

Die Hauswirtschaft bildet den Kern der Verwaltung von Wirtschaftseinheiten und Mietverträgen. Sie unterstützt den Anwender bei einer professionellen kaufmännischen Objektbetreuung.

Die erforderlichen Vertragsdaten von den Abrechnungsschlüsseln bis zur Dokumentation der Zinsberechnung von Kautionsvereinbarungen werden vorgehalten und ermöglichen eine schnelle Auskunftsfähigkeit gegenüber den Mietern.

Die Umlagenabrechnung unterstützt u.a. die unterjährige Änderung von Verteilerschlüsseln und ermittelt automatisiert die zeitlich gewichteten Werte für den Anwender genauso, wie den Nachweis von Kostensteigerungen sowie die Erläuterung der Anpassung von Vorauszahlungen.

Mit dem elektronischen Heizkostendatenträgeraustausch wird der Aufwand für die Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung reduziert. Zusätzlich kann die Heizkostenabrechnungen vollständig integriert in der Umlagenabrechnung dargestellt werden.

Es werden alle gängigen Mieterhöhungsvarianten berücksichtigt und der Anwender bei der Verwaltung der Mieterhöhungsbegehren unterstützt.

Das 5-stufige integrierte Mahnwesen unterstützt das aussergerichtliche Mahnwesen und erlaubt die Darstellung der tatsächlich gezahlten Mietpositionen auf der Sollartenebene (Ist-Werte) und dokumentiert jeden Mahnlauf in der Mahnhistorie eines Mieters. Für die weitere privatrechtliche Verfolgung der Forderungen sowie die Unterstützung des gerichtlichen Mahnverfahrens steht eine Schnittstelle zur Integration externer Partnerlösungen zur Verfügung.

Im Rahmen der Ist-Verarbeitung können Einzelpositionen der Miete (Grundmiete oder Kaltmiete, Vorauszahlung für Heizung, Vorauszahlung für Betriebskosten usw.) auf dem jeweiligen Mieterkonto dargestellt und den eingehenden Zahlungen entsprechend den Weisungen des Zahlungspflichtigen manuell oder anhand einer hinterlegten Prioritätenliste automatisch zugeordnet werden. Bei der Ist-Verarbeitung werden die Zahlungen nach einzelnen Sollarten und Sollstellungsterminen aufgesplittet und entsprechend erfasst.

Neben Miet- und Pachteinheiten können auch Erbbaurechte (Add-On) mit immotion® verwaltet werden.



Folgende Leistungsmerkmale stehen in der **Mietenbuchhaltung** zur Verfügung:

- Verwaltung von Wirtschaftseinheiten und Mietverträgen
- Mieterwechsel mit Integration in das Vermietmanagement
- integriertes Buchen der Mieterkonten in der Finanzbuchhaltung
- einfache Mieterhöhung der Sollarten
- Nachweis der Mietveränderungen
- Sollstellung mit automatischer Korrektur bei nachträglichen Stammdatenänderungen, z.B. Erhöhung von Mietbestandteilen
- Sollstellungsprotokolle und -nachweise
- Verwaltung von Ratenzahlung
- Hinterlegung von Mietkautionen inkl. der Unterstützung des BK01[®]-Verfahrens der Aareal Bank
- mieterbezogene Auswertungen

Folgende Leistungsmerkmale stehen für die **IST-Verarbeitung** zur Verfügung:

- Hinterlegung von Prioritätenlisten zur automatischen Zuordnung
- Zuordnung der Werte integriert in den Buchungsvorgang in der Buchhaltung
- Verwaltung der Ist-Werte
- Soll-/Istvergleich
- Abrechnung der Ist-Werte im Rahmen der Umlagenabrechnung

In Abhängigkeit von der jeweiligen Vereinbarung im Mietvertrag, werden folgende Leistungsmerkmale im Zusammenhang mit der **Mietanpassung** (ab immotion[®] Business) unterstützt:

- Wirtschaftlichkeitsberechnung nach II.BV / Kostenmiete
 - kundenindividueller Aufbau der einzelnen Wirtschaftlichkeitsberechnung
 - Verwalten der WB
 - Zentrale Hinterlegung von wieder verwendbaren Konditionen, z.B. Instandhaltungskostensätze oder Verwaltungspauschalen
 - Ermittlung der Mietanpassung bei Veränderung und Mitteilung der neuen Gesamtmiete
- Vergleichsmietverfahren (Mietenspiegel / Vergleichswohnungen)
 - Berechnung von Anpassungsspielräumen
 - Ermittlung der Mietanpassung
 - Erstellung des Erhöhungsbegehrens unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen inkl. der Begründung, z.B. anhand von Mietspiegel oder Vergleichswohnungen
 - Verwaltung der Zustimmungen inkl. Erinnerungsschreiben

- Indexmietverfahren
 - Verwaltung der Erhöhungsgrundlagen
 - Ermittlung der Mietanpassung
 - Erstellung von Erhöhungsbegehren

Folgende Leistungsmerkmale stehen im **Mahnwesen** zur Verfügung:

- Ermittlung der mahnfähigen Salden anhand der Mahnvorschlagsliste
- mahnstufenabhängiges, vom Anwender selbst zu gestaltendes Mahnschreiben
- automatische Fortschreibung der Mahnstufen
- Anstoß der Möglichkeit zur fristlosen Kündigung der Mietverträge
- Bei IST-Verarbeitung – detaillierter Nachweis der gezahlten Beträge

Folgende Leistungsmerkmale stehen für die **Betriebs- / Heizkostenabrechnung mit HK-DTA** zur Verfügung:

- individuelle Gestaltung der abzurechnenden Kostenpositionen, der verwendeten Abrechnungsschlüssel sowie der zu berücksichtigenden Vorauszahlungen
- vom Geschäftsjahr abweichende Abrechnungsperioden
- Ausschluss einzelner Mieter
- Abrechnung mieterbezogener Kosten
- Abrechnung gesamter Wirtschaftseinheiten oder einzelner Mietverträge, z.B. zur Korrektur
- Betriebskostenabrechnung mit beliebigen Abrechnungskreisen je Kostenart
- kundenindividuelle Gestaltung der Einzelabrechnung
- automatische Ermittlung der neuen Vorauszahlungen
- Zahlungsverkehr für Guthaben und Nachzahlungsbeträge inkl. Saldenverrechnung mit dem Mieterkonto
- Auflösung der Position aus nicht abgerechneten Leistungen aus dem Vorjahr
- Unterstützung aller standardisierten Satzformate der Heizkostenabrechner
- Integrierte Heizkostenabrechnung – vollständige Darstellung der ermittelten Abrechnungswerte innerhalb der Umlagenabrechnung
- Kostenermittlung und Verbrauchsmengenverwaltung einzelner Verbrauchsarten (Gas, Wasser, Strom) sowie Abrechnung inkl. Integration in die Umlagenabrechnung

Folgende Leistungsmerkmale stehen im Bereich **Erbbaurecht** (Add-on) zur Verfügung:

- Verwaltung von Erbbaurechten und –verträgen
- Darstellung der dinglichen Grundbuchangaben
- Hebung der regelmässigen Erbbauzinsen
- Ermittlung und Anpassung der Erbbauzinsen inkl. Erstellung der Erhöhungsbegehren gegenüber dem Erbbaurechtsnehmer

Stand 07.11.2011