Gleichzeitig teilt er dem System mit, welche Personen / Mieter beim Prozess des Wohnungswechsels teilnehmen werden. Selbstverständlich können weitere Personen (zum Beispiel ein Vertreter des Mieterverbandes) vor Ort hinzugefügt werden. Ebenfalls wird das Datum und die Zeit des Termins festgehalten.

Mit der Funktion „Export“ werden nun sämtliche benötigten Daten auf den Server von homePad™ übermittelt. Damit wird die mühsame, fehlerbehaftete (Doppel-) Erfassung der bereits bekannten und vorhandenen Daten unnötig. Mit der Export-Funktion wird gleichzeitig die Unterhaltshistorik des Objektes aus dem Modul „Technische Verwaltung“ von i.mmob8.5 übermittelt, wobei vorhandene, digitale Belege (Rechnungen, Rapporte usw.) aus dem Dokumentenmanagementsystem ebenfalls übermittelt werden.



# Optionen der Verwaltungs-Tools

## e-Verwaltung im Dienste der Eigentümer, Stockwerkeigentümer, Genossenschafter und Hauswarte

IT-technisch hat es mit e-Banking einen grossen Umschwung im Bereich des Bankwesens gegeben. Seit der Einführung hat es sich innerhalb der letzten Jahre zu einem unentbehrlichen Tool und absolutem Muss für die unterschiedlichen seitens der Banken angebotenen Zahlungsvorgänge entwickelt. Der Kontoinhaber erhält ausserdem eine Übersicht über seine Finanzlage.

Das Gleiche gilt auch für die Verwaltung im Immobilienbereich. Tatsächlich wünschen sich die Immobilien-eigentümer Fernzugriff auf die administrative und finanzielle Situation ihres Immobilienportfolios sowie Kenntnis über die Entwicklung der Verwaltungsrechnung, den Stand der Mieteinnahmen und Informationen über Mieter, die sich mit Zahlungen im Rückstand befinden. Wird der Besitz des Eigentümers autonom verwaltet, so hat der Eigentümer Zugriff auf seine Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung. Er hat jederzeit detaillierte Kenntnis über die Vermietsituation und wird über laufende Arbeiten informiert, die der Verwalter im Rahmen seiner ihm zugewiesenen Kompetenzen in Auftrag gegeben hat. Der Eigentümer kann jegliche Fragen direkt an den für die jeweilige Immobilie zuständigen Verwalter richten.

Auch die neue Generation der Stockwerkeigentümer wünscht sich die Möglichkeit, die mit ihrem Wohneigentum in Verbindung stehenden Dokumente über eine gesicherte Web-Plattform einsehen zu können. Diese neue Anforderung erleichtert die Arbeit des Verwalters, der nicht länger mit der Aufgabe belastet sein wird, die unterschiedlichen an die Stockwerkeigentümer gerichteten Dokumente in Papierform auszudrucken und zu verteilen. Die Dokumente (wie z.B. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Nebenkostenabrechnungen, Budget usw.) müssen einfach „elektronisch“ der Anwendung *i\_mmob8.5* zur Verfügung gestellt werden, damit die Stockwerkeigentümer darauf zugreifen können.

Zu bestimmten Zeitpunkten müssen auch Hauswarte, Handwerker, Genossenschafter und Verwalter auf die von *i\_mmob8.5* zur Verfügung gestellten Daten zugreifen können. Hauswarte können beispielsweise die Liste der Objekte inklusive der Mieter/Stockwerkeigentümer und deren Telefonnummern oder Emailadressen einsehen.

Zum Ende der Heizperiode wird er, nachdem er per SMS die entsprechende Aufforderung des Verwalters erhalten hat, den Heizölrestbestand mitteilen.

Diese auf die Verwaltung von Immobilien zugeschnittenen **e-Verwaltungs**-Tools waren bisher nur für Grossverwaltungen verfügbar. Wenn sie als Verkaufsargument verwendet wurden, konnten problemlos neue Verwaltungsmandate von institutionellen Anlegern oder Eigentümern erhalten werden, für die eine solche Plattform die Voraussetzung für die Gewährung eines Verwaltungsmandates darstellte.

*i\_mmob8.5* soll jedem unserer Kunden Zugriff auf diese neuen Technologien ermöglichen. Gemäss unserer Preispolitik richten sich die Kosten der Plattform nach der gewährten *i\_mmob8.5*-Lizenz sowie der Anzahl der zu verwaltenden Objekte. Ab sofort können auch kleine und mittelgrosse Verwaltungen ihren zukünftigen Kunden die Technologie der **e-Verwaltung** anbieten.

*i\_mmob8.5* ist mit allen Geräten wie z.B. Tablets mit Android- oder Windows-Betriebssystem, i-Pads, Mobiltelefone, Windows- oder Apple-PCs kompatibel. Jeder Plattformanwender kann sein bevorzugtes Tool auswählen.

Mit der Standard-Plattform kann das individuelle Logo der Verwaltung eingefügt und ein Link erstellt werden, der in die Website der Immobilienverwaltung integriert werden kann. Die Plattform kann ausserdem durch die Integration des Corporate Designs der Verwaltung verändert werden.



## Elektronische Dokumentenverwaltung (DMS)

- Komplett in die i.mmob8.5 Anwendung integrierte Solution
- Dokumentenkennzeichnung via QR-Code (Kommunikation mit Mieter, unterschriebener Mietvertrag, Kreditorenrechnungen, Buchungsbelege usw.)
- Scannen und Belegerkennung via QR-Code
- Überwachungs-Tool aller noch zu scannenden und bereits gescannten Dokumente sowie aller Dokumente, die noch manuell bearbeitet werden müssen
- Verknüpfung der Dokumente mit der Buchhaltung (Verwaltungsrechnung, Kreditorenbuchhaltung, Liegenschaftenbuchhaltung sowie mit der technischen Verwaltung der Liegenschaften und Objekte)
- Anzeige- und Druckmöglichkeit der Belege per einfachem Klick aus der i.mmob8.5-Applikation oder während der Wohnungsabnahme/Übergabe auf der homePad™-Applikation

QR-Code mit welchem das Dokument automatisch mit der Kreditorenbuchhaltung, Liegenschaftsbuchhaltung und der Unterhaltshistorik verbunden wird.

Kaminfeger AG  
In der Matte 46  
3000 Bern



010021 00000  
00000001001  
1212

Dubach & Meyer AG  
Liegenschaftsverwaltung  
Standstrasse 56  
3000 Bern

Rechnung Nr : 34567  
Rechnungsdatum : 12.01.2015  
Zahlbar bis : 12.02.2015  
Bestellnummer : J5678  
Kundenummer : 58349

Rechnung für Jahreswartung Kamin

Bezeichnung	Menge	Preis	Total
Reinigung des Kamins mit Jahreskontrolle Liegenschaft : Bernstrasse, Bern-Bümpliz	1	180.00	180.00
Mehrwertsteuer 8 %			14.40
<b>Total</b>			<b>194.40</b>

Bitte benutzen Sie für die Begleichung dieser Rechnung den beigelegten Einzahlungsschein.

## Leerstandsverwaltung / Publikation im Internet

- Verwaltung der Leerstände, mit Erfassungs- und Korrekturmöglichkeit zwecks Publikation im Internet
- Auflistung aller zu vermietenden Objekte für interne Verwaltungszwecke - entweder auf dem Bildschirm oder als Ausdruck
- Datenexport im IDX 3.01-Format für die Internet-Websites von homegate, ImmoStreet, ImmoScout usw.

## Mietverträge und ergänzende Dokumente

- Erstellung von Mietverträgen, einschliesslich aller Korrespondenz in Bezug auf die Mietdauer
- Automatisches Anlegen eines Mieters in der Datenbank ab Zeitpunkt des rechtlich gültigen Mietvertrags (unterschriebener Mietvertrag)
- Möglichkeit der sofortigen Erstellung (ab Zeitpunkt des rechtlich gültigen Mietvertrags) von Einzahlungsscheinen mit Referenznummer (ESR)
- Sondervereinbarungen auf Liegenschafts-, Objekt- oder Mieterebene
- Ausgabe von Mietverträgen im Standardformat, oder, für mehr Flexibilität, mit Hilfe von Standard MS-Office-Tools (Word usw.)

## Wohnbaugenossenschaften

- Verwaltung der Genossenschafter und Untergenossenschafter, einschliesslich der Anteilscheine, Darlehen und anderen Kapitalanlagen
- Freie Definition des Status innerhalb fünf Kategorien, sodass z.B. Mietgesuche, Genossenschafter «in Miete» oder Genossenschafter als juristische Personen separat verwaltet werden können
- Zinsberechnung auf bereits einbezahltes Anteilscheinkapital (Habenzinsen) und/oder auf noch nicht einbezahltes Anteilscheinkapital (Sollzinsen)
- Zinsinkasso per ESR, Zinsauszahlung per DTA / EZAG
- Möglichkeit, Anteilscheinkapital oder Darlehen in vorab festgelegten Raten per ESR, LSV oder Debit Direct einzuziehen
- Darstellung der Finanzsituation der Genossenschafter (Kontoblätter) mit Saldo der einbezahlten Anteile (liberiertes Kapital) und nicht einbezahlten Anteile (nicht liberiertes Kapital)
- Verrechnung von Jahresbeiträgen, Versand auf dem Postweg oder via E-Mail
- Steuerausweis pro Genossenschafter für das liberierte Anteilscheinkapital und Darlehen
- Mahnsystem für das nicht beglichene Anteilscheinkapital oder Darlehen sowie für fällige Jahresbeiträge
- Export aller Genossenschafter-Daten im .csv-Format, zur späteren Bearbeitung (Versand von Einladungen zur Versammlung usw.)
- Ab 2017 Zahlungsverkehr gemäss ISO 20022

Genossenschafterkonto						
DEMO I8 5		Wohnbaugenossenschaft Sonne			Datum	: 04.03.2015
					Seite	: 1 / 1
Gen-Nummer	Name Buchungstext	Datum	Nicht liberiert		Liberiertes Kapital	
			Soll	Haben	Soll	Haben
1	1 Imobersteg Hans					
	<b>Einschreibgebühr</b>					
	Einschreibgebühr	01.05.2001	FA	20,00		
	Einschreibgebühr	01.06.2001	ZHL		20,00	
	<b>Total Einschreibgebühr</b>			<b>20,00</b>	<b>20,00</b>	
	<b>Basisanteilschein</b>					
	Basisanteilschein	10.05.2001	FA	50,00		
	Basisanteilschein	01.06.2001	ZHL		50,00	
	Basisanteilschein	01.06.2001	ZHL			50,00
	<b>Total Basisanteilschein</b>			<b>50,00</b>	<b>50,00</b>	
	<b>Anteilschein Wohnung</b>					
	Anteilschein Wohnung	01.				
	Anteilschein Wohnung	01.				
	Anteilschein Wohnung	01.				
	Anteilschein Wohnung	01.				
	Anteilschein Wohnung	01.				
	<b>Total Anteilschein Wohnung</b>					
	<b>Anteilschein Typ B</b>					
	Anteilschein Typ B	01.				
	Anteilschein Typ B	10.				
	Anteilschein Typ B	10.				
	<b>Total Imobersteg Hans</b>					

15

Herr und Frau Imobersteg Hans Bernstrasse 10 6003 Luzern			
Zürich, 31.12.2014			
<b>BESCHEINIGUNG</b> 1 / 1 / 1			
Nachstehend erhalten Sie einen Kontoauszug per 31.12.2014 aus welchem Sie ersehen können welche Anteilscheine auf Ihrem Kontokorrent liberiert und welche noch nicht liberiert, d.h. ausstehend sind. Dieser Auszug dient ebenfalls zu steuerlichen Zwecken.			
	<b>Total (CHF)</b>	<b>Zu liberieren (CHF)</b>	<b>Liberiert (CHF)</b>
Basisanteilschein	50,00	0,00	50,00
Anteilschein Wohnung	5.000,00	0,00	5.000,00
Anteilschein Typ B	3.000,00	1.000,00	2.000,00
	<b>8.050,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>7.050,00</b>
Ohne Ihren Gegenbericht innert 30 Tagen gehen wir davon aus dass Sie mit dem Auszug einverstanden sind.			
WBG "Tal an der Sonne" Dubach Heinz, Kassier			

Modul	Funktion	i.mmob8.5	i.mmob8.5 Small Business
<b>Modul A - Basismodul</b>		<b>x</b>	<b>x</b>
	Software auf Deutsch / Französisch	x	x
	Anzahl gleichzeitige Anwender	2 - 100	1
	Anzahl verwaltete Liegenschaften	keine Beschränkung	keine Beschränkung
	Anzahl verwaltete Objekte	200 - 50'000	100, 200, 300, 400
	Terminal - Server - Modus	x	x
	Betriebssystem Windows 7 / Windows 8	x	x
	Citrix-Server mit Windows-Workstation	x	x
	Anzahl Sprachen für den Ausdruck der Dokumente	4	4
	Interface ODBC - Word - Excel	1 User	o
	Interface ODBC - Word - Excel Multiuser	o	n
<b>Allgemeine Funktionen</b>		<b>x</b>	<b>x</b>
	. Freie Definition der Anreden	x	x
	. Definition der Verwalter	x	x
	. Definition der Eigentümer	x	x
	. Definition der Bundesverwaltungen	x	n
	. Freie Definition der Regionen	x	x
	. Definition der Liegenschaftsgruppen	x	x
	. Definition der Objektarten	x	x
	. Definition der Flächennormen	x	x
	. Monatliche Variationstabellen NK	x	x
	. Definition der NK-Ausgaben	x	x
	. Standardbriefe für die Korrespondenz	x	x
	. Parametrisierung der Klebeetiketten	x	x
	. Basistexte für den E-Mail-Versand	x	x
	. Mehrsprachige Mahntexte, 3 Stufen, 9 Arten	x	x
	. Mehrsprachige Kontoauszüge	x	x
	. Parameter Debit Direct	x	x
	. Parameter LSV	x	x
	. Parameter DTA	x	x
	. Parameter EZAG	x	x
<b>Mieter- / Stowe-Buchhaltung</b>		<b>x</b>	<b>x</b>
	. Drucken der ESR	x	x
	. Drucken der ESR mit Barcode (autom. Verpackung)	x	n
	. Drucker der ESR via Outsourcing-Firma	o	n
	. Begleitbrief ESR-Versand	x	x
	. Inkasso mittels LSV-/Debit-Direct-Verfahren	x	x
	. Inkasso mittels ESR	x	x
	. Manuelles Inkasso	x	x
	. Inkasso Zusatzzahlungen	x	x
	. Buchhaltung mit der buchhalterischen Sollstellung	x	x
	. Buchhaltung ohne der buchhalterischen Sollstellung	x	x
	. Verwaltung der Inkasso-Spesen am Postschalter	o	n
	. Automatische Aktualisierung der Buchhaltung	x	x
	. Weiterrechnung der Inkasso-/Mahnspeisen	o	n
<b>Mahnwesen</b>		<b>x</b>	<b>x</b>
	. Ueberwachung der Ausstände durch Verwalter	x	x
	. Zahlungsvereinbarungen inkl. dessen Verwaltung	x	x
	. 3-stufiges Mahnwesen	x	x
	. 3-stufiges Mahnwesen, erste Mahnung via SMS	o	o
	. Direkte Fristansetzung	x	x
	. Autom. Verwaltung der Ausstände	x	x
	. Bordereau der eingeschriebenen Mahnungen	x	n
	. Liste der ausstehenden Mietzinse	x	x
	. Elektronische Historik der Mahnungen	x	x
	. Mahnspeisen mit Weiterverrechnung	o	n
<b>Mietverträge</b>		<b>o</b>	<b>o</b>
	. Erstellen Mietverträge mittels ODBC-Schnittstelle	x	x
	. Erstellen Mietverträge, Standardausdruck	o	o
	. Autom. Mietereröffnung nach Vertragsunterzeichnung	x	x
	. Verwalten Mietzinsgarantien via FIRSTCAUTION	x	x
<b>Verwalten Mietvertragsablauf</b>		<b>x</b>	<b>x</b>
	. Verschiedene Möglichkeiten standardmässig	x	x
	. Verwalten der Mietzinsperre	x	x
<b>Listen</b>		<b>x</b>	<b>x</b>
	. Punktueller Mieterspiegel (9 Varianten)	x	x
	. Periodischer Mieterspiegel (2 Varianten)	x	x
	. Belegungsliste für Hauswarte	x	x
	. Mieterspiegel mit EWID-/EGID-Nummer	x	x
	. Visueller Mieterspiegel	x	n
	. Liste der Bewohner (Altersheime)	x	n
	. Mieterspiegel im CSV-Format	x	x
	. Aufstellung der Versicherungen	x	x
	. Aufstellung Mietzinsdepot	x	n
	. Bankverbindungen der Eigentümer	x	x
	. Bankverbindungen der Mieter	x	n
	. Globale Statistiken	x	x
	. Statistiken nach Verwalter	x	x

Modul	Funktion	i.mmob8.5	i.mmob8.5 Small Business
Modul A - Basismodul (Rest)	<b>Buchhaltung</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
	. Individueller Kontoplan, 6-stellig, pro Liegenschaft	x	x
	. Unabhängige Buchhaltung pro Liegenschaft	x	x
	. Buchhaltung mit Verwaltungsrechnung (Sammeltopf)	x	x
	. MwSt-Verwaltung, teiloptierte Liegenschaften	x	x
	. MwSt-Verwaltung, volloptierte Liegenschaften	x	x
	. Automatische MwSt-Abrechnung	x	n
	. Permanente Buchungen	x	x
	. Autom. Auszahlung verfügbarer Eigentümermittel	x	n
	. Saldoliste	x	x
	. Jahresabschluss	x	x
	. Verwaltung der Amortisationen	o	n
	. Bilanz und Erfolgsrechnung	x	x
	. Verwaltungsrechnung	x	x
	. Autom. Verwaltungsrechnung mit Auszahlung	x	x
	. Drucken der Kontoblätter	x	x
	. Drucken Kontoblätter inkl. Dokumente wenn DMS	x	n
	. Konsolidierte Bilanz	x	x
	<b>Kreditorenbuchhaltung</b>	<b>x</b>	<b>n</b>
	. Stammdaten der Kreditoren/Handwerker	x	n
	. Mehrere Bankverbindungen pro Kreditor	x	n
	. Manuelle Erfassung der Rechnungen	x	n
	. Automatisierte Erfassung der Rechnungen via Swisssreader	x	n
	. Daueraufträge	x	n
	. Zahlungsvorschlagsliste	x	n
	. Uebeweisung mittels DTA	x	n
	. Ueberweisung mittels EZAG	x	n
	. MwSt-Rückforderungsjournal	x	n
	. Kreditorenkontoblätter	x	n
	. Liste der offenen Rechnungen	x	n
	. Liste der offenen Rechnungen, retroaktiv	x	n
	. Liste der offenen Rechnung nach Verfall	x	n
	. Statistiken	x	n
	. Verwalten der Partner- und Qualitätsvereinbarungen	x	n
	<b>Verwaltungsrechnung</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
	. Verwaltungsrechnung, auch für Mehrfacheigentümer	x	x
	. Verwaltungsrechnung Wohnbaugenossenschaft	x	n
	. Gruppierte Verwaltungsrechnung	x	x
	. Automatisierte Verwaltungsrechnung	x	n
	. Detail der Verwaltungsrechnung	x	x
	. Detail der Verwaltungsrechnung, Mehrfacheigentümer	x	x
	. Detail der gruppierten Verwaltungsrechnung	x	x
	. Aufstellung der einkassierten Mietzinse	x	x
	<b>Abrechnung Stockwerkeigentum</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
	. Bis zu 30 Verteiler	x	x
	. Verteiler in m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup> , 0/00, Zähler usw.	x	x
	. Heizungs-Abrechnung	x	x
	. Heiz- und Nebenkostenabrechnung	x	x
	. NK-Ausgaben permanent am Bildschirm	x	x
	. Verteilerkontrolle	x	x
	. Detail der NK-Ausgaben (wenn DMS, mit den Belegen)	x	x
	. Detaillierte Abrechnung pro Stowe-Eigentümer	x	x
	. Abrechnung mit Ausweis der steuerlichen Abzugsmöglichkeiten	x	x
	. Rückzahlungen mittels DTA / EZAG	x	x
	. Nachzahlungen mittels ESR	x	x
	. Bilanz und Erfolgsrechnung der Eigentümergemeinschaft	x	x
	. Präsenzliste	x	x
	. Präsenzliste im CSV-Format	x	x
	. Steuerausweis für das Kapital / Verrechnungssteuer	x	x
	. Verwaltung der Budgetzahlen für die Stowe-Gemeinschaft	x	x
	. Vergleichsbudget	x	x
	. Aufteilung / Nachverrechnung ausserordentliches Budgets	x	x
	. Verteilung des Budgets auf die Eigentümer	x	x
	. Berechnen und automatische Mutation der Akontozahlungen	x	x
	. Verwaltung der Renovationsfonds	x	n
	<b>Nebenkostenabrechnung (Mietliegenschaften)</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
	. Bis zu 30 Verteiler	x	x
	. Verteiler in m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup> , 0/00, Zähler usw.	x	x
	. Heizungs-Abrechnung	x	x
	. Heiz- und Nebenkostenabrechnung	x	x
	. NK-Ausgaben permanent am Bildschirm	x	x
	. Verteilerkontrolle	x	x
	. Detail der NK-Ausgaben (wenn DMS, mit den Belegen)	x	x
	. Detaillierte Abrechnung pro Mieter	x	x
	. Rückzahlungen mittels DTA oder EZAG	x	x
	. Zuschläge werden mit ESR in Rechnung gestellt	x	x
	. Inkassi der NK-Saldi können vor Abschluss gebucht werden	x	x
	. Formular für Anfrage von fehlenden Bankverbindungen	x	x
	. Nebenkostenabrechnung "Waadt"	x	x
	. Aufteilung der Kosten pro Hauseingang	x	x
	. Budget der Ausgaben / Vergleichstabelle	x	x
	. Kostenveränderung/Vorjahresvergleich pro Objekt	x	x
	. Abrechnung auf der Basis der effektiv einkassierten Akontozahlungen	x	x
	. Exportmöglichkeiten im CSV-Format	x	x

Modul	Funktion	i.immob8.5	i.immob8.5 Small Business
Modul A - Basismodul (Rest)	<b>Mietzinsänderungen</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
	Berechnung auf der Basis Teuerungsindex, Referenzzinssatz, Kostenvariation	x	x
	Autom. Verwaltung Mietzinsreserve	x	x
	Variation nach Objekttyp	x	x
	Autom. Generierung der Begründungen	x	x
	Manuelle Begründung sind möglich	x	x
	Mitteilung auf offiziellem Formular	x	x
	Bordereau der eingeschriebenen Mitteilungen	x	x
	Vorschlagsliste der Mietzinsänderungen	x	x
	Liste der Aenderungen für das Subventionssystem Genf	x	x
	Kostenveränderung / Sollmietzinse	x	x
	Automatische Mutation der Mieter	x	x
	<b>Import der Hauswarts-Lohndaten</b>	<b>x</b>	<b>n</b>
	Kontierung der Lohnrubriken	x	n
Import von Sage50	o	n	
Import von Winbiz	o	n	
<b>Modul e-Verwaltung</b>		<b>o</b>	<b>o</b>
	Zugriff Eigentümer/Stockwerkeigentümer	x	x
	Zugriff der Hauswarte	x	x
	Zugriff der Genossenschafter	x	x
<b>Modul Technische Verwaltung</b>		<b>o</b>	<b>o</b>
	Freie Definition der Berufsarten	x	x
	Freie Definition der Selektionskriterien	x	x
	Freie Definition der Objektunterteilungen	x	x
	Freie Definition der Liegenschaftsunterteilungen	x	x
	Verwaltung Hauswarte/Handwerker/Kreditoren	x	x
	Defintion pro Liegenschaft der prioritären Handwerker	x	x
	Verwaltung der Handwerker nach Berufsart	x	x
	Texte für Arbeitsaufträge frei definierbar	x	x
	Offertanfragen	x	x
	Umwandlung Offertanfragen -> Arbeitsauftrag	x	x
	Versand der Arbeitsaufträge per E-mail	x	x
	Versand der Arbeitsaufträge per Post	x	x
	Kostenvorschlagsdossier für mehrere Handwerker	x	x
	Brief für Absage einer Offertanfrage	x	x
	Mahnbrief für nicht ausgeführte Arbeitsaufträge	x	x
	Verwaltung der Einrichtungen auf Stufe Liegenschaft/Objekt	x	x
	Verwaltung der Schliesspläne	x	x
	Liste der offenen/abgeschlossenen Arbeiten CSV-Format	x	x
	Verwaltung der Unterhaltsverträge	x	x
	Verwaltung Vertragsabläufe der Unterhaltsverträge	x	x
	Verwaltung/Kontrolle der obligatorischen Revisionen	x	x
	Verwaltung der Kontrollbesuche	x	x
	Budgetverwaltung bei Sanierungen	x	x
<b>Modul Leerstandsverwaltung/Internet</b>		<b>o</b>	<b>n</b>
	Autom. Aktualisierung der Leerstandsverwaltung	x	n
	Aendern/Anzeige von leerstehenden Objekten	x	n
	Liste der Leerstände	x	n
	Export ImmoStreet	x	n
	Export Homegate	x	n
	Export ImmoScout	x	n
	Export Format IDX 3.01	x	n
	Verwaltung der Mietanfragen	x	n
<b>Modul Mietverträge</b>		<b>o</b>	<b>o</b>
	Erfassen der Mietverträge	x	x
	Mietvertrag virtuell bis zur Vertragsunterzeichnung	x	x
	Autom. Eröffnung des Mieters nach Vertragsunterzeichnung	x	x
	Autom. Aktualisierung der Leerstandsverwaltung	x	x
	Liegenschaftsspezifische Vertragskonditionen	x	x
	Objektspezifische Vertragskonditionen	x	x
	Mietverträge nach Objektart	x	x
	Mietverträge nach Liegenschaftsart	x	x
	Mietverträge mit Word, mittels ODBC	x	x
	Mietverträge im Standardformat	x	x
<b>Modul Verwaltungshonorar</b>		<b>o</b>	<b>n</b>
	Honorar auf effektiv einkassierten Zinsen	x	n
	Honorar auf sollgestellten Zinsen	x	n
	Honorar auf Basis Kontosaldo	x	n
	Honorar auf Unterhaltsarbeiten	x	n
	Definition Pauschalhonorar	x	n
	Maximales / Minimales Honorar	x	n
	Verrechnung Honorar-Akontobeträge	x	n
	Jahresrechnung mit Abzug der verrechneten Akonti	x	n
	Automatische Belastung der Verwaltungsrechnung	x	n
	Auszahlung des Honorars mittels DTA/EZAG	x	n
	Kontierung des Honorars individuell pro Liegenschaft	x	n
	Automatische Verbuchung des Honorars	x	n
	Verbindung mit der autom. Verwaltungsrechnung	x	n

Modul	Funktion	i.mmob8.5	i.mmob8.5 Small Business
<b>Modul Fakturierung</b>			
	Weiterverrechnung Türschilder, Briefkastenschilder usw.	x	n
	Weiterverrechnung von Leistungen (Renovationen)	x	n
	Verrechnung von ausserordentlichen Akonti (Stowe)	x	n
	ESR-Einzahlungsscheine für autom. Inkasso	x	n
	Verbuchen der Rechnungen auf Stufe Mieter/Stowe-Konto	x	n
	Autom. Aktualisierung der Buchhaltung	x	n
	Mahnwesen	x	n
<b>Modul Externe Debitoren</b>			
	Verrechnung an Debitoren (Nicht-Mieter)	x	n
	Buchhaltung der Debitoren	x	n
	Liste der ausstehenden Rechnungen	x	n
	Debitoren-Konti	x	n
	Mahnwesen der Debitoren	x	n
	Autom. Inkasso mittels ESR	x	n
	Verwaltung der Ausstände	x	n
	MwSt-Journal der Rechnungen	x	n
	Autom. Aktualisierung der Buchhaltung	x	n
<b>Modul Schnittstellen</b>			
	Buchhalterische Schnittstelle zu SAP	o	n
	Buchhalterische Schnittstelle zu FidFund	o	n
	Buchhalterische Schnittstelle zu Abacus	o	n
	Schnittstelle zu Sage / Sesam	o	n
	Buchhalterische-/Datenschnittstelle zu IMMOPAC	o	n
<b>Modul Baurechtszins</b>			
	Autom. Berechnung der Baurechtszins	x	n
	Anpassung/Mitteilung Baurechtszinsveränderungen	x	n
	Fakturierung Baurechtszins	x	n
	Ueberprüfung der Baurechtsflächen	x	n
	Berechnung/Veränderung der Landpreise	x	n
	Verbuchen der Baurechtszinsrechnungen	x	n
	Aktualisierung der Buchhaltung	x	n
	Baurechtszinsinkasso mittels ESR	x	n
	Verwaltung der Ausstände	x	n
	Verwaltung der Baurechtsverträge	x	n
<b>Modul Wohnbaugenossenschaften</b>			
	Verwaltung der Genossenschafter	x	n
	Verwaltung der Anteilscheine	x	n
	Verwaltung der Pflichtdarlehen	x	n
	Verwaltung der Basisanteilscheine	x	n
	Zinsberechnung auf liberiertem Anteilscheinkapital	x	n
	Zinsberechnung auf nicht liberiertem Anteilscheinkapital	x	n
	Fakturierung Zins auf nicht liberiertem Anteilscheinkapital	x	n
	Zinsauszahlung (liberiertes Kapital) mittels DTA/EZAG	x	n
	Fakturierung von Jahresbeiträgen	x	n
	Steuerbescheinigung liberiertes/nicht liberiertes Kapital	x	n
	Mahnwesen nicht liberiertes Anteilscheinkapital	x	n
	Genossenschafterkontoblätter	x	n
	Selektiver Export der Genossenschafterdaten im CSV-Format	x	n
	Genossenschafter nach Anteilscheinarten	x	n
	Saldoliste mit liberierten/nicht liberiertem Anteilscheinkapital	x	n
<b>Modul Verfügbare Mittel</b>			
	Berechnen verfügbare Mittel (eigentümerspezifisch)	x	n
	Vorschlagsliste für die Auszahlung der verfügbaren Mittel	x	n
	Korrekturmöglichkeit der Auszahlungsliste	x	n
	Autom. Kreditorenrechnung mit Verbuchung	x	n
	Erstellen DTA mit Verbuchung	x	n
	Erstellen EZAG mit Verbuchung	x	n
<b>Modul Zinsberechnung Kontokorrent</b>			
	Dossierverwaltung "Soll- oder Habenzins"	x	n
	Berechnen der Zins auf Kontokorrentkonti	x	n
	Vorschlagsliste der Zins (Soll- oder Habenzins)	x	n
	Abschluss / Verbuchen der Zinsberechnung	x	n
<b>Modul Dokumentenmanagement-DMS</b>			
	Anzeige der Dokumente per Mausclick (kein Suchmotor)	x	n
	Identifikation mittels QR-Code	x	n
	Autom. Scanning und Dokumentenverarbeitung	x	n
	Kontrollfunktion der zu verarbeitenden Dokumente	x	n
	Manueller Eingriff bei Dekodierungsfehlern	x	n
	Anzeige der Dokumente ab Bilanz am Bildschirm	x	n
	Drucken der Dokumente mit der Verwaltungsrechnung	x	n
	Drucken der Dokumente mit Kontoausdruck	x	n
	Anzeige der Dokumente ab Unterhaltshistorik	x	n
	Anzeige der Dokumente ab Mieterstammdaten	x	n
	Anzeige der Dokumente ab Kreditorenbuchhaltung	x	n
<b>Modul homePad</b>			
	Interface immob8.5 <-> homePad	x	n
	Integration der immob8.5-Unterteilungen in homePad	x	n
	Vorbereitung Wohnungsabnahmeprotokoll ab immob8.5	x	n
	Unterhaltshistorik von immob8.5 verfügbar auf homePad	x	n
	DMS-Dokumente der Unterhaltshistorik auf homePad	x	n
	Aktualisierung Unterhaltshistorik ab Protokoll homePad	x	n
	Protokoll im PDF-Format verfügbar auf immob8.5	x	n

# i\_mmob 8.5

Financial tools - Technical tools - Administrative tools



## e-Verwaltung



Wir entwickeln für **Ihren** Erfolg

# www.immob8-5.ch

**tsab** thurnherr sa  
business information systems

TSAB Thurnherr SA Westschweiz  
CH-3018 Bern CH-1297 Founex  
Morgenstrasse 121 Route de Châtaigneriaz 1

Telefon: +41 (0)58 255 1234  
Telefax: +41 (0)58 255 1235  
info@thurnherr.ch  
www.thurnherr.ch



Partner in der Ostschweiz  
Bigger IT Services AG **BITS**  
CH-8280 Kreuzlingen 3  
Postfach 34  
Telefon: +41 (0)71 680 06 70  
info@b-its.ch  
www.b-its.ch