

Willkommen in der Welt

e—argus[®]



**Das URKat
ein bisschen besser**



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	6
1. Die neue e-argus V7	8
2. Die e-argus Funktionen	17
3. e-argus – Immobilien-Bewirtschaftung	48
4. Portfolio und Risikobewertung	58
5. Zentrales Informations-Management	70
6. Real-Estate / Facility-Management	73
7. Objekt-Zustände und Bewertung	189
8. Prozesse der Dienstwohnungen	200
9. e-argus Protokollierung	223
10. e-argus V7 – go mobile	230
11. Die neue Enterprise Cloud-Service-Lösung	236
12. CPC gewinnt AWARD	241



Herzlich willkommen in der e-argus Welt

Ein URikat von Beat Arnold

Einleitung

30 Jahre CPC durften wir im August 2018 feiern. Wer hätte das gedacht? Wenn wir e-argus mit einem Hausbau vergleichen, so habe ich die Vision gehabt, ein paar schöne Häuser zu erstellen. Daraus entstanden ist eine Stadt. Eine grosse Stadt. e-argus ist heute in 10 Ländern im Einsatz. Fast zu 80 % aller Kunden arbeiten mit der neuen V7, also sie haben die gleiche Lösung im Einsatz. Ja, das grenzt an Verrücktheit oder Genialität. Als geistiger Vater sehe ich heute die V7 fast in der Vollendung einer ganz spannenden Geschichte. Hat ein Kunde 1993 mit e-argus begonnen zu arbeiten, so konnte er über all die Jahre seine Daten in der Datenbank immer wieder mitnehmen, aktualisieren und weiterverarbeiten. Er musste sich in all den Jahren nie in eine neue Welt integrieren und die User konnten mit dem erarbeiteten Wissen in all den neuen Versionen weiterarbeiten. Ja, es ist eine weitere Tatsache, dass CPC in all den Jahren an dieser einzigartigen Dienstleistung fast kein Geld verdienen konnte. Weil der Kunde eben auch kein Geld ausgeben musste. Die Weiterentwicklung von e-argus konnten wir immer wieder mit den neuen Upgrades finanzieren.

Ein weiteres Highlight ist, dass die Lösung e-argus all die Jahre absolut stabil beim Kunden im Einsatz war. Wir sprechen hier von einer Stabilität von 98 %. Dies hat sich auch sehr positiv auf die CPC ausgewirkt, so konnten wir gegen 90 % der von den Kunden bezahlten Wartungsleistungen für die Weiterentwicklung der Lösung einsetzen. Also eine win win Situation für den Kunden wie auch für CPC.

Das vorliegende Buch soll dem User bei der täglichen Arbeit mit e-argus unterstützen. Es soll aber auch, wie ein Stadtplan, den User die e-argus Stadt etwas näher bringen. Fast alle vorhandenen Prozesse (Stadtbezirke) werden etwas näher vorgestellt. e-argus wurde als Modell-Lösung entwickelt und so ist das Modell in der Praxis auch nicht bei allen Kunden gleich im Einsatz sondern modular aufgebaut.



Nun freue ich mich, Ihnen in den folgenden Seiten einige Gedanken zum e-argus Modell zu schenken. Aber ich habe eine Bitte: Meine Ausführungen sind nicht abschliessend und können bereits bei der 2. Ausgabe schon wieder system-technisch überholt sein. Doch, die Grundwerte der Prozesse sind über all die Versionen immer gleich geblieben.

Auch was das Arbeiten mit e-argus anbelangt, wir sind als Individuen im Leben unterwegs. Nehmen Sie die nächsten Infos nicht als vollständig an. Es ist gar nicht möglich, die kleinsten Details einer Stadt zu beschreiben. Doch die Philosophie von und mit e-argus etwas besser zu verstehen, ja, das ist das Ziel dieses Werkes.

Ich habe mir auch Gedanken über den Aufbau und den Inhalt des Buches gemacht. Wichtig dabei erscheint mir, diese Arbeit nach den gleichen Richtlinien wie bei der Erstellung der Software-Lösung e-argus, anzugehen. Wie es Albert Einstein sehr schön zum Ausdruck brachte: «Alles sollte so einfach wie möglich sein, doch nicht einfacher».

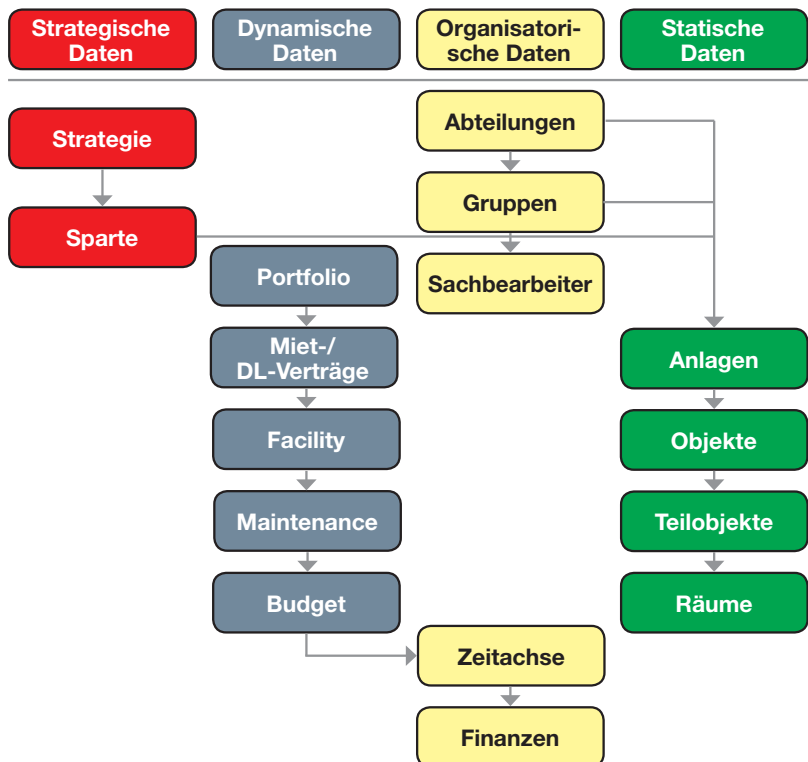
Beat Arnold



Aus dem nachfolgenden Schema erkennen Sie die Struktur von e-argus. Sie haben die Möglichkeit, innerhalb einer Struktur die Detailpositionen frei zu gestalten, so dass Ihre Daten, Prozesse wie auch Auswertungen zu fast 100 % einer Software-Eigenentwicklung entsprechen. CPC hat im Jahre 2007 mit dem e-argus Modell einen internationalen Award gewonnen.

Gerade die strategische Ebene gibt Ihnen die Möglichkeit, Liegenschaften innerhalb der Länder, Konzerne, Eigentümer oder Bauherren zusammen zu fassen.

Wir haben für SPAR als Beispiel über diese Strategische Struktur eine Kosteninformationen bekommen, welche die Wartungs- und Unterhaltsleistungen sämtlicher von Kone installierten Lifte in den Shoppingcenter umfassen. Diese Auswertung hat SPAR in eine stärkere Verhandlungs-Position gebracht und sie konnten bessere, vor allem auch kostensparendere Verträge aushandeln.





Ich glaube zum ersten Mal wird heute das Modell e-argus erkennbar. Warum bin ich davon überzeugt? In vielen Gesprächen mit Ihnen habe ich die Logik entwickelt: Nach der V1, dem Niedergang der V2, ist die V3 gekommen. Darauf wurde die V5 und die V6 entwickelt. Die neue V7, welche heute die erfolgreichste und am weitesten entwickelte Version ist, ist umfangreicher, reifer und noch marktgerechter geworden. Und die Gegenwart und Zukunft gehört dem Web. Es wird keine eigentlichen Nischen mehr geben. Nur globale Partner werden den Web-Markt bearbeiten.

1.2 Die Struktur e-argus

Die Liegenschaften werden in e-argus in ein (oder mehrere) Objekt(e) und Teilobjekt(e) aufgeteilt. Hierbei entspricht ein Teilobjekt im Normalfall einer Wohnung. Eine Auswertung kann unter anderem anhand der gesamten Liegenschaft oder anhand der einzelnen Objekte erfolgen.

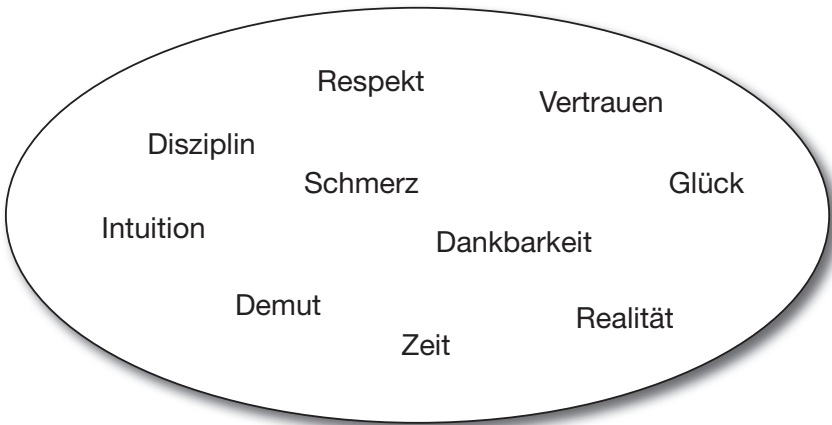
1.3 Das Coaching zur e-argus V7

Nun ist eben die Zeit gekommen, in welcher ich das Coaching der CPC-Familie, sowie der neuen e-argus V7 übernehmen werde. Ich denke, das ist die Aufgabe, welche ich tatsächlich für die Zukunft am besten übernehmen kann und die mir auch noch Spass machen wird. Attribute wie Erfahrung, Intuition, klares Denken in Strukturen und vor allem die unendliche Liebe und Grosszügigkeit zu den Menschen, werden mir bestimmt dabei helfen, auch in Zukunft einen guten Job zu leisten. Eben, die neue e-argus V7 dorthin zu bringen, wo sie hingehört. Wo wir hingehören.

Abschliessend: ich denke das Coaching liegt mir. Da habe ich schon wertvolle Erfahrungen mit Menschen machen können. Vielleicht ist das auch meine tatsächliche Berufung, im Leben «Coach» zu sein. Sollte es so sein, so habe ich noch eine fantastische Zeit vor mir. Ich sitze auf der Bank und sehe dem Geschehen zu. Gebe die eine oder andere Anweisung und führe uns so zum Ziel. Vorbereitung, Disziplin und die Wahl der richtigen Strategie werden die Voraussetzungen sein, um gewinnen zu können. Die neue e-argus V7.



1.4 Die sozialen Attribute



1.5 Die e-argus Reise

Die Stationen auf der e-argus Reise

Von Luzern, nach Solothurn, Bern, Basel, Zürich, Genf, Lausanne, Biel, Lugano, Mailand, Padua, Stuttgart, München, Berlin, Hamburg, Frankfurt, nach New York, San Francisco, Dubai, Prag, Budapest, Sofia, Varna, Zagreb, Ljubljana, Wien, Salzburg, Graz und zurück über St. Margrethen, Widnau, Winterthur, Zug nach Luzern. Alles Stationen, an welchen wir viele Menschen mit der Lösung e-argus begeistern konnten und fast alle arbeiten heute bereits mit der neuen V7.

1.6 e-argus Themen



e-argus System

- Unterhalt von zentralen Daten und Funktionen
- Führen der Sparten, Rubriken
- Korrektur- und Unterhaltsfunktionen je nach Modul und Datenbank
- Protokollierungen, Auswertungen



e-argus User

- Führen der einzelnen Mitarbeiter nach Organisationseinheiten und Abteilung, Gruppe, Sachbearbeiter, PL, Administration, etc.
- Zuordnen der Projektverantwortung
- Auswerten der Benutzer nach Tätigkeit



e-argus Real-Estate

- Verwalten der Liegenschaften, Objekte, Teilobjekte, Mieter, STWEG
- Führen der Mietverträge, Pacht, etc.
- Kalkulation und Verwaltung der Mietzinskomponenten
- Mieterspiegel und Ertragsauswertungen
- Zahlungskontrolle, Zahlungswesen ESR, LSV, BAD, DTA, SAD, Iso20022, QR-Rechnung
- Schnittstelle zum internen wie auch externen Finanz- und Rechnungswesen
- Erfassen und Verwalten des Liegenschaftunterhalts
- Unterhalts- und Servicerechnungen, Abonnentenverwaltung
- Globale sowie detaillierte Budgetierung auf Stufe Liegenschaft Objekt, Teilobjekt
- Verwaltungsabrechnung



e-argus Heiz- und Nebenkosten

- Verwalten der Heizanlagen und Kostenplätze
- Aufteilung und Umlegung von Kosten auf Liegenschaften, Objekte, etc.
- Erstellen der Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- Verteilen, Abrechnen der Aufwand- und Ertragsrechnung
- Kennzahlenermittlung Energie und Ökologie
- Diverse Auswertungen



e-argus Finanzen

- Führen der Kontopläne Hauptbuch, Liegenschaften und Heizanlagen
- Transaktionsgesteuertes Buchungssystem
- Bilanz- und Erfolgsrechnung
- Abschluss-Arbeiten
- Diverse Auswertungen
- Budgetierung und Abrechnung nach Organisationseinheit oder Rubriken und Sparten



e-argus Immobilienhandel

- Interessenten-Verwaltung
- Checklisten-Verarbeitung
- Interessenten, Objektmanagement, Kontakte und Termine
- Objektverwaltung nach verschiedenen Kriterien



- Verkaufsmanagement inkl. Abrechnung
- Erstellen der Verkaufs-Dossiers
- Inserateverwaltung



e-argus Hypotheken

- Führen von Hypotheken
- Zinsabrechnung und Inkasso
- Verwalten der Gebäuderelevanten Informationen
- Integration zum e-argus-Finanz-Manager



e-argus Facility-Management

- Verwalten der Liegenschaften, Objekte, Teilobjekte, Räume, Gebäude-, Raumbewirtschaftung
- Parzellen, Grundbuchämter
- Rechtsverhältnisse, Mieter, Pächter, Nutzer
- Raumzuteilungen, Benutzer, Raumdisposition
- Raumkostenverrechnung
- Flächenverwaltung nach SIA 416
- Volumenverwaltung nach SIA 116
- Umzugsplanung
- Parkplatzbewirtschaftung
- Netzwerk- und Kabelmanagement
- Arbeitsplatz- und Personenbewirtschaftung
- Zoom-Informationen je Raum; Inventar, Geräte, Elemente
- Zuordnen der Kostenstellen, Nutzungsarten, Organisationseinheiten
- Erstellen fachspezifischer Raumbblätter; Fachbereiche Architektur, Haustechnik, Einrichtungsplan (Mobiliar)
- Wertetabelle Nutzungsarten
- Strategische Umzugs- und Variantenplanung
- Inventarverwaltung Gebäudetechnik
- Instandhaltung Gebäudetechnik, Instandsetzungsplanung, Sicherheitsmanagement
- Wartung und Instandhaltung, Reinigungsmanagement, Belegungsmanagement
- Mietermanagement, Belegungsmanagement
- Schliessverwaltung



e-argus Portfolio

- Planung und Steuerung Immobilienportfolio
- Interne Bedarfsklärung, Marktanalyse, Entwicklung von Alternativen, Verträge
- Zusammenarbeit mit Eigentümern, Investoren, Maklern, Rechtsanwälten und Notaren
- Strategische Flächenplanung
- Kennzahlenermittlung auf der statischen wie auch strategischen Ebene
- Gesamtheitliches Management-Reporting über sämtliche Transaktionen einer Immobilie



e-argus Marketing

- Erstellen und Verwalten von Profilen
- Adressgruppen, Kontakte und Termine
- Interessenten und Inseratebewirtschaftung
- Vollkommen in die MS-Office-Welt inkl. Outlook integriert



e-argus Maintenance

- Diverse Auswertungen
- Störungsmeldungs-Management
- Auftragsmanagement
- Kostenkontrolle/Budgetierung
- Vertragsmanagement
- Servicefirmen
- Kennzahlenermittlung Energie und Oekologie



e-argus VIEW APPERTURE

- Flächenmanagement
- Kostenstellenverwaltung
- Raumbuch
- Belegungsplanung
- Raum- und Gebäudeinfo
- Meldungen



e-argus Projekt Controlling

- Verwalten der Projekte nach spez. Informationen und Selektionen
- Budget- und Finanzplan
- Projektauswertungen inkl. laufendes Jahr und Vorjahre



- Zuordnen von Objekten und Sachbearbeitern
- Einfacher Zugriff der laufenden wie auch historisierten Projekte
- Nach neuer Projektstruktur aufgebaut
- Kosten-Controlling
- Zeit-/Stunden-und Ressourcen-Informationen
- Einheitliches Reporting auf allen Stufen
- Graphische Darstellung
- Führen der eigentlichen Verpflichtungskontrolle , Kredit, Nachträge, KV, Bestellungen, Verpflichtungen, Endkosten, Prognosen, etc.
- Rechnungs- und Zahlungswesen
- Leistungen, Tätigkeiten, Termine
- Sicherstellungen, Bürgschaften inkl. Terminkontrollen
- Teuerungsübersichten
- Regionale Verteilung von Vergaben und Zahlungen
- Termin- und Finanzkontrolle
- Baubudget und Bauplan nach FIBU-Konto-Nummer
- Finanzplanung und Voranschlag Auswertungen
- Rechnungsbericht, Finanzrapport



e-argus Info

- Adressen von Unternehmern, Planern, Behörden und Interessenten
- Auftragskontrolle Unternehmer Vergabe-Statistik
- Zahlstellen
- Arbeitsgattungen (Vorbereitung für die Elementkostengliederung)
- Ausschreibungen
- Schnittstellen zu Winword, Excel, etc.



e-argus Submission

- Verwalten von Submissionseinheiten
- Zuordnen von KV-Positionen
- Durchführen der eigentl. Submission (Gatt-Vorschriften)
- Drucken von Reports und Verfügungen
- Aus bestehenden Submissionen Vergabeeinheiten definieren



e-argus Zeit

- Führen der Zeit-/Auftrags-/Projektdaten
- Erfassen der Stunden und Spesen/Fremdleistungen nach Projekt oder nach Mitarbeiter



- Zeit- und Management Controlling
- Statistische Auswertungen und MIS auf der Zeitachse
- Vorbereitung für die Leistungs-Fakturierung



e-argus Import/Export

- Freie Datenauswahl im Rahmen des e-argus Modelles für den Import wie auch Export von Daten
- Unterstützung des Systems, Themenbereiche, e-argus Prozesse, Vorhandene und aktuelle Datenhierarchien
- Automatischer Daten-Abgleich
- Protokollierung
- Reporting



e-argus go mobile CAFM, für das Tablet und Smartphone

- Flächenbewirtschaftung
- Belegung, Inventur, Geräte
- Instandhaltung
- Verträge, Adressen, Kosten, Budget
- Mitarbeiter, Arbeitsplätze



e-argus go mobile, Maintenance

- Störungsmeldungsmanagement
- Auftragswesen
- Anlagen, Technische Geräte
- Priorisierungssystem



e-argus go mobile, Projekt-Management

- Projektkosten, KV, Verträge, Rechnungen
- Auftragswesen
- Adressen, E-Mail etc.
- Auftragskontrolle/Übersicht Unternehmer



e-argus go mobile, Real-Estate

- Mietverträge, Mieter Infos, Zahlungen
- Objekt-Übersicht
- Adressen, E-Mail etc.
- Eigentümer-Übersicht

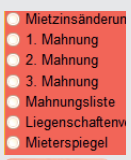


2. Die e-argus Funktionen

2.1 Allgemeine Funktionen / Buttons

Der Aufbau der Icons und der Untermenüs entspricht dem Aufbau des Words und bietet somit eine maximale Übersichtlichkeit und Bedienerfreundlichkeit.



1. EXIT kehrt einen Bildschirm zurück	
2. Wenn Einträge in der Tabelle vorhanden sind, wird diese geleert um eine neue Selektion zuzulassen. Sind keine Einträge in der Tabelle vorhanden, werden die Daten anhand Ihren Eingaben in den Selektionsfeldern geholt (wenn die Selektionsfelder leer sind, wird alles angezeigt)	
3. Wechselt in Tabellenansicht	
4. Wechselt in die Maskenansicht	
5. Wechselt von einer Zeile zur nächsten Zeile	
6. Fügt eine leere Zeile ein	
7. Löscht die markierte Zeile	
8. Wechselt in die Berichtsliste, wo Sie die Ausdrücke tätigen können, die von Ihrem Fenster aus möglich sind. Die Berichtslisten sind für den jeweiligen Sachbearbeiter zusammengestellt.	 
9. Erstellt Grafiken aus den von Ihnen gewählten Spalten und Zeilen auf dem Bildschirm	
10. Gruppirt die Einträge einer Tabelle (Spalte muss markiert sein)	



2.1.1 Die e-argus Farben

Die Farben dienen zur Unterstützung bei der Arbeit mit e-argus.

Dunkelgrau	Der schwarze Bereich dient zum direkten Selektionieren Ihrer Daten
Weiss	Die weissen Felder sind Eingabefelder, also vom Sachbearbeiter mutierbar.

The screenshot shows the top part of the 'Objekte-Zoom' window. It includes a menu bar with 'Datei', 'Bearbeiten', 'Ansicht', 'Daten-Selektion', 'Im-Export', 'Listen', 'Zooms', and 'Extras'. Below the menu is a toolbar with various icons. The main area contains input fields for 'Liegenschaft' (5026), 'Liegenschaft BD', 'Kurzbezeichnung' (Objekt 1), 'Bezeichnung' (MFH), and 'Strasse' (Strasse BD). There is also a small 'HA' icon.

Blau	Diese Felder werden vom System berechnet.
Grau	Felder, die im grauen Bereich zu finden sind, lassen sich nicht durch die Sachbearbeiter mutieren.

The screenshot shows the detailed data entry form for 'Objekt 1'. The form is divided into several sections. The top section contains input fields for 'Liegenschaft', 'Liegenschaft BD', 'Objekt', 'Name', 'Ort', 'Gemeinde', 'Bezeichnung', 'Strasse', 'Region', 'Abteilung', 'Quartier', 'Gruppe', and 'Management'. Below this is a section for 'Objekt Typ' with checkboxes for 'EFH', 'STWE', 'MFH', 'Gewerbe', 'Land', and 'Eigentumswohnungen'. The next section contains a grid of input fields for various costs and values, including 'HNF', 'NMF', 'NF', 'VF', 'FF', 'NGF', 'BGF', 'EBF', 'GF', 'Volumen', 'Schutzplätze', 'Arbeitsplätze', 'Inst', 'Geb. Vers.', 'Ass. Nr.', 'Kostenstelle', 'Baukosten', 'Index', 'Datum', and 'Index'. The bottom section contains a table with columns for 'Baujahr', 'Baujahr', 'Baujahr', and 'Kostenstelle'.



2.2 Datei/Berichte

Wir starten in der Liegenschaftsverwaltung und klicken auf **Datei**:

Folgende Untermenüs erscheinen:

Wir klicken auf **Bericht drucken**



Es öffnet sich ein Fenster mit allen aufgelisteten Berichten des gewählten Moduls.

Bibliotheken-Auswahl

Je nach Bildschirm erscheinen die aktiven Berichte in der Auswahl.



Der Bericht Mieterspiegel erscheint fertig zum Ausdrucken.



Mieterspiegel

28.05.2018
Seite 1



MIETERSPIEGEL Kalkulation vom 01.01.2018 bis 31.12.2018, ohne Anzeige der Mietzinskomponenten mit Sollmiete												
Teilobjekt	Vertrag ID	Ref. Nr.	Mieter / Ehepartner abweichende Adresse	Miet- beginn	Miet- ende	Garantie Depot	Fläche m2	Sollmiete m2/Marktmiete	Miete netto	Heiz- und Gesamtmiet nebenkosten	MWST inkl. MWST	Gesamtmiet (kalkuliert)
Liegenschaft 9206: Mustername, Musterstrasse 00, 0000 Musterort												
Objekt 01: MFH Mustername, Musterort												
Mieter 318 Musterstrasse 318, Musterort	637	637		01.07.04		1390	75.00	1893.75	1600.00	289.50	0.00	1899.50
Mieter 566 Musterstrasse 565	1568	1568		01.01.06		2040	86.00	2171.50	1750.00	2039.50	0.00	2039.50
Mieter 820 Mustername, Musterstrasse 820	2261	2261		01.01.08		2290	91.00	2297.75	2000.00	2289.50	0.00	2289.50
Mieter 303 Musterstrasse 303	640	640		01.07.04		2190	84.00	2142.00	1900.00	2189.50	0.00	2189.50
Mieter 320 Musterstrasse 320	641	641		01.07.04		290	112.00	2856.00	0.00	289.50	0.00	289.50
Mieter 315 Musterstrasse 315	642	642		01.07.04		2340	93.00	2371.50	2050.00	2339.50	0.00	2339.50
Mieterstrasse 296 Musterstrasse 296	643	643		01.07.04		1990	81.00	2065.50	1700.00	1989.50	0.00	1989.50
Mieter 843 Musterstrasse 843, Musterort	2325	2325		26.03.08		1840	76.00	1938.00	1550.00	1839.50	0.00	1839.50
Mieter 332 Musterstrasse 332	645	645		01.07.04		2215	85.00	2167.50	1925.00	2214.50	0.00	2214.50
Mieter 331 Musterstrasse 331, Musterort	646	646		01.07.04		2513	98.00	2499.00	2223.00	2512.50	0.00	2512.50
Total Objekt 01: MFH Mustername, Musterort							881.00	22'402.50	16'698.00	2'895.00	0.00	19'593.00
Objekt 02: MFH Mustername, Musterort												
Mieter 308 Musterstrasse 308	647	647		01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	0.00	358.50
Mieter 323 Musterstrasse 323	648	648		01.07.04		209		0.00	0.00	208.70	0.00	208.70
Mieter 299 Mustername, Musterstrasse 299	669	669		01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	0.00	358.50
Mieter 321 Musterstrasse 321	649	649		01.07.04		209		0.00	0.00	208.70	0.00	208.70
Mieter 312 Musterstrasse 312	650	650		01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	0.00	358.50
Total Objekt 02: MFH Mustername, Musterort											0.00	1'434.00
Report: REPO13.D, GPF												
Aggus User: 041227 52 27 114.86503												



Abrechnung Heiz- und Nebenkosten



13.02.2018

ABRECHNUNG DER HEIZ- UND NEBENKOSTEN 01.01.2018 - 31.12.2018

Herr und Frau
Mieter 318

Absender: Dienstleistung

Musterstrasse 318
0000 Musterort

Sachbearbeiter: Argus User
Telefon: 041 227 52 27
E-Mail: support@e-argus.ch

Objekt: MFH, Zürich
Teilobjekt: 3.5-Zimmerwohnung -

Vertragsnr.: 637
Referenz Nr.: 637
Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Abrechnung:	Kosten	Betrag
	Heizkosten	CHF 698.22
	Warmwasser	CHF 147.65
	Ihre Akontozahlungen	CHF -1'072.00
	Total zu Ihren Gunsten	CHF -226.13
	Betrag gerundet	CHF -226.15

Ohne Ihren Gegenbericht innert 14 Tagen werden wir diesen Betrag auf Ihr Konto Nr.00-000000-0 bei der Postfinance, Bern überweisen.

Heizkosten	Total	J. Umlage	fix ind.	CHF-Betrag	Basis	EH	Anteil	Mt.Anteil	CHF-Anteil
				CHF-Betrag	Basis	EH	Anteil		CHF-Anteil
Heizkosten	32'269.25	27'841.91							
Diverse Heizkosten	65.30	56.34							
Ablesekosten indiv. HK	2'211.15	1'907.78							
Total Heizkosten	34'545.70	29'806.03	40	11'922.41	3790.6600	%	108.6500		341.73
			60	17'883.62	862.8500	%	17.2000		356.49
									698.22

			ind.	CHF-Betrag	Basis	EH	Anteil	CHF-Anteil
13.72 Warmwasser	34'545.70	4'739.67						
Total Warmwasser		4'739.67	40	1'895.87	3790.6600	%	108.6500	54.34
			60	2'843.80	137.1500	%	4.5000	93.31
								147.65



Abrechnung Heiz- und Nebenkosten



13.02.2018

ABRECHNUNG DER HEIZ- UND NEBENKOSTEN 01.01.2018 - 31.12.2018

Herr und Frau
Mieter 318

Absender: Dienstleistung

Musterstrasse 318
0000 Musterort

Sachbearbeiter: Argus User
Telefon: 041 227 52 27
E-Mail: support@e-argus.ch

Objekt: MFH, Zürich
Teilobjekt: 3.5-Zimmerwohnung -

Vertragsnr.: 672
Referenz Nr.: 672
Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Abrechnung:	Kosten	Betrag
	Gemeinschaftskosten	CHF 5'896.56
	Ihre Akontozahlungen	CHF -8'820.40
	Total zu Ihren Gunsten	CHF -2'923.84
	Betrag gerundet	CHF -2'923.85

Ohne Ihren Gegenbericht innert 14 Tagen werden wir diesen Betrag auf Ihr Konto Nr.00-000000-0 bei der Postfinance, Bern überweisen.

Gemeinschaftskosten	Betrag	fix	CHF-Betrag	Basis	EH	Anteil	Mt.Anteil	CHF-Anteil
Stromkosten allgemein	1'067.65		1'067.65	1000.0000	WQ	27.0000		28.83
Unterhalt Lift	9'554.55		9'554.55	1000.0000	WQ	27.0000		257.97
Verbrauchsmaterial	108.00		108.00	1000.0000	WQ	27.0000		2.92
Wasser-Abwassergebühren	17'470.00		17'470.00	1000.0000	WQ	27.0000		471.69
Rückstellung Kanalisationsreinigung	0.00		0.00	1000.0000	WQ	27.0000		0.00
Grundgebühr Kehricht/Abwasser	4'707.50		4'707.50	35.0000Anz.		1.0000		134.50
Antennenanschluss	11'334.15		11'334.15	35.0000Anz.		1.0000		323.83
Hauswartung	21'950.40		21'950.40	1000.0000	WQ	27.0000		592.66
Gebäudeversicherung	2'970.95		2'970.95	1000.0000	WQ	27.0000		80.22
Gebäudesachversicherungen	4'024.10		4'024.10	1000.0000	WQ	27.0000		108.65
Unterhalt Umgebung	4'218.25		4'218.25	1000.0000	WQ	27.0000		113.89
Reparaturen und Unterhalt	9'631.55		9'631.55	1000.0000	WQ	27.0000		260.05
Sonstiger Aufwand	541.90		541.90	1000.0000	WQ	27.0000		14.63
Entschädigung Ausschuss/Revision	1'200.00		1'200.00	1000.0000	WQ	27.0000		32.40
Unterhalt Waschküche	269.20		269.20	1000.0000	WQ	27.0000		7.27
Spezieller Verteiler	330.00		330.00	34.0000Anz.		1.0000		9.71
Anwalt/Gericht/Experten	0.00		0.00	1000.0000	WQ	27.0000		0.00
Gebühren	0.00		0.00	1000.0000	WQ	27.0000		0.00
Bankspesen	10.40		10.40	1000.0000	WQ	27.0000		0.28
Verrechnungssteuer	29.25		29.25	1000.0000	WQ	27.0000		0.79
Zinsertrag	-113.60		-113.60	1000.0000	WQ	27.0000		-3.07
Verwaltungshonorar	13'727.03		13'727.03	1000.0000	WQ	27.0000		370.63
Gutschrift Ausstände	0.00		0.00	1000.0000	WQ	27.0000		0.00
Gutschrift Ausstände nach WQ	0.00		0.00	1000.0000	WQ	27.0000		0.00
Erneuerungsfonds	25'000.00		25'000.00	1000.0000	WQ	27.0000		675.00
Mietzeineinnahmen STWEG/MEG	-2'310.00		-2'310.00	1000.0000	WQ	27.0000		-62.37
Baurechtszins	88'769.30		88'769.30	1000.0000	WQ	27.0000		2'396.77
Sanierungen	2'937.50		2'937.50	1000.0000	WQ	27.0000		79.31
Total Gemeinschaftskosten	217'428.08							5'896.56

Die Berechnungsgrundlagen können Sie nach telefonischer Anmeldung innert 30 Tagen in unseren Büros einsehen.



Verteilung Heiz- und Nebenkosten

13.02.2018
Seite 1



VERTEILUNG DER HEIZ- UND NEBENKOSTEN 01.07.2008 - 30.06.2009

Heizung: Gemeinschaftskosten Lieg.BD, Gemeinschaftskosten Lieg.BD, Zürich									
Ref. Nr.	ID	Mieter	Beginn	Ende	Gemeinsch			MWST	Akonto - Saldo +/-
Liegenschaft Mustername, 0000 Musterort									
672	KOART	Mieter 318 Strasse 318 Bullac	01.07.2008	30.06.2009				0.00	-8'195.50
Bezeichnung		Total	/Umlege	Basis	EH	Fix/CHF-Betrag	Ind CHF-Betrag	Anteil CHF-Ant	
52600	Antennenschluss	12012.05	12012.05	35.0000	Anz.	1.0000	343.20		
53302	Hauswartung	9038.40	9038.40	9038.40	1000.0000	WQ	27.0000		
56100	Vermietungshonorar	2865.16	2865.16	2865.16	1000.0000	WQ	27.0000		
Total Gemeinschaftskosten		23'915.61	23'915.61				664.60		
1566	KOART	Mieter 565 Strasse 565	01.07.2008	30.06.2009				0.00	-8'195.50
Bezeichnung		Total	/Umlege	Basis	EH	Fix/CHF-Betrag	Ind CHF-Betrag	Anteil CHF-Ant	
52600	Antennenschluss	12012.05	12012.05	35.0000	Anz.	1.0000	343.20		
53302	Hauswartung	9038.40	9038.40	9038.40	1000.0000	WQ	27.0000		
56100	Vermietungshonorar	2865.16	2865.16	2865.16	1000.0000	WQ	27.0000		
Total Gemeinschaftskosten		23'915.61	23'915.61				664.60		
2262	KOART	Mieter 820 Strasse 820	01.07.2008	30.06.2009				0.00	-8'195.50
Bezeichnung		Total	/Umlege	Basis	EH	Fix/CHF-Betrag	Ind CHF-Betrag	Anteil CHF-Ant	
52600	Antennenschluss	12012.05	12012.05	35.0000	Anz.	1.0000	343.20		
53302	Hauswartung	9038.40	9038.40	9038.40	1000.0000	WQ	27.0000		
56100	Vermietungshonorar	2865.16	2865.16	2865.16	1000.0000	WQ	27.0000		
Total Gemeinschaftskosten		23'915.61	23'915.61				664.60		
675	KOART	Mieter 303 Strasse 303	01.07.2008	30.06.2009				0.00	-8'195.50
Bezeichnung		Total	/Umlege	Basis	EH	Fix/CHF-Betrag	Ind CHF-Betrag	Anteil CHF-Ant	
52600	Antennenschluss	12012.05	12012.05	35.0000	Anz.	1.0000	343.20		
53302	Hauswartung	9038.40	9038.40	9038.40	1000.0000	WQ	27.0000		
56100	Vermietungshonorar	2865.16	2865.16	2865.16	1000.0000	WQ	27.0000		
Total Gemeinschaftskosten		23'915.61	23'915.61				664.60		
676	KOART	Mieter 320 Strasse 320	01.07.2008	30.06.2009				0.00	-8'195.50
Bezeichnung		Total	/Umlege	Basis	EH	Fix/CHF-Betrag	Ind CHF-Betrag	Anteil CHF-Ant	
52600	Antennenschluss	12012.05	12012.05	35.0000	Anz.	1.0000	343.20		
53302	Hauswartung	9038.40	9038.40	9038.40	1000.0000	WQ	27.0000		
56100	Vermietungshonorar	2865.16	2865.16	2865.16	1000.0000	WQ	27.0000		
Total Gemeinschaftskosten		23'915.61	23'915.61				664.60		

NEPCON-REPCON-GRP Agius L&P, Mt 227.52.27 114-ARJUS



Budget



13.02.2018
Seite 1

PL / SB: cpc argus international AG, Dienstleistungen / 114 Argus User

Jahr: 2018

Kontenplan: Rubrik: **Gästebewirtschaft** Aufwand Ertrag Reserve
Kontengruppe:

Liegenschaft AY, Strasse AY, 8953 Dietikon

		Ausführung	26'760	26'760
5017 STWEG				4'000
4.0.03.00 400300	Erneuerungsfonds			
5.0.01.00 500100	Heizöleinkauf		5'100	
5.0.05.00 500500	Kaminfeger, Feuerungskontrolle		410	
5.0.15.00 501500	Serviceabonnement Heizung		400	
5.0.35.01 503501	Rückstellung Boilerentkalkung		160	
5.0.40.00 504000	Stromverbrauch Heizung		400	
5.5.00.00 550000	Stromkosten allgemein		350	
5.5.04.00 550400	Serviceabonnement Lift		3'150	
5.5.07.00 550700	Verbrauchsmaterial		100	
5.5.20.00 552000	Wasser-Abwassergebühren		1'900	
5.5.22.00 552200	Kehrichtgebühren		1'000	
5.5.26.00 552600	Antennenanschluss		1'800	
5.5.30.02 553002	Hauswartung		3'500	
5.5.40.00 554000	Gebäudeversicherung		600	
5.5.98.00 559800	Reparaturen und Unterhalt		650	
5.5.98.02 559802	Sonstiger Aufwand		100	
5.5.99.40 559940	Bankspesen		40	
5.6.10.00 561000	Verwaltungshonorar		3'100	
5.7.00.00 570000	Erneuerungsfonds		4'000	
6.0.10.01 601001	Heizung Akonto			6'470
6.0.10.02 601002	Gemeinschaftskosten Akonto			14'490
6.0.10.03 601003	Radio-/TV-Antennengebühren Akonto			1'800

Total Kontengruppe:	26'760	26'760
Total Kontenplan:	26'760	26'760
GESAMTTOTAL	26'760	26'760



Budget HK NK Nachweis



13.02.2018

01.01.2018 - 31.12.2018

Herr und Frau
Mieter 248

Musterstrasse 248
0000 Musterort

Absender: Dienstleistung

Sachbearbeiter: Argus User
Telefon: 041 227 52 27
E-Mail: support@e-argus.ch

Objekt: MFH, Dietikon
Teilobjekt: 4.5-Zimmerwohnung - EG links

Vertragsnr.: 459
Referenz Nr.: 5017.1.1
Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Kostenplatz	Teiler	Ihr Anteil	Budget	Restbudget	Ausgleichszahlung	Vierteljährlich
Heizkosten						
Heizkosten			15'600.00			
Ihr Anteil	985.00	150.00	2'375.65	-6'691.95	-7'285.85	593.90
Bereits eingefordert			9'067.60			
Antennenanschluss						
Antennenanschluss			4'140.00			
Ihr Anteil	6.00	1.00	690.00	-710.85	-883.35	172.50
Bereits eingefordert			1'400.85			
Gemeinschaftskosten						
Gemeinschaftskosten			28'920.00			
Ihr Anteil	1'000.00	150.00	4'338.00	-15'457.80	-16'542.30	1'084.50
Bereits eingefordert			19'795.80			
Erneuerungsfonds						
Erneuerungsfonds			8'000.00			
Ihr Anteil	1'000.00	150.00	1'200.00	-1'350.00	-1'650.00	300.00
Bereits eingefordert			2'550.00			
Total Budget			8'603.65	-24'210.60	* -26'361.55	2'150.90

* Bei der komplexen Berechnungsgrundlage für die **Ausgleichszahlung** kann es zu kleinen Rundungsdifferenzen auf dem Budget-Nachweis kommen. In der Buchhaltung wird der aufgedruckte Betrag gemäss Einzahlungsschein gutgeschrieben.



Mieterspiegel

28.05.2018
Seite 1

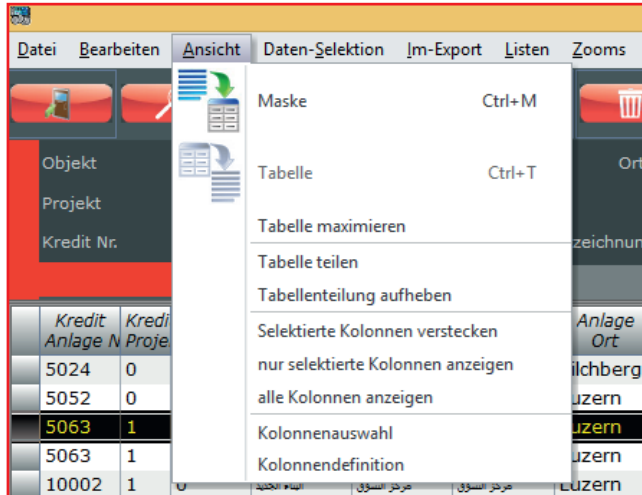


MIETERSPIEGEL																Sollmiete in CHF	
Kalkulation vom 01.01.2018 bis 31.12.2018, ohne Anzeige der Mietzinskostenkomponenten																	
mit Sollmiete																	
Teilobjekt	D, Gesch.	Bez.	Vertrag ID	Ref. Nr.	Mieter / Ehepartner abweichende Adresse	Miet- beginn	Miet- ende	Garantie Depot	Fläche m2	Sollmiete m2	Sollmiete Marktmiete	Miete netto	Heiz- und Ebenkosten	Gesamtmiets netto	MWST	Gesamtmiets inkl. MWST	Gesamtmiets (kalkuliert)
Liegenschaft 5026: Mustername, Musterstrasse 00, 0000 Musterort																	
Objekt 01: MFH Mustername, Musterort																	
1, 3 1/2-Zimmerwo	637	637			Mieter 318	01.07.04		1890	75.00		1893.75	1500.00	289.50	1899.50	0.00	1899.50	7558.00
Musterstrasse 318, Musterort																	
2, 3 1/2-Zimmerwo	1568	1568			Mieter 665	01.01.06		2040	86.00		2171.50	1750.00	289.50	2039.50	0.00	2039.50	8158.00
Musterstrasse 665																	
3, 3 1/2-Zimmerwo	2261	2261			Mieter 820	01.01.08		2290	91.00		2297.75	2000.00	289.50	2289.50	0.00	2289.50	9158.00
Mustername, Musterstrasse 820																	
4, 3 1/2-Zimmerwo	640	640			Mieter 303	01.07.04		2190	84.00		2142.00	1900.00	289.50	2189.50	0.00	2189.50	8758.00
Musterstrasse 303																	
5, 3 1/2-Zimmerwo	641	641			Mieter 320	01.07.04		290	112.00		2856.00	0.00	289.50	289.50	0.00	289.50	1158.00
Musterstrasse 320																	
6, 3 1/2-Zimmerwo	642	642			Mieter 315	01.07.04		2340	93.00		2371.50	2050.00	289.50	2339.50	0.00	2339.50	9358.00
Musterstrasse 315																	
7, 3 1/2-Zimmerwo	643	643			Mieter 296	01.07.04		1990	81.00		2065.50	1700.00	289.50	1989.50	0.00	1989.50	7958.00
Musterstrasse 296																	
8, 3 1/2-Zimmerwo	2325	2325			Mieter 843	26.03.08		1840	76.00		1938.00	1550.00	289.50	1839.50	0.00	1839.50	7358.00
Musterstrasse 843, Musterort																	
9, 3 1/2-Zimmerwo	645	645			Mieter 332	01.07.04		2215	85.00		2167.50	1925.00	289.50	2214.50	0.00	2214.50	8858.00
Musterstrasse 332																	
10, 3 1/2-Zimmerwo	646	646			Mieter 331	01.07.04		2513	98.00		2499.00	2223.00	289.50	2512.50	0.00	2512.50	10050.00
Musterstrasse 331, Musterort																	
Total Objekt 01: MFH Mustername, Musterort									881.00	22402.50		16598.00	2895.00	19593.00	0.00	19593.00	78372.00
Objekt 02: MFH Mustername, Musterort																	
1, 4 1/2-Zimmerwo	647	647			Mieter 308	01.07.04		359		0.00	0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1434.00
Musterstrasse 308																	
2, 2 1/2-Zimmerwo	648	648			Mieter 323	01.07.04		209		0.00	0.00	0.00	208.70	208.70	0.00	208.70	834.80
Musterstrasse 323																	
3, 4 1/2-Zimmerwo	669	669			Mieter 299	01.07.04		359		0.00	0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1434.00
Musterstrasse 299																	
4, 2 1/2-Zimmerwo	649	649			Mieter 321	01.07.04		209		0.00	0.00	0.00	208.70	208.70	0.00	208.70	834.80
Musterstrasse 321																	
5, 4 1/2-Zimmerwo	650	650			Mieter 312	01.07.04		359		0.00	0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1434.00
Musterstrasse 312																	
Bericht: EBO-133C.rpt																	
Agus User, 34.12.2017 11:44:05																	

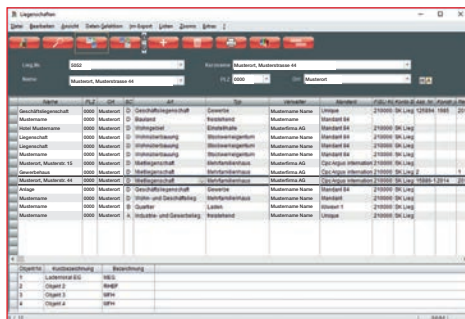


2.4 Ansicht

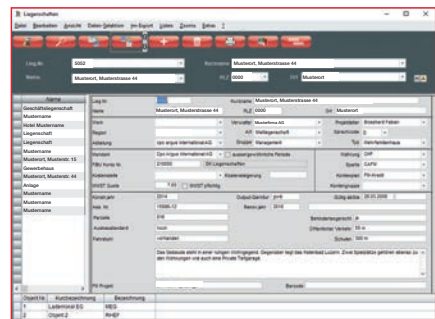
Sie haben die Auswahl zwischen einer Tabellenansicht und einer Maskenansicht.



2.4.1 Tabellenansicht



2.4.2 Maskenansicht



In der Maskenansicht bleibt die Tabellenansicht ansatzmässig vorhanden. So können Sie mit dem Cursor auf eine andere Zeile springen, und die neue Maskenansicht wird sofort angezeigt.

Sie können auch mit dem folgenden Icon auf die nächste Zeile springen.





2.4.3 Kolonnenauswahl

Tabelle teilen

Sie wählen eine oder mehrere Spalten, welche beim Weiterscrollen (verschieben der Tabelle) auf Ihrem Bildschirm stets sichtbar bleiben.

Vorgehen:

1. Bewegen Sie die Maus zwischen Spalten-Überschrift und der ersten Zeile. Die Form des Cursors wechselt auf ein Kästchen mit zwei Pfeilen nach rechts und nach links. Betätigen Sie die linke Maustaste, können Sie die Spalte verschieben.
2. Um eine Spalte zu fixieren, verschieben Sie die Spalte(n) an den linken Bildschirmrand.
3. Markieren Sie die Grenzspalte (diejenige Spalte, nach der Sie den Tabellenumbruch definieren wollen).

Name	PLZ	Ort	SC	Art	Typ	Verwalter	Mandant	F/BU/Kc	Konto B	Ass. Nr.	Konstat.	Renov.	Gültig ab
Geschäftsliegenschaft	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg	125894	1985	2012	19.05.200
Mustername	0000	Musterort	D	Baufund	Freistehend	Mustername	Mandant 64						18.09.201
Hotel Mustername	0000	Musterort	D	Wohngebiet	Einstellhalle	Musterfirma AG	Mandant 64	210000	SK Lieg				16.11.200
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stocheigentum	Mustername Name	Mandant 64	210000	SK Lieg				04.12.200
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stocheigentum	Mustername Name	Mandant 64	210000	SK Lieg				04.12.200
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stocheigentum	Mustername Name	Mandant 64	210000	SK Lieg				10.03.200
Musterort, Musterstr. 15	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Musterfirma AG	Cpc-Argus International	210000	SK Lieg				15.05.200
Gewerbehäus	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus	Musterfirma AG	Cpc-Argus International	210000	SK Lieg	2	1		01.11.200
Musterort, Musterstr. 44	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Stocheigentum	Musterfirma AG	Cpc-Argus International	210000	SK Lieg				26.03.200
Anlage	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Mandant 64	210000	SK Lieg				18.02.201
Mustername	0000	Musterort	D	Wohn- und Geschäftlieg.	Mehrfamilienhaus	Mustername Name	Mandant 1	210000	SK Lieg				02.12.200
Mustername	0000	Musterort	B	Quartier	Laden	Mustername Name	Khwert 1	210000	SK Lieg				09.06.200
Mustername	0000	Musterort	A	Industrie- und Gewerbetlieg.	Freistehend	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg				12.08.200

Objekt Nr.	Kurzbezeichnung	Bezeichnung
01	Objekt 1	NFH
02	Objekt 2	NFH
03	Objekt 3	NFH
04	Objekt 4	NFH



4. Wählen Sie den Menüpunkt **Tabelle teilen**
5. Um den Vorgang rückgängig zu machen, wählen Sie **«Tabelleneinteilung aufheben»**.

Ort	SC	Typ	Verwalter	Mandant	FIBU Kd	Konto B	Ass. Nr.	Kons
ch	D	Gewerbe	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg	125894	1985
	D	freistehend	Mustername	Mandant 84				
ai	D	Einstellhalle	Musterfirma AG	Mandant 84	210000	SK Lieg		
ikon	D	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg		
ikon	D	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg		
ch	D	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg		
	D	Gewerbe	Musterfirma AG	CpcArgus international	210000	SK Lieg		
	D	Mehrfamilienhaus	Musterfirma AG	CpcArgus international	210000	SK Lieg	2	
	D	Stockwerkeigentum	Musterfirma AG	CpcArgus international	210000	SK Lieg		
	D	Gewerbe	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg		
	D	Mehrfamilienhaus	Mustername Name	Mandant	210000	SK Lieg		

Tabelleneinteilung aufheben

Mit diesem Befehl machen Sie eine definierte Tabelleneinteilung rückgängig, welche Sie mit «Tabelle teilen» erstellt haben.

Selektierte Kolonnen verstecken

Mit diesem Befehl können Sie Kolonnen, welche Sie zurzeit auf dem Bildschirm nicht benötigen, ausblenden.

Vorgehen:

1. Bewegen Sie die Maus auf die Spalten-Überschrift und klicken Sie mit der linken Maustaste.
2. Wenn Sie **mehrere Spalten** markieren wollen, halten Sie die **Shift-Taste** (Umschalt-Taste) gedrückt.
3. Markieren Sie die gewünschten Spalten
4. Wählen Sie den Menüpunkt Selektierte Kolonnen verstecken

Tipp zur Kolonnenanzeige

Wenn Sie die Maus zwischen zwei Spalten-Überschriften bewegen, können Sie die Breite der linken Spalte verändern.

Um den Vorgang rückgängig zu machen, wählen Sie «alle Kolonnen anzeigen».



Beispiel selektierte Kolonnen verstecken

The screenshot shows the 'Liegenschaften' application interface. The 'Ansicht' menu is open, and 'Selektierte Kolonnen verstecken' is highlighted. The main table displays a list of properties with columns: Art, Name, PLZ, Ort, SC, Typ, Verwalter, Mandant, FIBU Kd, Konto B, Ass. Nr., Konstr. j, and Rel. The table is filtered by 'Kurzname: Liegenschaft BD', 'PLZ: 8049', and 'Ort: Zürich'.

Art	Name	PLZ	Ort	SC	Typ	Verwalter	Mandant	FIBU Kd	Konto B	Ass. Nr.	Konstr. j	Rel
Geschäftsliegenschaft	Geschäftsliegenschaft	0000	Musterort	D	Gewerbe	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg	125894	1985	201
Bauland	Mustername	0000	Musterort	D	freistehend	Mustername	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Wohngebiet	Hotel Mustername	0000	Musterort	D	Einstellhalle	Musterfirma AG	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Wohnüberbauung	Liegenschaft	0000	Musterort	D	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Wohnüberbauung	Liegenschaft	0000	Musterort	D	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Geschäftsliegenschaft	Musterort, Musterstr. 15	0000	Musterort	D	Gewerbe	Musterfirma AG	CpcArgus international	210000	SK Lieg			
Mietliegenschaft	Gewerbehaus	0000	Musterort	D	Mehrfamilienhaus	Musterfirma AG	CpcArgus international	210000	SK Lieg	2		1
Mietliegenschaft	Musterort, Musterstr. 44	0000	Musterort	D	Stockwerkeigentum	Musterfirma AG	CpcArgus international	210000	SK Lieg			
Geschäftsliegenschaft	Anlage	0000	Musterort	D	Gewerbe	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Wohn- und Geschäftslieg.	Mustername	0000	Musterort	D	Mehrfamilienhaus	Mustername Name	Mandant	210000	SK Lieg			
Quartier	Mustername	0000	Musterort	B	Laden	Mustername Name	Klient 1	210000	SK Lieg			
Industrie- und Gewerbelieg.	Mustername	0000	Musterort	A	freistehend	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg			

The screenshot shows the 'Liegenschaften' application interface. The 'Ansicht' menu is open, and 'Alle Kolonnen anzeigen' is selected. The main table displays a list of properties with columns: Art, Name, PLZ, Ort, SC, Typ, Verwalter, Mandant, FIBU Kd, Konto B, Renov. Gültig ab, Gültig bis, and INF. The table is filtered by 'Kurzname: Liegenschaft BD', 'PLZ: 8049', and 'Ort: Zürich'.

Art	Name	PLZ	Ort	SC	Typ	Verwalter	Mandant	FIBU Kd	Konto B	Renov.	Gültig ab	Gültig bis	INF
Geschäftsliegenschaft	Geschäftsliegenschaft	0000	Musterort	D	Gewerbe	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg		19.05.200		
Bauland	Mustername	0000	Musterort	D	freistehend	Mustername	Mandant 84	210000	SK Lieg		18.09.201		
Wohngebiet	Hotel Mustername	0000	Musterort	D	Einstellhalle	Musterfirma AG	Mandant 84	210000	SK Lieg		16.11.200		
Wohnüberbauung	Liegenschaft	0000	Musterort	D	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg		04.12.200		FB
Wohnüberbauung	Liegenschaft	0000	Musterort	D	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg		04.12.200		FB
Wohnüberbauung	Mustername	0000	Musterort	D	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg		10.03.200		FB
Geschäftsliegenschaft	Musterort, Musterstr. 15	0000	Musterort	D	Gewerbe	Musterfirma AG	CpcArgus international	210000	SK Lieg		15.05.200		
Gewerbehaus	Musterort, Musterstr. 44	0000	Musterort	D	Mehrfamilienhaus	Musterfirma AG	CpcArgus international	210000	SK Lieg		01.11.200		
Mietliegenschaft	Musterort, Musterstr. 44	0000	Musterort	D	Stockwerkeigentum	Musterfirma AG	CpcArgus international	210000	SK Lieg		26.03.200		
Geschäftsliegenschaft	Anlage	0000	Musterort	D	Gewerbe	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg		18.02.201		
Wohn- und Geschäftslieg.	Mustername	0000	Musterort	D	Mehrfamilienhaus	Mustername Name	Mandant	210000	SK Lieg		02.12.200		
Quartier	Mustername	0000	Musterort	B	Laden	Mustername Name	Kneiwit 1	210000	SK Lieg		09.06.200		
Industrie- und Gewerbelieg.	Mustername	0000	Musterort	A	freistehend	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg		12.08.200		

Alle Kolonnen anzeigen

Mit dem Betätigen dieses Menüpunkts werden alle Kolonnen angezeigt, die Sie vorher mit «Selektierte Kolonnen verstecken» unsichtbar gemacht haben.

Kolonnenauswahl speichern

Mit diesem Befehl können Sie eine Tabellenansicht, welche Sie vorher mit «Selektierte Kolonnen verstecken» erstellt haben, abspeichern.



Vorgehen bei Kolonnenauswahl speichern

Kolonnen	Weite	Speichern	Muss	Tei
→ Art	2.75	☐	☐	☐
→ Name	2.467	☐	☐	☐
→ PLZ	0.55	☐	☐	☐
→ Ort	1	☐	☐	☐
→ SC	0.383	☐	☐	☐
→ Typ	2.417	☐	☐	☐
→ Verwalter	1.933	☐	☐	☐
→ Mandant	2	☐	☐	☐
→ FIBU Konto Nr.	0.8	☐	☐	☐
→ Konto Bezeichnung	0.8	☐	☐	☐
→ Renovation	0.867	☐	☐	☐
→ Gültig ab	1	☐	☐	☐
→ Gültig bis	1	☐	☐	☐
→ INFO1	0.8	☐	☐	☐
→ INFO2	0.8	☐	☐	☐
→ INFO3	0.8	☐	☐	☐

1. Erstellen der Ansicht
2. Wählen des Menüpunktes Kolonnenauswahl speichern
3. Eingeben eines Namens für Ihre erstellte Ansicht (wenn Sie die Bezeichnung «Standard» wählen, erscheint diese Ansicht immer, wenn Sie in dieses Fenster kommen). Mit der notwendigen Berechtigung können Sie ausserdem Ansichten für die gesamte Unternehmung kreieren. Jeder Anwender hat diese dann zur Verfügung und muss sie nicht selbst nochmals erstellen.
4. Zurück

Es ist zu bemerken, dass in einer Multi-User-Umgebung die Kolonnenauswahl nur für den Ersteller sichtbar ist! D.h. jeder kann seine eigenen Ansichten haben (mehrere Anwender, z.B. Netzwerk).

Kolonnenauswahl holen

Mit diesem Befehl haben Sie die Möglichkeit, eine von Ihnen erstellte Ansicht (die Sie mit «Kolonnenauswahl speichern» erstellt haben) auf den Bildschirm aufzurufen.



2.5 Daten-Selektion

Folgende Untermenüs erscheinen:

Daten-Selektion

- Alle Felder leeren (Ctrl+G)
- Daten holen (Ctrl+H)
- Alle Daten anzeigen (Ctrl+A)
- Selektionsfenster (Ctrl+S)
- Quick Liste (Ctrl+Q)
- Zeile einfügen (Ctrl+E)
- Zeile löschen (Ctrl+L)
- Zwischenspeichern auf DB (Ctrl+Z)

Form Fields:

- Lieg.Nr.: 5026
- Name: Stern
- Art: Geschäftsliegenschaft
- Kurzname: Liegenschaft
- PLZ: 8049

Art	SC	Typ
Geschäftsliegenschaft	D	Gewerbe
Bauland	D	freistehend
Wohngebiet	D	Einstellhalle
Wohnüberbauung	D	Stockwerkeigentum
Wohnüberbauung	D	Stockwerkeigentum
Wohnüberbauung	D	Stockwerkeigentum
Geschäftsliegenschaft	D	Gewerbe

Beispiel Daten holen:

Alle Daten holen (anzeigen), unabhängig von einer Selektion

Daten-Selektion

- Alle Daten anzeigen (Ctrl+A)

Form Fields:

- Anlage Nr.: 10001
- Kurzname: Geschäftsliegenschaft
- Name: Geschäftsliegenschaft
- PLZ: 8006
- Ort: Zürich

Art	Name	PLZ	Ort	SC	Typ	Verwalter	Mandant	FIBU Konto Nr.	Konto Bezeichnung	Ass. Nr.
Geschäftsliegenschaft	Geschäftsliegenschaft	0000	Musterort	D	Gewerbe	Mustername Name	Unique	210000	SK Liegenschaften	125894
Mietliegenschaft	Mustername	0000	Musterort	D	Mehrfamilienhaus	Mustername	CpcArgus international	210000	SK Liegenschaften	2
Wohngebiet	Hotel Mustername	0000	Musterort	D	Einstellhalle	Musterfirma AG	Mandant 84	210000	SK Liegenschaften	
Wohnüberbauung	Liegenschaft	0000	Musterort	D	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Liegenschaften	
Wohnüberbauung	Liegenschaft	0000	Musterort	D	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Liegenschaften	
Mietliegenschaft	Mustername	0000	Musterort	D	Mehrfamilienhaus	Mustername Name	CpcArgus international	210000	SK Liegenschaften	
Mietliegenschaft	Musterort, Musterstr. 15	0000	Musterort	D	Mehrfamilienhaus	Musterfirma AG	CpcArgus international	210000	SK Liegenschaften	15886-12
Geschäftsliegenschaft	Gewerbehaus	0000	Musterort	D	Gewerbe	Musterfirma AG	Mandant 84	210000	SK Liegenschaften	
Wohnüberbauung	Musterort, Musterstr. 44	0000	Musterort	D	Stockwerkeigentum	Musterfirma AG	Mandant 84	210000	SK Liegenschaften	12366-52
Bauland	Anlage	0000	Musterort	D	freistehend	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Liegenschaften	
Wohn- und Geschäftslieg.	Mustername	0000	Musterort	D	Mehrfamilienhaus	Mustername Name	Mandant	210000	SK Liegenschaften	
Quartier	Mustername	0000	Musterort	B	Laden	Mustername Name	Klient 1	210000	SK Liegenschaften	
Industrie- und Gewerbelieg.	Mustername	0000	Musterort	A	freistehend	Mustername Name	Unique	210000	SK Liegenschaften	

Object Table:

Objekt Nr.	Kurzbezeichnung	Bezeichnung	Name	Strasse	PLZ	Ort
1	Gewerbe	Gewerbepark/Gesch	Gewerbe Gr	Musterstrasse	8006	Zürich



Beispiel Selektionsfenster

Wenn Sie die gewünschten Daten anhand des dunklen Bereiches im Kopf nicht finden, haben Sie die Möglichkeit über das Selektionsfenster eine genauere Suche vorzunehmen. Das Selektionsfenster ist jeweils auf das geöffnete Fenster abgestimmt und ermöglicht Ihnen daher eine Suche über die meisten Felder des jeweiligen Fensters.

1. Klicken Sie auf **Selektionsfenster** und Sie erhalten eine Auswahl an Daten.

The screenshot shows the 'Liegenschaften' application window. The menu bar includes 'Datei', 'Bearbeiten', 'Ansicht', 'Daten-Selektion', 'Im-Export', 'Listen', and 'Zooms'. The 'Daten-Selektion' menu is open, displaying the following options:

- Alle Felder leeren (Ctrl+G)
- Daten holen (Ctrl+H)
- Alle Daten anzeigen (Ctrl+A)
- Selektionsfenster (Ctrl+S)**
- Quick Liste (Ctrl+Q)
- Zeile einfügen (Ctrl+E)
- Zeile löschen (Ctrl+L)
- Zwischenspeichern auf DB (Ctrl+Z)

The background shows a table with columns 'Art', 'Name', and 'Lieg.Nr.'. The 'Lieg.Nr.' column contains the value '1000'. The 'Name' column contains the value 'The P'. The table lists various property types and their details.

Art	Name	Lieg.Nr.
Geschäftsliegenschaft		1000
Bauland		
Wohngebiet		
Wohnüberbauung		
Wohnüberbauung		
Wohnüberbauung		
Geschäftsliegenschaft		



Beispiel:

2. Möchten Sie alle Liegenschaften eines Ortes aufrufen?
Geben Sie den Ort in das entsprechende Feld ein.

Liegenschaften -> Selektion

Suche: ☐ Standard

Anlagen | Parzellen | Sonstiges

Anlage Nr.

Kurzname

Name

Ort

Region

Verwalter

Art

Typ

Abt./Grp.

Projektleiter

Sparte

Info1

Info2

Info3

Info4

Info5

Info6

Eigentümer

Objekte

Typ

Profil

Ordnen nach: 1. 2.

Die 6 Infofelder auf jeder Stufe der statischen Daten können Sie frei definieren.



Bei den Infopfelder haben Sie die Möglichkeit Ihre eigenen spezifischen Daten einzupflegen und die Bezeichnung entsprechend anzupassen. Auch die Infopfelder können in der Selektion berücksichtigt werden. Dies könnte dann folgendermassen aussehen:

Liegenschaften -> Selektion

Selektion:

Löschen

☐ Standard

Anlagen

Parzellen

Sonstiges

Anlage Nr.

Kurzname

Name

Ort

=

Luzern

Region

Verwalter

Art

=

Mietliegenschaft

Typ

=

Mehrfamilienhaus

Abt./Grp.

Projektleiter

Sparte

Parzelle

Ausbaustandard

=

hoch

Fahrrad

=

vorhanden

Behindertengerecht

=

ja

Öffentlicher Verkehr

=

50 m

Schulen

=

300 m

Eigentümer

Objekte

Typ

Profil

Ordnen nach:

1.

2.

Anfangszustand

Daten holen

Abbrechen



3. Klicken Sie auf «Daten holen»

Nun erscheinen alle Liegenschaften, welchen den ausgewählten Kriterien entsprechen:

The screenshot shows the 'Liegenschaften' (Properties) window. The search criteria are as follows:

- Lieg. Nr.: 5052
- Kurzname: Musterort, Musterstrasse 44
- Name: Musterort, Musterstrasse 44
- PLZ: 0000
- Ort: Musterort

The results table shows one entry:

Name	PLZ	Ort	SC	Art
Musterort, Musterstr. 44	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft

The right side of the window displays detailed information for the selected property:

- Lieg. Nr.: 5052
- Kurzname: Musterort, Musterstrasse 44
- Name: Musterort, Musterstrasse 44
- PLZ: 0000
- Ort: Musterort
- Werk: Verwalter: Musterfirma AG, Projektleiter: Bosshard Fabian
- Region: Art: Mietliegenschaft, Sprachcode: D
- Abteilung: cpc argus international AG, Gruppe: Management, Typ: Mehrfamilienhaus
- Mandant: CpcArgus international AG, aussergewöhnliche Periode: ☐
- FBU Konto Nr.: 210000, SK Liegenschaften
- Kostenstelle: Kostensteigerung
- MWST Quote: 7.60, MWST pflichtig: ☐
- Währung: CHF, Sparte: CAFM
- Kontr. Jahr: 2014, Output-Gemisch: gwb, Gültig ab/bis: 26.03.2006
- Ass. Nr.: 15686-12, Renov. Jahr: 2018
- Parzelle: 816, Behindertengerecht: ☒
- Ausbaustandard: hoch, Öffentlicher Verkehr: 50 m
- Fahrradst: vorhanden, Schulen: 300 m
- FM Projekt:
- Barcode:

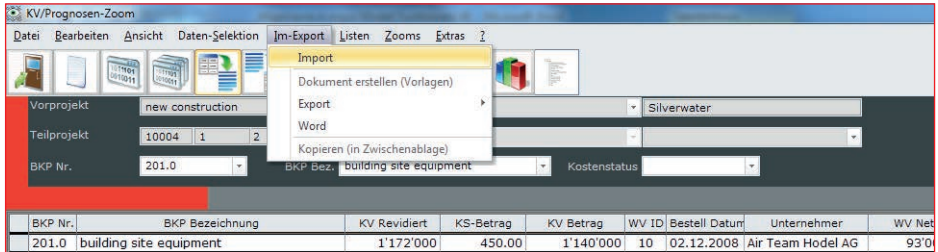
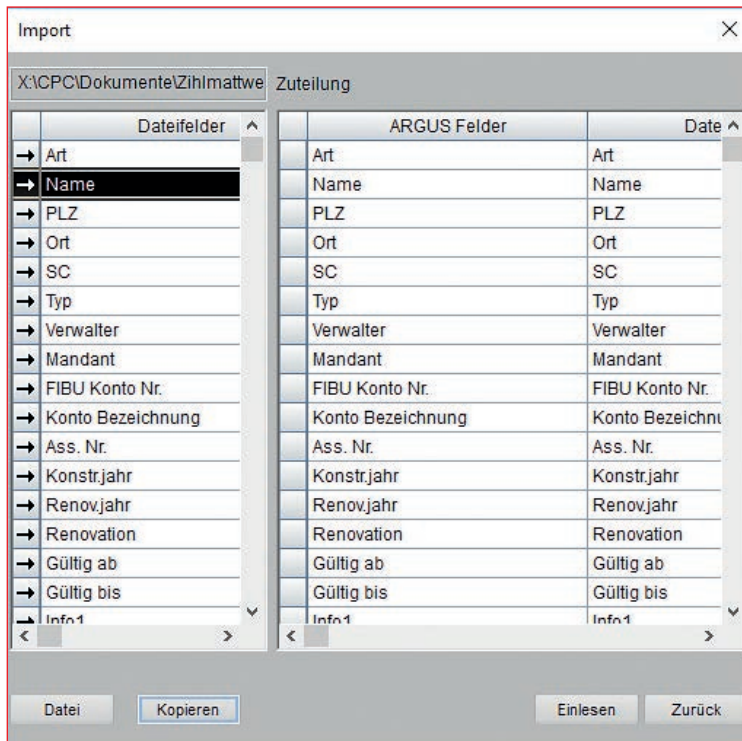
Das Gebäude steht in einer ruhigen Wohngegend. Gegenüber liegt das Hallenbad Luzern. Zwei Spielplätze gehören ebenso zu den Wohnungen wie auch eine Private Tiefgarage.

Da wir nun eine sehr detaillierte Suche vorgenommen haben, erhalten wir hier nur eine Liegenschaft angezeigt. Wenn Sie einige der Kriterien weglassen erhalten Sie natürlich mehr zutreffende Liegenschaften.



2.6 Import/Export

Hier haben Sie die Möglichkeit, andere Files (Dateien mit Daten) einzulesen, welche Sie in einem anderen Programm (z.B. Word, Excel, usw.) erstellt haben. Folgende Untermenüs erscheinen:



Drücken Sie auf Dateien und Sie können die Daten einfügen.



Export

Über die Funktion Excel kann ein Tabelleninhalt direkt in ein Excel kopiert werden. Es werden automatisch alle sichtbaren Spalten kopiert:

Name	PLZ	Ort	SC	Art	Typ	Verwalter	Mandant	FIBU Kd	Konto B	Ass. Nr.	Konstr. J
Geschäftsliegenschaft	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg	125894	1985
Mustername	0000	Musterort	D	Bauland	freistehend	Mustername	Mandant 84				
Hotel Mustername	0000	Musterort	D	Wohngebiet	Einstellhalle	Musterfirma AG	Mandant 84	210000	SK Lieg		
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg		
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg		
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg		
Musterort, Musterstr. 15	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Musterfirma AG	Cpc Argus international	210000	SK Lieg		
Gewerbehaus	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus	Musterfirma AG	Cpc Argus international	210000	SK Lieg 2		
Musterort, Musterstr. 44	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Stockwerkeigentum	Musterfirma AG	Cpc Argus international	210000	SK Lieg		
Anlage	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg		
Mustername	0000	Musterort	D	Wohn- und Geschäftslieg.	Mehrfamilienhaus	Mustername Name	Mandant	210000	SK Lieg		
Mustername	0000	Musterort	B	Quartier	Laden	Mustername Name	Knecht 1	210000	SK Lieg		
Mustername	0000	Musterort	A	Industrie- und Gewerbelieg.	freistehend	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg		

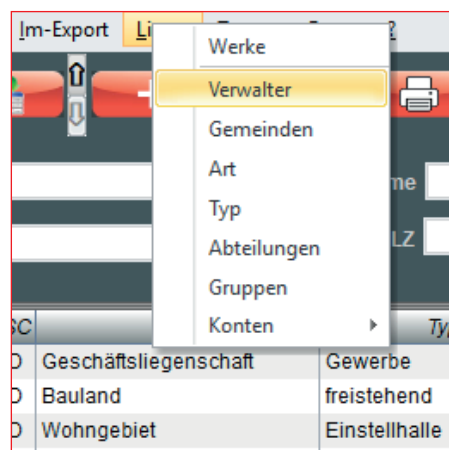
Teilort	Kurzbezeichnung	Bezeichnung	Geschoss	Wohnungs
2	EG	Erdgeschoss	EG	

Name	PLZ	Ort	SC	Art	Typ	Verwalter	Mandant	FIBU Kd	Konto B	Ass. Nr.	Konstr. J
Geschäftsliegenschaft	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Unique	210000	SK Liegenschaften	125894	1985
Mustername	0000	Musterort	D	Bauland	freistehend	Mustername	Mandant 84	210000	SK Liegenschaften		
Hotel Mustername	0000	Musterort	D	Wohngebiet	Einstellhalle	Musterfirma AG	Mandant 84	210000	SK Liegenschaften		
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Liegenschaften		
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Liegenschaften		
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Liegenschaften		
Musterort, Musterstr. 15	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Musterfirma AG	Cpc Argus international AG	210000	SK Liegenschaften		
Gewerbehaus	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus	Musterfirma AG	Cpc Argus international AG	210000	SK Liegenschaften		
Musterort, Musterstr. 44	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Stockwerkeigentum	Musterfirma AG	Cpc Argus international AG	210000	SK Liegenschaften		
Anlage	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Liegenschaften		
Mustername	0000	Musterort	D	Wohn- und Geschäftslieg.	Mehrfamilienhaus	Mustername Name	Mandant	210000	SK Liegenschaften		
Mustername	0000	Musterort	B	Quartier	Laden	Mustername Name	Knecht 1	210000	SK Liegenschaften		
Mustername	0000	Musterort	A	Industrie- und Gewerbelieg.	freistehend	Mustername Name	Unique	210000	SK Liegenschaften		



2.7 Listen

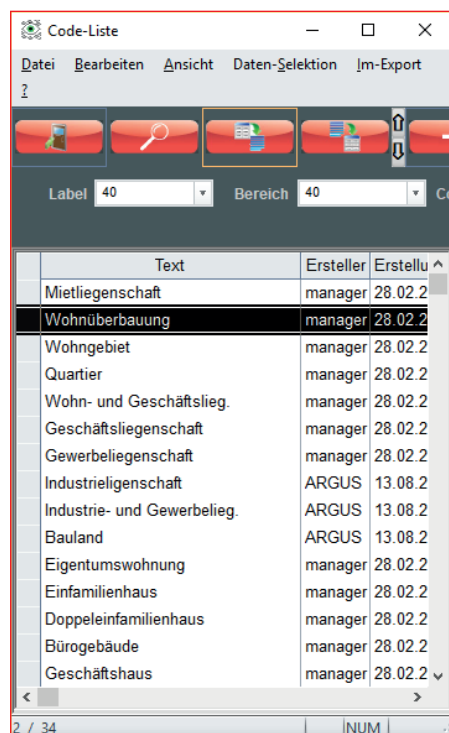
Beispiel Listen die beim Erfassen einer neuen Liegenschaft erscheinen.



Beispiel

Klicken Sie auf Art.

Es öffnet sich eine Liste mit den Anlagengarten, die Sie mit einem Doppelklick auf die Zeile übernehmen und zuteilen können.

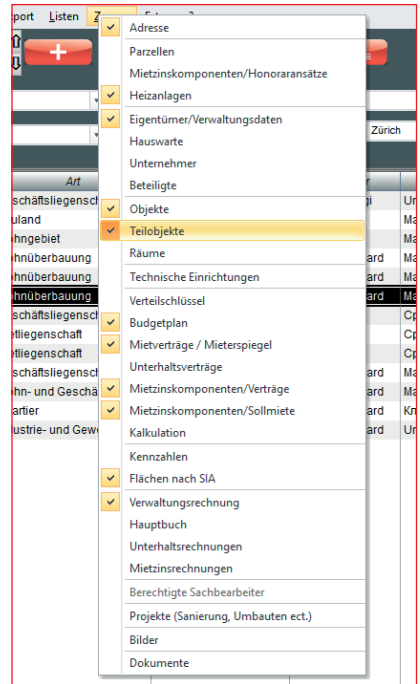




2.8 Zoom

Die Funktion Zoom öffnet ein Fenster für die Erfassung weiterer Detail-Informationen zum markierten Datenelement.

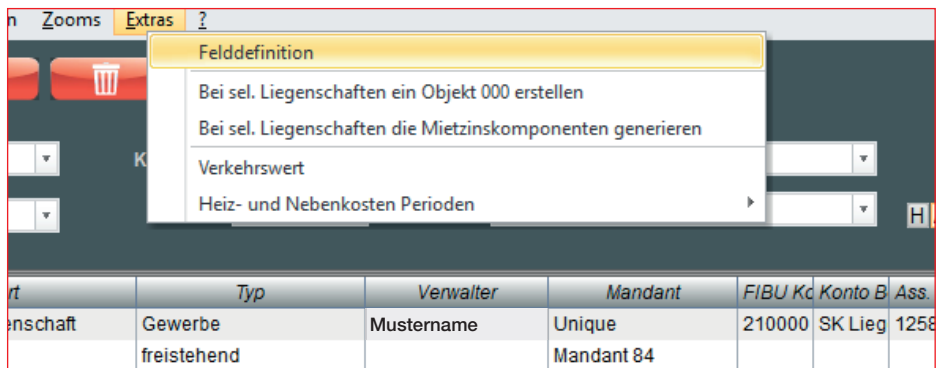
Beispiel Liegenschaften Zoom:



2.9 Extras

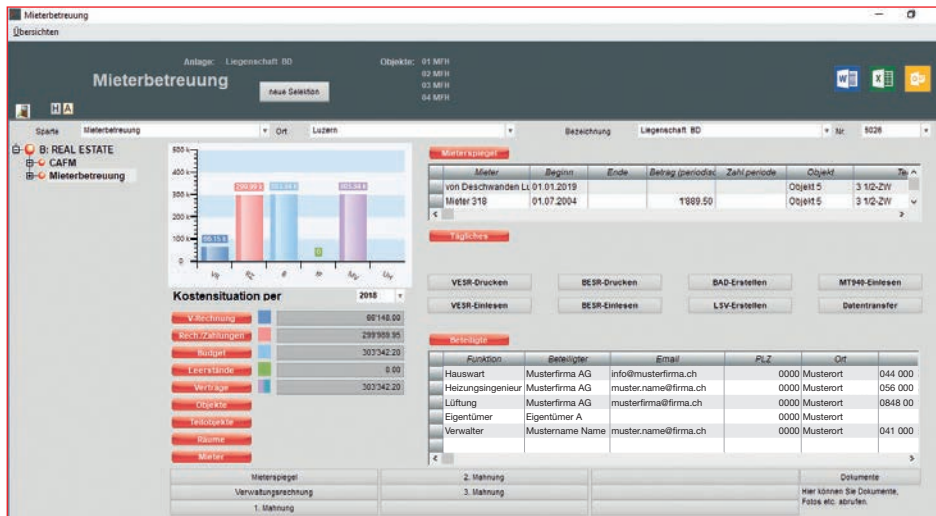
Hier befinden sich spezielle Funktionen, welche im betreffenden Fenster abrufbar sind.

Beispiel:



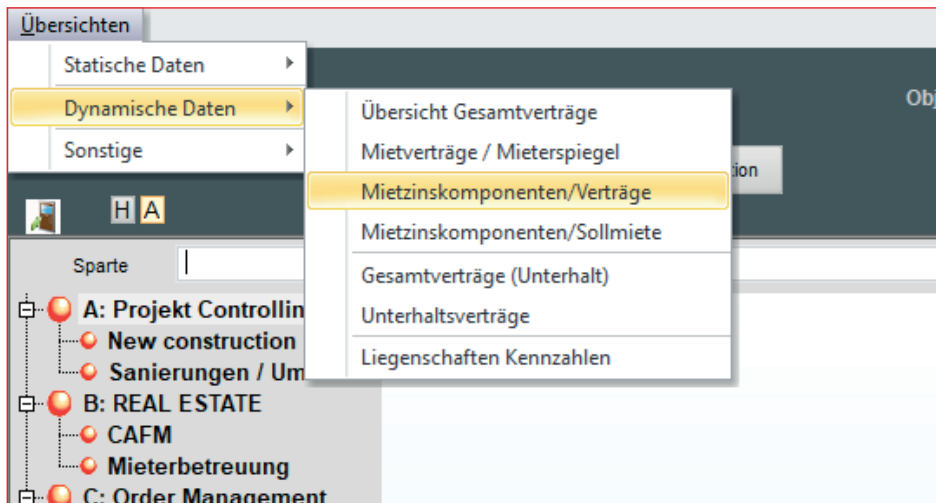


2.10 Übersichten



Sie können verschiedene Übersichten auf Ihren Bildschirm aufrufen.

Siehe folgendes Beispiel:





2.11 Berichte in Word

Beispiel Bericht Mieterspiegel

Es erscheint das Fenster Druckparameter.

Sie haben mehrere Ausgabemöglichkeiten:

Bildschirm: Der Bericht Mieterspiegel erscheint in einem neuen Bildschirm.

Drucken: Sie können den Bericht direkt ausdrucken.

PDF: Es wird ein PDF vom Bericht Mieterspiegel erstellt.

Word: Der Bericht wird in einem Word-Dokument dargestellt.

E-Mail: Sie können den Bericht direkt per E-Mail versenden.



Neue Word-Funktion

Beim Drucken eines Dokumentes haben Sie neu die Möglichkeit, das Dokument im Word-Format zu ergänzen und als Word-Format im bestehenden Projektordner zu speichern. Im Druckparameter-Fenster des gewünschten Reportes sehen Sie unten ein Button Word.

Markierte Zeilen ☐ Standard ☐ Kopfvorgabe ☐ Seiteneingrenzung von bis
☒ Alle Zeilen ☒ O-Garnitur stwt 1 Anzahl Kopien Sprache D
Bildschirm Drucken PDF Word e-mail Kontakte Hintergrund Zurück

Mit einem Klick auf diesen Button, wird das Dokument im Word-Format gespeichert und auf Wunsch direkt geöffnet. Sofern Sie in der Liegenschaft, ein Pfad zu den Dokumenten hinterlegt haben, wird auch der Pfad direkt vorgeschlagen und Sie können den Dokumente-Namen eingeben.

Beispiel Anlagen/Geräte im Word-Format

31.05.2018
Seite 1

Anlage/Geräte-Bezeichnung	Lieferant	Anlage-Art/Typ	Anlagenr.	Inhalt	Verwendung für	Baujahr	letzte Reinigung	Anschaffungswert
Standort: Luzern Haldenstrasse 7, Zürcherstrasse 110-1126006 Luzern								
Personalaufzug 103	Muster Aufzüge AG	365872	365872	SU5	OIGA	1999		95000.00
Personalaufzug 102	Muster Aufzüge AG	236596	236596	ER4	RA/TRI	2005		95000.00
Personalaufzug 101	Muster Aufzüge AG	985122	985122	RT5	OIGA	2001		250000.00
Warenlift	Muster Aufzüge AG	985122	985122	RT5	OIGA	2001		250000.00
Nalabrom	Muster Elektro AG	365425	365425	5LR	RA/TRI	2005		22000.00
Notstromaggregat	Musterfirma AG	9854626	9854626	PO6	JH/BEL	2004		150000.00
Trafo	Musterfirma AG	857456	857456	1RA	OIGA	2004		75000.00
Tantraum	Muster & Co.	688425	688425	2TA	RA/TRI	2001		85000.00
Lüftung	Musterfirma AG	688543	688543	SU6	JH/BEL	2003		80000.00
Nottrappe	Musterfirma AG	688445	688445	PO6	RA/TRI	2006		60000.00
Rauchmelder	Musterfirma AG	235441	235441	WE3	RA/TRI	2002		22000.00
Schliesanlage	Musterfirma AG	645511	645511	SU6	JH/BEL	2002		35000.00
Sprinklerbecken 1	Musterfirma AG	758421	758421	TR12	JH/BEL	2006		18000.00
Sprinklerbecken 2	Musterfirma AG	265871	265871	RT18	RA/TRI	2007		50000.00
Sprinkler Verteiler	Musterfirma AG	985421	985421	2LR	RA/TRI	2005		35000.00

Beispiel Mieterspiegel im Word-Format

[illegible]

Im Word haben Sie die Möglichkeit, Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.



E-Mail Versand

Weiter können Sie von e-argus direkt Berichte (aus den Liegenschaften) an Ihre Beteiligten oder Unternehmer versenden. Der entsprechende Report wird automatisch als PDF angehängt:

Variante ohne Outlook

Send	An...	info@e-argus.ch
	Cc...	support@e-argus.ch
	Betreff:	Mieterspiegel
	Anhang:	D:\e-Argus\berichte\REPO153D114.pdf

Dieses Email wurde automatisch generiert. Wir bitten Sie hierauf nicht zu Antworten.

Mit freundlichen Grüßen
Argus User

Variante mit Outlook

Mieterspiegel - Nachricht (HTML)

DATEI NACHRICHT EINFÜGEN OPTIONEN TEXT FORMATIEREN ÜBERPRÜFEN

Einfügen Ausschneiden Kopieren Format übertragen Zwischenablage

Calibri (11) A⁺ A⁻ Text

Adressbuch Namen überprüfen Datei anfügen Element anfügen Signatur

Nachverfolgung Wichtigkeit: hoch Wichtigkeit: niedrig Kategorien Zoom

Senden Von support@e-argus.ch

An... info <info@e-argus.ch>

Cc...

Betreff Mieterspiegel

Angefügt Mieterspiegel.pdf (143 KB)

Sehr geehrter Herr Meier

In der Beilage sende ...

Freundliche Grüsse

Fabian Bosshard
CTO Development & Technical Services

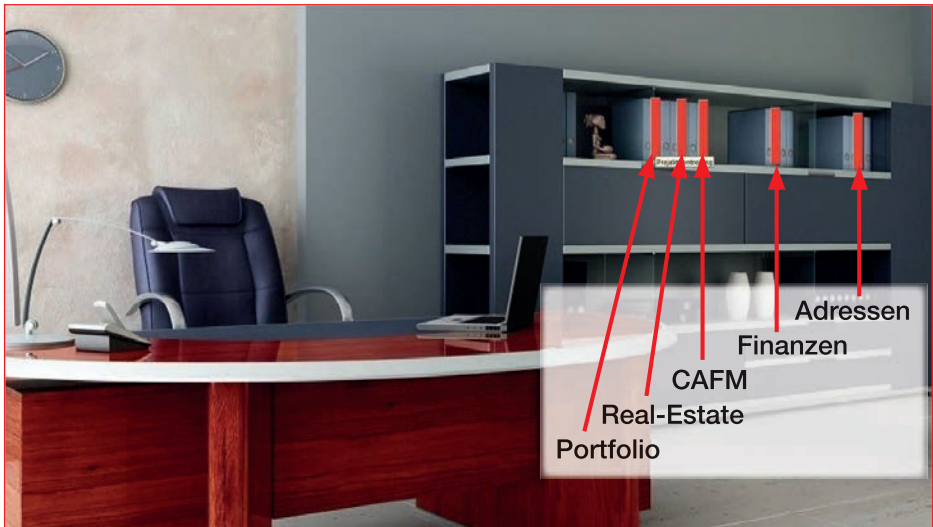

cpc argus international AG
Zihlmattweg 44
6005 Luzern
Tel. +4141 227 5 227
www.e-argus.ch



3. e-argus – Immobilien-Bewirtschaftung

Die vergangenen Jahre haben uns aufgezeigt, dass wir von den Managern zu den Assistenten über die Themen, die Funktionalität von e-argus dem User immer näher bringen konnten. Nun ist die allerneueste Technologie gefragt. Im Zusammenhang mit der WEB-Geschichte hat CPC auch neue Funktionen für den Sachbearbeiter entwickelt. In den nachfolgenden Seiten zeigen wir Ihnen auf, wie der Sachbearbeiter neu die täglichen Prozesse vereinfachen kann.

3.1 Ihr persönliches Büro



Durch Anklicken Ihrer Ordner im Bücherregal gelangen Sie zum gewünschten Thema. Innerhalb eines Themas wählt der Sachbearbeiter seine zugeteilten Prozesse.

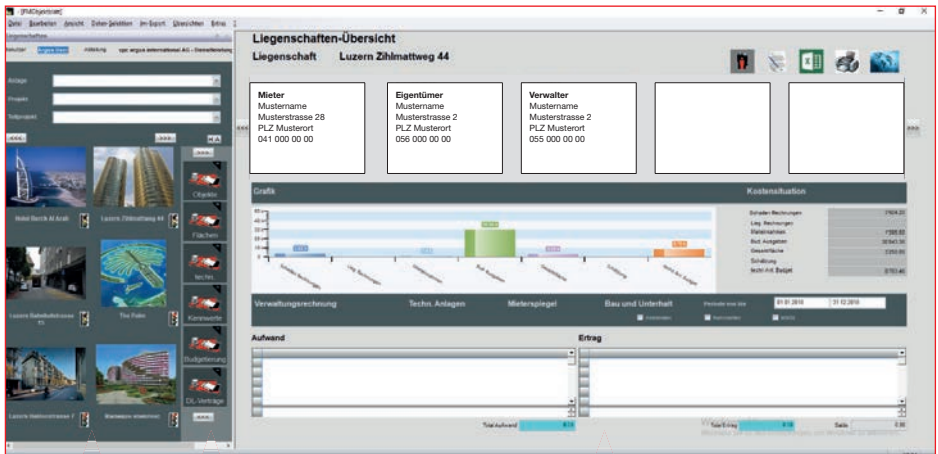
Auf den nachfolgenden Seiten zeigen wir auf, wie der Sachbearbeiter seine Arbeiten einfach und zuverlässig erledigen kann. Dabei greifen wir immer auf die gleiche Datenbank zu. Für die Zugriffe im Web werden die durch den Kunden definierten Daten in die Cloud-Umgebung dem Sachbearbeiter zur Verfügung gestellt.



3.2 Neuer Einstieg (Design)



Die Prozesse können über die User-Steuerung dem Liegenschaften-Verwalter frei zugeordnet werden sämtliche Funktionalitäten der Kolonnendefinition wie auch der Kolonnenauswahl sind im neuen **Objektmanagement-Tool**, wie in den früheren Versionen von e-argus verfügbar.



Liegen-
schaften

Prozesse

Arbeitsbereich

Ebenfalls können sämtliche im e-argus vorkommende Prozesse auch über das neue Objektmanagement abgearbeitet werden. Für die langjährigen Mitarbeiter heisst dies, über die rechte Maustaste lassen sich wie in den früheren Versionen die entsprechenden Informationen abrufen und bearbeiten.



3.3 Die neue e-argus V7 – Objektmanagement

Innerhalb einer Liegenschaft können weiterhin sämtliche Funktionalitäten wie in der e-argus V6 verwendet werden.

3.3.1 Budgetierung

<

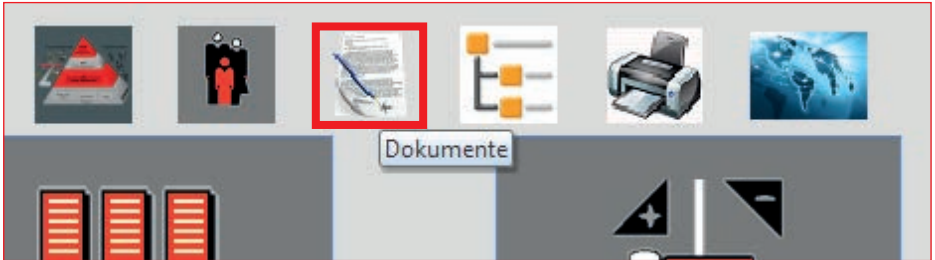
3.3.2 Mietverträge

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras ?											
Liegenschaft 5053											
Objekt											
Teilobjekt											
Vertrag ID 2032 Ref.Nr. Art Untervertrag H.A											
Mietverträge / Mieterspiegel											
Mieter Mietbeginn Mietende Mietperiode Zahlperiode Datum vertrag Objekt Teilobjekt Ort Art Gesamtvertrag Gesamtvertrag											
Miet-Verträge											
Mieter 737	01.01.2009		3'223.00	Monatlich		Sum	Personal Aufwands	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 739	01.09.2012		1'660.00	Monatlich		Sum	Kassen Bereiche	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 750	01.10.2007		1'660.00	Monatlich	08.10.2007	Sum	Tresorum	Untervertrag	GESAMTUV	MV	
Mieter 738	01.04.2005		2'060.25	Monatlich	10.09.2007	Sum	Detective räumen	Untervertrag	GESAMTUV	MV	
Mieter 740	01.01.2012		2'630.00	Monatlich		Spa	BuroGewerbe	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 741	01.01.2012		1'650.00	Monatlich		Spa	4 10-ZW	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 821	01.03.2011		1'830.00	Monatlich		Spa	4 10-ZW	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 742	01.07.2003		1'800.00	Monatlich	10.09.2007	Spa	4 10-ZW	Untervertrag	GESAMTUV	MV	
Mieter 743	16.06.2004		1'600.00	Monatlich	08.04.2004	Spa	4 10-ZW	Untervertrag	GESAMTUV	MV	
Mieter 744	01.02.2007		150.00	Monatlich	10.09.2007	Spa	BR	Untervertrag	GESAMTUV	MV/Da	
Mieter 745	01.05.2008		250.00	Monatlich		Spa	BR	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 745	01.05.2008		2'250.00	Monatlich		Heiz	EFH	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 745	01.05.2008		11.65	Monatlich		CHI	AAP	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 738	01.09.2012		70.00	Monatlich		CHI	AAP	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 737	01.01.2009		50.00	Monatlich		CHI	AAP	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 741	01.01.2012		70.00	Monatlich		CHI	AAP	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 821	01.03.2011		70.00	Monatlich		CHI	AAP	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 745	01.05.2008		11.65	Monatlich		CHI	AAP	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 737	01.01.2009		50.00	Monatlich		CHI	AAP	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 737	01.01.2009		50.00	Monatlich		CHI	AAP	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 737	01.01.2009		50.00	Monatlich		CHI	AAP	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 737	01.01.2009		50.00	Monatlich		CHI	AAP	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 737	01.01.2009		50.00	Monatlich		CHI	AAP	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	
Mieter 740	01.01.2012		55.00	Monatlich		CHI	AAP	Untervertrag	GESAMTUV	Mustername	

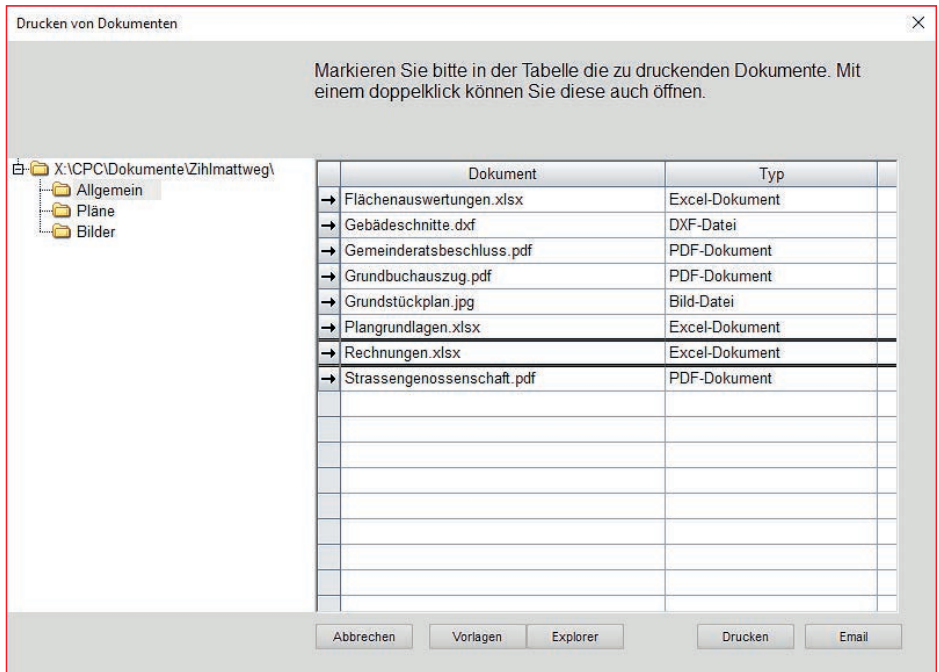


3.3.3 Spezielle Dokumente zum Objektmanagement (Zugriff Objektordner)

Im Objektmanagement finden Sie oben rechts ein Button, mit welchem Sie die Dokumente zur Liegenschaft anzeigen können:

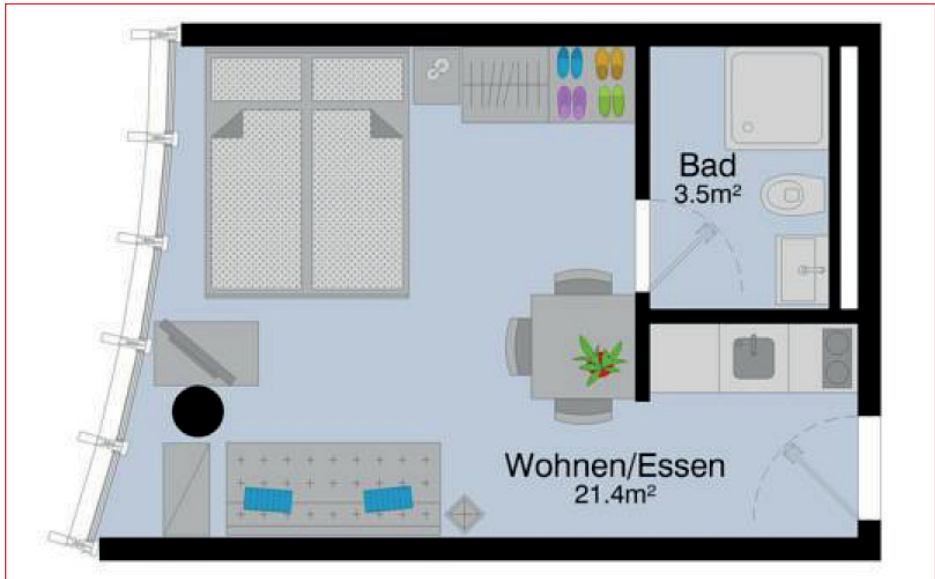


Mit dieser Funktion geben wir Ihnen die Möglichkeit, alle wichtigen Daten schnell im Zugriff zu haben. Ob dies nun Pläne, Bewilligungen, Bilder etc. sind. Alle diese Daten können Sie strukturiert zu Ihrer Liegenschaft ablegen.





Pläne



Bilder





Excel

Rechnungen.xlsx [Schreibgeschützt] - Excel

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Nummer	Betrag brutto	Kondition	Betrag netto	Buchungen	Zahlung	nicht Mahnen	Zahlstelle	R-Jahr	R-Typ	R-Datum	Valuta Datum	Mieter	Ort
2	36675	2'512.50	0	2'512.50	2'512.50	0		2018	E	01.01.2018	01.01.2018		Mieter 331	Schübelbach
3	36679	1'068.10	0	1'068.10	1'068.10	0		2018	E	01.01.2018	01.01.2018		Mieter 331	Schübelbach
4	36683	150.65	0	150.65	150.65	0		2018	E	01.01.2018	01.01.2018		Mieter 331	Schübelbach
5	36687	2'189.50	0	2'189.50	2'189.50	0		2018	E	01.01.2018	01.01.2018		Mieter 303	Zürich
6	36691	1'034.30	0	1'034.30	1'034.30	0		2018	E	01.01.2018	01.01.2018		Mieter 303	Zürich
7	36695	150.65	0	150.65	150.65	0		2018	E	01.01.2018	01.01.2018		Mieter 303	Zürich
8	36699	367.9	0	367.9	367.9	0		2018	E	01.01.2018	01.01.2018		Mieter 330	Zürich
9	36703	1'507.45	0	1'507.45	1'507.45	0		2018	E	01.01.2018	01.01.2018		Mieter 330	Zürich

PDF

Zählmatt - PDF-XChange Editor

Umgebung
Verbindungen
Mobility



Virtueller Rundgang durch die Musterwohnung

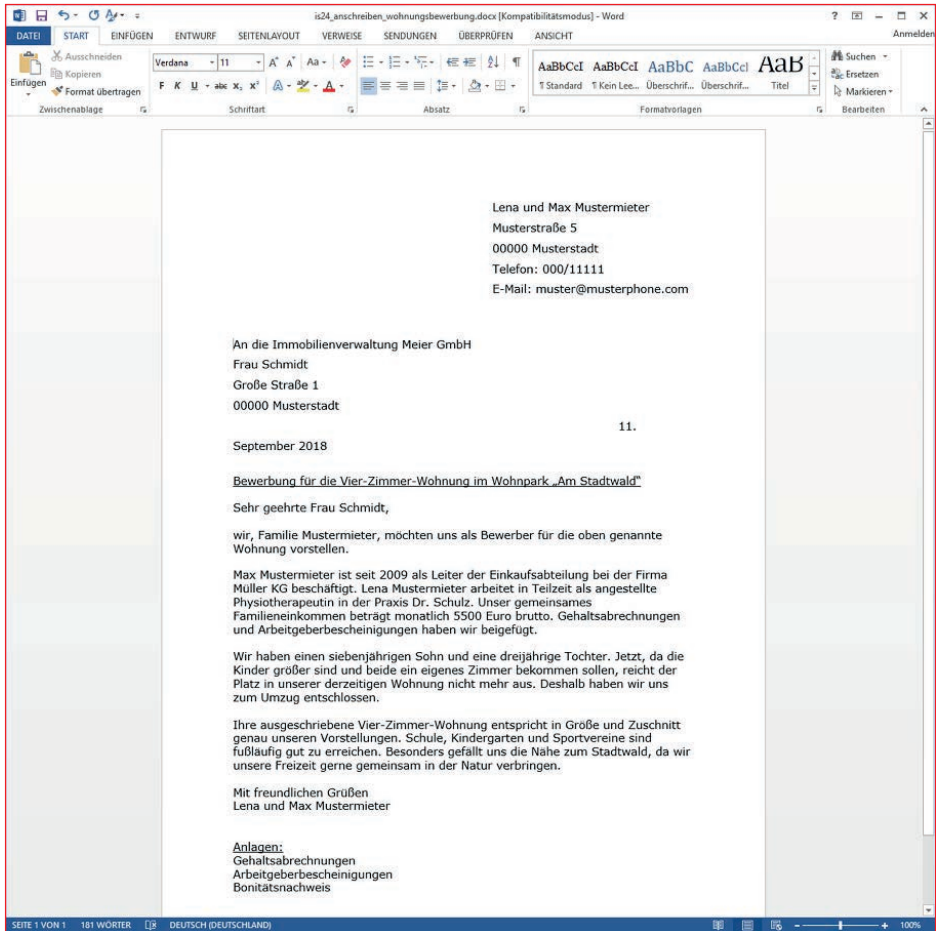
Mittendrin und bestens verbunden.

Obwohl sich die neuen Wohnzeilen mitten im Grünen befinden, sind sie verkehrsmässig gut erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit der Buslinie 20, die regelmässig zwischen dem Luzerner Hauptbahnhof und Horw verkehrt, gewährleistet. Für den Individualverkehr ist die Allmend über den 2,5 Kilometer entfernten Autobahnanschluss Kriens Süd (Schlund) innert kürzester Zeit erreichbar. Zudem ist die Allmend durch die unterirdische Haltestelle der Zentralbahn mit direkter Verbindung zum Bahnhof Luzern bestens erschlossen. Die Allmend genannte Haltestelle liegt fast vor der Haustüre. Von Luzern aus ist Zürich mit dem Zug in 50 Minuten erreicht, mit dem Auto dauert die Fahrt auf der A4 durch das Knonauer Amt ohne Staus gut 45 Minuten.

Distanzen		Auto	ÖV
Ziel			
HB Luzern		10 min	9 min
Zug		27 min	42 min
Zürich		43 min	70 min
Zürich-Flughafen		56 min	91 min
Bern		86 min	86 min
Basel		81 min	81 min



Word



Es spielt keine Rolle, welches Format Ihre Daten haben. Sie haben die Möglichkeit alle Formate, welche Sie auf Ihrem PC benutzen, auch direkt von e-argus zu öffnen.



3.4 Die neue e-argus V7 – Real-Estate

3.4.1 Liegenschaften

File Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras

Benutzer Argus

Lieg.Nr. 10001 Kurzname Geschäftsliegenschaft

Name Geschäftsliegenschaft PLZ 0008 Ort Zürich H.A.

Projekte

Name	PLZ	Ort	SC	Art	Typ
Geschäftsliegenschaft	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe
Mustername	0000	Musterort	D	Bauwand	Restliegend
Hotel Mustername	0000	Musterort	D	Wohngebiet	Einzelhaus
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkgerium
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkgerium
Musternr. 15	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus
Gewerbaubau	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus
Musternr. 44	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus
Anlage	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe
Mustername	0000	Musterort	D	Wohn- und Geschäftslieg.	Mehrfamilienhaus
Musternr. 8	0000	Musterort	B	Quartier	Laden
Musternr. 44	0000	Musterort	A	Industrie- und Gewerbegebiet	Restliegend

Lieg.Nr. 10001 Kurzname Geschäftsliegenschaft

Name Geschäftsliegenschaft PLZ 0008 Ort Zürich

Verwalter Musternr. 15 Projektierer Musternr. 15

Art Geschäftsliegenschaft Sprachcode D

Musternr. 15 Gruppen Management Typ Gewerbe

Standard Unbekannt aussergewöhnliche Periode

Währung CHF

Finz. Konto Nr. 210000 SK Liegenschaften

Spalte Sanierungen / Umbau

Kostenstelle Kostenabgrenzung Kontingenz Fil.Acredit

WVST Quelle 100.00 WVST physisch Kontingenzgruppe

Konsumjahr 1989 Output-Gemittelt Gültig ab 19.01.2008

Akt. Nr. 120894 Berzjahr 2012

Info1 Info2 Info3 Info4 Info5 Info6

Für Projekt Barcode

3.4.2 Objekte

File Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras

Benutzer Argus

Liegenschaft 5052

Kurzbezeichnung Ladenlokal EG Bezeichnung MEG Strasse Strasse AC H.A.

Objekte

Kurzbezeichnung	Strasse	Objekt Typ	HNF	NVF	NF	VF	FF	NGF	KF
Ladenlokal EG	Strasse AC	Büro	250.00	141.99	391.99	21.99	0.00	413.98	0.00
Objekt 2	Strasse AC	Eigentumswohnungen	612.00	120.00	732.00	0.00	0.00	732.00	0.00
Objekt 3	Strasse AC	Wohnung	612.00	120.00	732.00	0.00	0.00	732.00	0.00
Objekt 4	Strasse AC	Wohnung	612.00	120.00	732.00	0.00	0.00	732.00	0.00

3.4.3 Flächen

File Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras

Benutzer Argus

Liegenschaft 5052

GGF 3'250.00 UF 1'500.00 GSF 4'750.00

Flächen nach SIA

Lieg.Nr	GGF	Fr/m2 GGF	Fr. GGF	UF	Fr. UF	Fr. UF	GSF
5052	3'250.00	450.00	1'462'500.00	1'500.00	250.00	375'000.00	4'750.00



3.4.4 Technische Anlagen

Anlage	Anlage/Gerät	Anlage/Gerät	Lieferant	Gewert	Gewert	Bezeichnung	Anschaffungswei	Bestandswert	Buchwert akt	Kosten man	Kosten
Kurzbezeichnung	Kurzbezeichnung	Kurzbezeichnung									laufender
Luzern Zihmatweg 44	Lüftungsventil	Elektroanlagen	Musterfirma AG	231	Elektroanlagen	22000.00	17500.00	2500.00	250.00		
Luzern Zihmatweg 44	Heizungsanlagen	Heizungsanlagen	Musterfirma AG	231	Elektroanlagen	75000.00	65000.00	5000.00	220.00		
Luzern Zihmatweg 44	Speisenaufzug	Speisenaufzug	Musterfirma AG	261	Aufzüge	80000.00	75000.00	7500.00	85.00		
Luzern Zihmatweg 44	Brandauchmelder	Brandauchentwicklung	Musterfirma AG	237.2	Brandmeldeanlagen	33000.00	29000.00	2500.00	240.00		

3.4.5 Budgetierung CAFM

Jahr	Kurzbezeichnung	Aufwand	Ertrag	Periode	Heizanlage	Anlage	Kostenplan
2030	Wartung Elektroanlagen					Luzern Zihmatweg 44	FM-Kredit
2030	Wartung Aufzüge	438.00				Luzern Zihmatweg 44	FM-Kredit

3.4.6 Mietverträge

Mit detaillierten Listen zu den einzelnen Mietern.

Mieter	Mietbeginn	Mietende	Miete perioden	Zahl periode	Datum Vertrag	Objekt	Teilobjekt	Ort	Art
Mieter 511	01.03.2007		Monatlich	16.05.2007	Ladenlokal E.G. Gew			Bellikon	M/F2
Mieter 564	01.03.2009		Monatlich	26.03.2009	Objekt 3	AEP		Bellikon	M/F2
Mieter 488	01.01.2006		Monatlich	26.03.2006	Objekt 3	AEP		Bellikon	M/F2

3.4.7 Maintenance

Schadensmeldung
Status des Auftrages usw.

Anlage	Kurzbezeichnung	Anlage	Anlage	Anlage	Anlage	Anlage	Anlage	Anlage	Anlage
Luzern Zihmatweg 44	Luzern Zihmatweg 44	Luzern Zihmatweg 44	Luzern Zihmatweg 44	Luzern Zihmatweg 44	Luzern Zihmatweg 44	Luzern Zihmatweg 44	Luzern Zihmatweg 44	Luzern Zihmatweg 44	Luzern Zihmatweg 44



3.4.8 Zustandsbeurteilung

Struktur	Bezeichnung	Beschreibung
1	Fenster	Fenster im Wohnzimmer schliesst
2	Boden	Bodenbelag muss erneuert werden

Struktur	Bezeichnung	Fenster
1	Fenster	Fenster im Wohnzimmer schliesst nicht richtig

Zustand: Der Schliessmechanismus ist verbogen

Bewertung: sehr schlecht

Massnahme: ersetzen des Schliessmechanismus

Bewertung: sofortige Behebung notor

3.4.9 Bilder

Bezeichnung	Reihe	Erstellt	Mute
Westansicht	1	29.08.21 05:0	
Ostansicht		05.03.21 05:0	

Liegenschaft: 5001

Bild: Datensicht

Liegenschaft Bilder

3.4.10 Termine

Start	Ende	Erinnerung	Thema	Ort	Inhalt	Organisator	Teilnehmer	Anlage Kurz	Anlagen/Geräte
01.01.2018 00:00			Eigentümerversammlung	Luzern				Luzern Hald	
01.05.2018 00:00			Auszug Mieter Alfred H. Luzern						
03.06.2018 00:00									

Anlage:

Anlage/Geräte:

Start: 03.06.2018 00:00:00

Thema:

Organisator:

Termine



4. Portfolio und Risikobewertung

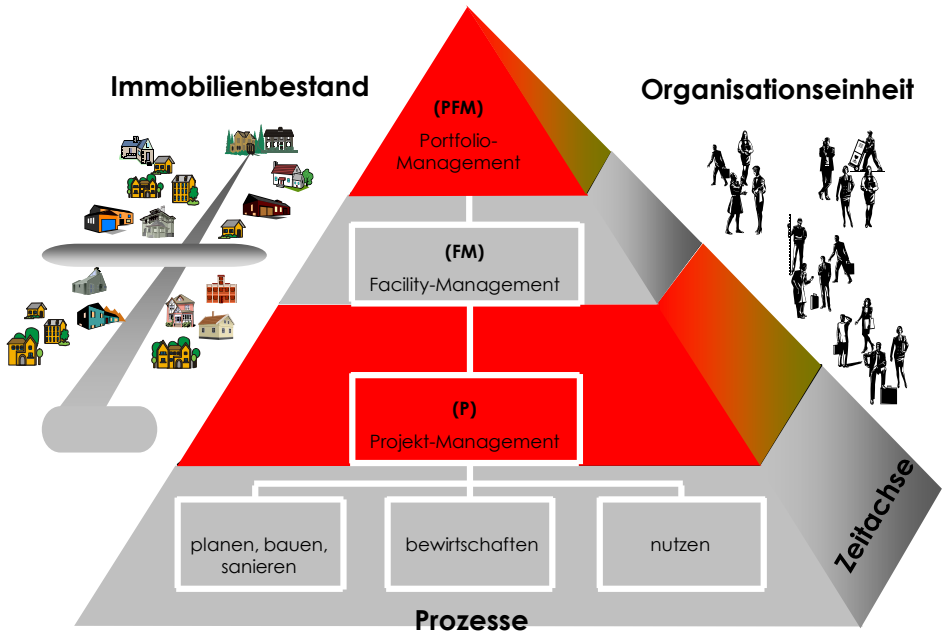
4.1 Generelles

Wie Sie aus der e-argus Pyramiden-Übersicht entnehmen können, ist das Portfolio (Kockpit) die zentrale Funktion aller Selektionen, Kalkulationen wie auch Grafiken und Zusammenstellungen.

Innerhalb eines Objektes stehen uns rund 6000 Informationen im e-argus Modell zur Verfügung, auf welchen wir über die Funktion Portfolio abfragen und Modell-Rechnungen erarbeiten können.

Der Aufbau ist generell wieder gleich: Es stehen Ihnen die e-argus Strukturen, **strategisch, dynamisch, statisch und organisatorisch** zur Verfügung. Im Rahmen des e-argus Modelles stehen sämtliche Daten in Verbindung mit den anderen Daten. Das heisst: jede Währungseinheit ist auf den einzelnen Ebenen auswertbar.

Dazu kann der User sogenannte Profile bilden, in welchem er bestimmt, welche Daten aus welcher Struktur zu einem Portfolio zusammen ausgewertet oder in einer Modell-Rechnung erscheinen. Sämtliche Listen sind auch graphisch darstellbar.



– **die statische Ebene**

(Standorte, Immobilien, Gebäude, Teilobjekt, Raum, Element)

– **die dynamische Ebene**

(Steuerung, Objekte, Neubau, Unterhalt, Sanierung, Vermietung, Nutzung, Verkauf, Bewirtschaftung, Portfolio)

– **die strategische Ebene**

(Standorte, Bereiche, Region, Mandant, Länder, etc.)

– **die organisatorische Ebene**

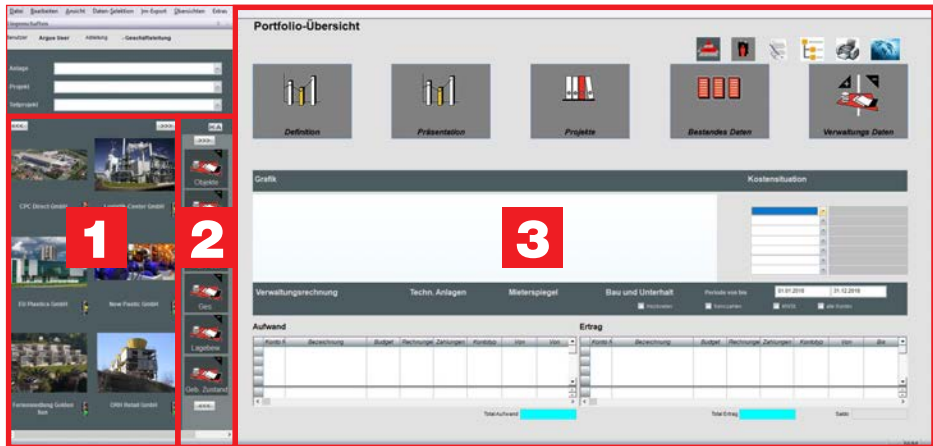
(Bereiche, Abteilung, Gruppe, Mitarbeiter)

4.2 Einstieg

4.2.1 Modell-Aufbau



Wenn Sie das **Portfolio** öffnen erscheint folgender Bildschirm:



Dieser Bildschirm ist grob in drei Bereiche einzuteilen:

1 Objekt-Auswahl

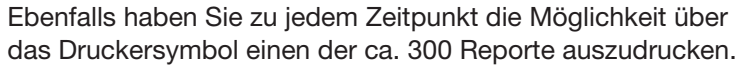
Hier können Sie Ihre wichtigsten Objekte platzieren. «Favoritenliste»

2 Prozesse

Hier können Sie alle benötigten Prozesse von e-argus hinterlegen. Der User definiert, welche Prozesse wichtig sind. Die Prozesse können pro Abteilung oder sogar pro Benutzer definiert werden.

3 Arbeitsbereich

In diesem Bereich können Sie arbeiten. Je nach gewähltem Prozess wird hier das entsprechende Fenster angezeigt, in welchem Sie Daten erfassen und mutieren können.



62



Der Grundgedanke dabei ist auch wieder, Sie suchen für das Portfolio ein entsprechendes Thema.

Folgende Themen stehen zur Auswahl:

- Immobilienverwaltung (Mietverträge, Budget, Finanzen, Energie, Maintenance, Dienstleistungs-Verträge/Wartungen, Services etc.)
- Objekt-Kennwerte, Ertragswerte, Flächen, Renditen etc.
- Generelles Finanzsystem und Controlling-
- Projektcontrolling / Projektoffice, Budget und Unterhalt laufender Objekte und Projekte
- Unternehmer/Dienstleister
- Zustandsbeurteilungen, Bewertungen, ABC Analyse etc.
- Marktwert-Analysen für Makler

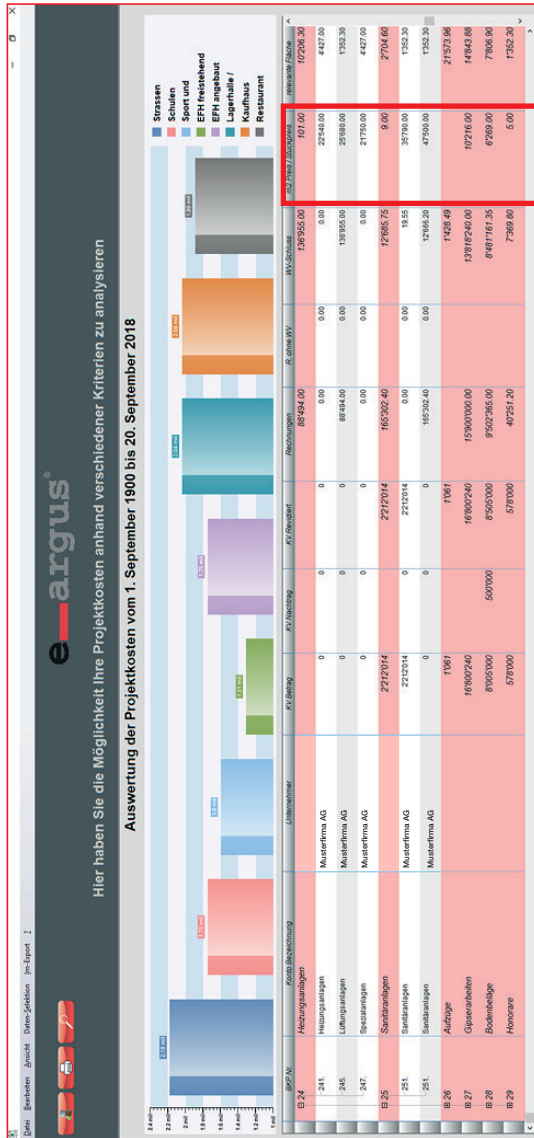
Zeitraum

Wie Sie aus den letzten Seiten entnehmen können, ist im e-argus Modell auch eine Zeitachse vorhanden. Das heisst, die Daten sind nicht nur gemässe der 4 e-argus Strukturen abgelegt sondern noch zusätzlich auf der Zeitachse. Sie können auf diese Art sehr schnell und einfach zu sehr komplizierten Auswertungen kommen. Eine Besonderheit, all diesen Auswertungen liegt eine 100 % Objekt- und Projektwahrheit vor. Es sind keine Excel-Manipulationen möglich, welche eine Analyse verschönert bildlich darstellen kann.

Sämtliche Portfolio Auswertungen basieren zu 100 % auf echten Daten, welche den Geldeingang wie auch den Geldausgang betreffen. CPC hat in den letzten Jahren einen riesen Erfolg bei den Kunden ernten können. Es gibt Kunden, die werten ihre Daten seit über 25 Jahren mit dem e-argus Modell aus. Viele Mitarbeiter sind schon längstens in die Pension gegangen und haben ihre Erfahrungen mitgenommen. Doch, in der Modell-Lösung e-argus sind sie jeden Tag wieder abrufbar und begründbar.



Beispiel: Auswertungen von Projekt- und Controlling-Kosten im Rahmen einer sehr langen Zeitperiode auf Knopf graphisch dargestellt.

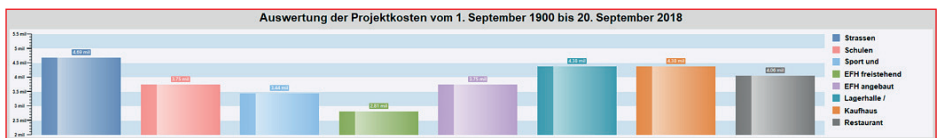




Die Daten können anhand der Kostenposition gruppiert werden. Im vorgegebenen Beispiel wurde auch der Unternehmer/Dienstleister in diese Mehrjahres-Auswertungen integriert. Dies ermöglicht auf eine einfache Art die Unternehmer/DL mit der entsprechenden Vertrags-Arbeit zu vergleichen.

In der Spalte «m² Preis / Stück» (rote Markierung) können zusätzlich Kennwerte oder Mengen-Einheiten mit einbezogen werden. Die Definition kann hinterlegt werden. So ist es möglich die Werte anhand verschiedener Kennzahlen des Objektes/Projektes oder der Immobilie oder der strategischen Ausrichtung Länder, Eigentümer, etc. berechnen zu lassen.

Im oberen Bereich des Fensters erhalten Sie eine Grafische Darstellung der Zahlen:

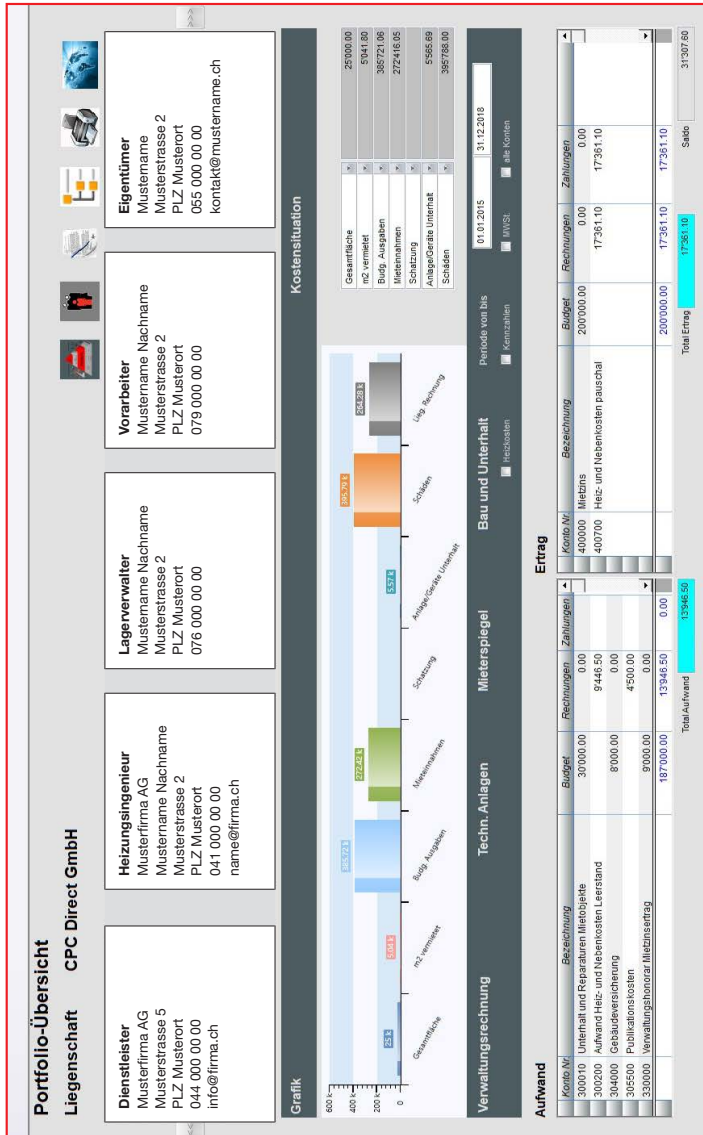


Einen weiteren Vorteil unseres Portfolio-Systems ist: Sie können aus einer vorab rudimentären Darstellung einzelne Positionen herausgreifen, markieren und dann im Detail nur die ausgewählten Positionen als Portfolio darstellen.

CPC organisiert spezielle Portfolio-Workshops mit dem Kunden. Es ist immer ein besonderes Highlights, auf der Basis der letzten Jahre erarbeiteten Prozesse, die Auswertungen über das Modell e-argus zu legen. Ja, das ist wahrscheinlich die grösste Genialität vom System e-argus. Fast jeder Kunde ist der Meinung, er hätte e-argus im Einsatz um die täglichen Arbeiten schnell und einfach zu erledigen. Das alle Daten im e-argus Modell über all die Jahre nur darauf warten, mit dem Portfolio auszuwerten, an das denkt bis heute niemand. Wir werden im kommenden Jahr alle Kunden noch speziell darüber informieren und einige Beispiele erstellen, um aufzuzeigen, welche Möglichkeiten im Rahmen der Lösung e-argus möglich sind. Speziell haben wir in die ab 1.1.2019 verfügbare e-argus V7.5 noch einige zusätzliche Feature zu diesem Thema miteingepackt. Für cpc argus international wird das Jahr 2019 zum Jahr des Portfolio von e-argus. Lassen Sie sich überraschen. Sie dürfen gespannt sein.

4.4 Rund um ein Objekt

4.4.1 Auswahl eines Objektes



Sobald Sie ein einzelnes Objekt gewählt haben, erhalten Sie alle Angaben dazu:

Sie haben nun die Möglichkeit über das Druckersymbol ein Report auszuwählen oder mittels einem Prozess das Objekt zu bewirtschaften.

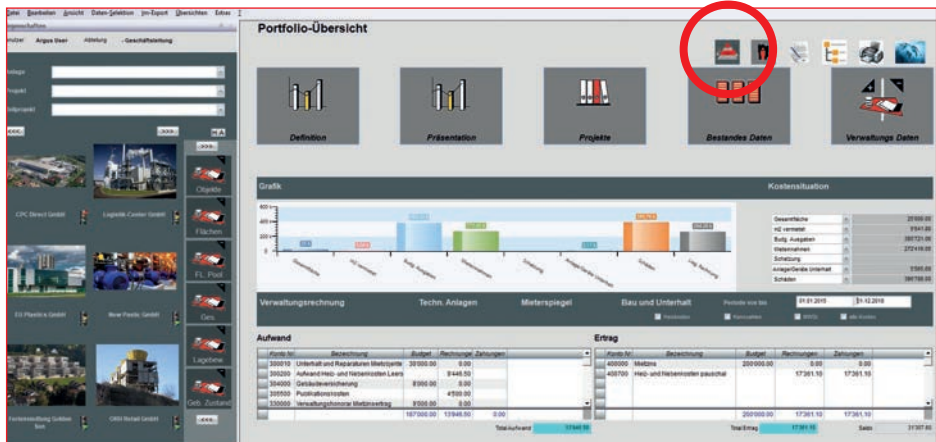
Alle Angaben und Zahlen, welche hier ersichtlich sind, können Sie frei definieren. Je nach Arbeitsbereich können diese evtl. auch pro Abteilung oder gar pro Benutzer unterschiedlich sein.



4.5 Auswertungsmöglichkeiten



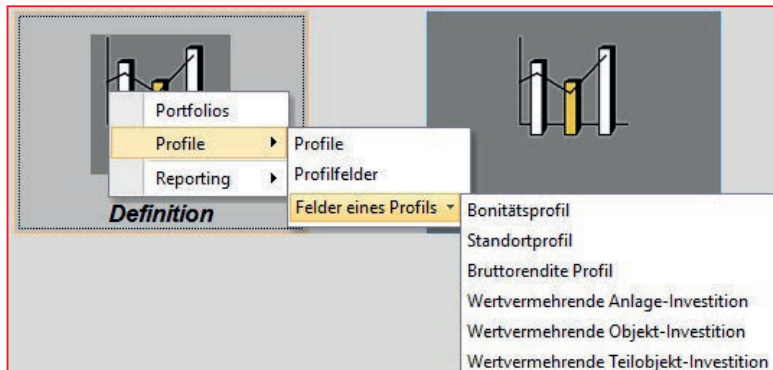
Wählen Sie den Button Portfolioauswertungen.
Folgendes Bild erscheint:



Hier haben Sie die Möglichkeit eigene Auswertungen und Anlaysen zu definieren und anzuzeigen.

4.6 Definition eines Portfolio-Profiles

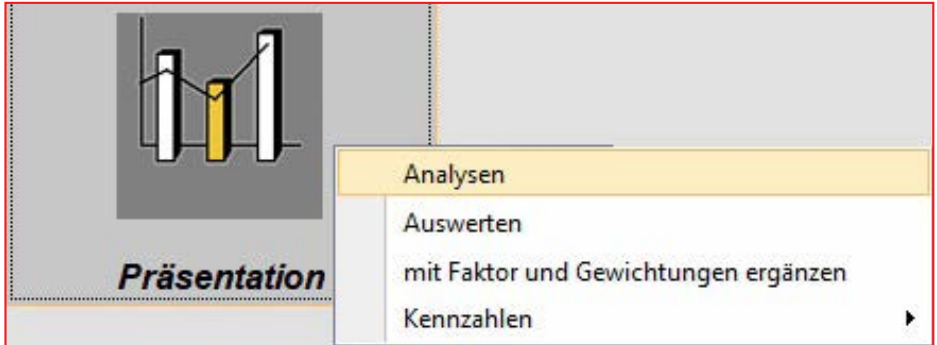
Sie können alle Felder wählen, welche Sie für Ihr Profil benötigen. Weiter haben Sie die Möglichkeit, ein bestehendes Profile zu ändern, um eine neue und auf Sie abgestimmte Auswertung zu erhalten:





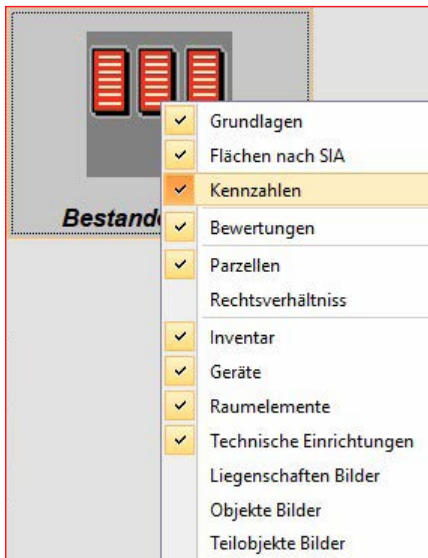
4.7 Portfolio-Präsentation

In diesem Bereich können Sie Ihre Profile auswerten und anzeigen. Sie haben die Möglichkeit die Profile nach verschiedenen Kriterien und Selektionen auszuwerten:



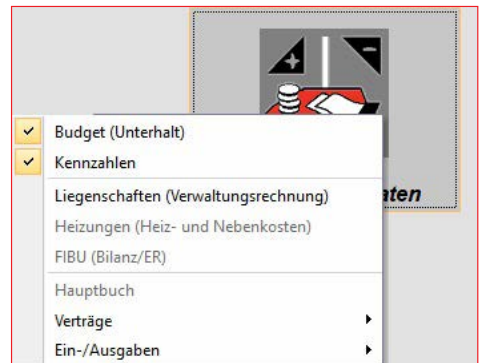
– Bestandesdaten

Hier erhalten Sie Zugriff auf die wichtigsten Kennzahlen:



– Verwaltungsdaten

Hier erhalten Sie weitere detaillierte Zahlen vom Bereich Budgetierung, Finanzen, Verträge ect.:





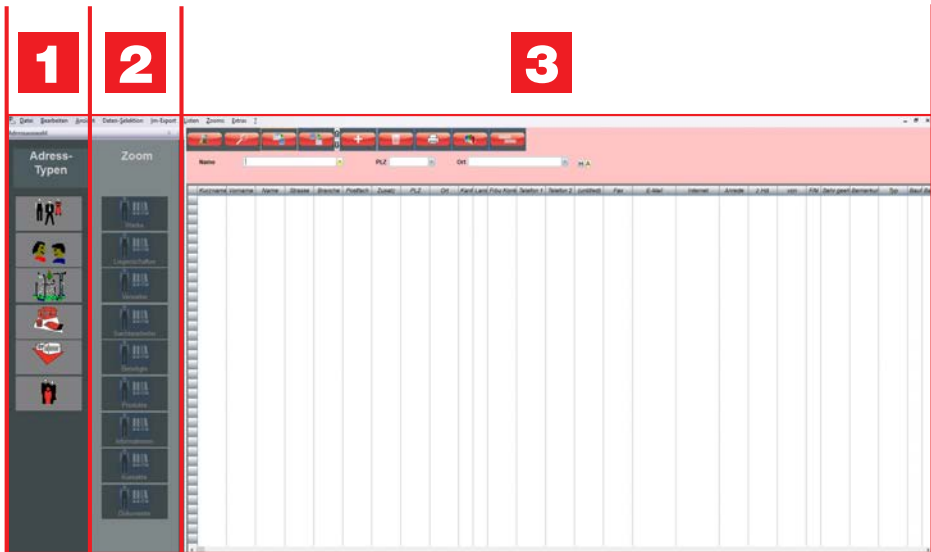
5. Zentrales Informations-Management



Das zentrale Informations-Management wurde in der V7 komplett überarbeitet.

Wenn Sie das zentrale Informations-Management gestartet haben, gelangen Sie automatisch in die folgende Übersicht.

Sie erhalten folgendes Bild:



Das zentrale Informations-Management ist neu in drei Bereiche aufgeteilt:

1 5.1.1 Info-Typen

Hier finden Sie Icons von denen von Ihnen benötigten Info-Typen. Diese Typen können in der Userverwaltung (Sachbearbeiter -> Bürodefinition) bearbeitet werden. Sie haben die Möglichkeit diese Typen pro Sachbearbeiter zu hinterlegen. Falls nichts hinterlegt wird, werden einige Typen automatisch vorgegeben.



2 5.1.2 Zoominformationen

Sobald Sie einen Info-Typen ausgewählt haben, erhalten Sie hier die wichtigsten Zoom-Informationen zu den Adressen.

- Beteiligte (Mitarbeiter eines Dienstleisters mit welchen wir in Kontakt stehen)
- Produkte (Informationen über ausgelieferte Produkte)
- Informationen (generelle Informationen)
- Kontakte (Informationen über letzte Kontakte via Telefon, Email etc.)
- Dokumente (dies ist ein Ordner, welcher zu jeder Information hinterlegt werden kann)

3 5.1.3 Adressbereich

Hier erhalten Sie alle Angaben zu den gewählten Adressen.

Beispiel

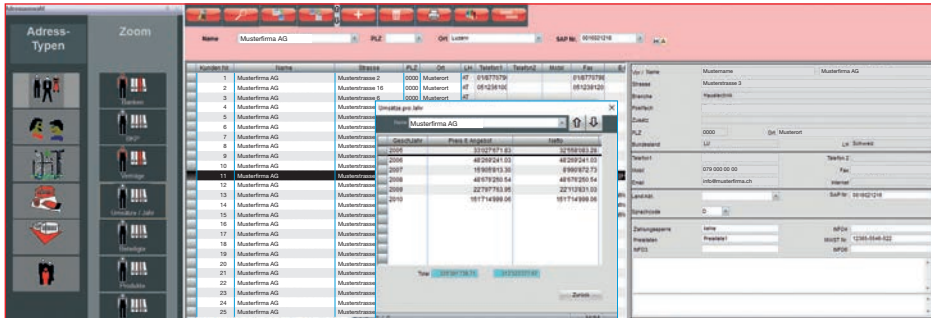
Als Beispiel wählen wir die Dienstleister.

The screenshot displays the ZIM software interface. On the left, a sidebar titled 'Adress-Typen' (Address Types) shows a list of categories with corresponding icons. The main area features a table with columns: Name, Adresse, Branche, Produkt, Kontakt, PLZ, and Ort. The right side of the interface contains a detailed form for editing a selected address, with fields for Name, Adresse, Branche, Produkt, Kontakt, PLZ, Ort, and various contact details like phone, fax, email, and website.



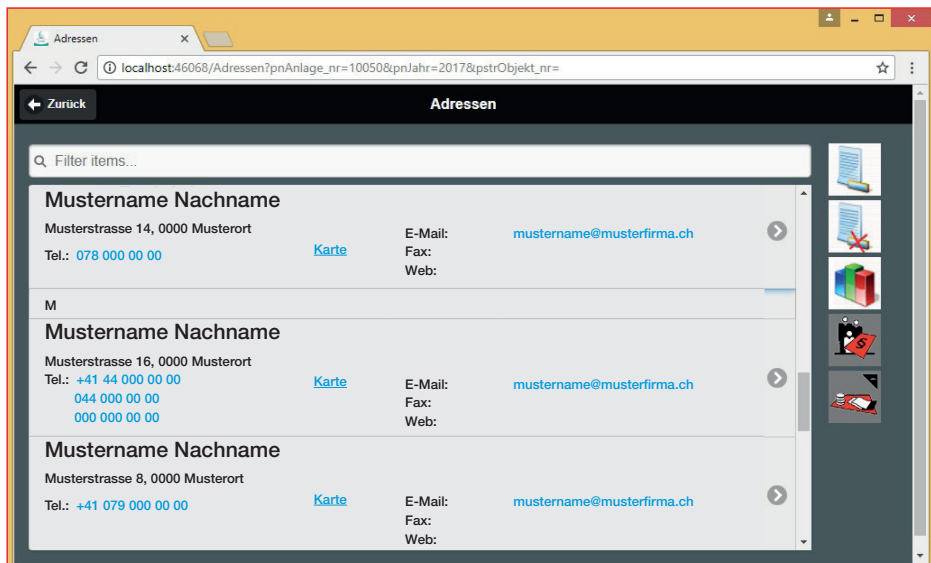
5.2 Auftrags-Übersicht Unternehmer/Dienstleister

Hier können wir normal über die Selektions-Felder, oder über das Selektionsfenster eine Auswahl vornehmen. Mittels Zoominformation Umsätze/Jahr, erhalten wir folgende Informationen zum gewählten Dienstleister.



5.3 Verträge Banken Übersicht Unternehmer/Dienstleister

Auf dieselbe Weise können wir uns auch Verträge, Banken etc. eines Dienstleisters anzeigen lassen.



6. Real-Estate / Facility-Management



6.1.1.2 Erfassen von Objekten

1. Klicken Sie auf die gewünschte Liegenschaft. Somit wird diese markiert und die Zeile wird nun schwarz dargestellt.
2. Mit rechtem Mausklick auf den schwarzen Balken erhalten Sie diverse Zugriffsmöglichkeiten. Klicken Sie auf Objekte, und Sie gelangen in das **Objekte-Zoom**.

Sie haben auch die Möglichkeit über das Menü oben auf den Punkt Zoom zu klicken. Es wird dann das selbe Menü dargestellt.



Tabellenansicht:

Kurzbezeichnung	Strasse	Objekt Typ
Mietobjekte	Strasse BD	
Objekt 1	Strasse BD	Eigentumswohnungen
Objekt 2	Strasse BD	Eigentumswohnungen
Objekt 3	Strasse BD	Labor
Objekt 4	Strasse BD	Wohnung
Objekt 5	Strasse BD	Büro
Objekt 6	Strasse BD	
Objekt 7	Strasse BD	
Objekt 8	Strasse BD	
Objekt 9	Strasse BD	

Liegenschaft 5026		Liegenschaft BD	
Objekt	05	Objekt 1	
Name	Mehrfamilienhaus		
Strasse	Strasse BD		
Ort	8049 Zürich		
Gemeinde	Stein (AG)		
Objekt Typ	☐ EFH ☒ STWE ☐ MFH ☐ Gewerbe ☐ Land ☐ Eigentumswohnungen		
HNF	474.00	NNF	60.00
VF	350.00	FF	40.00
BGF	924.00	EBF	12.00
Volumen	1024.000	Schutzplätze	0
Arbeitsplätze	0	Inst	123'000.00
Geb. Vers.	123-558	Ass. Nr.	6998-1
Kostenstelle	10001 Gewerbel		

Hier werden alle Objekte erfasst, die zur Liegenschaft gehören wie:

- Mehrfamilienhaus
- Bürogebäude
- Schulgebäude
- Veloeinstellplätze
- Autoeinstellhalle
- etc.

Kurzbezeichnung	Strasse	Objekt Typ
Mietobjekte	Strasse BD	
Liegenschaft	Strasse BD	Eigentumswohnungen
Telobjekte	Strasse BD	Eigentumswohnungen
Räume	Strasse BD	Labor
Technische Einrichtungen	Strasse BD	Wohnung
Parzellen	Strasse BD	Büro
Eigentümer/Verwaltungsdaten	Strasse BD	
Hauswarte	Strasse BD	
Mietverträge / Mieterspiegel	Strasse BD	
Unterhaltsverträge	Strasse BD	
Mietzinskomponenten/Verträge	Strasse BD	
Mietzinskomponenten/Sollmiete	Strasse BD	
Verwaltungsrechnung	Strasse BD	
Hauptbuch	Strasse BD	
Unterhaltsrechnungen	Strasse BD	
Mietzinsrechnungen	Strasse BD	
Bilder	Strasse BD	
Dokumente	Strasse BD	

Liegenschaft 5026		Liegenschaft BD	
Objekt	05	Objekt 1	
Name	Mehrfamilienhaus		
Strasse	Strasse BD		
Ort	8049 Zürich		
Gemeinde	Stein (AG)		
Objekt Typ	☐ EFH ☒ STWE ☐ MFH ☐ Gewerbe ☐ Land ☐ Eigentumswohnungen		
HNF	474.00	NNF	60.00
VF	350.00	FF	40.00
BGF	924.00	EBF	12.00
Volumen	1024.000	Schutzplätze	0
Arbeitsplätze	0	Inst	123'000.00
Geb. Vers.	123-558	Ass. Nr.	6998-1
Kostenstelle	10001 Gewerbel		
Baukosten	850'000.00	Index	Zürich
Datum	01.05.2012	Index	136.5
Bezugsjahr	30.10.2012	Baujahr	2012
Abrechnungsdatum	01.01.2013	Kostensteig	1.250
Fahrschul	Ja	Terrasse	Item
Nasszellen	2	Balkon	15 m2
Sitzplatz	Nein	Behindertengerecht	Ja
Das Gebäude wurde mit hochwertigen Materialien erstellt. Das ganze Grundstück ist sehr zentral gelegen, aber trotzdem in einem ruhigen Viertel.			



Maskenansicht:

The screenshot shows the 'Objekte-Zoom' application window. The top menu bar includes 'Datei', 'Bearbeiten', 'Ansicht', 'Daten-Selektion', 'Im-Export', 'Listen', 'Zooms', and 'Extras'. Below the menu is a toolbar with various icons, including a red button with a white plus sign. The main form area is divided into several sections:

- Header Section:** Contains fields for 'Liegenschaft' (5026), 'Kurzbezeichnung' (Objekt 7), 'Bezeichnung' (MFH), and 'Strasse' (Strasse BD). A small 'HIA' icon is also present.
- Table Section:** A table with two columns: 'Kurzbezeichnung' and 'Strasse'. It lists objects 1 through 9, all with 'Strasse BD' as the address.
- Form Section:** A detailed form for object data entry. It includes fields for 'Objekt' (07), 'Name' (Mehrfamilienhaus), 'Ort' (8049 Zürich), 'Gemeinde', 'Region', 'Quartier', 'Abteilung', 'Gruppe', 'Immob', and 'Entwicklung'. There are also checkboxes for 'Objekt Typ' (EFH, STVE, MFH, Gewerbe, Land).
- Financial Section:** A section for financial data with fields for 'HNF', 'VF', 'BGF', 'Volumen', 'Schutzplätze', 'Arbeitsplätze', 'Inst', 'Nf', 'NF', 'NGF', 'KF', 'GF', 'Geb. Vers.', 'Ass. Nr.', 'Kostenstelle', 'Baukosten', 'Index', 'Datum', 'Index', 'Bezugsjahr', 'Baujahr', 'Abrechnungsdatum', 'Kostensteig', 'INFO1', 'INFO2', 'INFO3', 'INFO4', 'INFO5', 'INFO6', 'Gültig ab/bis' (10.03.2005), 'FM Projekt', and 'Barcode'.

Die einzelnen Schritte:

3. Hinzufügen einer Zeile 
4. Erfassen Sie folgende Daten zum Objekt:
 - Objektnummer
 - Kurzbezeichnung
 - Name & Strasse
 - PLZ & Ort
 - Typ des Objektes z.B. EFH/MFH/



6.1.1.3 Erfassen von Teilobjekten

The screenshot shows the 'Objekte-Zoom' application window. The left sidebar contains a list of menu items, with 'Teilobjekte' highlighted. The main window displays a form for 'Objekt 1' with the following fields:

- Liegenschaft:** 5026, Liegenschaft BD
- Kurzbezeichnung:** Objekt 1, **Bezeichnung:** MFH
- Strasse:** Strasse BD
- Objekt 1:** 01, Objekt 1
- Bezeichnung:** MFH
- Strasse:** Strasse BD
- Region:** 8049, Zürich
- Quartier:** [empty]
- Gruppe:** [empty]
- Immob:** [empty]
- Entwicklung:** [empty]
- Ass. Nr.:** [empty]
- Kostenstelle:** [empty]
- Index:** [empty]
- Datum:** [empty]
- Index:** [empty]
- Baujahr:** [empty]
- Abrechnungsdatum:** [empty]
- Kostensteig:** [empty]
- INFO3:** [empty]
- INFO4:** [empty]
- INFO5:** [empty]
- INFO6:** [empty]
- Gültig ab/bis:** 10.03.2005
- FM Projekt:** [empty]
- Barcode:** [empty]

1. Klicken Sie auf das gewünschte Objekt. Somit wird diese markiert und die Zeile wird nun schwarz dargestellt.
2. Mit rechtem Mausklick auf den schwarzen Balken erhalten Sie diverse Zugriffsmöglichkeiten. Klicken Sie auf Teilobjekte und Sie gelangen in das **Teilobjekte-Zoom**.



Tabellenansicht:

Teilobjekte-Zoom

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras ?

Liegenschaft 5026 Liegenschaft BD
Objekt 01 Objekt 1
Kurzbezeichnung 3 1/2-ZW Bezeichnung 3 1/2-Zimmerwohnung Wohnung Nr. HIA

Teilobjekt	Kurzbeze	Bezeichnung	Geschoss	Wohnung	Art	Typ	Nutzungsart	HNF	NNF	NF	VF
1	3 1/2-ZW	3 1/2-Zimmerwohnung			3.5-Zimmerwohnung	Stockwerkeige		75.00	0.00	75.00	0.00
2	3 1/2-ZW	3 1/2-Zimmerwohnung			3.5-Zimmerwohnung	Stockwerkeige		86.00	0.00	86.00	0.00
3	3 1/2-ZW	3 1/2-Zimmerwohnung			3.5-Zimmerwohnung	Stockwerkeige		91.00	0.00	91.00	0.00
4	3 1/2-ZW	3 1/2-Zimmerwohnung			3.5-Zimmerwohnung	Stockwerkeige		84.00	0.00	84.00	0.00
5	3 1/2-ZW	3 1/2-Zimmerwohnung			3.5-Zimmerwohnung	Stockwerkeige		112.00	0.00	112.00	0.00
6	3 1/2-ZW	3 1/2-Zimmerwohnung			3.5-Zimmerwohnung	Stockwerkeige		93.00	0.00	93.00	0.00
7	3 1/2-ZW	3 1/2-Zimmerwohnung			3.5-Zimmerwohnung	Stockwerkeige		81.00	0.00	81.00	0.00
8	3 1/2-ZW	3 1/2-Zimmerwohnung			3.5-Zimmerwohnung	Stockwerkeige		76.00	0.00	76.00	0.00
9	3 1/2-ZW	3 1/2-Zimmerwohnung			3.5-Zimmerwohnung	Stockwerkeige		85.00	0.00	85.00	0.00
10	3 1/2-ZW	3 1/2-Zimmerwohnung			3.5-Zimmerwohnung	Stockwerkeige		98.00	0.00	98.00	0.00

< / 10 INUM

Hier werden alle Teilobjekte erfasst, die zum Objekt gehören:

- Wohnungen zu Mehrfamilienhaus
- Büro zu Bürogebäude
- Turnhalle, Abwartswohnung zu Schulgebäude
- Veloeinstellplatz zu Veloeinstellplätze
- Autoeinstellplatz zu Autoeinstellplätze
- Ladenlokale
- Keller

Wir haben hier nur einige Beispiele aufgelistet. Die Liste könnte natürlich noch fast unendlich weitergeführt werden. Sie entscheiden selber wie Sie den Aufbau und die Aufteilung vornehmen. Im Normalfall ist jedoch die Aufteilung bereits von der Baulichen Struktur gegeben.



Maskenansicht:

The screenshot shows the 'Teilobjekte-Zoom' application window. At the top is a menu bar with 'Datei', 'Bearbeiten', 'Ansicht', 'Daten-Selektion', 'Im-Export', 'Listen', 'Zooms', and 'Extras'. Below the menu is a toolbar with various icons. The main area is divided into a left pane and a right pane. The left pane contains a table with columns: 'Teilobjekt', 'Kurzbeze', 'Bezeichnung', 'Geschoss', and 'Wof'. It lists 15 entries for '3 1/2-ZW' (3 1/2-Zimmerwohnung) across different floors (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG, 6. OG, 7. OG). The right pane contains a form for editing a selected object. The form fields include: 'Liegenschaft' (5026), 'Liegenschaft BD' (Liegenschaft BD), 'Objekt' (01), 'Objekt 5', 'Teilobjekt Nr.' (1), '3 1/2-ZW', 'Bezeichnung' (3 1/2-Zimmerwohnung), 'Geschoss' (EG), 'Wohnung Nr.' (empty), 'Nutzungsart' (empty), 'Art' (3.5-Zimmerwohn), 'Typ' (Stockwerkentg.), 'HNF' (110.00), 'NNF' (15.00), 'NF' (125.00), 'VF' (20.00), 'FF' (10.00), 'NGF' (155.00), 'KF' (13.00), 'BGF' (160), 'Baujahr' (2010), 'Letzte San.' (01.05.2018), 'Gültig ab/bis' (10.03.2005), 'Bäder' (2), 'Schulen' (650m), 'Behindertengerecht' (JA), 'Ausbau' (modern), 'ÖV' (100m), 'Fahrstuhl' (JA), and 'NUM' (empty).

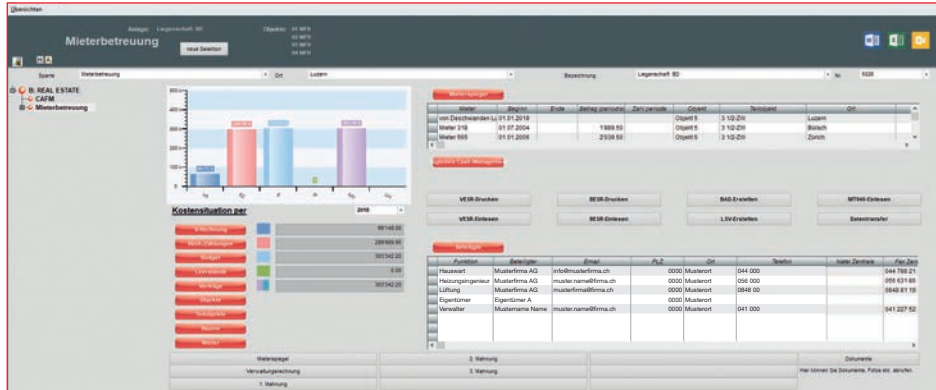
Die einzelnen Schritte:

3. Hinzufügen einer Zeile 
4. Erfassen Sie folgende Daten zum Teilobjekt:
 - Teilobjekt Nr.
 - Kurzbezeichnung
 - Geschoss
 - Wohnung Nr.
 - Art
 - Typ

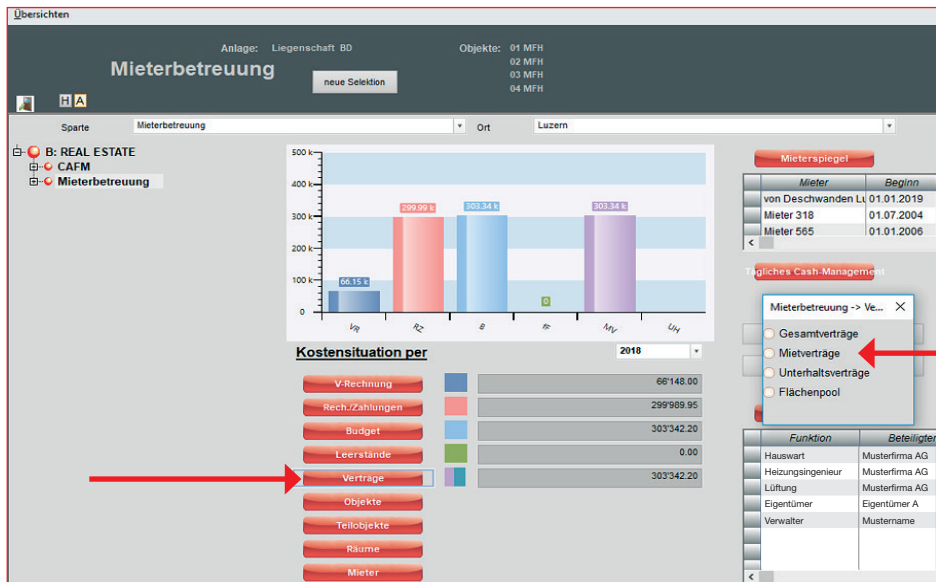


6.1.2 Ablaufplan: Wie erfassen Sie einen neuen Mietvertrag

1. Für die Eröffnung eines Mietvertrages können Sie den Einstieg über die Mieterbetreuung tätigen.



2. Wählen Sie über den oberen Einstieg die gewünschte Liegenschaft.



3. Wählen Sie den Button **Verträge** und danach **Mietverträge**.



4. Es öffnet sich Mietverträge/Mieterspiegel-Zoom.

Mieter	Mietbeginn	Mietende	Miete (periodisch)	Zahl.periode	Datum Vertrag	Objekt	Teilobjekt
Mieter 318	01.07.2004		1'889.50	Vierteljährlich	10.03.2005	Objekt 1	3 1/2-ZW
Mieter 565	01.01.2006		2'039.50	Vierteljährlich	21.12.2005	Objekt 1	3 1/2-ZW
Mieter 820	01.01.2008		2'289.50	Vierteljährlich	19.12.2007	Objekt 1	3 1/2-ZW
Mieter 303	01.07.2004		2'189.50	Vierteljährlich	10.03.2005	Objekt 1	3 1/2-ZW
Mieter 320	01.07.2004		289.50	Vierteljährlich	10.03.2005	Objekt 1	3 1/2-ZW
Mieter 315	01.07.2004		2'339.50	Vierteljährlich	10.03.2005	Objekt 1	3 1/2-ZW

5. Fügen Sie nun für die Eröffnung eines neuen Mietvertrages eine neue Zeile ein

Die Maske mit dem Mietvertrag öffnet sich.

Konto Nr.	Bezeichnung	Total m2	m2 Preis	Brutto	Kalkulation	Netto	Gültig ab	Gültig bis	HI	Kanton	HI	Datum	Hypoth.



6. Erfassen Sie nun alle Daten für den Mietvertrag.

- Art des Vertrages z.B. MV/ MVG / Pacht, etc.
- Sprachcode (D, F, I, E) steuern Sie die Korrespondenzsprache des Mieters

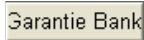
- Mieter:
 - a) Mit Mausklick auf das ICON Mieter öffnet sich die Maske für die Erfassung des neuen Mieters.
 - b) Fügen Sie eine neue Zeile ein.
 - c) Erfassen Sie die wichtigsten Koordinaten des neuen Mieters.
(Name / Vorname – TAB Strasse, etc.)



Mietbeginn

7. Erfassen Sie alle weiteren Daten für den

Mietvertrag

- Mietbeginn
- Zahlungsbedingungen z.B. einmalig, monatlich, vierteljährlich, halbjährlich, jährlich
- Zahlungsart z.B. LSV, BESR, ESR, etc.
- Kautions: Klicken Sie auf das Icon 

Es öffnet sich eine Banken Liste für die Kautions. Bank auswählen und in den Vertrag kopieren. Im Feld Kautions den Betrag der Kautions eintragen.

- Erfassung diverser Konten die den Mietvertrag betreffen z.B. Miete Wohnung, Miete Garage, div. Nebenkosten, etc.

Beim Anklicken von Konten öffnet sich ein Fenster. Holen Sie die Daten und kopieren Sie die Konten in den Mietvertrag.

Konto Nr.	Konto Bezeichnung	Transaktionscode	STRUKTURGRUPPE	Pauschal	Original	MAKT	pflicht	Honorar	Abb.
400000	D Mieteabrechnungen	Entrag	4000						
400700	D Heiz- und Nebenkosten pauschal	Entrag	4000						
400800	D Heizkosten pauschal	Entrag	4000						
400801	D Heizkosten	Entrag	4000						
400802	D Heizkostenabrechnung	Entrag	4000						
400900	D Mietminderungen	Entrag	4000						
4300	D Verwaltungskosten	Entrag	4						
430500	D Entrag Inkasso gebühren/Verzugsz	Entrag	4300						
45500	D Diverse Beiträge	Entrag	4						
455000	D Diverse Beiträge	Entrag	4550						
455100	D Entrag aus Hausverwaltung an Dritte	Entrag	4550						
455200	D Zinsentrag Bankkonto	Entrag	4550						
455300	D Kapitaleinzahlung	Entrag	4550						
4950	D Ausserordentlicher Entrag	Entrag	4						
495000	D Ausserordentlicher Entrag	Entrag	4950						
495100	D Mietminderungen auf Vorjahr	Entrag	4950						



In der Vertragsmaske muss der Betrag für die Miete, Nebenkosten, Garage, etc. erfasst werden.

10. Mietvertrag drucken

- Drücken Sie auf das Drucker Icon.
- Es öffnet sich ein Fenster mit der Berichtliste. Sie können nun wählen welche Dokumente Sie drucken möchten.
- Klicken Sie auf Mietvertrag. Es öffnet sich ein Fenster.
- Klicken Sie auf Bildschirm und es öffnet sich der Report als Seitenansicht.



e-argus byra

Mietvertrag für Geschäftsräume

Vermieter: Liegenschaft BD	ID-Nr. 321654 Liegenschafts-Nr. 5026 Objekt-Nr. 01 Teilobjekt-Nr. 0
Vertreten durch: Musterfirma AG Musterstrasse 7 0000 Musterort	Mieter: Mustername Nachname Musterstrasse 14a 0000 Musterort
Liegenschaft: MFH Zürich	
Mietobjekt: 3.5-Zimmerwohnung	Ungefähre Fläche: 75.00 m ² Nutzlast pro m²
Verwendungszweck der Räumlichkeiten: Stockwerkeigentum	

Bezeichnung (Name) :

1. Mietdauer
Das Mietverhältnis beginnt am **01.01.2019** und endet am (Mindestmietdauer 5 Jahre)
Die Indexierungsklausel in Artikel 4 unten gilt nicht, wenn die Erstmietdauer bzw. die Verlängerungszeit kürzer ist als 5 Jahre. Ausser bei Kündigung durch eine der beiden Parteien, die mindestens ein Jahr vorher per Einschreiben erfolgt oder in einem Schweizer Postamt hinterlegt wird, verlängert sich der vorliegende Mietvertrag von Rechts wegen zu den gleichen Bedingungen um weitere 5 Jahre und auch im folgenden nochmals um jeweils 5 Jahre

2. Mietzins Monatlich

Mietzins	Fr. 1500.00
Mietzins Garage	Fr. 150.00
Heiz- und Nebenkosten pauschal	Fr. 215.00
Bruttomiete, zahlbar im Voraus	Fr. 1'865.00

Der obengenannte Bruttomietzins ist an das vom Vermieter angegebene Kreditinstitut zahlbar. Bei Zahlung verzug kann der Vermieter verlangen, dass die Miete und Abschlagszahlungen auf die Nebenkosten vierfacherhöht im Voraus zu entrichten sind. Bei allen überfälligen Leistungen aus dem vorliegenden Mietvertrag wird ein Verzugszins berechnet, der dem üblicherweise von den Geschäftsbanken bei Geschäftskonten ohne Sicherheit verwendeten Zinssatz entspricht

In den obenstehenden Nebenkosten sind enthalten :

Hier sehen Sie das Dokument druckfertig.

e-argus byra

Anrede: Mustername Musterstrasse 14a 0000 Musterort

Absender: Musterfirma AG
Musterstrasse 7
0000 Musterort

Sachbearbeiter: Argus User
Telefon: 041 227 52 27
E-Mail: support@e-argus.ch

Luzern, 13.02.2018

Mietvertrag für 3.5-Zimmerwohnung, Strasse BD, 8049 Zürich

Sehr geehrte Damen und Herren:

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Firma und überreichen Ihnen in der Beilage die gegengezeichneten Mietverträge. Wir bitten Sie, dafür besorgt zu sein, dass die zukünftigen Mietzinszahlungen am 1. des Monats bei uns eingetroffen sind.

Den Zeitpunkt für die Wohnungsübergabe werden wir ca. 14 Tage vor Mietbeginn bekanntgeben.

Wir freuen uns, Sie zu unseren Kunden zählen zu dürfen und hoffen auf ein angenehmes Mietverhältnis.

Mit freundlichen Grüßen
Musterfirma AG

11. Begleitschreiben zum Mietvertrag

- Drücken Sie auf das Drucker Icon und die Berichtliste erscheint. Wählen Sie Begleitschreiben Vertrag.
- Drücken Sie auf Bildschirm und das Begleitschreiben ist fertig zum Ausdrucken (Druckvorgang wie beim Vertrag).



6.1.3 Übersicht Verträge / Verträge / Vertragsdetails

6.1.3.1 Übersicht Gesamtverträge

In der Liegenschaftenbewirtschaftung in den Übersichten finden Sie die Einstiegsfenster Übersicht Gesamtverträge, Gesamtvertrag und Vertrag. Im Fenster Übersichten Gesamtverträge erhalten Sie eine Übersicht aller Gesamtverträge. Sie haben aber auch die Möglichkeit sich über den Suchbereich einen Gesamtvertrag anzeigen zu lassen.

Kurzbezeichnung	Bemerkung	Mieter	Ort	Bank	Ort	Konto Nr.	
Mustername		Mieter 861	Zürich				Vierteljährlich
Mustername	4 1/2-ZW, BR, AEP	Mieter 225	Zürich				Vierteljährlich
✓ Gesamtvertrag		Mieter 741	Unterengs				Monatlich
✓ Vertrag		Mieter 296	Zürich				Vierteljährlich
✓ Mietzinsrechnungen		Mieter 653	Bellikon				Vierteljährlich
Optionen		Mieter 474	Bellikon				Vierteljährlich
Kündigung		Mieter 814	Birmensd				Monatlich
Index		Mieter 435	Stallikon				Vierteljährlich
Umsätze eingeben		Mieter 251	Dietikon				Vierteljährlich
		Mieter 251	Dietikon				Vierteljährlich
		Mieter 60	Langnau a				Monatlich
Mustername	Verkaufsfläche, Lager, AEP	Mieter 545	Birmensd				Vierteljährlich
Mustername	6 1/2-EH, Einstellplatz	Mieter 15	Birmensd				Vierteljährlich
Mustername	TW, AEP	Mieter 475	Bellikon				Vierteljährlich
Musterbank	REFH, AEP	Mieter 829	Obfelden				Vierteljährlich

6.1.3.1.1 Gesamtvertrag

Ein Gesamtvertrag kann über mehrere Verträge verfügen. In diesem Beispiel hat der Mieter in der Liegenschaft Haldenstrasse in Luzern zwei Teilobjekte gemietet. Das heisst das Vertragsdokument, sowie sämtliche wichtigen Felder wie z.B. Kündigungskonditionen, Mietbeginn, Mietende, Zahlungsart, Optionen, Vertragsbedingungen u.s.w. wird auf der Stufe Gesamtvertrag definiert und automatisch in die Verträge übernommen.



- Im oberen Abschnitt werden die Kopfdaten des Gesamtvertrages verwaltet.
- Im mittleren Abschnitt sehen Sie alle Verträge die dieser Mieter angemietet hat.
- Im unteren Abschnitt sehen Sie alle Mietzinskomponenten dieses Gesamtvertrages.

Gesamtverträge

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras ?

Kurzbezeichnung Bemerkung

Vertrag (Kopf) ID SB Art D Indexanpassung

Ref.Nr. Datum Vertrag Status Nachfolgevertrag

Mieter Mieter Eigentümer

Mietbeginn Mietende Erneuerung Monate Unterschrift am

1. mögl. Kündigung Verlängert Akzeptiert Kündigung frühestens

Kündigung per

Zahlungsbedingung Zahl.periode: Zahl.art: Vertr. periode

Zahlstelle Konto Nr. vorschüssig

Garantie Konto Nr.

Untermiete ☐ nicht mahnen

Vertrag / Liegenschaft	Objekt	Teilobjekt	Mieter	Zahl.periode	Art	Miete (mon)	Ort	Mietbeginn	Mietende	Zahlung	Z.N	Data
638	Liegenschaft Objekt 5	3 1/2-ZW	Mieter 313	Vierteljährlich	GESAMTMV	1516.55	Zürich	01.03.2014	25.02.2014	BESR	☒	20.0
673	Liegenschaft Objekt 1	3 1/2-ZW	Mieter 313	Vierteljährlich	GESAMTMV	9890.40	Zürich	01.03.2014	25.02.2014	BESR	☒	20.0
692	Liegenschaft Objekt 9	AEP	Mieter 313	Vierteljährlich	GESAMTMV	841.20	Zürich	01.03.2014	25.02.2014	BESR	☒	20.0

12'248.15

Konto Nr.	Bezeichnung	Flächen	Total m ²	m ² Preis	Brutto	Nachträge	Revidiert	Kalkulation	Netto	Währun	FW-Betrag	Preis A	pausch	T
400000	Mietzins		0.00		1250.00			1250.00	0.00	1250.00	0.00		☐	
601001	Heizung Akonto				266.55			266.55	0.00	266.55	0.00		☐	

1 / 3

NUM

6.1.3.1.1.1 Vertrag

Im Vertrag sehen Sie, welche Komponenten zugeteilt sind. Zudem ist im Vertrag ersichtlich, um welches Teilobjekt es sich handelt. Pro Teilobjekt wird ein Vertrag erstellt.



Im oberen Abschnitt sind wiederum die Kopfdaten ersichtlich.
Im mittleren Abschnitt sind die Mietzinskomponenten dieses
Vertrages zu sehen.

Vertrag-Zoom

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167

1168

1169

1170

1171

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178

1179

1180

1181

1182

1183

1184

1185

1186

1187

1188

1189

1190

1191

1192

1193

1194

1195

1196

1197

1198

1199

1200

1201

1202

1203

1204

1205

1206

1207

1208

1209

1210

1211

1212

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219

1220

1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1246

1247

1248

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

1256

1257

1258

1259

1260

1261

1262

1263

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1303

1304

1305

1306

1307

1308

1309

1310

1311

1312

1313

1314

1315

1316

1317

1318

1319

1320

1321

1322

1323

1324

1325

1326

1327

1328

1329

1330

1331

1332

1333

1334

1335

1336

1337

1338

1339

1340

1341

1342

1343

1344

1345

1346

1347

1348

1349

1350

1351

1352

1353

1354

1355

1356

1357

1358

1359

1360

1361

1362

1363

1364

1365

1366

1367

1368

1369

1370

1371

1372

1373

1374

1375

1376

1377

1378

1379

1380

1381

1382

1383

1384

1385

1386

1387

1388

1389

1390

1391

1392

1393

1394

1395

1396

1397

1398

1399

1400

1401

1402

1403

1404

1405

1406

1407

1408

1409

1410

1411

1412

1413

1414

1415

1416

1417

1418

1419

1420

1421

1422

1423

1424

1425

1426

1427

1428

1429

1430

1431

1432

1433

1434

1435

1436

1437

1438

1439

1440

1441

1442

1443

1444

1445

1446

1447

1448

1449

1450

1451

1452

1453

1454

1455

1456

1457

1458

1459

1460

1461

1462

1463

1464

1465

1466

1467

1468

1469

1470

1471

1472

1473

1474

1475

1476

1477

1478

1479

1480

1481

148



6.1.3.1.1.2 Vertragsdokument erstellen

Im Vertrag kann über das Icon Drucker das Vertragsdokument erstellt und gedruckt werden.

Mietvertrag

X

Bezeichnung F ^

Verwendung 2

Bes. Vereint 2

Zur Mitbenut 3

Verw. Sortim 4

Mietzinsanp 5 v

Ladenlokal

Korrespondenzdatum

Kalkulation per

☐ mit Geschäftsbedingungen

☒ Mietzinskomponenten mit Indices

☐ allgemeine Kostensteigerung

☒ wertvermehrnde Investitionen

☐ Mietzinsreserve Bruttorendite

☐ Mietzinsreserve Landesindex

☐ Mietzinsreserve Marktmiete

☐ Mietzinsreserve Hypothekarzins

☐ Rentabilitätsverlust

%

Fr.

☐ Markierte Zeilen

☒ Alle Zeilen

☐ Standard

☒ O-Garnitur

☐ Kopfvorgabe

☐ Seiteneingrenzung

von

bis

1 Anzahl Kopien

Sprache D

Bildschirm

Drucken

PDF

Word

e-mail

Kontakte

Hintergrund

Zurück



Beispiel Mietvertrag für Wohnräume



Mietvertrag für Wohnräume

1. Mietparteien

Vermieter Musterfirma AG, Musterstrasse 7, 0000 Musterort

Mieter Mustermieter, Musterstrasse 7, 0000 Musterort

(sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für die Verbindlichkeiten aus dem Vertrag solidarisch)

2. Mietsache

Liegenschaft Musterstrasse 7, 0000 Musterort

Ref-Nr: 558

Mietobjekt 4.5-Zimmerwohnung 1. OG

Verwendungszweck Wohnung

Anzahl Personen 2

Verwendungszweck Autoabstellplatz

Verwendungszweck Autoabstellplatz

3. Vertragsdauer / Kündigung

Mietbeginn 01.07.2008

Kündigungsfrist -monatlich im voraus auf Ende März, Juni, September

4. Mietzins

Monatlich

Mietzins CHF 1'460.00

Mietzins CHF 70.00

Heiz- und Nebenkosten Akonto CHF 190.00

Bruttomiete CHF 1'720.00

Zahlbar Monatlich zum voraus

5. Mietzinsdepot



Beispiel Mietvertrag für Wohnungen

Mietvertrag für Wohnungen

von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern

Vermieter: Musterfirma AG
Musterstrasse 7
0000 Musterort

Vertreten durch: Mustername & Name GmbH
Musterstrasse 23
0000 Musterort

Mieter(in) 1: Mustername Vorname
bisherige Adresse Musterstrasse 23, 0000 Musterort

ID-Nr.: 6154
Liegenschafts-Nr.: 5163
Objekt-Nr.: 17
Teilobjekt-Nr.: 1
Wohnungs-Nr.: 1 EG

Mieter(in) 2: Mustername Vorname
bisherige Adresse Musterstrasse 17, 0000 Musterort

Mietsache: Musterstrasse 7, 0000 Musterort
4.5-Zimmerwohnung

dazu ferner: Kellerabteil

zur Mitbenützung mit den übrigen Hausbewohnern: Waschküche und Trocknungsraum

Verwendungszweck: Wohnung

1. Mietbeginn

Das Mietverhältnis beginnt am **01.12.2014** mittags 12.00 Uhr

2. Mietdauer

3. Kündigungsfristen

jeden Monat ausser Dezember

4. Kündigungsfristen

3 Monate im Voraus

5. Mietzins Monatlich

Nettomietzins
Strom pauschal
Heizung Akonto
Bruttomietzins, zahlbar im Voraus

Fr.	1'520.00
Fr.	8.00
Fr.	190.00
Fr.	<u>1'718.00</u>

In den obenstehenden Heiz- und Nebenkosten sind enthalten:

- Die anrechenbare Heiz- und Warmwasserkosten nach den gesetzlichen Vorschriften



Beispiel Pachtvertrag

Pachtvertrag

Verpächterin: Mustername Vorname
Musterstrasse 9
0000 Musterort

Vertreten durch: Mustername Vorname
Musterstrasse 21
0000 Musterort

Pächter(in): Mustername
Musterstrasse 7
0000 Musterort

ID-Nr.: 5867
Liegenschafts-Nr.: 5163
Objekt-Nr.: 18
Teilobjekt-Nr.: 2

Zur Nutzung folgenden Grundstückes (Pflanzland):

Teil von Kat Nr. 5869, ca. 110 m2.

1. Pachtbeginn

Das Pachtverhältnis beginnt am **01.06.2014**

Die Pacht wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2. Kündigungstermine

Ende Juni und Dezember

3. Kündigungsfristen

6 Monate im voraus

Sollte die Verpächterin den Pachtgegenstand für einen öffentlichen Zweck in Anspruch nehmen müssen, ist sie berechtigt, den Pachtgegenstand auf eine Anzeige von einem Monat hin zurückzunehmen.

4. Pachtzins Jährlich

Mietzins Garten
Bruttomietzins, zahlbar im Voraus

Fr. 179.00
Fr. 179.00

5. Besondere Vereinbarungen

6. Allgemeine Bestimmungen

1. Der Pächter hat das Land selbst zu bewirtschaften. Die Unterverpachtung oder Abtretung der Pacht an Dritte ist nicht gestattet.
2. Eine Änderung der Bewirtschaftung darf nur mit Zustimmung des Gartenbauamtes vorgenommen werden. Ebenso bedarf das Fällen von Bäumen der Zustimmung der Verpächterin.
3. Die Erstellung irgendwelcher Bauten, wie Gerätehütten usw., ist auf dem Pachtgegenstand ohne schriftliche Bewilligung des Gartenbauamtes ausdrücklich untersagt.
4. Für Schäden, die der Pächter durch versicherbare und nicht versicherbare Unglücksfälle und Naturereignisse erleidet, gewährt die Verpächterin keinen Nachlass am Pachtzins; das mögliche Eintreten eines solchen Schadens ist bereits im Pachtzins berücksichtigt.
5. Auf das Ende der Pachtzeit ist der Pachtgegenstand sauber abgeräumt zu übergeben.
6. Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Unter Anerkennung der genannten Bestimmungen, wurde der Vertrag in 2-facher Ausfertigung ausgestellt.

Birmensdorf, den 24.03.2014

Die Verpächterin:

Der (die) Pächter(in):



6.1.4 Kurzanleitung zum erstellen von Mietzinsrechnungen für das nächste Jahr

Schritt 1 / Mieterbetreuung / Liegenschaften Beispiel Liegenschaft BD

Markieren Sie die gewünschte Liegenschaft und wählen Sie über das Druckersymbol den Report Mietzinsrechnung:

The screenshot shows the 'Liegenschaften' software interface. At the top, there is a menu bar with options: Datei, Bearbeiten, Ansicht, Daten-Selektion, Im-Export, Listen, Zooms, Extras, and a help icon. Below the menu bar is a toolbar with various icons, including a magnifying glass, a printer, and a plus sign. The main area contains search filters: 'Lieg.Nr.' (5026), 'Kurzname' (Liegenschaft BD), 'Name' (Liegenschaft BD), 'PLZ' (8049), and 'Ort' (Zürich). Below these filters is a table with columns: Name, PLZ, Ort, SC, Art, and Typ. The table lists several properties, including 'Geschäftsliegenschaft', 'Mustername', 'Hotel Mustername', 'Liegenschaft', and 'Musterort, Musterstr. 15'. A dropdown menu titled 'Berichtliste' is open, showing a list of reports: Mietzinsänderung, 1. Mahnung, 2. Mahnung, 3. Mahnung, Mahnungsliste, Liegenschaftenverzeichnis, Mieterspiegel, Leerstandsliste, Mutationskontrolle, Mietzinskalkulation, Mietzinsänderung / Sollvergleich, Raumzuteilung, Flächen-Management, Mietzinsrechnung, Mietzinszahlungen, Report 151: Mietzinsrechnung (highlighted), Liegenschafts - Ertragsrechnung, Rechnungskontrolle, and Konditionenauszug. At the bottom of the interface, there is a section for 'Objekt Nr.' and 'Bezeichnung' with a list of objects (01, 02, 03, 04, 05) and their corresponding descriptions (Objekt 1, Objekt 2, Objekt 3, Objekt 4, Objekt 5).

Name	PLZ	Ort	SC	Art	Typ
Geschäftsliegenschaft	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe
Mustername	0000	Musterort	D	Bauland	freistehend
Hotel Mustername	0000	Musterort	D	Wohngebiet	Einstellhalle
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum
Musterort, Musterstr. 15	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe
Gewerbehau	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus
Musterort, Musterstr. 44	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Stockwerkeigentum
Anlage	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe
Mustername	0000	Musterort	D	Wohn- und Geschäftslieg.	Mehrfamilienhaus
Mustername	0000	Musterort	B	Quartier	Laden
Mustername	0000	Musterort	A	Industrie- und Gewerbelieg.	freistehend

Objekt Nr.	Kurzbezeichnung	Bezeichnung
01	Objekt 1	MFH
02	Objekt 2	MFH
03	Objekt 3	MFH
04	Objekt 4	MFH
05	Objekt 5	MFH



1. Wählen Sie hier die Zahlungsart und die Periode für die Generierung.
2. Aktivieren Sie den Hacken bei Rechnungen automatisch generieren

Mietzinsrechnung

Liegenschaft

5026

Liegenschaft BD

Objekt

Teilobjekt

Vertrag ID

R. Nr. / R. Typ

2

Zahlungsart

BESR

☐ Nur Rechnungen drucken (ohne Datenfile)

☐ Datenfile erstellen (ohne Druck)

Periode von/bis

01.01.2018

31.12.2018

Ausführung am

☐ Auftrag für Vorauszahlbare Rg

☐ Auftrag für nicht vorauszahlbare Rg

☒ Rechnungen automatisch generieren

☒ Rechnungen automatisch in FIBU verbuchen

☐ Rechnungen nur generieren (ohne Druck)

☐ Gesamtverträge zusammenfassen

☐ nur Sammelrechnung drucken

☐ Vergütete Rechnungen miteinbeziehen

☐ Anzahl Rechnungen pro Mieter

☐ nur Verträge die während der ganzen Periode gültig sind

☐ oder nur Teil einer Periode

☐ nur Verträge deren Mietbeginn <= Periodenbeginn ist

☐ oder ungleich Periodenbeginn

☒ nach Mieter sortiert

☒ Markierte Zeilen

☐ Alle Zeilen

☒ Standard

☐ O-Garnitur

☐ Kopfvorgabe

☐ Seiteneingrenzung

von

bis

1

Anzahl Kopien

Sprache

D

Bildschirm

Drucken

PDF

Word

e-mail

Kontakte

Hintergrund

Zurück



Klicken Sie nun auf Bildschirm.

Alle Rechnungen werden nun im Hintergrund gedruckt und auf dem Bildschirm ausgegeben:



28.05.2018

MIETZINSRECHNUNG Oktober 2018 - Dezember 2018

Herr
Mieter 331

Musterstrasse 7
0000 Musterort

Absender:

Musterfirma AG
Musterstrasse 7
0000 Musterort

Sachbearbeiter:

Argus User
Telefon: 041 227 52 27
E-Mail: support@e-argus.ch

Rechnungsnr.: 36678
Fälligkeit: 01.10.2018
Periodizität: Vierteljährlich

Vertragsnr.: 646
Referenz Nr.: 646

Objekt: Objekt 1, Zürich
Teilobjekt: 3 1/2-Zimmerwohnung. (3.5-Zimmerwohnung)

Mietzins
Heizung Akonto

CHF	2'223.00
CHF	289.50
CHF	<u>2'512.50</u>

Musterbank Musterort
0000 Musterort

Musterstrasse 7

61 76100 00000 00646 00001 61415



6.1.5 Kurzanleitung Storno von Rechnungen eines abgeschlossenen Jahres in das aktuelle Jahr

Schritt 1 – Mieterbetreuung /Fenster Liegenschaftsrechnung Beispiel Vertrags ID 30 Kuenzi Clemens Storno Fr. 144.--

Liegenschaftsrechnung

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras ?

Liegenschaft: 0000 Musterstrasse 7 Konto Nr.: 2.100.00 Lieg. Objekte
Objekt: 04 Drogerie Markt Mieter: Mustername Teilobjekte
Teilobjekt: 4 Autoabstellplatz Ort: Musterort Mieter
Vertrag ID: 2046 Art: Verträge
Nummer: 36517 Verg.Nr.: 500 ESR Nr.: 15498 Jahr:

Nummer	Betrag brutto	Kondition	Betrag netto	Buchungen	Zahlung	R Jahr R.T)	R Datum	Valuta Datur	R Text 1
36409	50.00	0.00	50.00	50.00	50.00	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36421	50.00	0.00	50.00	50.00	50.00	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36433	50.00	0.00	50.00	50.00	50.00	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36445	50.00	0.00	50.00	50.00	50.00	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36457	1'660.00	0.00	1'660.00	1'660.00	1'660.00	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36469	70.00	0.00	70.00	70.00	70.00	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36481	2'630.00	0.00	2'630.00	2'630.00	2'630.00	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36493	55.00	0.00	55.00	55.00	55.00	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36505	684.00	0.00	684.00	684.00	684.00	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36517	-144.00	0.00	-144.00	-144.00	-144.00	2014 G	01.04.2018	01.04.2018	Storno Diff.Rg vom
36529	250.00	0.00	250.00	250.00	250.00	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36541	2'350.00	0.00	2'350.00	2'350.00	2'350.00	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36553	11.65	0.00	11.65	11.65	11.65	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36565	11.65	0.00	11.65	11.65	11.65	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36577	11.70	0.00	11.70	11.70	11.70	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36589	1'830.00	0.00	1'830.00	1'830.00	1'830.00	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	
36601	70.00	0.00	70.00	70.00	70.00	2014 E	01.11.2014	01.11.2014	

524 / 36556

Sie fügen eine Zeile ein und erfassen eine manuelle Stornorechnung mit folgenden Angaben:

- Rg. Datum 01.04.2018 Valuta auch 01.04.2018
- Rg. Text z.B. Storno Rg. Vom 01.11.2014
- Betrag eingeben aber **ACHTUNG immer ein minus Zeichen angeben** mit TAB erscheint Meldung diese RG muss noch verbucht werden. Mit ok bestätigen.



Es erscheint folgendes Fenster:

Verbuchen

X

0102030405060708090100

Zu verbuchende Rechnungen

1

-144.00

Verbuchte Rechnungen

0

0.00

Buchungsdatum

☐ R. Datum verwenden

Buchungstext

Rechnungen Mieter

Soll Konto Nr.

110000

Sammelkonto Mieter

Haben Konto Nr.

210000

Sammelkonto Liegenscha

KOART

6701

Nettomiete VVM

MWST Quote

Start

Zurück

Hier muss die Kostenart eingegeben werden, die auch bei der ursprünglichen Sollstellung verwendet wurde. In diesem Beispiel war es die 6701. **Wenn es mehrere Kostenarten sind, können Sie pro Kostenart ein Storno tätigen, denken aber muss nicht sein. Fragen Sie da bitte Ihre Buchhaltungsabteilung.**



Schritt 2 – Die Rechnungen bezahlen

Danach müssen die beiden Rechnungen (die Alte und die Neue) noch als bezahlt markiert werden, damit diese nicht auf der Mahnungsliste erscheinen.

Sie müssen folgende Schritte einhalten:

Zuerst die alte Rechnung markieren, Extras vergüten drücken, Sie erhalten folgendes Fenster:

Sie müssen folgende Daten eingeben:

- Vergütungsnummer eingeben
- Vergütungsdatum können Sie den 01.05.2018 eingeben
- ACHTUNG BEIM FIBU Konto Nr. unbedingt Konto 1243 eingeben

Bitte unbedingt darauf achten, dass die beiden Rechnungen nicht zusammen vergütet werden, sondern jede einzeln.

Nun die Storno Rechnung markieren und auch diese so vergüten wie oben beschrieben.



6.1.6 Mahnungswesen

6.1.6.1 Mahnungswesen

Grundsätzlich ist es möglich, Mahnlisten sowie Mahnungen in folgenden drei Bereichen auszudrucken:

- Menu Übersichten, Punkt Mietverträge/Mieterspiegel
- Menu Liegenschaft
- Menu Einnahmen

Im Weiteren können in diesen Bereichen folgende Selektionen gemacht werden:

- Via dunkler Suchbereich
- Via Selektionsfenster
- Via globaler Selektion alle Daten anzeigen lassen (direktes Drücken von Drucker Symbol oder F5 ohne Selektion)

Das Verhalten von e-argus ist in jedem Fall immer gleich!

Da sich e-argus in allen Bereichen gleich verhält, wird nur ein Beispiel anhand des Ikons **Liegenschaften** erklärt.



Öffnen Sie das Fenster Liegenschaften – Sie erhalten folgendes Fenster:

Liegenschaften

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras ?

Suche + Drucken

Lieg.Nr. 10001 Kurzname Geschäftsliegenschaft
Name Geschäftsliegenschaft PLZ 8006 Ort Zürich H/A

Name	PLZ	Ort	SC	Art	Typ	Verwalter	Mandant	FIBU Kd	Konto B	Ass. Nr.	Konstr.jr.	Ren
Geschäftsliegenschaft	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg	125894	1985	2012
Mustername	0000	Musterort	D	Bauland	freistehend	Mustername	Mandant 84					
Hotel Mustername	0000	Musterort	D	Wohngebiet	Einstellhalle	Musterfirma AG	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Musterort, Musterstr. 15	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Musterfirma AG	Cpc Argus international	210000	SK Lieg			
Gewerbehäus	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus	Musterfirma AG	Cpc Argus international	210000	SK Lieg	2		1
Musterort, Musterstr. 44	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Stockwerkeigentum	Musterfirma AG	Cpc Argus international	210000	SK Lieg			
Anlage	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Wohn- und Geschäftslieg.	Mehrfamilienhaus	Mustername Name	Mandant	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	B	Quartier	Laden	Mustername Name	Knecht 1	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	A	Industrie- und Gewerbelieg.	freistehend	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg			

< >

Teilobj	Kurzbezeichnung	Bezeichnung	Geschoss	Wohnungs
2	EG	Erdgeschoss	EG	
3	1. OG	Obergeschoss	1. OG	
1	UG	Untergeschoss	1. UG	

6.1.6.1.1 Erstellen Mahnungsliste

Vorgehen:

Erstellen Sie sich im Fenster Liegenschaften eine Selektion über Ihre Liegenschaften, danach drücken Sie auf das Drucker Symbol – Sie erhalten folgendes Fenster:

Berichtliste

- Mietzinsänderung
- 1. Mahnung
- 2. Mahnung
- 3. Mahnung
- Mahnungsliste
- Liegenschaftsverzeichnis
- Mieterspiegel
- Leerstandsliste
- Mutationskontrolle
- Mietzinskalkulation
- Mietzinsänderung / Sollvergleich
- Raumzuteilung
- Flächen-Management
- Mietzinsrechnung
- Mietzinszahlungen
- Mietzinsverbuchungen
- Liegenschafts - Ertragsrechnung
- Rechnungskontrolle
- Konditionenauszug



Drücken Sie auf «Mahnungsliste» – Sie erhalten folgendes Bild:

1. In dieser Maske wählen Sie die Stufe der Mahnung, z.B. «Mahnung 1». Im weissen Feld geben Sie das Datum des fälligen Mahnungslaufs ein, z.B. «01.02.2018»
2. Zudem wählen Sie den Rechnungstyp (2 = Mietzinsrechnungen 6 = manuelle Mieterrechnungen 8 = HNK-Abschlussrechnungen) Das heisst Sie erstellen pro Mahnungslauf drei Listen: eine mit Typ 2, eine mit Typ 6 und eine mit Typ 8.
3. Die Mahnliste kann zusätzlich nach Liegenschaft oder Kurzname sortiert werden.
4. Die Option ‚Mahnungen zusammenfassen‘ heisst, dass es pro Mieter innerhalb einer Liegenschaft eine Mahnung erstellt. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Verträge jenes Mieters als Gesamtvertrag (Sammelvertrag) generiert wurden.
5. Aufgrund dieser Liste können (sofern notwendig) die entsprechenden Mahnstopps in den Mietverträgen (Vertragsmaske) oder auf einer einzelnen Rechnung (Liegenschaftsrechnungen/Einnahme Fenster) gesetzt werden. Mieter/Rechnungen mit Mahnstopps erscheinen nicht auf der Mahnliste und werden somit auch nicht gemahnt.



6.1.6.1.2 Druck Mahnungen

Sie klicken erneut auf den Bereich «Liegenschaften» und erstellen sich im Fenster Liegenschaften eine Selektion über Ihre Liegenschaften. Danach drücken Sie das Drucker Symbol – Sie erhalten folgendes Fenster: Drücken Sie auf die entsprechende Stufe der Mahnung, z.B. 1. Mahnung – Sie erhalten folgendes Bild:

1. Mahnung

Zahlungsart

Rechnungstyp

Mahnungen per

Zahlungsfrist

☒ Anzahl Mahnungen in Rechnung nachführen

☐ mit Kopie für Ehepartner

☐ sortiert nach Liegenschaft

☐ Mahnungen zusammenfassen

☐ nach Kurzname

☐ Kopie erstellen

☒ Markierte Zeilen

☐ Alle Zeilen

☒ Standard

☐ O-Garnitur

☐ Kopfvorgabe

☐ Seiteneingrenzung

von bis

1

Anzahl Kopien

Sprache

D

Bildschirm

Drucken

PDF

Word

e-mail

Kontakte

Hintergrund

Zurück



1. In dieser Maske wählen Sie die Stufe der Mahnung, z.B. «Mahnung 1». Im weissen Feld geben Sie das Datum des fälligen Mahnungslaufs ein, z.B. «01.02.2018»
2. Zudem wählen Sie den Rechnungstyp (2 = Mietzinsrechnungen 6 = manuelle Mieterrechnungen 8 = HNK-Abschlussrechnungen) Das heisst Sie erstellen pro Rechnungstyp ein Mahnungslauf.
3. Bei der Zahlungsfrist geben Sie die entsprechenden Tage ein.
4. Sollten es sich um Gesamtverträge (Sammelverträge) handeln, so kann die Option ‚Mahnungen zusammenfassen‘ gesetzt werden. Somit erhält der Mieter eine Mahnung über all seine gemieteten Objekte innerhalb einer Liegenschaft.
5. Beim Drucken dieser Mahnungen wird auf jeder Rechnung der Eintrag der Mahnung erstellt.
Diesen sehen Sie in den Einnahmen der entsprechenden Rechnung unter dem jeweiligen Mieter.

Generell wiederholen sich die oben erwähnten Schritte für den 2. und 3. Mahnungslauf. Je nachdem, auf welcher Stufe Sie die Kündigungsandrohung aussprechen, klicken Sie noch zusätzlich auf **‚mit Kopie an Ehepartner‘**. Mit Setzen dieses Häkchens erstellt e-argus zwei Mahnungsausdrücke mit separater Adresse Mieter/Ehepartner.

Die bereits ausgedruckten Mahnungen können immer wieder aus dem e-argus nachgedruckt werden, indem das Flag Kopie erstellen gesetzt wird. Dieser Vorgang kann jedoch nur im Einnahmen-Fenster getätigt werden.



6.1.6.1.2.1 Berichte Mahnungen

1. Mahnung



21.02.2018
Seite 1

1. MAHNUNG Januar 2018 - März 2018

Herr
Eigentümer L-Z

Musterstrasse 8
0000 Musterort

Absender:

Musterfirma AG
Musterstrasse 7
0000 Musterort

Sachbearbeiter:
Telefon:
E-Mail:

Argus User
041 227 52 27
support@e-argus.ch

Rechnungsnr.: 36895
Fälligkeit: 01.01.2018
Zahlbar: Vierteljährlich
Objekt: Gem Autoeinstellhalle, Zürich
Teilobjekt: (Autoeinstellplatz)

Vertrags-Nr.: 739
Referenz Nr.:

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter

Unser Buchhaltungssystem macht uns darauf aufmerksam, dass der unten stehende Betrag noch nicht eingegangen ist. Sämtliche Zahlungen bis zum 21.02.2018 sind berücksichtigt. Wir bitten Sie, den Betrag innert 15 Tagen zu überweisen:

Garagen Konto
Erneuerungsfonds Garage Akonto
Total

CHF	90.65
CHF	60.00
CHF	150.65

Falls die Ursache für die ausbleibende Zahlung nicht bei Ihnen liegt, tut uns diese Mahnung leid. Andernfalls nehmen wir an, dass Ihnen der Fälligkeitstermin entgangen ist. Wir sind verpflichtet, Sie auf Art. 257d, Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechtes aufmerksam zu machen, wonach das Mietverhältnis im Sinne der erwähnten Bestimmungen gekündigt werden kann, sofern Ihre Zahlung innert Frist nicht oder nicht vollständig geleistet wird. Allfällige frühere Fristansetzungen werden durch dieses Schreiben nicht ausser Kraft gesetzt. Die Kündigungsandrohung bezieht sich auf die unbezahlte Bruttomiete. Bei Unklarheiten rufen Sie uns bitte an.

Bitte benützen Sie für Ihre Überweisung unbedingt den untenstehenden Einzahlungsschein (ESR/BESR).

Freundliche Grüsse
cpc argus int. AG
Argus User

Musterbank Musterort
0000 Musterort



2. Mahnung



21.02.2018
Seite 1

2. MAHNUNG April 2008 - Juni 2008

Herr
Eigentümer L-Z

Musterstrasse 8
0000 Musterort

Absender: Musterfirma AG
Musterstrasse 7
0000 Musterort

Sachbearbeiter: Argus User
Telefon: 041 227 52 27
E-Mail: support@e-argus.ch

Rechnungsnr.: 36895
Fälligkeit: 01.01.2018
Zahlbar: Vierteljährlich
Objekt: Gem Autoeinstellhalle, Zürich
Teilobjekt: (Autoeinstellplatz)

Vertrags-Nr.: 739
Referenz Nr.:

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter

Leider müssen wir feststellen, dass Sie der Ihnen kürzlich zugestellten Mahnung keine Folge geleistet haben. Wir möchten Sie nochmals daran erinnern, dass der unten stehende Betrag noch nicht eingegangen ist. Wir fordern Sie nun auf, den Rückstand innert 2 Tagen zu begleichen, ansonsten wir gezwungen sind, rechtliche Massnahmen zu ergreifen.

Garagen Akonto
Erneuerungsfonds Garage Akonto
Total

CHF	90.65
CHF	60.00
CHF	150.65

Falls die Ursache für die ausgebliebene Zahlung bei uns liegt, tut uns diese Mahnung leid. Andernfalls nehmen wir an, dass Ihnen der Fälligkeitstermin entgangen ist. Wir sind verpflichtet, Sie auf Art. 257d, Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechtes aufmerksam zu machen, wonach das Mietverhältnis im Sinne der erwähnten Bestimmungen gekündigt werden kann, sofern Ihre Zahlung innert Frist nicht oder nicht vollständig geleistet wird. Allfällige frühere Fristansetzungen werden durch dieses Schreiben nicht ausser Kraft gesetzt. Die Kündigungsandrohung bezieht sich auf die unbezahlte Bruttomiete. Bei Unklarheiten rufen Sie uns bitte an. Bitte benützen Sie für Ihre Überweisung unbedingt den untenstehenden Einzahlungsschein (ESR/BESR).

Freundliche Grüsse
cpc argus int. AG
Argus User

Musterbank Musterort
0000 Musterort



3. Mahnung

21.02.2018
Seite 1



3. MAHNUNG

Herr
Eigentümer L-Z

Musterstrasse 8
0000 Musterort

Absender:

Musterfirma AG
Musterstrasse 7
0000 Musterort

Sachbearbeiter:
Telefon:
E-Mail:

Argus User
041 227 52 27
support@e-argus.ch

Rechnungsnr.: 36895

Fälligkeit: 01.01.2018

Zahlbar: Vierteljährlich

Objekt: Gem Autoeinstellhalle, Zürich
Teilobjekt: (Autoeinstellplatz)

Vertrags-Nr.: 739

Referenz Nr.:

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter

Leider müssen wir feststellen, dass Sie der Ihnen kürzlich zugestellten Mahnung keine Folge geleistet haben. Wir möchten Sie nochmals daran erinnern, dass der unten stehende Betrag noch nicht eingegangen ist. Wir fordern Sie nun auf, den Rückstand innert 30 Tagen zu begleichen, ansonsten wir gezwungen sind, rechtliche Massnahmen zu ergreifen.

Garagen Akonto
Erneuerungsfonds Garage Akonto
Total

CHF	90.65
CHF	60.00
CHF	150.65

Falls die Ursache für die ausgebliebene Zahlung bei uns liegt, tut uns diese Mahnung leid. Andernfalls nehmen wir an, dass Ihnen der Fälligkeitstermin entgangen ist. Wir sind verpflichtet, Sie auf Art. 257d, Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechtes aufmerksam zu machen, wonach das Mietverhältnis im Sinne der erwähnten Bestimmungen gekündigt werden kann, sofern Ihre Zahlung innert Frist nicht oder nicht vollständig geleistet wird. Allfällige frühere Fristansetzungen werden durch dieses Schreiben nicht ausser Kraft gesetzt. Die Kündigungsandrohung bezieht sich auf die unbezahlte Bruttomiete. Bei Unklarheiten rufen Sie uns bitte an.

Kopie dieses Schreibens wird mit normaler Post versant

Freundliche Grüsse
cpc argus int. AG
Argus User

cpc argus int. AG
6002 Luzern

cpc argus int. AG
6002 Luzern



6.1.6.1.2.2 Berichte Mahnung pro Mieter (Sammelwarnung)

1. Mahnung



21.02.2018
Seite 1

1. MAHNUNG Januar 2018 - März 2018

Herr und Frau
Mieter 252

Musterstrasse 8
0000 Musterort

Absender: Musterfirma AG
Musterstrasse 7
0000 Musterort

Sachbearbeiter: Argus User
Telefon: 041 227 52 27
E-Mail: support@e-argus.ch

Zahlbar: Vierteljährlich

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter

Unser Buchhaltungssystem macht uns darauf aufmerksam, dass der unten stehende Betrag noch nicht eingegangen ist. Sämtliche Zahlungen bis zum 21.02.2018 sind berücksichtigt. Wir bitten Sie, den Betrag innert 15 Tagen zu überweisen:

<u>Teilobjekt</u>	<u>Rechnung Nr.</u>	<u>Fälligkeit</u>		<u>Betrag</u>
MFH Dietikon, 2. OG links (3.5-Zimmerwohnung)	32399	01.01.2018	CHF	1'279.25
MFH Dietikon, Nr. 10, 1. UG (Bastelraum)	32403	01.01.2018	CHF	1'119.90
Total			CHF	1'297.60

Falls die Ursache für die ausgebliebene Zahlung nicht bei Ihnen liegt, tut uns diese Mahnung leid. Andernfalls nehmen wir an, dass Ihnen der Fälligkeitstermin entgangen ist. Wir sind verpflichtet, Sie auf Art. 257d, Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechtes aufmerksam zu machen, wonach das Mietverhältnis im Sinne der erwähnten Bestimmungen gekündigt werden kann, sofern Ihre Zahlung innert Frist nicht oder nicht vollständig geleistet wird. Allfällige frühere Fristansetzungen werden durch dieses Schreiben nicht ausser Kraft gesetzt. Die Kündigungsandrohung bezieht sich auf die unbezahlte Bruttomiete. Bei Unklarheiten rufen Sie uns bitte an. Bitte benützen Sie für Ihre Überweisung unbedingt den untenstehenden Einzahlungsschein (ESR/BESR).

Freundliche Grüsse
cpc argus int. AG
Argus User

Musterbank Musterort
0000 Musterort



6.1.7 Ablaufplan Budgetierung

6.1.7.1 Wie erstellt man ein Budget

Anhand der Mietverträge

1. Gehen Sie aus den Liegenschaften-Fenster über Zoom auf **Budgetplan**, drücken auf das Icon alle Daten holen/anzeigen.

Export Listen Zooms Extras ?

Kurzname: Liegenschaft BD

PLZ: 8049 Ort: Zürich

Art	Typ	Verwalter	Mandant	FIBU Kc	Konto B	Ass. Nr.
Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg	125894
Bauland	freistehend	Mustername	Mandant 84			
Wohngebiet	Einstellhalle	Musterfirma AG	Mandant 84	210000	SK Lieg	
Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg	
Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg	
Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg	
Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Musterfirma AG	CpcArgus international	210000	SK Lieg	
Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus	Musterfirma AG	CpcArgus international	210000	SK Lieg	2
Mietliegenschaft	Stockwerkeigentum	Musterfirma AG	CpcArgus international	210000	SK Lieg	
Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg	
Wohn- und Geschäftslieg.	Mehrfamilienhaus	Mustername Name	Mandant	210000	SK Lieg	
Quartier	Laden	Mustername Name	Klient 1	210000	SK Lieg	
Industrie- und Gewerbelieg.	freistehend	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg	

2. Sie gehen auf **Extras** und wählen die Funktion **Budgetierung aufgrund von Miet-Verträgen**

Budget-Zoom

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras ?

Budgetierung

Budgetierung aufgrund von Vorjahresumsätzen der VR

Budgetierung aufgrund von UH-Verträgen (Service/Abonnemente)

Budgetierung aufgrund von Mietverträgen

Budgetierung aufgrund Heizanlagen

Budget auf Folgejahr kopieren

Budget auf Anlagen kopieren und ergänzen

Jahr	Kurzbezeichnung	Aufwand	Ertrag	Periode	Heizanlage	Anlage	Kostenplan
2008	5026 STWEG Liegenschaft BD, 8049 Zürich GK	378'980.00	378'980.00	Jan. 08 bis Dez. 08	Gemeinschafts	Liegenschaft BD	
2008	5026 STWEG Liegenschaft BD, 8049 Zürich HK	40'400.00	40'400.00	Juli 08 bis Juni 09	Heizabrechnung	Liegenschaft BD	

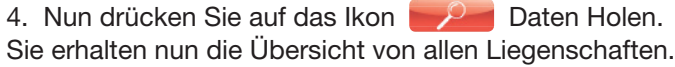
3. Geben Sie nun das gewünschte Budgetjahr ein z.B. 2018 mit der Taste TAB bestätigen, somit erscheint automatisch in der Periode das Vorjahr des gewählten Budgetjahres.

Sie erhalten folgendes Bild:

[illegible]



Drücken Sie nun auf Liegenschaften um die gewünschte Liegenschaft für die Budgetierung zu wählen. Sie erhalten folgendes Fenster:



Real-Estate / Facility-Management



5. Wählen Sie nun die gewünschten Liegenschaften.

Mit einem Doppelklick am Rand der Zeile:

Budgetierung aufgrund von Mietverträgen

Jahr

2018

Periode

2017-01-01

2017-12-31-00

HN Periode

Liegenschaften

☐ mit Berechnung der Leerbestände aufgrund vorherigen Mietverträgen

Budget Ausgaben erhöhen

0.00

%

Lieg.Nr.	Liegenschaft	Budget	ergänzen	Aufwand	Ertrag
5026	Liegenschaft BD	Budget Lieg.Nr. 50:	☐		

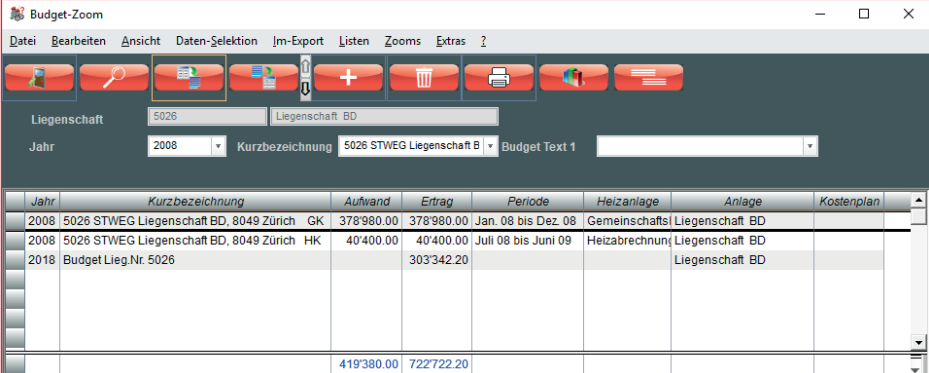
Start

Zurück



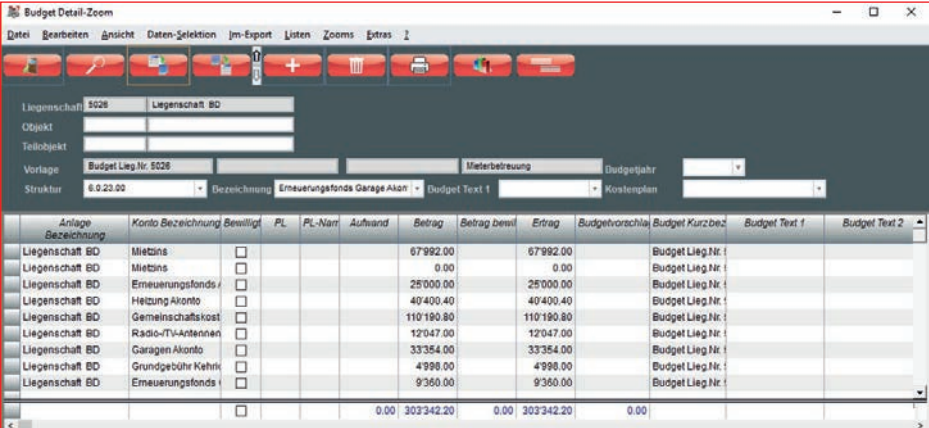
8. Nun drücken Sie auf Zurück. Sie befinden sich nun wieder im eigentlichen Instandhaltungs-Budget Fenster. Sie geben im Selektionsbereich nun die Liegenschaft ein, über den wir das Budget generiert haben und drücken das Ikon Daten holen. 

Sie erhalten folgendes Bild:



Jahr	Kurzbezeichnung	Aufwand	Ertrag	Periode	Heizanlage	Anlage	Kostenplan
2008	5026 STWEG Liegenschaft BD, 8049 Zürich GK	378'980.00	378'980.00	Jan. 08 bis Dez. 08	Gemeinschafts	Liegenschaft BD	
2008	5026 STWEG Liegenschaft BD, 8049 Zürich HK	40'400.00	40'400.00	Juli 08 bis Juni 09	Heizabrechnung	Liegenschaft BD	
2018	Budget Lieg.Nr. 5026		303'342.20			Liegenschaft BD	
		419'380.00	722'722.20				

Sie erhalten nun eine Übersicht über alle bestehenden Instandhaltungs-Budgets dieses Standortes (sämtliche Jahre). Das von uns generierte Budget 2018 der bestehenden Miet-Verträgen markieren und via Zoom  sehen wir die Detailangaben zu dem generierten Budget:



Anlage	Konto Bezeichnung	Bewilligt	PL	PL-Nr.	Aufwand	Betrag	Betrag bewill.	Ertrag	Budgetvorschl.	Budget Kurzbez.	Budget Text 1	Budget Text 2
Liegenschaft BD	Mietzins	☐				67'992.00		67'992.00		Budget Lieg.Nr. 5026		
Liegenschaft BD	Mietzins	☐				0.00		0.00		Budget Lieg.Nr. 5026		
Liegenschaft BD	Erneuerungsfonds	☐				25'000.00		25'000.00		Budget Lieg.Nr. 5026		
Liegenschaft BD	Heizung Akonto	☐				40'400.40		40'400.40		Budget Lieg.Nr. 5026		
Liegenschaft BD	Gemeinschaftskost	☐				110'190.80		110'190.80		Budget Lieg.Nr. 5026		
Liegenschaft BD	Radio-TV-Antennen	☐				12'047.00		12'047.00		Budget Lieg.Nr. 5026		
Liegenschaft BD	Garagen Akonto	☐				33'354.00		33'354.00		Budget Lieg.Nr. 5026		
Liegenschaft BD	Grundgebühre Kehr	☐				4'998.00		4'998.00		Budget Lieg.Nr. 5026		
Liegenschaft BD	Erneuerungsfonds	☐				9'360.00		9'360.00		Budget Lieg.Nr. 5026		
		☐				0.00	303'342.20	0.00	303'342.20	0.00		



9. Diese automatische Budgeterstellungsfunktion wird aus folgenden Daten generiert:

- Beträge aus den bestehenden Mietverträgen-Verträgen (wird aufgrund der Vertragsperiode hochgerechnet)
- Manuell eingegebener Prozentaufschlag

Um das Budget zu ergänzen, haben Sie die Möglichkeit manuelle Zeilen im Budget-Detail zu erfassen, oder auch das Budget anhand anderer Werte zu ergänzen:

Sie haben die Möglichkeit, das Budget anhand verschiedener Werte vom e-argus zu ergänzen:

Jahr	Kurzbezeichnung	Aufwand	Ertrag	Periode	Heizanlage	Anlage	Kostenplan
2019	Wartung Aufzüge	841.50				Musterstrasse 44	FM-Kredit
2019	Wartung Aufzüge	352.00				Musterstrasse 7	FM-Kredit
2019	Wartung Aufzüge	346.50				Musterstrasse 15	FM-Kredit
2018	Budget Lieg.Nr.5026		303342.20	1.1.2018 bis 31.12.2	Heizabrechnung	Liegenschaft BD	Ladenbau
2018	Wartung Aufzüge	2915.00				Musterstrasse 44	FM-Kredit
2018	Budget Musterobjekt, Musterort	187000.00	200000.00			Musterstrasse 7	Ladenbau
2015	Wartung Elektroanlagen	140.25				Musterstrasse 44	FM-Kredit
2015	Wartung Spezialanlagen	1295.74				Musterstrasse 44	FM-Kredit
2015	Wartung Aufzüge	2320.00				Musterstrasse 7	FM-Kredit
2015	Wartung Spezialanlagen	1156.69				Musterstrasse 7	FM-Kredit
2015	Wartung Aufzüge	2885.00				Musterstrasse 15	FM-Kredit
2015	Wartung Spezialanlagen	1369.90				Musterstrasse 15	FM-Kredit
2014	Wartung Aufzüge	1915.00				Musterstrasse 44	FM-Kredit
2014	Wartung Brandmeldeanlagen					Musterstrasse 44	FM-Kredit
2014	Wartung Elektroanlagen	0.00				Musterstrasse 44	FM-Kredit
		4745590.44	4635994.24				



6.1.8 Budget Heiz-und Nebenkosten / Budgetakontozahlungen generieren / Budget-Nachweis

6.1.8.1 Budget Heiz- und Nebenkostenabrechnung

In der Mieterbetreuung unter dem Menu Punkt Budget führt man das Budget einer Heiz- und Nebenkostenabrechnung gemäss Abrechnungsperiode. Dies wird vor allem im Stockwerkeigentum benötigt, da die Akontozahlungen aufgrund des Budget generiert werden. Mit dem Budgetvergleich sieht man genau, was haben wir effektiv für Aufwendungen, was war das genehmigte Budget und wie viel Akontozahlungen hat man eingenommen. Der Saldo muss mit der Abrechnung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung übereinstimmen.

6.1.8.1.1 Budget erfassen

Das Budget erfassen funktioniert gleich wie beim Liegenschaften-Budget. Man fügt im Budget eine Zeile ein und folgende Angaben sind notwendig:

Jahr = wird automatisch das nächst folgende Jahr vorgeschlagen ist aber überschreibbar.

Kurzbezeichnung = Die gewünschte Bezeichnung eingeben (diese wird im Bericht angedruckt)

Periode = via Pulldown-Menu stehen Ihnen die Heizperioden zur Verfügung

Heizanlage = via Pulldown Menu stehen Ihnen die Heizanlagen dieser Liegenschaft zur Verfügung



6.1.8.1.1.1 Budgetdetail erfassen (Kostenarten)

Hier werden die Aufwendungen sowie Einnahmen auf Stufe Kostenart eingegeben. Siehe dazu folgendes Bild:

Budget Detail-Zoom

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras ?

Liegenschaft: 5021 Liegenschaft BC

Objekt:

Teilobjekt:

Vorlage: Budget 2018 Budgetjahr:

Struktur: 6.0.10.03 Bezeichnung: Radio-TV-Antennengebühren AL Budget Text 1: Kostenplan:

Anlage Bezeichnung	Bezeichnung	Bewilligt	PL	PL-Nam	Aufwand	Betrag	Betrag bewil	Ertrag	Budgetvorschla	Budget Kurzbez	Bu
Liegenschaft BC	Erneuerungsfonds	☐				9'000.00		9'000.00	9'000.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Heizöfeinkauf	☐			5'200.00	5'200.00			6'300.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Kaminfeuer, Feuer	☐			450.00	450.00			320.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Serviceabonnemen	☐			400.00	400.00			400.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Rückstellung Boiler	☐			160.00	160.00			160.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Stromverbrauch Hei	☐			400.00	400.00			400.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Rückstellungen Tan	☐			150.00	150.00			150.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Stromkosten allgem	☐			500.00	500.00			500.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Serviceabonnemen	☐			3'150.00	3'150.00			3'150.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Verbrauchsmaterial	☐			100.00	100.00			100.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Wasser-Abwasserg	☐			2'100.00	2'100.00			2'600.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Kehrichtgebühren	☐			1'100.00	1'100.00			650.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Antennenanschluss	☐			1'800.00	1'800.00			2'070.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Hauswartung	☐			3'500.00	3'500.00			3'500.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Gebäudeversicheru	☐			600.00	600.00			600.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Versicherungsfälle	☐			1'000.00	1'000.00			1'000.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Unterhalt Umgebun	☐			500.00	500.00			500.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Reparaturen und Ur	☐			2'450.00	2'450.00			650.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Sonstiger Aufwand	☐			100.00	100.00			100.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Spezieller Verteiler	☐			0.00	0.00			0.00	Budget 2018	
Liegenschaft BC	Baukosten	☐			40.00	40.00			40.00	Budget 2018	
					35'800.00	71'600.00	0.00	35'800.00	70'680.00		

29 / 29

NUM

In der Spalte Budgetvorschlag werden die Beträge des zu budgetierenden Jahres eingegeben.

In der Spalte Aufwand sind die Vorjahresbudgetzahlen und in der Ertragsspalte die eingeforderten Akontobeträge.

Achtung:

Für diese Art Budgetierung können nur Aufwand- und Ertragskonto des Typs H+N verwendet werden.



6.1.8.1.1.2 Bericht Budgetvergleich

Dieser Bericht bietet Ihnen eine Kontrolle der Budgeteinhaltung sowie Einsicht in das bereits vorgesehene Budget der nächsten Abrechnungsperiode. Zudem ist es eine zusätzliche Kontrolle der Heiz- und Nebenkostenabrechnung.

Es müssen folgende Optionen angewählt werden, damit der Bericht korrekt erscheint.

☐ Budgetübersicht	☐ Ohne Summierung der Kosten
☒ Budgetdetails	☐ Nur 1. Stufe summieren (Rekapitulation)
☒ Fehlende BKP's mit CRB-Plan ergänzen	☒ 1. und 2. Stufe summieren (Gruppenbrüche)
☒ Zeilen mit Nullbeträgen auch auflisten	☐ BKP Struktur
☒ Budgets zusammenfassen	☒ Konto Struktur
	☐ mit Kontendetails
	☒ Sortiert nach Typ
	☐ nur Heizöl

☒ Markierte Zeilen	☐ Standard	☐ Kopfvorgabe	☐ Seiteneingrenzung	von <input type="text"/> bis <input type="text"/>
☐ Alle Zeilen	☒ O-Garnitur	<input type="text" value="ghp"/>	<input type="text" value="1"/> Anzahl Kopien	Sprache <input type="text" value="D"/>

Bildschirm

Drucken

PDF

Word

e-mail

Kontakte

Hintergrund

Zurück

Die Option mit Kontodetails und oder nur Heizöl sind zusätzliche Druckvarianten.

- mit Kontodetails erhalten Sie pro Kostenart sämtliche Buchungsdetails
- nur Heizöl erhalten Sie innerhalb der Heizkosten noch zusätzlich die Heizölbestände



Beispiel Budgetvergleich



21.02.2018
Seite 1

Budgetvergleich

Budget 2018	Abrechnung	Budget	Abweichung		Budgetvorschlag
			in Fr.	in %	
500100 Heizöleinkauf	8'059.45	5'200.00	3'459.45	66.53	6'300.00
500500 Kaminfeger, Feuerungskontrolle	148.05	450.00	-301.95	-67.10	320.00
501500 Serviceabonnement Heizung	376.60	400.00	-23.40	-5.85	400.00
503501 Rückstellung Boilerentkalkung	0.00	160.00	-160.00	-100.00	160.00
504000 Stromverbrauch Heizung	0.00	400.00	-400.00	-100.00	400.00
509000 Rückstellungen Tankrevision	0.00	150.00	-150.00	-100.00	150.00
Total Heizkosten	9'184.10	6'760.00	2'424.10	35.86	7'730.00
550000 Stromkosten allgemein	236.15	500.00	-263.85	-52.77	500.00
550400 Serviceabonnement Lift	1'576.05	3'150.00	-1'573.95	-49.97	3'150.00
550700 Verbrauchsmaterial	0.00	100.00	-100.00	-100.00	100.00
552000 Wasser-Abwassergebühren	0.00	2'100.00	-2'100.00	-100.00	2'600.00
552200 Kehrlichtgebühren	0.00	1'100.00	-1'100.00	-100.00	650.00
552600 Antennenanschluss	2'007.55	1'900.00	207.55	11.53	2'070.00
553002 Hauswartung	750.00	3'500.00	-2'750.00	-78.57	3'500.00
554000 Gebäudeversicherung	581.95	600.00	-18.05	-3.01	600.00
554700 Versicherungsfälle	0.00	1'000.00	-1'000.00	-100.00	1'000.00
559500 Unterhalt Umgebung	0.00	500.00	-500.00	-100.00	500.00
559800 Reparaturen und Unterhalt	177.75	2'450.00	-2'272.25	-92.74	650.00
559802 Sonstiger Aufwand	0.00	100.00	-100.00	-100.00	100.00
559811 Spezieller Verteiler	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
559940 Bankspesen	0.00	40.00	-40.00	-100.00	40.00
559950 Verrechnungssteuer	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
559960 Zinsertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Verrechnungsbuch GRP

Argus User: 641 207 92 17 (114 ARGUS)



Budgetvergleich

21.02.2018
Seite 2

Budget 2018	Abrechnung	Budget	Abweichung		Budgetvorschlag
			in Fr.	in %	
560100 Rundungsdifferenzen	-0.06	0.00	-0.06	-100.00	0.00
561000 Verwaltungshonorar	3'122.64	3'100.00	22.64	0.73	3'150.00
570000 Erneuerungsfonds	0.00	9'000.00	-9'000.00	-100.00	9'000.00
Total Gemeinschaftskosten	8'452.03	29'040.00	-20'587.97	-70.90	27'610.00
400300 Erneuerungsfonds Akonto	-9'000.00	-9'000.00	0.00	0.00	-9'000.00
Total Akontozahlungen	-9'000.00	-9'000.00	0.00	0.00	9'000.00
601001 Heizung Akonto	-7'730.00	-8'760.00	-970.00	14.35	-7'730.00
601002 Gemeinschaftskosten Akonto	-16'540.20	-16'240.00	1'699.80	-9.32	-16'540.00
601003 Radio-TV-Antennengebühren Akonto	-2'070.00	-1'800.00	-270.00	15.00	-2'070.00
Total Akontozahlungen	-26'340.20	-26'800.00	459.80	-1.72	-26'340.00
Saldo	-17'704.07	0.00	-17'704.07	-100.00	70'680.00

Der Saldo muss mit der Heiz- und Nebenkostenabrechnung aus dem Heizungsmanagement übereinstimmen.



6.1.8.2 Budgetakontozahlungen generieren

Generell werden im Stockwerkeigentum die Budgeteinzahlungsscheine aufgrund des genehmigten Budgets (Aufwandpositionen) erstellt. Damit der Geldfluss bestehen bleibt, werden im Normalfall immer zwei Quartale über die Periode hinaus Budgetrechnungen erstellt. Wenn es sich bei einer Abrechnungsperiode um ein Kalenderjahr (z.B. 1.01.18 bis 31.12.18) handelt und die Zahlungsperiode vierteljährlich ist, so wurden die ersten beiden Budgeteinzahlungsscheine (1.01.18 bis 30.06.18) aufgrund des alten Budgets (Jahr 2017) erstellt. Sobald das genehmigte Budget für das Jahr 2018 vorhanden ist, werden neue Budgeteinzahlungsscheine für die Periode 1.07.18 bis 30.06.19 erstellt. Beim ersten Budgeteinzahlungsschein handelt es sich um den Differenzeinzahlungsschein. Das heisst die bereits generierten Rechnungen für 1.01.18 bis 30.06.18 Basis altes Budget und dem neuen Budget 2018. Bei den restlichen Budgeteinzahlungsscheinen ist nur noch das neue Budget 2018 relevant. Der dafür automatische Ablauf im e-argus wird unten näher beschrieben.

Aufgrund der oben eingegebenen Budgetpositionen können nun direkt im Fenster Budget-Detail die Akontobeträge der einzelnen Mieter/Eigentümern in die Mietverträge generiert werden. Sie geben auf einem Einnahmen-Konto (Typ H/Code 4) im Feld Budgetvorschlag den Betrag ein, den Sie auf die Mieter/Eigentümer aufgrund eines Schlüssels verteilen möchten. Siehe Bild:



Beispiel Budgetakontozahlungen generieren

Budget Detail-Zoom									
Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras ?									
Liegenschaft	5021	Liegenschaft BC							
Objekt									
Teilobjekt									
Vorlage	Budget 2018							Budgetjahr	
Struktur	6.0.10.01	Bezeichnung	Heizung Akonto	Budget Text 1				Kostenplan	
Bezeichnung	Bewilligt	PL	PL-Nam	Aufwand	Betrag	Betrag bewil	Ertrag	Budgetvorschl	Budget Kurzbe
Verbrauchsmaterial	☐			100.00	100.00			100.00	Budget 2018
Wasser-Abwassergebühren	☐			2'100.00	2'100.00			2'600.00	Budget 2018
Kehrichtgebühren	☐			1'100.00	1'100.00			650.00	Budget 2018
Antennenanschluss	☐			1800.00	1800.00			2'070.00	Budget 2018
Hauswartung	☐			3'500.00	3'500.00			3'500.00	Budget 2018
Gebäudeversicherung	☐			600.00	600.00			600.00	Budget 2018
Versicherungsfälle	☐			1'000.00	1'000.00			1'000.00	Budget 2018
Unterhalt Umgebung	☐			500.00	500.00			500.00	Budget 2018
Reparaturen und Unterhalt	☐			2'450.00	2'450.00			650.00	Budget 2018
Sonstiger Aufwand	☐			100.00	100.00			100.00	Budget 2018
Spezieller Verteiler	☐			0.00	0.00			0.00	Budget 2018
Bankspesen	☐			40.00	40.00			40.00	Budget 2018
Verrechnungssteuer	☐			0.00	0.00			0.00	Budget 2018
Zinsertrag	☐			0.00	0.00			0.00	Budget 2018
Rundungsdifferenzen	☐			0.00	0.00			0.00	Budget 2018
Verwaltungshonorar	☐			3'100.00	3'100.00			3'150.00	Budget 2018
Erneuerungsfonds	☐			9'000.00	9'000.00			9'000.00	Budget 2018
Heizung Akonto	☐				6'760.00		6'760.00	7'730.00	Budget 2018
Gemeinschaftskosten Akonto	☐				18'240.00		18'240.00	16'540.00	Budget 2018
Radio-/TV-Antennengebühren Akonto	☐				1'800.00		1'800.00	2'070.00	Budget 2018
	☐			35'800.00	71'600.00	0.00	35'800.00	70'680.00	
< 27 / 29									



Danach markieren Sie die Zeile und gehen auf Zoom Buchungen Rechnungen. Sie erhalten folgendes Fenster:

Budget Detail-Zoom -> Budgetverteilung

Konto Nr. 601001 Heizung Akonto per 01.07.2019

Mieter	Betrag	Budget Vorsc	Anteil	Vertrag	Differenz	Neu	Periode	Ers
--------	--------	--------------	--------	---------	-----------	-----	---------	-----

generieren Differenzen Verträge Zelle einfügen Zelle löschen Zurück

6 / 6 NUM

Beim ersten Mal ist dieses Fenster leer. Nun klicken Sie links unten auf Verträge. Sie gelangen in die Vertragsliste (Daten holen). Hier erscheinen nur diejenigen Verträge, bei denen diese Kostenart vorhanden ist.

Mietverträge / Mieterspiegel-Liste

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras ?

Liegenschaft Objekt Teilobjekt Vertrag ID 439 Ref.Nr. 439 Art Mietkon HA

Mieter	Mietbeginn	Mietende	Miete (periodisc)	Zahl periode	Datum Vertrag	Objekt	Teilobjekt
Mieter 236	01.01.2005		1'338.30	Vierteljährlich	04.12.2004	Objekt 1	4 1/2-ZW
Mieter 237	01.01.2005		1'463.50	Vierteljährlich	04.12.2004	Objekt 1	5 1/2-ZW
Mieter 238	01.01.2005		1'463.50	Vierteljährlich	04.12.2004	Objekt 1	4 1/2-ZW
Mieter 239	01.01.2005		1'547.00	Vierteljährlich	04.12.2004	Objekt 1	5 1/2-ZW
Mieter 711	30.06.2007		1'421.75	Vierteljährlich	30.07.2007	Objekt 1	3 1/2-ZW
Mieter 241	01.01.2005		1'505.25	Vierteljährlich	04.12.2004	Objekt 1	4-ZW
Mieter 241	01.01.2005		38.30	Vierteljährlich	04.12.2004	Objekt 1	BR
Mieter 238	01.01.2005		31.95	Vierteljährlich	04.12.2004	Objekt 1	BR
			8'809.55				

1 / 8 NUM

Nun markieren Sie alle Zeilen und kopieren diese mit der Kopiertaste ein.



Nun geben Sie im Feld Anteil den Schlüssel pro Mieter/Eigentümer ein. Das Total der Anteile ergibt den Totalschlüssel, mit dem das System den einzelnen Anteilsbetrag ausrechnet.

Budget Detail-Zoom -> Budgetverteilung

Konto Nr. 601001 Heizung Akonto per 01.07.2019

↑
↓

	Mieter	Betrag	Budget Vorscl	Anteil	Vertrag	Differenz	Neu	Periode	Ers
	Mieter 236	1177.20	1177.15	10.000	1177.20	-0.05	294.30	4	hj
	Mieter 237	1294.85	1294.85	15.000	1294.80	0.05	323.70	4	hj
	Mieter 238	1294.85	1294.85	15.000	1294.80	0.05	323.70	4	hj
	Mieter 239	1373.35	1373.35	15.000	1373.40	-0.05	343.35	4	hj
	Mieter 241	1334.15	1334.10	10.000	1334.20	-0.10	333.55	4	hj
	Mieter 711	1255.60	1255.65	10.000	1255.60	0.05	313.90	4	hj
		7730.00	7729.95	15.000	7730.00	-0.05	1'932.50		

< >

generieren Differenzen Verträge Zeile einfügen Zeile löschen Zurück

6 / 6 NUM

Sobald Sie bei dem Anteil ein Wert eingeben, rechnet das System folgendermassen:

Total Budgetbetrag Heizung akonto Fr. 7730.-- : Total Schlüssel 1000 x Anteil pro Mieter/Eigentümer pro Jahr.

Dieser wird aufgrund der Vertragsperiode nochmals gerechnet. In diesem Beispiel ist die Vertragsperiode vierteljährlich, das heisst der Total Betrag wird durch 4 gerechnet und der neue Betrag wird in den Vertrag geschrieben. Die alte Komponente und Betrag werden archiviert und mit dem neuen Betrag und Datum neu eingefügt. Das Datum muss oben im gelben Bereich eingegeben werden. In diesem Beispiel werden die alten Komponenten per 30.06.19 beendet und die neuen mit gültig ab 1.07.19 eingefügt.



Beispiel Budgetverteilung

Budget Detail-Zoom -> Budgetverteilung

Konto Nr: 601001 Heizung Akonto per: 01.07.2019

	Mieter	Betrag	Budget Vorsc	Anteil	Vertrag	Differenz	Neu	Periode	Ers
	Mieter 236	1177.20	1177.15	0.000	1177.20	-0.05	294.30	4	hj
	Mieter 237	1294.85	1294.85	5.000	1294.80	0.05	323.70	4	hj
	Mieter 238	1294.85	1294.85	5.000	1294.80	0.05	323.70	4	hj
	Mieter 239	1373.35	1373.35	5.000	1373.40	-0.05	343.35	4	hj
	Mieter 241	1334.15	1334.10	0.000	1334.20	-0.10	333.55	4	hj
	Mieter 711	1255.60	1255.65	0.000	1255.60	0.05	313.90	4	hj
		7730.00	7729.95	5.000	7730.00	-0.05	1'932.50		

generieren Differenzen Verträge Zeile einfügen Zeile löschen Zurück

6 / 6 NUM

Um die neuen Beträge in die Verträge zu generieren, markieren Sie nun alle Zeilen und drücken auf den links unten stehenden Knopf generieren.

Sollten aufgrund des neuen Budgetbetrages und der bereits eingeforderten Budgetzahlungen eine Differenz entstehen, so generiert man automatisch die Differenz. Dies tätigt man im gleichen Fenster:

Wie Sie sehen steht nun im Feld Betrag die bereits eingeforderten Budgetzahlungen (1.+2. Quartal 2018), diese wurden aufgrund des alten Budgets generiert. In der Spalte Differenz wird automatisch der Differenzbetrag altes Budget / neues Budget ausgerechnet. Wollen Sie diese Differenz in den Vertrag einfügen, so markieren Sie alle Zeilen und drücken auf den Knopf Differenzen.

Dieser Vorgang ist pro Einnahmen-Konto zu wiederholen.



6.1.8.3 Budget Heiz- und Nebenkosten Nachweis

Dies ist ein e-argus Bericht indem der Mieter/Eigentümer die ihm gestellten Budgetrechnungen gemäss dem genehmigten Budget nachvollziehen kann.

Dieser Bericht wird aus dem Fenster Budget ausgedruckt. Es sollten folgende Optionen angegeben werden:

FIBU Konto Nr. 2.1.01.00

FIBU Konto Nr. 2.1.02.00

Mieter

Gültigkeit von 01.01.2018 bis und mit 31.12.2018

Rg. von/bis 01.01.2018 30.06.2018

Konto Nr.	Beze
500100	Heizt
500500	Kami
501500	Servi
503501	Rück
504000	Stron
509000	Rück
552600	Anter
550000	Stron
550400	Servi
550700	Verbr

Kostenplatz

- Heizkosten
- Warmwasser
- Gemeinschaftskost

☒ Markierte Zeilen ☐ Standard ☐ Kopfvorgabe ☐ Seiteneingrenzung von bis

☐ Alle Zeilen ☒ O-Garnitur ghp 1 Anzahl Kopien Sprache D

Bildschirm Drucken PDF Word e-mail Kontakte Hintergrund Zurück

Die Gültigkeit wird aufgrund der zugewiesenen Periode des Budget automatisch übernommen.

Bei der Datumseingabe Rg. von/bis sollte die Periode der Rechnungen (die aufgrund des alten Budgets generiert wurden) eingegeben werden. Sie erhalten folgenden Bericht:



Budgetnachweis



13.02.2018

01.01.2018 - 31.12.2018

Herr und Frau
Mieter 248

Musterstrasse 248
0000 Musterort

Absender: Dienstleistung

Sachbearbeiter: Argus User
Telefon: 041 227 52 27
E-Mail: support@e-argus.ch

Objekt: MFH, Dietikon
Teilobjekt: 4.5-Zimmerwohnung - EG links

Vertragsnr.: 459
Referenz Nr.: 5017.1.1
Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Kostenplatz	Teiler	Ihr Anteil	Budget	Restbudget	Ausgleichszahlung	Vierteljährlich
Heizkosten						
Heizkosten			15'600.00			
Ihr Anteil	985.00	150.00	2'375.65	-6'691.95	-7'285.85	593.90
Bereits eingefordert			9'067.60			
Antennenanschluss						
Antennenanschluss			4'140.00			
Ihr Anteil	6.00	1.00	690.00	-710.85	-883.35	172.50
Bereits eingefordert			1'400.85			
Gemeinschaftskosten						
Gemeinschaftskosten			28'920.00			
Ihr Anteil	1'000.00	150.00	4'338.00	-15'457.80	-16'542.30	1'084.50
Bereits eingefordert			19'795.80			
Erneuerungsfonds						
Erneuerungsfonds			8'000.00			
Ihr Anteil	1'000.00	150.00	1'200.00	-1'350.00	-1'650.00	300.00
Bereits eingefordert			2'550.00			
Total Budget			8'603.65	-24'210.60	* -26'361.55	2'150.90

* Bei der komplexen Berechnungsgrundlage für die **Ausgleichszahlung** kann es zu kleinen Rundungsdifferenzen auf dem Budget-Nachweis kommen. In der Buchhaltung wird der aufgedruckte Betrag gemäss Einzahlungsschein gutgeschrieben.

Im Feld «Teiler» wird der Totalschlüssel dieser Kostenart angezeigt. Im Feld «Anteil» der Anteil des jeweiligen Mieter/Eigentümer. In der Kolonne «Budget» wird das Total Budget der einzelnen Kostenart angezeigt. Die Zahl darunter «Ihr Anteil», ist der «zu bezahlende Betrag» aufgrund des Total Budgets auf Stufe Mieter/Eigentümer. Der Betrag «bereits eingefordert» sind die Budgetzahlungen aufgrund des alten Budgets. Im Feld «Restbudget» wird der noch zu bezahlende Betrag ausgewiesen. In der Kolonne «Ausgleichszahlung» wird der Differenzbetrag (Einzahlungsschein) angedruckt. In der letzten Kolonne sieht er seine Budgetzahlungen gemäss Vertragsperiode pro Kostenplatz.



Am Schluss sieht er bei den letzten vier Kolonnen seine Totalbeträge.

6.1.8.3.1 Parametrisierung für Budget-Nachweis

Für diesen Bericht haben wir die Strukturgruppe zwei aktiviert. Der erste Schritt ist im Finanz-Manager die notwendigen Strukturgruppen zu erfassen. Finanzmanagement/Übersichten/Strukturgruppen

Strukturgruppe	SC	Bezeichnung	Transaktion	Konto Typ	Struktur
0001	D	Heizkosten	3	H	0.0.01
0002	D	Antennenanschluss	3	N	0.0.02
0003	D	Grundgebühren	3	N	0.0.03
0004	D	Gemeinschaftskosten	3	N	0.0.04
0005	D	Garagenkosten	3	N	0.0.05
0006	D	Baurechtszins	3	N	0.0.06
0007	D	Baurechtszins Garagen	3	N	0.0.07
0008	D	Sanierungen	3	N	0.0.08
0009	D	Erneuerungsfonds	3	N	0.0.09
0010	D	Erneuerungsfonds Garage	3	N	0.0.10
0011	D	Erneuerungsfonds Umgebung	3	N	0.0.11
0012	D	Erneuerungsfonds Heizung	3	N	0.0.12
0013	D	Betriebskosten Haus 12-12d	3	N	0.0.13
0014	D	Spezieller Verteiler	3	N	0.0.14
0015	D	Gemeinschaftskosten n/Fläche	3	N	0.0.15
0016	D	Gemeinschaftskosten n/WQ	3	N	0.0.16
0017	D	Unterhalt Waschküche	3	N	0.0.17
0018	D	Unterhalt Lift	3	N	0.0.18
0019	D	Ausstände Akontozahlungen	3	N	0.0.19
0020	D	Versicherungen Doppelgaragen Russer	3	N	0.0.20



Sie fügen eine Zeile ein und geben bei der Strukturgruppe eine Nummer ein. Wichtig ist, dass Sie möglichst mit 0001 anfangen, da die Sortierung auf dem Bericht aufgrund dieser Nummer erfolgt. Wenn Sie mit 1 beginnen und Sie benötigen über 10 Strukturgruppen, dann ist bei der Sortierung nicht mehr die 1 am Anfang sondern die 10. Wichtig darauf achten, dass man zuerst überlegt wie viele Strukturgruppen benötigt werden, auch die Reserve mit einbeziehen.

Bei der Bezeichnung geben Sie den gewünschten Titel ein, dieser wird im Bericht angedruckt.

Der Transaktionscode und Typ muss dem entsprechenden Konto entsprechen. Das heisst für sämtliche Heizkosten-Kontos benötigt es nur eine Strukturgruppe mit Typ H und Code 3.

Für die Nebenkostenkontos benötigt es pro Verwendung eines anderen Schlüssels eine Strukturgruppe. Das heisst z.B. Antennenanschluss wird pro Einheit aufgeteilt. Strom, Hauswartung, Wasser, Reparaturen u.s.w. werden alle zum gleichen Schlüssel verteilt, so ist nur eine Strukturgruppe notwendig.

Der zweite Schritt ist, die erfassten Strukturgruppen den Kostenarten zuteilen. FIM/Uebersichten/Kontenpläne. Es werden hierfür nur die Kontopläne Heizkosten und Nebenkosten angewendet.



Zuteilen von Strukturgruppen zu den Kostenarten

Konten						
Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras ?						
<div>Konto Typ H Transaktionscode alle Kontos anzeigen</div> <div>Konto Nr. 400300 SC D Bezeichnung Erneuerungsfonds Akonto</div>						
Konto Nr.	SC	Konto Bezeichnung	Transaktionscode	STRUKTURGRUPPE1	STRUKTURGRUPPE2	S
400300	D	Erneuerungsfonds Akonto	Ertrag	4000	0009	
400400	D	Erneuerungsfonds Garage Akonto	Ertrag	4000	0010	
400500	D	Erneuerungsfonds Heizung Akonto	Ertrag	4000	0012	
400550	D	Erneuerungsfonds Umgebung Akonto	Ertrag	4000	0011	
5000	D	Heizkostenabrechnung	Aufwand	5	0001	
500000	D	Heizkosten	Aufwand	5000	0001	
500100	D	Heizöleinkauf/-verbrauch	Aufwand	5000	0001	
500150	D	Pelletseinkauf/-verbrauch	Aufwand	5000	0001	
500200	D	Gasbezug	Aufwand	5000	0001	
500300	D	HK Fremdheizungen	Aufwand	5000	0001	
500400	D	Bauaustrocknung	Aufwand	5000	0001	
500500	D	Kaminfeger, Feuerungskontrolle	Aufwand	5000	0001	
501000	D	Ablesekosten indiv. HK	Aufwand	5000	0001	
501500	D	Serviceabonnement Heizung	Aufwand	5000	0001	
502000	D	Serviceabonnement WP	Aufwand	5000	0001	
502500	D	Heizungsbedienung	Aufwand	5000	0001	
502600	D	Reinigung Heizung	Aufwand	5000	0001	
503000	D	Tankrevision	Aufwand	5000	0001	
503500	D	Boilerentkalkung	Aufwand	5000	0001	
503501	D	Rückstellung Boilerentkalkung	Aufwand	5000	0001	
504000	D	Stromverbrauch Heizung	Aufwand	5000	0001	
508000	D	Diverse Heizkosten	Aufwand	5000	0001	
508100	D	Reparaturen und Unterhalt Heizur	Aufwand	5000	0001	
509000	D	Rückstellungen Tankrevision	Aufwand	5000	0001	
509200	D	Durchlaufkonti für STWEG	Aufwand	5000	0001	
510000	D	Verwaltungsaufwand HK	Aufwand	5000		
510100	D	MWST Aufwand Heizkosten	Aufwand	5000		
511000	D	Verwaltungshonorar Heizung	Aufwand	5000	0001	
5900	D	Abschluss HK/GK	Aufwand	5		
590000	D	Abschluss Heiz- und Nebenkosten	Aufwand	5900		
6000	D	Ertrag	Ertrag	6		

1 / 75 NUM



Die neu erfassten Strukturgruppen bei den Kostenarten in der Strukturgruppe 2 eingeben. Wie bereits erwähnt, bei den Heizkosten wird über alle Kostenarten immer der gleiche Schlüssel angewendet. Somit bei allen Kostenarten die gleiche Strukturgruppe zuordnen.

Bei den Nebenkosten ist der Fall etwas anders. Dort werden einzelne Kostenarten zu anderen Schlüssel verteilt. Siehe dazu Bild:

Konto Nr.	SC	Konto Bezeichnung	Transaktionscode	STRUKTURGRUPPE1	STRUKTURGRUPPE2
5500	D	Nebenkosten	Aufwand	5500	0005
550000	D	Stromkosten allgemein	Aufwand	5500	0004
550001	D	Stromkosten pauschal	Aufwand	5500	0004
550002	D	Stromkosten Boiler	Aufwand	5500	0004
550003	D	Energie, Gebühren, Abgaben	Aufwand	5500	0004
550004	D	Stromkosten Garage	Aufwand	5500	0005
550005	D	n/Flächen Energie, Gebühren, Abg	Aufwand	5500	0004
550006	D	n/WQ Energie, Gebühren, Abgabe	Aufwand	5500	0004
550007	D	Energie Bastelraum	Aufwand	5500	0004
550008	D	Strom Umgebung	Aufwand	5500	0004
550200	D	Grundpauschale Heizung	Aufwand	5500	0004
550300	D	Guthaben Heizung	Aufwand	5500	0004
550400	D	Serviceabonnement Lift	Aufwand	5500	0004
550500	D	Unterhalt Lift	Aufwand	5500	0004
550505	D	Liftelefon	Aufwand	5500	0004
550600	D	Sicherheit, Überwachung	Aufwand	5500	0004

Für den Bericht werden die Schlüssel direkt vom Heizungsmanagement verwendet. Das heisst, wenn ein Schlüssel noch nicht vorhanden ist, muss dieser im Heizungsmanagement zuerst erfasst werden.

Die Verteilung und Schlüsselverwaltung wird im Heizungsmanagement erstellt. Diese Parametrisierung gilt für alle anfallenden Liegenschaften/Heizanlagen. Im Bericht werden nur diejenigen Kosten angezeigt, die im Budget erfasst wurden. Somit kann der Budgetnachweis pro Heizung anders aussehen.



6.1.9 Verschiedene Transaktionen für die e-argus Bewirtschaftung

1. Mietverträge

Grundlage für die Sollstellung sind die Mietverträge sprich Mietbeginn, Mieten-
de sowie die Mietzinskomponenten mit gültig ab und gültig bis.

2. Sollstellung Mieter

Die Sollstellung der Mieter erstellt die Erträge für die Verwaltungsrechnung und
die Liegenschaftsertragsrechnung. Die Verbuchung der Rechnung erfolgt auf
Stufe Kostenart (Sachkonto).

3. Stornieren von Mietzinsrechnungen

Die Stornierungen der Mietzinsrechnungen sind nur möglich, wenn keine
Zahlungen verbucht sind. Fazit sollten Zahlungen verbucht sein, müssen diese
zuerst rückgängig gemacht werden, damit die Annullation der Rechnung aus-
geführt werden kann. Stornierungen der Rechnungen haben **Auswirkungen
auf die VR und die Liegenschaftsertragsrechnung.**

Die Funktion annullieren von Rechnungen finden Sie im Mieterbetreuung /
Fenster Liegenschaftsrechnung unter Extras. Diese Funktion ist nur in spez.
Fällen anzuwenden und wird durch eine autorisierte Person (protokolliert) aus-
geführt.

4. Mieterrechnungen vergüten (ausgleichen)

Die Vergütungen von Mietzinsrechnungen haben **Auswirkungen auf die VR
und Liegenschaftsertragsrechnung.** Hierzu unterscheidet e-argus zwischen
Zahlungen (Ausgleich der Rechnung) und Teilzahlungen. Bei Zahlungen werden
die Rechnungen ausgeglichen und verfügen über eine Vergütungsnummer.
Bei Teilzahlungen sind die Rechnungen noch nicht ausgeglichen und verfügen
auch nicht über eine Vergütungsnummer. Alle Rechnungen die keine Vergü-
tungsnummer haben, werden im Mahnlauf berücksichtigt.

4.1 Zahlungen vergüten

Die entsprechende Rechnung im Liegenschaftsrechnungsfenster anzeigen
lassen, markieren und mit der Funktion **Extras** ‚vergüten‘ die **Vergütungs-
nummer und das Vergütungsdatum eingeben.** Diese Vergütung erfolgt ohne
Angabe der Kostenart (Sachkonto), da die Rechnung ausgeglichen wird.



4.2. Teilzahlungen vergüten

Die entsprechende Rechnung markieren, mit der Funktion **Extras** vergüten, **den Zahlungsbetrag, die Vergütungsnummer, das Vergütungsdatum und die Kostenart (Sachkonto) eingeben**. Werden bei den Teilzahlungen die Kostenarten nicht angegeben, so werden diese in der Liegenschaftenertragsrechnung nicht richtig angezeigt.

5. Zahlungen rückgängig setzen

Zahlungen rückgängig setzen hat **Auswirkungen auf die EÜ und die Liegenschaftenertragsrechnung**. Hierzu unterscheidet e-argus wiederum zwischen Zahlungen (Ausgleich der Rechnung) und Teilzahlungen.

5.1 Zahlungen rückgängig setzen

Die Zahlungen können mit der Funktion im Mieterbetreuung / Fenster Liegenschaftsrechnung / **Extras ,Vergütung rückgängig'** annulliert werden.

5.2 Teilzahlungen rückgängig setzen

Die Teilzahlungen können nicht mit der Funktion **Extras** annulliert werden, sondern müssen im Zahlungsverbuchungsfenster gelöscht werden. Beim Löschen dieser Teilzahlung erscheint eine e-argus Meldung, dass die Buchung im Hauptbuch automatisch gelöscht wird. **Achtung die Löschung der Zahlungsverbuchung kann nur durch einen Super-User ausgeführt werden.**

6. Erstellen einer manuellen Mieterrechnung

Auch diese Rechnungen haben Auswirkungen auf **die VR und Liegenschaftenertragsrechnung**. Die manuellen Mieterrechnungen haben den **Typ ,V'** und müssen im Liegenschaftsrechnungsfenster manuell erfasst werden. Wichtig ist, dass beim Verbuchen dieser Rechnung **die Kostenart (Sachkonto)** angegeben wird. Wir unterscheiden verschiedene Arten von manuellen Mieterrechnungen:

6.1 Saldovorträge Mieter (Betriebskosten/offene Mietzinse) in e- argus übernehmen

Man erstellt im Mieterbetreuung Icon Einnahmen im Liegenschaftsrechnungsfenster eine manuelle Rechnung (Typ V). Es sind folgende Schritte zu tätigen:



1. Mieter oder ID-Nummer wählen
2. Zeile einfügen
3. Rechnungsdatum und Zahlungsdatum eingeben
4. Rechnungstext im Textfeld 1 und 2 erfassen
5. Betrag eingeben (Hier unterscheiden wir zwischen Brutto und Netto inkl. MWST) wenn Brutto-Betrag, dann den Betrag im Feld Brutto eingeben. Wenn Netto + MWST, dann zuerst im Feld Konditionen die MWST Kondition einfügen danach im Feld Netto den Gesamtbetrag eingeben,
6. Es erscheint ein Verbuchungsfenster, indem Sie die Kostenart (Sachkonto) eingeben müssen und auf Start drücken.

Die Saldovorträge erscheinen in der Liegenschaftsertragsrechnung als offene Posten, solange diese nicht vergütet wurden.

6.2 Rundungsdifferenzen Mieter

Man erstellt im Mieterbetreuung Icon Einnahmen im Liegenschaftsrechnungs-Fenster eine manuelle Rechnung (Typ V). Es sind folgende Schritte zu tätigen.

1. Mieter oder ID-Nummer wählen
2. Zeile einfügen
3. Rechnungsdatum und Zahlungsdatum eingeben
4. Betrag eingeben
5. Es erscheint ein Verbuchungsfenster, indem Sie die Kostenart (das jeweilige Sachkonto) eingeben müssen und drücken auf Start

Wichtig ist, dass die Kostenart (Sachkonto) in irgend einem Mietvertrag der Liegenschaft als Mietzinskomponente mit Betrag 0 erfasst wird, ansonsten erscheint diese Kostenart in der Liegenschaftsertragsrechnung nicht.

Die Rundungsdifferenzen erscheinen in der Liegenschaftsertragsrechnung als offener Posten, solange diese nicht vergütet wurden.

6.3 Mieterrechnungen (Unterhalt)

Man erstellt im Mieterbetreuung Icon Einnahmen im Liegenschaftsrechnungs-Fenster eine manuelle Rechnung (Typ V) es sind folgende Schritte zu tätigen.

1. Mieter oder ID-Nummer wählen
2. Zeile einfügen



3. Rechnungsdatum und Zahlungsdatum eingeben
4. Rechnungstext im Textfeld 1 und 2 erfassen
5. Betrag eingeben (hier unterscheiden wir zwischen Brutto und Netto inkl. MWST; wenn Brutto-Betrag, dann den Betrag im Feld Brutto eingeben. Wenn Netto + MWST, dann zuerst im Feld „Konditionen“ die MWST Kondition einfügen danach im Feld Netto den Gesamtbetrag eingeben).
6. Es erscheint ein Verbuchungsfenster, indem Sie die Kostenart (Sachkonto) eingeben müssen und auf Start drücken.

Hierzu gibt es ein Bericht (Rechnung) zu drucken. Die Rechnung markieren, auf Druckersymbol / Mietzinsrechnung wählen / und ausdrucken. Sie erhalten die entsprechende Rechnung für den Mieter.

Achtung: Damit der Kreditor (Handwerker) seine Zahlung erhält, müssen Sie im Finanz-Manager noch eine normale Kreditorenrechnung erfassen.

7. Liegenschaftsertragsrechnung

Die Liegenschaftsertragsrechnung zeigt Ihnen zu einer bestimmten Periode eine Übersicht aller gestellten Rechnungen und Zahlungen aller Mieter einer Liegenschaft. Die MWST wird speziell ausgewiesen. **Das Total der Liegenschaftsertragsrechnung muss mit dem Total der Einnahmen der EÜ übereinstimmen.** Dieser Bericht kann über eine oder mehreren Liegenschaften oder über einen oder mehrere Mietern ausgedruckt werden. Das Hauptkriterium dieses Berichtes sind die Mietverträge.

8. Verwaltungsrechnung

Die VR zeigt Ihnen zu einer bestimmten Periode eine Übersicht aller Aufwendungen und Einnahmen einer Liegenschaft. Auswertbar pro Kostenart und oder Detailbuchungen. **Das Hauptkriterium dieses Berichtes sind die Buchungen (Kreditorenbuchungen = Aufwendungen, Mieterrechnungen = Einnahmen) mit Kostenarten (Sachkonten).** Dieser Bericht kann über eine oder mehrere Liegenschaften ausgedruckt werden.

9. Bilanz (Mandant)

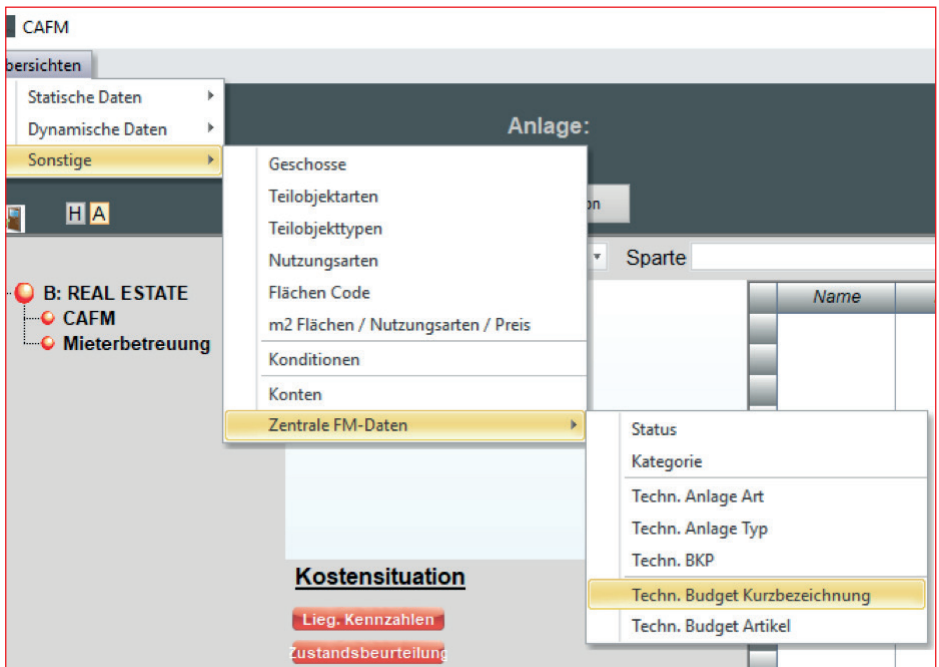
Die Bilanz zeigt Ihnen zu einer bestimmten Periode eine Übersicht aller Buchungen (Aktiv und Passiv-Konten) eines Mandanten. Im Speziellen erhalten Sie auch Auskunft über den Bank-Konto Stand des Eigentümers.



6.2 Budgetierung CAFM

6.2.1 Vorgabetexte

Sie können die Daten in den Fenstern «**techn. Budget Kurzbezeichnung**» und «**techn. Budget Artikel**» verwalten. Diese können Sie durch das Menü Übersichten erreichen.





Die hier erfassten Daten werden später bei der Budgetierung der Technischen Anlagen benötigt.

Budget Kurzbezeichnung

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms ?

BKP Nr. \ K 231. Artikel Nr 231. Bezeichnung Wartung Elektroanlagen HA

	(ID)	Struktur	SK	BKP Bezeichnung	Artikel Nr	Budget Kurzbezeichnung	Sparte	Er
	1	231.		Elektroanlagen	231.	Wartung Elektroanlagen	CAFM	AF
	3	247.		Spezialanlagen	247.	Wartung Spezialanlagen - Atel	CAFM	AF
	5	247.		Spezialanlagen	247.	Wartung Spezialanlagen - Siem	CAFM	AF
	2	261.		Aufzüge	261.	Wartung Aufzüge	CAFM	AF
	4	275.		Schliessanlagen	275.	Wartung Schliessanlagen	CAFM	AF
	6	275.		Schliessanlagen	275.	Wartung Schliessanlagen - Schl	CAFM	AF

1 / 6 NUM



6.2.2 Budgetierung der Technischen Anlagen

Öffnen Sie nun die Technischen Anlagen und holen Sie die entsprechenden Daten:

Anlage	Anlage/Gerate Kurzbezeichnung	Anlage/Gerate Bezeichnung	Lieferant	Gesamt/Gewerk Bezeichnung	Anschaffungswert	Bestandswert	Buchwert akt.	Kosten man.	Kosten laufendes J.	Kosten Vorjahr (Bud.)	Kosten kalkuliert	Rechnungs	Anlage
Musterstrasse 7	Aufzüge	Personalaufzug 101	Musterfirma AG	251 Aufzüge	85'000,00	10'000,00	2'000,00	75,00			82,50	236	
Musterstrasse 7	Aufzüge	Personalaufzug 102	Musterfirma AG	251 Aufzüge	95'000,00			85,00			93,50	365	
Musterstrasse 7	Aufzüge	Personalaufzug 103	Musterfirma AG	251 Aufzüge	95'000,00			80,00			88,00		
Musterstrasse 44	Aufzüge	Aufzugsmaschinenraum	Musterfirma AG	251 Aufzüge	65'000,00	60'000,00	50'000,00	350,00			385,00		
Musterstrasse 44	Lift Nord	Aufzüge	Musterfirma AG	251 Aufzüge	98'000,00	10'000,00	2'000,00	85,00			93,50	365	
Musterstrasse 44	Lift Süd	Aufzüge	Musterfirma AG	251 Aufzüge	110'000,00			90,00			99,00	236	
Musterstrasse 44	Notruf Kommunikation	Aufzüge	Musterfirma AG	251 Aufzüge	120'000,00	115'000,00	60'000,00	80,00			88,00	125	
Musterstrasse 44	Speisenaufzug	Speisenaufzug	Musterfirma AG	251 Aufzüge	80'000,00	75'000,00	7'500,00	85,00			93,50	445	
Musterstrasse 44	Warenlift	Aufzüge	Musterfirma AG	251 Aufzüge	250'000,00	210'000,00	10'000,00	75,00			82,50	985	
Musterstrasse 15	BR	Brandrauchentw.	Musterfirma AG	237.2 Brandmeldeanlagen	33'000,00	29'000,00	2'500,00	240,00			264,97	985	
Musterstrasse 44	Brandrauchmelder	Brandrauchentw.	Musterfirma AG	237.2 Brandmeldeanlagen	33'000,00	29'000,00	2'500,00	240,00			184,40	985	
Musterstrasse 44	Rauchmelder	Rauchmelder	Musterfirma AG	237.2 Brandmeldeanlagen	22'000,00	17'500,00	2'500,00	101,00			184,40	235	
Musterstrasse 15	RM	Rauchmelder	Musterfirma AG	237.2 Brandmeldeanlagen	22'000,00	17'500,00	2'500,00	250,00			264,97	235	
Musterstrasse 7	RM	Rauchmelder	Musterfirma AG	237.2 Brandmeldeanlagen	22'000,00	17'500,00	2'500,00	299,00			323,37	235	
Musterstrasse 15	Elektroanlagen	Elektroanlagen	Musterfirma AG	231 Elektroanlagen	90'000,00	85'000,00	7'500,00	210,00			467,00	235	
Musterstrasse 15	Elektroanlagen	Notstromaggregat	Musterfirma AG	231 Elektroanlagen	150'000,00	140'000,00	14'000,00	120,00			377,00	985	
Musterstrasse 15	Elektroanlagen	Trafe	Musterfirma AG	231 Elektroanlagen	75'000,00	65'000,00	5'000,00	210,00			467,00	887	
Musterstrasse 7	Elektroanlagen	Trafe	Musterfirma AG	231 Elektroanlagen	75'000,00	65'000,00	5'000,00	200,00			447,00	887	
Musterstrasse 7	Elektroanlagen	Notstromaggregat	Musterfirma AG	231 Elektroanlagen	150'000,00	140'000,00	14'000,00	277,00			534,00	985	
Musterstrasse 7	Elektroanlagen	Notstromaggregat	Musterfirma AG	231 Elektroanlagen	22'000,00	17'500,00	2'500,00	283,00			540,00	365	
Musterstrasse 44	Heizungsanlagen	Heizungsanlagen	Musterfirma AG	231 Elektroanlagen	75'000,00	65'000,00	5'000,00	220,00			477,00	887	
Musterstrasse 44	Kühlmittel	Elektroanlagen	Musterfirma AG	231 Elektroanlagen	150'000,00	140'000,00	14'000,00	120,00			377,00	985	
Musterstrasse 44	Kühlmittel	Elektroanlagen	Musterfirma AG	231 Elektroanlagen	22'000,00	17'500,00	2'500,00	150,00			407,00	365	
Musterstrasse 44	Lüftungswentl	Elektroanlagen	Musterfirma AG	231 Elektroanlagen	90'000,00	85'000,00	7'500,00	522,00			776,00	235	
					4'190'000,00	4'000'000,00	446'200,00	11'111,00	0,00	0,00	16'793,13	0,00	

6.2.2.1 Berechnen der Neuen Budgetzahlen

Zuerst werden wir nun die neuen Werte für das folgende Jahr berechnen. Dazu markiere ich die gewünschten Anlagen und wähle nun im Menü Extras «Kosten kalkulieren»:

Anlage	Anlage/Gerate Kurzbezeichnung	Anlage/Gerate Bezeichnung	Lieferant	Gesamt/Gewerk Bezeichnung	Anschaffungswert	Bestandswert	Buchwert akt.	Kosten man.	Kosten laufendes J.	Kosten Vorjahr (Bud.)	Kosten kalkuliert	Rechnungs	Anlage
Musterstrasse 44	Notruf Kommunikation	Aufzüge	Musterfirma AG	251 Aufzüge	120'000,00	115'000,00	60'000,00	80,00			88,00	125	
Musterstrasse 44	Lift Nord	Aufzüge	Musterfirma AG	251 Aufzüge	98'000,00	10'000,00	2'000,00	85,00			93,50	365	
Musterstrasse 44	Lift Süd	Aufzüge	Musterfirma AG	251 Aufzüge	110'000,00			90,00			99,00	236	
Musterstrasse 44	Aufzüge	Aufzugsmaschinenraum	Musterfirma AG	251 Aufzüge	65'000,00	60'000,00	50'000,00	350,00			385,00		
Musterstrasse 44	Speisenaufzug	Speisenaufzug	Musterfirma AG	251 Aufzüge	80'000,00	75'000,00	7'500,00	85,00			93,50	445	
Musterstrasse 44	Aufzüge	Aufzüge	Musterfirma AG	251 Aufzüge	250'000,00	210'000,00	10'000,00	75,00			82,50	985	
Musterstrasse 7	Aufzüge	Personalaufzug 101	Musterfirma AG	251 Aufzüge	85'000,00	10'000,00	2'000,00	85,00			93,50	365	
Musterstrasse 7	Aufzüge	Personalaufzug 102	Musterfirma AG	251 Aufzüge	95'000,00			80,00			88,00		
Musterstrasse 7	Aufzüge	Personalaufzug 103	Musterfirma AG	251 Aufzüge	95'000,00			85,00			93,50	365	
Musterstrasse 7	Aufzüge	Warenlift	Musterfirma AG	251 Aufzüge	250'000,00	210'000,00	10'000,00	75,00			82,50	985	
Musterstrasse 15	Aufzüge	Aufzugsmaschinenraum	Musterfirma AG	251 Aufzüge	65'000,00	60'000,00	50'000,00	350,00			385,00		
Musterstrasse 15	Aufzüge	Aufzugsmaschinenraum	Musterfirma AG	251 Aufzüge	80'000,00	75'000,00	7'500,00	85,00			93,50	445	
Musterstrasse 15	Aufzüge	Aufzugsmaschinenraum	Musterfirma AG	251 Aufzüge	120'000,00	115'000,00	60'000,00	80,00			88,00	125	
Musterstrasse 15	Aufzüge	Warenlift	Musterfirma AG	251 Aufzüge	250'000,00	210'000,00	10'000,00	75,00			82,50	985	
					4'190'000,00	4'000'000,00	446'200,00	11'111,00	0,00	0,00	16'793,13	0,00	



Im folgenden Fenster können Sie nun die gewünschten Werte berechnen lassen:

Kalkulieren

Welche Kosten sollen Kalkuliert werden?

☒ Kalkulation anhand manuellen Kosten

☐ Kalkulation anhand der aktuellen Kosten

☐ Kalkulation anhand Vorjahreskosten

Wie soll Kalkuliert werden

☐ Fixe Erhöhung

☒ Prozentuale Erhöhung

Wählen Sie den zu erhöhenden Wert

10

Start Zurück

Sobald Sie auf **Start** drücken, werden die Zahlen berechnet und es erscheint folgendes Fenster:

ACHTUNG 3057

?

ACHTUNG

Die Kalkulation wurde erfolgreich abgeschlossen. Total: 1'540.00

Wollen Sie das Budget nun erstellen?

Ja Nein

Wenn das neue Budget korrekt ist, können Sie nun das Budget erstellen – drücken Sie dazu auf Ja. Ansonsten drücken Sie Nein. Sie haben die Möglichkeit die Berechnung zu wiederholen, oder die Zahlen manuell zu ändern.



6.2.2.2 Erstellen des neuen Budget

Wenn Sie das Budget erstellen möchten (Menü Extras «**Budget erstellen**») oder mittels Bestätigung der Frage vom vorherigen Punkt, erhalten Sie folgendes Fenster:

The screenshot shows a window titled "Budgetierung" with a close button (X) in the top right corner. Inside the window, there are four input fields, each with a dropdown arrow on the right:

- Jahr:** A text box containing "2019".
- Kurzbezeichnung:** An empty text box.
- Budget Detail Text 1:** An empty text box.
- Budget Detail Text 2:** An empty text box.

Below these fields is a **Fortschritt** (Progress) section with a horizontal progress bar that is currently empty. At the bottom of the window, there are three buttons:

- einzeln generieren**
- Budget über alle Standorte**
- Zurück**

Durch das Drop Down Menü können Sie nur die passenden Bezeichnungen sehen. (verknüpft mit Rubrik (Sparte), Standort, BKP). Frei können Sie diese Felder nur mit Manager Rechten bearbeiten. Die Kurzbezeichnung und die Detail Texte sind nicht miteinander verknüpft, ansonsten könnte man die Bezeichnungen nicht frei definieren. Bei Eingabe von einzelnen Buchstaben wird der Text gesucht. Angezeigt wird Artikelnummer und Artikeltext gleichzeitig und sortiert wird nach Artikeltext.

Füllen Sie das Fenster nun entsprechend aus und drücken Sie auf «**Budget über alle Standorte**» (wenn Sie auf «einzeln generieren» drücken, erhalten pro Liegenschaft eine Meldung der generierten Budgets).



Die Detail-Zahlen des Budgets sehen nun folgendermassen aus:

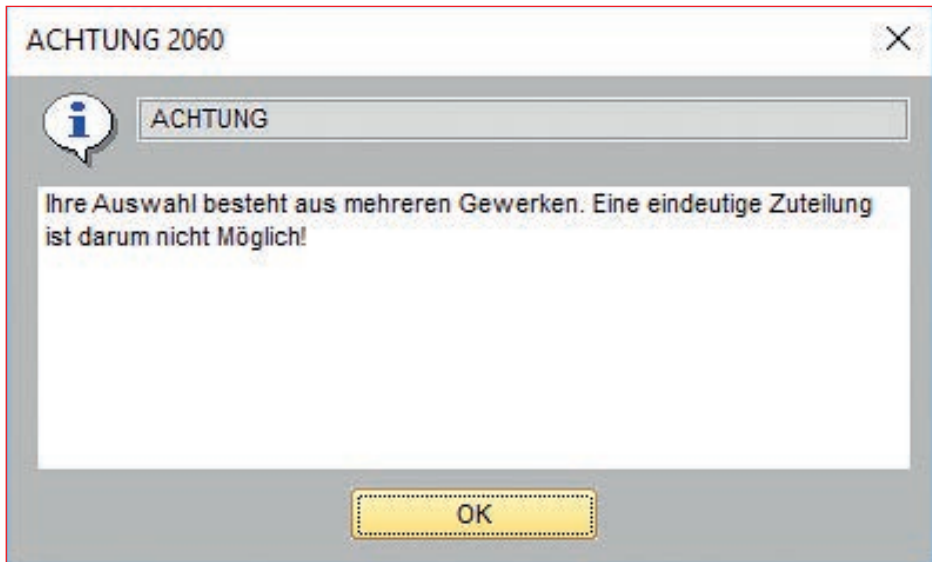
Anlage Bezeichnung	Bezeichnung	Bewilligt	PL	PL-Nam	Aufwand	Betrag	Betrag bewill	Ertrag	Budgetvorschl	Budget Kurzbez	Budget Text 1	Budget 1
Musterstrasse 44	Aufzüge	☐	111	Arnold E	176.00	176.00				Wartung Aufzüge 261.	Aufzug	
Musterstrasse 44	Aufzüge	☐	114	Argus U	385.00	385.00				Wartung Aufzüge 261.	Aufzug	
Musterstrasse 44	Aufzüge	☐	111	Arnold E	280.50	280.50				Wartung Aufzüge 261.	Aufzug	
					841.50	841.50	0.00	0.00	0.00			

Sie haben natürlich die Möglichkeit, dieses noch anzupassen oder zu ergänzen. Bei den hier bereits generierten Positionen haben Sie die Möglichkeit, die dazugehörigen techn. Anlagen über das Menü Zoom wieder aufzurufen:

Anlage Bezeichnung	Bezeichnung	Bewilligt	PL	PL-Nam	Aufwand
Musterstrasse 28	Aufzüge	☐	111	Arnold E	181.50
Musterstrasse 28	Aufzüge	☐	111	Arnold E	82.50
Musterstrasse 28	Aufzüge	☐	111	Arnold E	82.50
Musterstrasse 7	Aufzüge	☐	111	Arnold E	352.00
Luzern Zihlmatweg 44	Aufzüge	☐	111	Arnold E	176.00
✓ Anlagen/Geräte		☐	114	Argus U	385.00
Artikelliste		☐	111	Arnold E	280.50



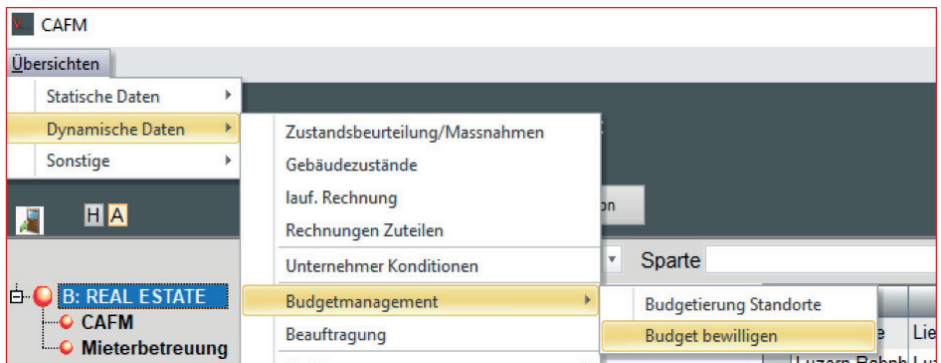
Wenn mehrere Anlagen mit verschiedenen BKP's gewählt sind, kommt eine Meldung und e-argus nimmt die erste BKP, welche in der Selektion gefunden wird.



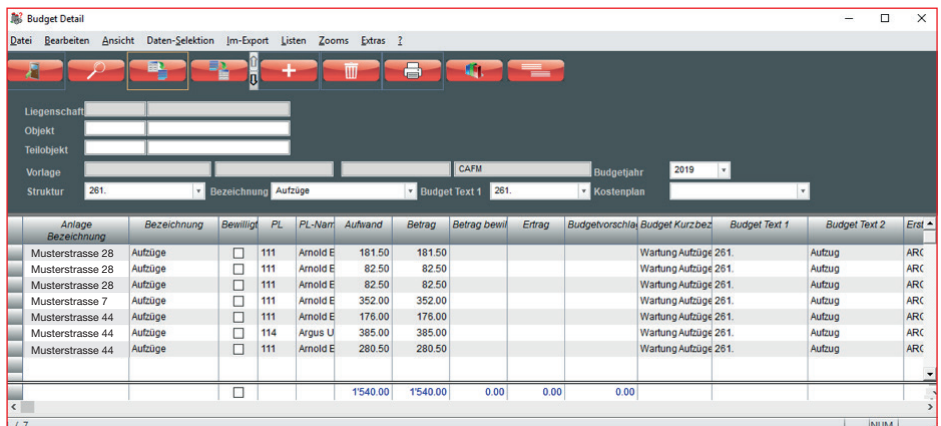


6.2.3 Generieren von Unterhaltskrediten

Um einen entsprechenden Unterhaltskredit zu generieren, welcher dann im e-argus Bau wieder weiterbearbeitet werden kann, öffnen Sie die Budgetpositionen über «**Budget bewilligen**»:

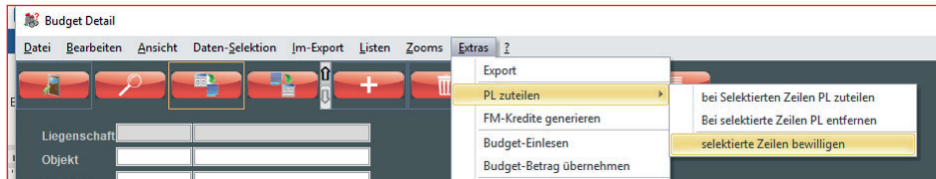


Im folgenden Fenster machen Sie z.B. wieder eine Selektion über das Jahr 2019. Da wir noch kein weiteres Budget in diesem Jahr haben, sehen wir die zuvor generierten Positionen:

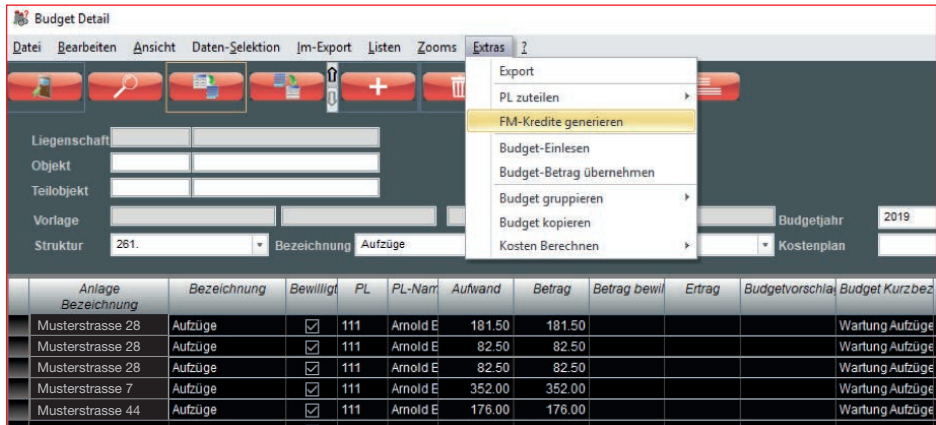




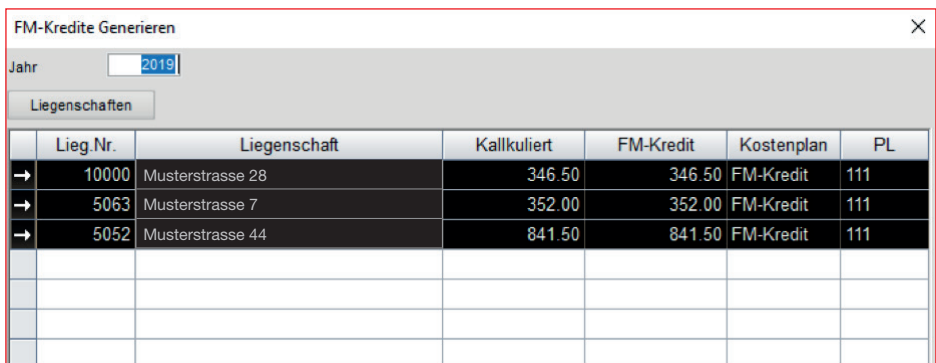
Markieren Sie nun die gewünschten Zeilen und generieren Sie einen entsprechenden Kredit. Dies machen Sie über das Menü Extras. Als erstes bewilligen wir die Positionen mittels dem Befehl **«selektierte Zeilen bewilligen»**:



Als nächstes wählen wir **«FM-Kredit generieren»**.

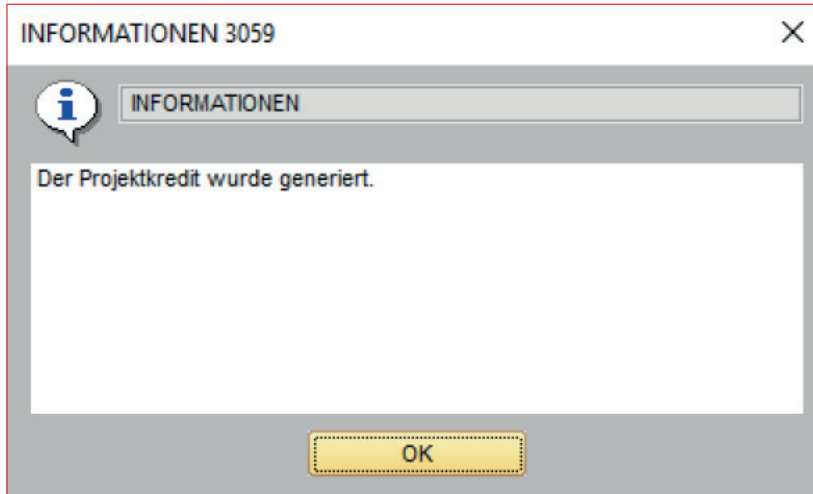
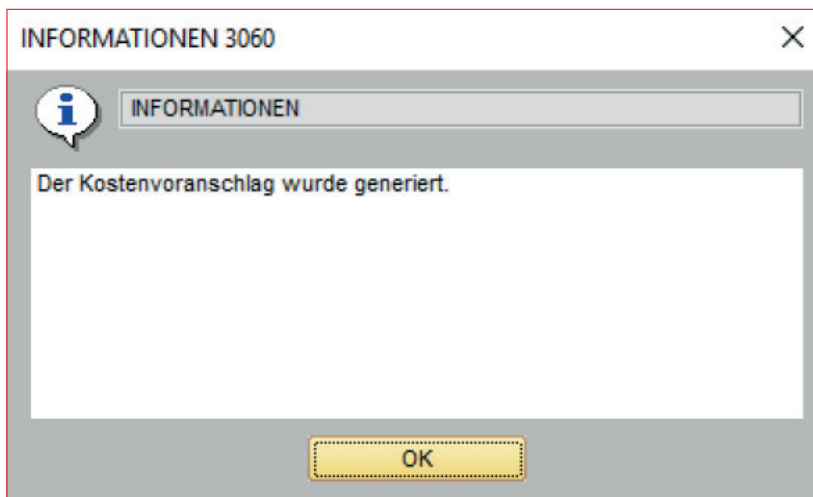


Hier haben Sie die Möglichkeit weitere Anpassungen vorzunehmen:





Anschliessend bestätigen Sie den Vorgang mit drücken von «**FM-Kredite generieren**». Sie erhalten nachfolgende 2 Meldungen:



Somit wurden alle Positionen im Kredit generiert und die Weiterbearbeitung im Bau kann vorgenommen werden.



6.2.4 Wartungsleistungen / Beauftragung Instandhaltung

Die Wartungsaufträge können ebenfalls direkt im CAFM vergeben werden. Markieren Sie dazu die gewünschten Zeilen, gehen Sie auf Extras und wählen Sie **«Vertrag generieren»**.

The screenshot shows the 'Anlage/Geräte' window for 'Musterfirma AG'. The 'Extras' menu is open, highlighting 'Vertrag generieren'. The table below lists various maintenance tasks with their associated costs.

Anlage Kurzbezeichnung	Anlage/Gerät Kurzbezeichnung	Anlage/Gerät Bezeichnung	Gewerk	Gewerk Bezeichnung	Anschaffungswert	Bestandeswert	Buchwert akt	Kosten man	Kod laufen
Musterstrasse 44	Notruf Kommunikation	Aufzüge	Musterfirma AG	261 Aufzüge	120'000.00	115'000.00	60'000.00	80.00	
Musterstrasse 44	Lift Nord	Aufzüge	Musterfirma AG	261 Aufzüge	98'000.00	10'000.00	2'000.00	85.00	
Musterstrasse 44	Lift Süd	Aufzüge	Musterfirma AG	261 Aufzüge	110'000.00			90.00	
Musterstrasse 44	Aufzüge	Aufzugsmaschinenraum	Musterfirma AG	261 Aufzüge	85'000.00	60'000.00	50'000.00	350.00	
Musterstrasse 44	Speisenaufzug	Speisenaufzug	Musterfirma AG	261 Aufzüge	80'000.00	75'000.00	7'500.00	85.00	
Musterstrasse 44	Warenlift	Aufzüge	Musterfirma AG	261 Aufzüge	250'000.00	210'000.00	10'000.00	75.00	
Musterstrasse 7	Aufzüge	Personalaufzug 103	Musterfirma AG	261 Aufzüge	95'000.00			80.00	
Musterstrasse 7	Aufzüge	Personalaufzug 102	Musterfirma AG	261 Aufzüge	95'000.00	10'000.00	2'000.00	85.00	
Musterstrasse 7	Aufzüge	Personalaufzug 101	Musterfirma AG	261 Aufzüge	85'000.00			75.00	
Musterstrasse 7	Aufzüge	Warenlift	Musterfirma AG	261 Aufzüge	250'000.00	210'000.00	10'000.00	60.00	
Musterstrasse 15	Aufzüge	Lift A	Musterfirma AG	261 Aufzüge	95'000.00	10'000.00	2'000.00	75.00	
Musterstrasse 15	Aufzüge	Aufzugsmaschinenraum	Musterfirma AG	261 Aufzüge	80'000.00	75'000.00	7'500.00	75.00	
Musterstrasse 15	Aufzüge	Aufzugsunterfahrt	Musterfirma AG	261 Aufzüge	120'000.00	115'000.00	60'000.00	80.00	
Musterstrasse 15	Aufzüge	Warenlift	Musterfirma AG	261 Aufzüge	250'000.00	210'000.00	10'000.00	85.00	
					1793'000.00	1'100'000.00	221'000.00	1'400.00	

Im folgenden Fenster müssen Sie nun noch das Bestell-Datum angeben. Als Vorschlag wird vom e-argus das Tagesdatum angezeigt. Wollen Sie eine Position (also eine technische Anlage) zu einem bestehenden Vertrag hinzufügen, können Sie die Vertragsnummer in der Spalte eintragen und die Position wird addiert. Der Unternehmer wird automatisch von der techn. Anlage her übernommen, diesen können Sie natürlich jederzeit ändern.



Bestellung Anlagen/Geraete

Unternehmer	Musterfirma AG	Unternehmer		Sparte	CAFM
	Musterstrasse 15			Bestell Datum	21.03.2018
	Musterort				

techn Anlage	Anlage/Gerät@@@Kurz	Anlage/Gerät@@@Bezeichnung	Anlage@@@Kurzbeze	Objekt Nr.	Objekt	Lieferant	Gewerk	Gewerk E
31	Notruf Kommunikation	Aufzüge	Musterstrasse			Musterfirma AG	261.	Aufzüge
34	Lift Nord	Aufzüge	Musterstrasse			Musterfirma AG	261.	Aufzüge
43	Lift Süd	Aufzüge	Musterstrasse			Musterfirma AG	261.	Aufzüge
71	Aufzüge	Aufzugsmaschinenraum	Musterstrasse			Musterfirma AG	261.	Aufzüge
26	Speisenaufzug	Speisenaufzug	Musterstrasse	1	Ladenlokal E	Musterfirma AG	261.	Aufzüge
41	Warenlift	Aufzüge	Musterstrasse	1	Ladenlokal E	Musterfirma AG	261.	Aufzüge
24	Aufzüge	Personalaufzug 103	Musterstrasse	01	Satum	Musterfirma AG	261.	Aufzüge
44	Aufzüge	Personalaufzug 102	Musterstrasse	01	Satum	Musterfirma AG	261.	Aufzüge
45	Aufzüge	Personalaufzug 101	Musterstrasse	01	Satum	Musterfirma AG	261.	Aufzüge
57	Aufzüge	Warenlift	Musterstrasse	01	Satum	Musterfirma AG	261.	Aufzüge
11	Aufzüge	Lift A	Musterstrasse			Musterfirma AG	261.	Aufzüge
3	Aufzüge	Aufzugsmaschinenraum	Musterstrasse	1	CAFM	Musterfirma AG	261.	Aufzüge

Bestellung generieren Zurück

Beim generieren des Auftrages wird geprüft, ob bereits ein Budget zu dieser Anlage besteht (welches noch zu keinem Vertrag gehört) und dieses genommen. Besteht noch kein FM-Budget, wird eine neue Zeile generiert. Nachdem Sie die Bestellung generiert haben, können Sie über Zoom «Aufträge» zum jeweiligen Auftrag gelangen:

Lieg. Nr	Anlag/Gerät Kurzbezeichnung	Anlag/Gerät Bezeichnung	Bestell-Datum	Anlage Kurzbezeichnung	Objekt N
5052	Aufzüge	Aufzugsmaschinenraum		Luzern Zihlmatweg 4	
5052	Aufzüge	Aufzugsmaschinenraum	21.03.2018	Luzern Zihlmatweg 4	

Total Bestellt

Zeile einfügen Zeile löschen Zurück



Hier sehen Sie zwei verschiedene Aufträge. Mittels einem Doppelklick auf die jeweilige Position gelangen Sie ins Auftragsfenster:

Das Anlageverzeichnis, ist vom Vertrag her ersichtlich (Zoom). Hier haben Sie auch die Möglichkeit eine neue techn. Anlage zu erfassen. Den Betrag im Auftrag, müssen Sie dann entsprechend ändern.

Die Unternehmerkonditionen werden natürlich laut den Einstellungen von Vertragsart, Bestell-Datum, Sparte und Unternehmer übernommen.

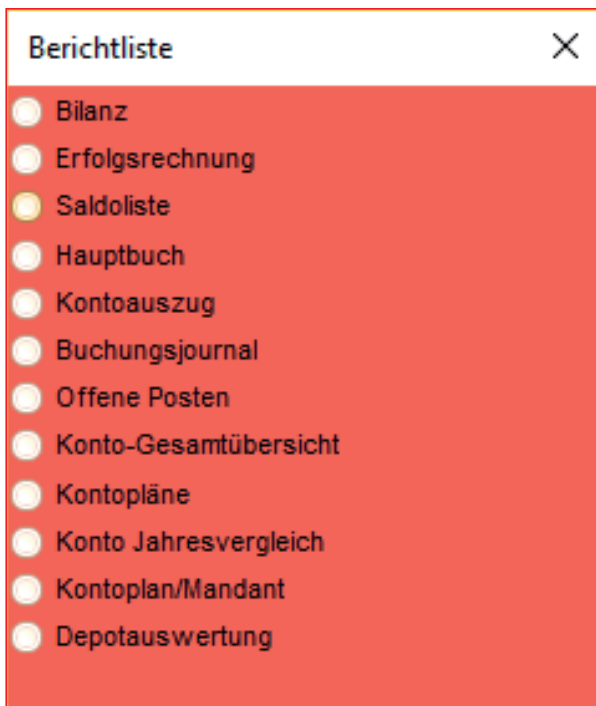


6.3 Finanzmanagement

6.3.1 Ausdruck Bilanz/Erfolgsrechnung

Der Ausdruck der Bilanz findet sich im Finanz-Verwaltung im Menü «Hauptbuch».

Dort gelangen Sie über das Druckersymbol in das Auswahlverzeichnis der e-argus Reports:



Die erste Gruppe umschliesst die Bilanz, die Erfolgsrechnung sowie die Saldoliste.

Wählen Sie den gewünschten Bericht z.B. «Bilanz».



Es erscheint nachfolgend das Druckparameterfenster, wo bestimmte Optionen gewählt werden können:

Folgende Optionen können gewählt werden:

- Mandant: bestimmt eine eigenständige Bilanz
- Nach Konto-Nr.: Bilanz gruppiert/sortiert nach Kto.-Nr.
- Nach Strukturgruppe: statt nach Kto.-Nr. kann auch eine Strukturgruppe gewählt werden; dies bedeutet dann eine andere Darstellung, innerhalb dieser Darstellung kann dann noch der Saldo +/- verschoben werden
- Periode: Zeitraum für die Bilanz
- Summieren: Sie können auf verschiedenste Stufen summieren

Achtung:

In sämtlichen Dokumenten sind abgeänderte, fingierte Beispiel-Zahlen, die mit der Realität nicht übereinstimmen.



Beispiel Bilanz

CPC Computer Praxis		BILANZ vom 01.01.2018 bis 31.12.2018		28.05.2018 Seite 1
in	aktuelles Jahr	%	Vorjahr	
Aktiven				
Flüssige Mittel				
Bank	██████████	74.9%	██████████	
Kasse	██████████	0.1%	██████████	
Debitoren				
Sammelkonto Vorauszlg./Ausstände	██████████	0.0%	██████████	
Sammelkonto MWST (Vorsteuer)	██████████	0.0%	██████████	
Kto.Krt. Gesellschafter	██████████	4.0%	██████████	
Total Debitoren	██████████	0.0%	██████████	
Aktive Rechnungsabgrenzung				
Aktive Rechnungsabgrenzung	██████████	6.2%	██████████	
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	██████████	6.2%	██████████	
Mobilien				
Mobilien	██████████	2.2%	██████████	
Total Mobilien	██████████	2.2%	██████████	
EDV				
EDV Hard-/Software	██████████	9.7%	██████████	
Total EDV	██████████	9.7%	██████████	
Auto				
Auto	██████████	2.9%	██████████	
Total Auto	██████████	2.9%	██████████	
Total Flüssige Mittel	██████████	75.0%	██████████	
Total Aktiven	██████████	100.0%	██████████	



6.3.2 Ausdruck Verwaltungsrechnung

6.3.2.1 Verwaltungsrechnung pro Liegenschaft

Der Ausdruck der Verwaltungsrechnung befindet sich in der Finanzverwaltung im Ikon «Verwaltungsrechnung».

Aufwand					Ertrag						
Konto /	Bezeichnung	Budget	Rechnungen	Zahlungen	Kontotyp	Konto Nr.	Bezeichnung	Budget	Rechnungen	Zahlungen	Kontotyp
300000	Unterhalt und Reparatur			0.00	V	400000	Mietzins		-11'955.00	-6'895.00	V
300200	Aufwand Heiz- und Net			455.95	V	400802	Heizkostenabre		-1'993.53	-1'993.53	V
300700	Budgetzahlungen			3'670.65	V	455000	Diverse Erträge		0.00	0.00	V
305000	Betriebs- und Gerä			-85.00	V	455200	Zinsertrag Ban		-3.60	-3.60	V
321000	Heiz- und Nebenkosten			139.70	V						
322000	Korr. Heiz- und Nebenk			0.00	V						
330000	Verwaltungshonorar Mi			2'582.40	V						
331000	Verwaltungshonorar H			74.42	V						
341000	Kontospesen			30.65	V						
350000	Diverser Aufwand zu La			20.00	V						
351000	Auszahlung Eigentüme			0.00	V						

Total Aufwand: 6'388.77
Saldo: 7'063.36

Total Ertrag: -13'952.13
Saldo:

Die eingekreisten Optionen bedeuten:

Soll

Es werden die gestellten Rechnungen miteinbezogen

Ist

Es werden die effektiven Zahlungen miteinbezogen

inkl. Heizkosten

Es werden die Heizkosten miteinbezogen

MWST

Es werden die MWST Konditionen miteinbezogen

Kennzahlen

Es werden Kennzahlen (Zahlen) die nicht mit e-argus errechnet werden miteinbezogen



Dort gelangen Sie über das Druckersymbol in das Druckparameter-Fenster mit weiteren Optionen für die Verwaltungsrechnung.

Verwaltungsrechnung

Mandanten: Cpc Argus international AG

Periode: Mt 01.01.2018 31.12.2018 1.1.2018 bis 31.12.2018

☒ Aufwand ☒ Ertrag

☐ mit Budgetzahlen

☐ mit Kennzahlen

☐ mit Zahlungen ☐ inkl. MWSt.

☐ mit Kontodetails

☐ mit kalk. VR Honorar

☐ inkl. Heizkosten ☐ mit Zahlungen bei Heizkonto

☐ mit allen Buchungen zu Teilperiode

☐ nur nach Konto Nr. sortiert

☐ Auf Jahre aufgeteilt

☐ %-Satz berechnen ☐ je Hauptgruppe

☐ Fehlende Kontos mit Kontoplan ergänzen

☒ Zeilen mit Nullbeträgen auch auflisten

☐ Sel. Liegenschaften zusammenfassen

☒ Ohne Summierung der Konten

☐ Nur 1. Stufe summieren (Rekapitulation)

☐ 1. und 2. Stufe summieren (Gruppenbrüche)

☐ 1. bis 3. Stufe summieren (Gruppenbrüche)

☐ 1. bis 4. Stufe summieren (Gruppenbrüche)

☒ Markierte Zeilen

☐ Alle Zeilen

☒ Standard ☐ Kopfvorgabe

☐ O-Garnitur confa

☐ Seiteneingrenzung von bis

1 Anzahl Kopien Sprache D

☐ mehrere PDF-Files zusammenfassen

Bildschirm Drucken PDF Word e-mail Kontakte Hintergrund Zurück

Folgende Optionen können gewählt werden:

- **Mandant**
Bestimmt eine eigenständige Bilanz der zugeteilten Liegenschaften
- **Nach Konto-Nr.**
Gruppiert/sortiert nach Kto.-Nr.



- **Nach Strukturgruppe**
Statt nach Kto.-Nr. kann auch eine Strukturgruppe gewählt werden. Dies bedeutet dann eine andere Darstellung innerhalb dieser Darstellung
- **Periode**
Zeitraum für die Verwaltungsrechnung
- **Summieren**
Sie können auf verschiedenste Stufen summieren
- **Mit Budgetzahlen**
Es erscheinen Ihnen die vordefinierten Budgetzahlen pro Kostenart
- **Mit Kennzahlen**
Es erscheinen Ihnen die manuell erfassten Zahlen (RG) die nicht über e-argus errechnet wurden
- **Mit Zahlungen**
Der Ertrag wird aufgrund der effektiven geleisteten Zahlungen ausgewiesen
- **Inkl. MWST**
Erscheinen Ihnen auch die MWST Konditionen
- **Mit Kontodetails**
Erscheinen Ihnen sämtliche Detailbuchungen zu jeder Kostenart
- **Mit kalk. VR Honorar**
Wird das Honorar innerhalb dieser Periode berechnet und angezeigt
- **Inkl. Heizkosten**
Es werden auch die Erträge der Heizakontos nach gestellten Rechnungen angezeigt
- **Mit Zahlungen bei Heizkosten**
Es werden die effektiven bezahlten Heizakontos angezeigt
- **Mit allen Buchungen zur Teilperiode**
Dies wird nur benötigt, wenn man mehr als einmal im Jahr Honorar verrechnet



Beispiel Verwaltungsrechnung



26.02.2018

Seite 1

VERWALTUNGSRECHNUNG

Periode: 01.01.2018 31.12.2018

Beträge in CHF

Liegenschaft	Musterliegenschaft	Konto Nr.	210000, SK Liegenschaften
Strasse	Musterstrasse		
PLZ / Ort	0000 Musterort		
Eigentümer	Mustername		
Strasse	Musterstrasse		
PLZ / Ort	0000 Musterort		
Konto Nr.	Bezeichnung	Aufwand	Ertrag (Soll)
		0.00	
300000	Unterhalt und Reparaturen		0.00
		455.95	
300200	Aufwand Heiz- und Nebenkosten Leerstand		455.95
		3'670.65	
300700	Budgetzahlungen		3'670.65
		-85.00	
305000	Betriebs- und Gerichtskosten		-85.00
		139.70	
321000	Heiz- und Nebenkosten		139.70
		0.00	
322000	Korr. Heiz- und Nebenkosten auf Vorjahr		0.00
		2'582.40	
330000	Verwaltungshonorar Mietzins ertrag		2'582.40
		74.42	
331000	Verwaltungshonorar HK/NK		74.42
		30.65	
341000	Kontospesen		30.65
		20.00	
350000	Diverser Aufwand zu Lasten Eigentümer		20.00
		0.00	
351000	Auszahlung Eigentümersaldo		0.00
		0.00	
400000	Mietzins		11'955.00
		0.00	
400802	Heizkostenabrechnung		1'993.53
		0.00	
455000	Diverse Erträge		0.00
		0.00	
455200	Zinsertrag Bankkonto		3.60
Total		6'888.77	13'952.13
Saldo		7'063.36	



6.3.2.2 Verwaltungsrechnung über mehrere Liegenschaften

Einstieg in den «Finanz-Manager – Liegenschaften – gewünschte Liegenschaften anzeigen und markieren – F5 oder auf Ikon Drucker» klicken. Sie erhalten folgendes Druckfenster:

Die Optionen bleiben sich gleich. Siehe Beschrieb VR pro Liegenschaft. Damit eine VR über mehrere Liegenschaften kumuliert ausdrückbar ist, muss folgende Option zwingend angeklickt werden: «**Sel. Liegenschaften zusammenfassen**»



6.3.2.3 Verwaltungsrechnung pro Objekt und oder Teilobjekt einer Liegenschaft

Einstieg in die e-argus Finanzen und anschliessend in die Verwaltungsrechnung. Sie erhalten folgendes Bild:

Achtung:

Vorraussetzung ist, dass im Hauptbuch die Buchungen bis auf Stufe Objekt und/oder Teilobjekt gebucht werden.

Verwaltungsrechnung Stufe Objekt

The screenshot shows the 'Verwaltungsrechnung-Zoom' window. The top menu bar includes 'Datei', 'Bearbeiten', 'Daten-Selektion', 'Listen', 'Zooms', and a help icon. Below the menu is a toolbar with icons for file operations, search, and printing. The main form contains input fields for 'Liegenschaft' (0000), 'Musterort, Musterliegenschaft', 'Eigentümer' (Eigentümer AE), and 'Dielen'. The 'Objekt' field is set to '01' and 'Saturn'. The 'Periode von bis' is set to '01.01.2018' to '31.12.2018', with a dropdown showing '1.1.2018 bis 31.12.2018 199956'. There are checkboxes for 'inkl. Heizkosten', 'inkl. MWST.', and 'inkl. Kennzahlen'. Below the form are two tables: 'Aufwand' (Expense) and 'Ertrag' (Revenue). The 'Aufwand' table has columns: Konto Nr., Bezeichnung, Budget, Rechnungen, Zahlungen, and Ko. The 'Ertrag' table has columns: Konto Nr., Bezeichnung, Budget, Rechnungen, Zahlungen, and Kont. At the bottom, there are summary fields: 'Total Aufwand' (0.00), 'Saldo', 'Total Ertrag' (19'454.00), and 'Saldo' (-19'454.00). A 'NUM' button is at the bottom right.

Aufwand						Ertrag					
Konto Nr.	Bezeichnung	Budget	Rechnungen	Zahlungen	Ko	Konto Nr.	Bezeichnung	Budget	Rechnungen	Zahlungen	Kont.
300010	Unterhalt und Reparatur	30'000.00	0.00		V	400000	Mietzins	200'000.00	0.00	19'444.00	V
304000	Gebäudeversicherung	8'000.00	0.00		V	602008	Boilerentkalkul		0.00	10.00	V
330000	Verwaltungshonorar Mi	9'000.00	0.00		V						
340010	Hypothekarzinsen	80'000.00	0.00		V						
353000	Kapitalbezüge	60'000.00	0.00		V						

Total Aufwand: 0.00
Saldo:
Total Ertrag: 19'454.00
Saldo: -19'454.00

Auch diese kann über das Druckersymbol ausgedruckt werden.



Verwaltungsrechnung Stufe Teilobjekt

Verwaltungsrechnung-Zoom

Datei Bearbeiten Daten-Selektion Listen Zooms ?

Liegenschaft: 0000 Musterort, Musterliegenschaft Eigentümer: Eigentümer AE Dietikon

Objekt: 01 Saturn Periode von: 01.01.2018 bis: 31.12.2018 1.1.2018 bis 31.12.2018

Teilobjekt: 1 Lager ☐ inkl. Heizkosten ☐ inkl. MWSt. ☐ inkl. Kennzahlen

Aufwand						Ertrag					
Konto	Bezeichnung	Budget	Rechnungen	Zahlungen	Ko	Konto	Bezeichnung	Budget	Rechnungen	Zahlungen	Kont
300010	Unterhalt und Reparatur	30'000.00	0.00		V	400000	Mietzins	200'000.00	0.00	19'444.00	V
304000	Gebäudeversicherung	8'000.00	0.00		V	602008	Boilerentkalkur		0.00	10.00	V
330000	Verwaltungshonorar Mi	9'000.00	0.00		V						
340010	Hypothekarzinsen	80'000.00	0.00		V						
353000	Kapitalbezüge	60'000.00	0.00		V						

Total Aufwand: 0.00 Saldo:

Total Ertrag: 19'454.00 Saldo: -19'454.00

NUM

Auch diese kann über das Druckersymbol ausgedruckt werden.

6.3.2.4 Verwaltungsrechnung Rekapitulation über den Eigentümer

Die Verwaltungsrechnung kann auch pro Eigentümer gedruckt werden. Der Einstieg dazu erfolgt über das Fenster der Eigentümer. Die gewünschten Eigentümer können selektioniert werden und über das Druck Parameter Fenster kann eine Rekapitulation des Eigentümers gedruckt werden.

Alle seine Liegenschaften werden zusammenaddiert und die Totale werden ausgedruckt. Diese Variante eignet sich, um das Honorar des Eigentümers zu kalkulieren.



Beispiel Verwaltungsrechnung

VERWALTUNGSRECHNUNG		26.09.2018	
vom 01.01.2018 bis 31.12.2018		Seite 1	
		Beträge in CHF	
Liegenschaft	Musterliegenschaft	Konto Nr. 210000, Sammelkonto Liegenschaften	
Strasse	Musterstrasse		
PLZ / Ort	0000 Musterort		
Eigentümer	Musturname		
Strasse	Musterstrasse		
PLZ / Ort	0000 Musterort		
Konto Nr.	Bezeichnung	Aufwand	Ertrag (Soll)
3	Aufwand	62'418.23	
30	UNTERHALT UND REPARATUREN	14'560.00	
301	Sanierung	0.00	
3011	Unterhalt und Reparaturen	49.70	
302	Hauswartkosten inkl. Sozialversicherungen	6'042.35	
303	Unterhalt Heizung und Lüftung	372.60	
305	Unterhalt & Rep. Einstellhallen	648.00	
307	Unterhalt Garten- und Umgebungsarbeiten	0.00	
309	Unterhalt und Reparaturen Mietobjekte	7'447.35	
31	HEIZ- UND NEBENKOSTEN		
311	Heiz- und Nebenkosten	0.00	
312	Aufwand Heiz- und Nebenkosten Leerstand	0.00	
32	GEBÜHREN	8'437.75	
321	TV-Gebühren	2'606.35	
322	Wasser, ARA, Kehricht, Strom	5'831.40	
33	STEUERN / VERSICHERUNGEN	2'208.10	
331	Sachversicherung	1'376.10	
332	Gebäudeversicherung	832.00	
333	Liegenschaftssteuer	0.00	
34	ZINSEN / SPESEN	28'222.35	
341	Kontospesen	147.35	
342	Hypothekarzinsen	28'075.00	
35	VERWALTUNGSKOSTEN	8'990.03	
351	Verwaltungshonorar Mietzinsertrag	8'746.08	
352	Debitorenverlust	0.00	
353	Publikationskosten	243.95	
354	Betriebs- und Gerichtskosten	0.00	
4	Ertrag		219'288.45
40	MIETE / NEBENKOSTEN		219'254.85
401	Nettomietzins		202'382.85
402	Div. Nebenkosten pauschal		16'872.00
41	DIVERE ERTRÄGE		33.60
411	Diverse Erträge		4.20
412	Zinsertrag Bankkonto		29.40
Total		62'418.23	219'288.45
Saldo		156'870.22	



6.3.3 Kontierungsvorlagen

Für Buchungen, welche z.B. monatlich erstellt werden müssen, haben wir die Möglichkeit, Vorlagen zu erstellen.

Gehen Sie dazu in das Hauptbuch und holen Sie Ihre Daten:

Markieren Sie nun die gewünschte Buchung, gehen Sie auf Extras und wählen Sie sel. Zeilen als Kontierungsvorlage übernehmen:

Nummer	Kredit	Ort	Beleg Datum	Zahlung Datum
1690	Swisscom (Sch Bern)		18.01.2018	17.02.2018
1690	Swisscom (Sch Bern)		18.01.2018	17.02.2018

Nun müssen Sie dieser Vorlage einen Namen geben:

Zahlungsvorlage

Geben Sie hier eine Bezeichnung für die neue Vorlage ein.

OK

Die Buchung wird nun genau so gespeichert, mit allen vorhandenen Daten.



Sobald Sie nun eine neue Zeile erfassen, können Sie diese Vorlage wieder holen (Achten Sie darauf, dass die Spalte «Kontierungsvorlage» sichtbar ist:

The screenshot shows the 'Hauptbuch' window with the following data:

- Mandant: Mustername
- Jahr: 2017
- Transaktionen: HKBK Hauptbuch Kredits/Bank
- Nummer: 1829
- Betrag: 0.00
- Text:
- Saldo: Soll 0.00, Haben 0.00
- Mehrfachbuchung: 211000, Sammelkonto Kreditoren, Haben 102000, Bank
- Buchungstext:

Kontierungsvorlage	Nummer	Buchungstext	Soll	Konto Bezeichn	Haben	Konto Bezeichn	Betrag brutto	Konditor	Betrag netto	T.Typ	R.Mona	R.Jahr	Beleg Datum	Text 1
Telefon Swisscom	1829		211000	Sammelkonto K 102000	Bank	0.00	0.00	0.00	HKBK 02			2017	26.02.2018	

Sobald Sie nun die Vorlage ausgewählt haben, wird die Buchung entsprechend verändert:

The screenshot shows the 'Hauptbuch' window with the following data:

- Mandant: Mustername
- Jahr: 2017
- Transaktionen: 21% HKBK Hauptbuch Kreditoren
- Nummer: 1829
- Betrag: 250.00
- Text: 12/17
- Saldo: Soll 0.00, Haben 0.00
- Mehrfachbuchung: 211000, Sammelkonto Kreditoren
- Buchungstext:

Nr.	Kreditoren	Ort	Beleg Datum	Zahlung D.	Buchungstext	Soll	Konto Bezeichn	Haben	Konto Bezeichn	Betrag brutto	Konditor	Betrag netto	T.Typ	R.Mona	R.Jahr	
1829	Swisscom	(Sch Bern	25.02.2018	28.03.2017	12/17		390012	Telefongebühren	211000	Sammelkonto		250.00	20.00	270.00	% HKBK 02	2017



6.4 Heizungsmanagement

6.4.1 Checkliste Heiz- und Nebenkosten-Abrechnung

1. Kontrollen/Arbeitsschritte

Finanzen	Abrechnung Heiz- und Nebenkosten ausdrucken mit Kontode-tails (Aufwand-Positionen mit detaillierten Rechnungen)
Finanzen	Falls notwendig Korrekturbuchungen/Umbuchungen im Haupt-buch vornehmen.
Finanzen	Heizölbestände der Einkäufe innerhalb der Periode nachführen
Heizungen	Heizölbestandeswert berechnen. (Heizanlagen/Zoom Heizölbestände/Zeile einfügen/Text einge-ben/Datum immer Ende Periode eingeben/Liter bei Ölbestand eingeben/Bestan-deswert berechnen drücken)
Finanzen	Heizkostenabrechnung mit Berechnung der Honorare (definitiv) (HN-Rechnung/Heizungs-Nr./Periode/Selektion Kostenplatz 1. Heizung 2. Nebenkosten)
Heizungen	Kontrolle der Verteilschlüssel auf allen Kostenplätzen mit dem Bericht Verteilschlüssel oder am Bildschirm. (Falls notwendig Mutationen vornehmen)
Heizungen	Kontrolle der getätigten Umlagen von Kostenarten (Stufe Objekt, Teilobjekt und oder Vertrag)
Heizungen	Kontrollliste für Zusammenzug pro Mieter Aufwand/Akontozah-lungen (Heizanlage/F5/Verteilung der Heizkosten/mit Totalen Mieter an-klicken)
Lieg. Verw.	Kontrolle der Akontobeträge Mieter mit Mieterspiegel (wichtig gleiche Periode wie HNK-Abrechnung)
Heizungen	Kontrollliste der HNK-Abrechnung mit detaillierten Angaben pro Mieter (Aufwand/Akonto/Schlüssel) Heizanlage/F5/Verteilung der Heiz-kosten/drucken



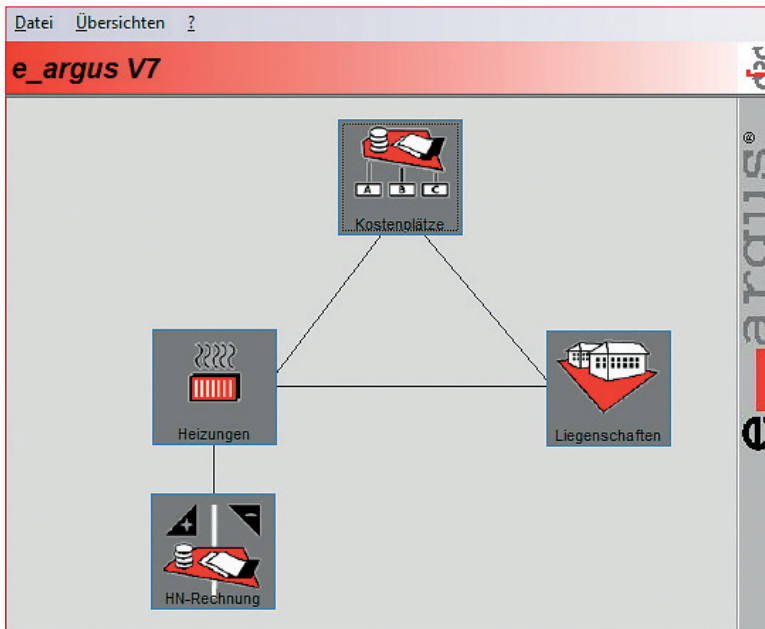
Wenn bis zu diesen Schritten alles in Ordnung ist, kann die Heiz- und Nebenkostenabrechnung definitiv abgerechnet und verbucht werden.

- Heizungen Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten
(Heizanlage/F5/Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten/Option mit Generierung der Rechnungen/Gutschriften anklicken, durch Aktivierung dieser Option wird definitiv verbucht).
- Lieg. Verw. Rechnungen ausdrucken. Im Fenster Einnahmen/Selektionsfenster mit R-Typ 8/R-Datum/Betrag grösser 0 mit dem Report Mietzinsrechnung ausdrucken.

6.4.2 Erläuterung Heizungsmanagement

6.4.2.1 Übersicht

Das Einstiegsfenster zeigt die Hauptverbindungen der wichtigsten Elemente. Deutlich ist sichtbar, dass die Kostenplätze auf die Heizungen und Liegenschaften verteilt werden.





6.4.2.1.1 Die Bedeutung der einzelnen Arbeitsgebiete



- Suchen, mutieren, erfassen und löschen von Kostenplätzen, Ausgangspunkt für:
- Diverse Reports (...)
- Zoominformationen:
 - Umlagen
 - Verteiler
 - Rechnungen
 - Bestände
 - Zuteilung KOART
- Export der Daten nach Excel oder Winword



- Suchen, mutieren, erfassen und löschen von Heizungen, Ausgangspunkt für:
- Diverse Reports (...)
- Zoominformationen:
 - Adresse
 - Liegenschaften
 - Kostenplätze
 - Umlagen
 - Verteiler
 - Heizölbestände
 - Energiestatistik
 - Heiz- und Nebenkostenrechnung
- Export der Daten nach Excel oder Winword





- Suchen, Mutieren, Erfassen und Löschen von Einnahmen, Ausgangspunkt für:
- Report : Verteilung der Heiz- und Nebenkosten



- Suchen, mutieren, erfassen und löschen von Liegenschaften, Ausgangspunkt für:
- Diverse Reports (...)
- Zoominformationen:
 - Adresse
 - Heizanlagen
- Export der Daten nach Excel oder Winword

6.4.2.1.1.1 Verwalten von Heiz- und Nebenkosten-Daten

– Generelles

Bei der Heiz- und Nebenkostenabrechnung werden die angefallenen Heiz- und Nebenkosten aufgrund von unterschiedlichen Verteilschlüsseln auf die Mieter verteilt. Allfällige Akontozahlungen der Mieter werden dabei berücksichtigt.

Die Grundidee ist sehr einfach, die praktische Umsetzung mit Gewichtung, Verteilung und Umlagen allerdings äusserst aufwendig und schlussendlich sehr komplex. e-argus versucht das Modell sehr offen zu gestalten, so dass sämtliche Bedürfnisse abgedeckt und verschiedene Arten der Abrechnung abgebildet werden können. Trotzdem wurde darauf geachtet, dass das Programm im gleichen Stil wie alle anderen e-argus Module aufgebaut wurde. Um ein Sachverständnis zu bekommen, sollen die folgenden Erläuterungen dazu beitragen, sich in e-argus mit den angewendeten Begriffen besser zurechtzufinden.

– Liegenschaften

Die Liegenschaft ist eine Gruppe von Objekten (Häuser, Gebäude). Unter Umständen kann damit auch nur ein einziges Objekt gemeint sein. Eine Liegenschaft kann von einer oder mehreren Heizungen beheizt werden.



- **Heizung/Heizanlage**

Ein oder mehrere Heizkörper, die als Einheit verwaltet werden. Eine Heizung kann eine oder mehrere Liegenschaften beheizen.

- **Kostenplätze**

Ein Kostenplatz ist eine Gruppe von Aufwendungen (z.B. Heizkosten und im folgenden als KOART, Kostenart bezeichnet) oder ein nicht direkt zuteilbares Objekt. Ein Kostenplatz wird auf die Liegenschaften oder Heizungen verteilt.

- **Monatsanteile**

Ein Verteiler, welcher regelt, wie stark die fixen Kosten auf die einzelnen Monate verteilt werden. Bei den Heizkosten sind diese je Monat unterschiedlich, da unterschiedlich beheizt wird; bei den Nebenkosten wird jeder Monat gleich belastet.

- **Verteilschlüssel**

Der Verteilschlüssel beschreibt die Art der Verteilung. Die Einheit ist dabei nur informativ, denn schlussendlich wird immer prozentual verteilt. Im Verteilschlüssel wird definiert, ob die Gesamtkosten auf einen Kostenplatz oder auf der tieferen Stufe der KOART verteilt werden.

Auch wird definiert, ob die Kosten einen Fix- und Individualanteil haben. Jeder der beiden Teile kann wiederum einen eigenen Verteilschlüssel besitzen. Die angegebene Einheit auf den Kostenplätzen werden auf dem Bericht Verteilung Heiz- und Nebenkostenabrechnung und der Mieterabrechnungen dargestellt.

- **Aufwendungen**

Über die Abrechnungsperiode verteilt, werden in der Buchhaltung Kreditorenrechnungen erfasst.

Bei der Erfassung wird darauf geachtet, dass die Rechnung einer Heizung und evtl. auch einer Liegenschaft zugeteilt wird.

- **KOART (Kostenart)**

Jede Kreditorenrechnung muss mit einer KOART versehen sein. Nur mit dieser Information können die Kosten weiterverarbeitet werden.



– Akontozahlungen

Der Mieter leistet meistens mit seiner Miete auch einen Beitrag an die Heiz- und Nebenkosten. Diese Zahlungen werden vom Verwalter für die Deckung der angefallenen Kosten verwendet. Sie sind nicht Bestandteil der Miete und somit auch nicht für den Eigentümer bestimmt.

– Honorar

Bei der Verwaltungsrechnung wurde das Honorar für die Verwaltung der Liegenschaft dem Eigentümer verrechnet. Bei dieser Abrechnung wird das Honorar für die Verwaltung der Heiz- und Nebenkosten den Mietern verrechnet.

6.4.2.1.2 Fenster

- Kostenplätze
- Heizungen
- HN-Rechnung
- Liegenschaften

6.4.2.1.3 Weitere Fenster (Übersichten)

6.4.2.2 Weitere Funktionen

6.4.2.2.1 Erfassen Monatsanteile

Vom Fenster «Übersicht» gelangt man über das Menü zu den Monatsanteilen.

Bezeichnung	Bemerkung	Ersteller	Erstellt	Mutation	Archiv
inkl. Warmwasser	Gesamtschweiz	ARGUS	12.03.20	12.03.20	
excl. Warmwasser	Gesamtschweiz	ARGUS	12.03.20	12.03.20	



Pro Schlüssel gibt es einen Eintrag. Die Details dazu werden via «Zoom» Details erfasst. Jeder Monat, beginnend mit 1 wird mit einem Wert versehen.

Monatsanteile detailliert-Zoom						
Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen ?						
<div></div>						
Monatsanteil		inkl. Warmwasser				
Monat		1				Anteil 13.0
	Monat	Anteil	Ersteller	Erstellun	Mutation	Archi
	1	13.60	ARGUS	12.03.20		
	2	14.10	ARGUS	12.03.20		
	3	11.50	ARGUS	12.03.20		
	4	9.30	ARGUS	12.03.20		
	5	5.60	ARGUS	12.03.20		
	6	3.70	ARGUS	12.03.20		
	7	3.70	ARGUS	12.03.20		
	8	3.60	ARGUS	12.03.20		
	9	3.70	ARGUS	12.03.20		
	10	9.50	ARGUS	12.03.20		
	11	10.70	ARGUS	12.03.20		
	12	13.00	ARGUS	12.03.20		
		102.00				
1 / 12						



6.4.2.2.2 Liegenschaften

Dieses Fenster wurde bereits in vorgängigen Dokumentationen beschrieben.

Name	PLZ	Ort	SC	Art	Typ	Verwalter	Mandant	FIBU Kd	Konto B	Ass. Nr	Kondat	Rk
Geschäftsliegenschaft	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg	125004	1985	201
Mustername	0000	Musterort	D	Bauland	freistehend	Mustername	Mandant 64	210000	SK Lieg			
Hotel Mustername	0000	Musterort	D	Wohngebiet	Einzelhause	Musterfirma AG	Mandant 64	210000	SK Lieg			
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 64	210000	SK Lieg			
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 64	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 64	210000	SK Lieg			
Musterort, Musterstr. 15	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Musterfirma AG	Cpc Argus information	210000	SK Lieg			
Gewerbehause	0000	Musterort	D	Mehrfamilienhaus	Stockwerkeigentum	Musterfirma AG	Cpc Argus information	210000	SK Lieg 2			1
Musterort, Musterstr. 44	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Stockwerkeigentum	Musterfirma AG	Cpc Argus information	210000	SK Lieg			
Anlage	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Mandant 64	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Wohn- und Geschäftslieg.	Mehrfamilienhaus	Mustername Name	Mandant	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	B	Quartier	Laden	Mustername Name	Knecht 1	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	A	Industrie- und Gewerbelieg.	freistehend	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg			

Teilobjekt	Kurzbezeichnung	Bezeichnung	Geschoss	Wohnung
2	EG	Erdgeschoss	EG	
3	1. OG	Obergeschoss	1. OG	
1	UG	Untergeschoss	1. UG	

Von Bedeutung ist das «Zoom – Heizungen-Anlagen».

Es werden alle Heizungen aufgelistet, die diese Liegenschaft beheizen.

Kurzname	Objekt Nr.	Objekt	Anteil	Bemerkung	Ersteller	Er
Gemeinschafts	05	Objekt 5	100.00		ARGUS	10
Gemeinschafts	06	Objekt 6	100.00		ARGUS	10
Gemeinschafts	07	Objekt 7	100.00		ARGUS	10
Gemeinschafts	08	Objekt 8	100.00		ARGUS	10
Gemeinschafts	09	Objekt 9	100.00		ARGUS	10
Gemeinschafts			100.00		hj	09
Heizabrechnung	01	Objekt 1	100.00		ARGUS	10
Heizabrechnung	02	Objekt 2	100.00		ARGUS	10
Heizabrechnung	03	Objekt 3	100.00		ARGUS	10



6.4.2.2.3 Heizungen

In diesem Fenster werden die relevanten Daten zu der Heizanlage erfasst. Es sind noch keine Informationen der Heiz- und Nebenkostenabrechnung nötig, ausser die Periode. Die Periode bezeichnet immer die aktuelle Heizperiode.

Name	PLZ	Ort	GC	Art	Typ	Verwalter	Mandant	FiBu/Kd	Konto B	Ass. Nr.	Konstat	Abt.
Geschäftsliegenschaft	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg	125994	1995	201
Mustername	0000	Musterort	D	Bauland	freistehend	Mustername	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Hotel Mustername	0000	Musterort	D	Wohngebiet	Einstellhalle	Musterfirma AG	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Liegenschaft	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stoekwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stoekwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stoekwerkeigentum	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Musterort, Musterstr. 15	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Musterfirma AG	Cpc Argus International	210000	SK Lieg			
Gewerbehau	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus	Musterfirma AG	Cpc Argus International	210000	SK Lieg 2			1
Musterort, Musterstr. 44	0000	Musterort	D	Stoekwerkeigentum	Stoekwerkeigentum	Musterfirma AG	Cpc Argus International	210000	SK Lieg			
Anlage	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Wohn- und Geschäftslieg.	Mehrfamilienhaus	Mustername Name	Mandant 84	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	B	Quartier	Laden	Mustername Name	Knewst 1	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	A	Industrie- und Gewerbeleg.	freistehend	Mustername Name	Unique	210000	SK Lieg			

Teil- Kurzbezeichnung	Bezeichnung	Geschoss	Wohnung
2 EG	Erdgeschoss	EG	
3.1 OG	Obergeschoss	1. OG	
1 UG	Untergeschoss	1. UG	

6.4.2.2.3.1 Zoom Heizungen-Anlagen:

Es werden alle Liegenschaften aufgelistet, die von dieser Heizung beheizt werden.

Kurzname	Objekt Nr.	Objekt	Anteil	Bemerkung	Ersteller	Er
Gemeinschafts	05	Objekt 5	100.00		ARGUS	10
Gemeinschafts	06	Objekt 6	100.00		ARGUS	10
Gemeinschafts	07	Objekt 7	100.00		ARGUS	10
Gemeinschafts	08	Objekt 8	100.00		ARGUS	10
Gemeinschafts	09	Objekt 9	100.00		ARGUS	10
Gemeinschafts			100.00		hj	09
Heizabrechnung	01	Objekt 1	100.00		ARGUS	10
Heizabrechnung	02	Objekt 2	100.00		ARGUS	10
Heizabrechnung	03	Objekt 3	100.00		ARGUS	10

Verteiler-File Zeile einfügen Zeile löschen Zurück



6.4.2.2.4 Kostenplätze

Der Kostenplatz definiert eine Gruppe von KOARTEN (Kostenarten). Bei Bedarf werden hier noch weitere Daten erfassbar sein. Bis heute genügt die Bezeichnung.

Datei	Bearbeiten	Ansicht	Daten-Selektion	Im-Export	Listen	Zooms	?
Kostenplatz		Warmwasser					
	Kostenplatz	FIBU Konto Nr.	Konto Bezeichnung	Transaktion für Honorarbuchung	Transaktion für MWS Honorarbuchung		
	Gemeinschaftskosten			HN	HNMWST		
	Heizkosten			HH	HHMWST		
	Warmwasser			HH	HHMWST		

6.4.2.2.5 Heizungen KPL

Dies ist das erste Fenster, in welchem relevante Daten für die Verteilung erfasst werden. Das Fenster ist erreichbar über «Heizungen – Zoom – Kostenplätze» oder direkt vom Einstiegsfenster via «Übersichten».

Heizungen KPL													
Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms ?													
Heizung		Legenschaft/KM		Kostenplatz		Heizkosten		Bemerkung					
KPL	Monatsanteil	Periode	Anteil KPL	Anteil KPL	Verteilungsschlüssel	VS auf KPL	VS auf KO	Anteil ind	Anteil ind	Fix	Ind.		
										Total fix	Detaile fix	Total ind	Detaile ind
Gemeinschaftskosten					Gemeinschaftskosten	☐	☒	☐					
Heizkosten					Heizkosten	☒	☐	☒					
Gemeinschaftskosten		1.1.2018 bis 31.12.2018			Gemeinschaftskosten	☐	☒	☐		25788.0000	25788.0000		
Warmwasser		1.1.2018 bis 31.12.2018		13.72	Warmwasser	☒	☐	☒	60.00	3790.6600	3790.6600	137.1500	137.1500
Heizkosten		1.1.2018 bis 31.12.2018			Heizkosten	☒	☐	☒	60.00	3790.6600	3790.6600	862.8500	862.8500
Gemeinschaftskosten		April 07 bis März 08			Gemeinschaftskosten	☐	☒	☐		1046.0000	1046.0000		
Heizkosten		April 07 bis März 08			Heizkosten	☒	☐	☒		96.9100	96.9100		
Gemeinschaftskosten		Feb. 08 bis Jan. 09			Gemeinschaftskosten	☐	☒	☐					
Warmwasser		Feb. 08 bis Jan. 09			Warmwasser	☒	☐	☒					
Heizkosten		Feb. 08 bis Jan. 09			Heizkosten	☒	☐	☒		2289.7100	2289.7100		
Gemeinschaftskosten		Jan. 07 bis Dez. 07			Gemeinschaftskosten	☐	☒	☐		3542.5000	3542.5000		
Gemeinschaftskosten		Jan. 07 bis Dez. 07			Gemeinschaftskosten	☐	☒	☐		4578.9540	4578.9540		
Gemeinschaftskosten		Jan. 07 bis Dez. 07			Gemeinschaftskosten	☐	☒	☐		699.0000	699.0000		
Gemeinschaftskosten		Jan. 07 bis Dez. 07			Gemeinschaftskosten	☐	☒	☐		19250.5200	19406.3000		
Warmwasser		Jan. 07 bis Dez. 07		28.33	Warmwasser	☒	☐	☒					
Warmwasser		Jan. 07 bis Dez. 07		15.28	Warmwasser VV	☒	☐	☒	70.00	964.3600	964.3600	152.8000	152.8000
Heizkosten		Jan. 07 bis Dez. 07			Heizkosten	☒	☐	☒		880.0000	880.0000		
Heizkosten		Jan. 07 bis Dez. 07			Heizkosten Anz.	☒	☐	☒	70.00	23.0000	23.0000	000.0200	000.0200
Heizkosten		Jan. 07 bis Dez. 07			Heizkosten VVQ	☒	☐	☒	70.00	964.3600	964.3600	847.1900	847.1900
Gemeinschaftskosten		Jan. 08 bis Dez. 08			Gemeinschaftskosten	☐	☒	☐		18010.0000	18010.0000		
Gemeinschaftskosten		Jan. 08 bis Dez. 08			Gemeinschaftskosten	☐	☒	☐		19010.0000	19010.0000		
Gemeinschaftskosten		Jan. 08 bis Dez. 08			Gemeinschaftskosten	☐	☒	☐		328.0000	328.0000		



- **Anteil KPL**

Wieviel % eines anderen Kostenplatzes wird auf diesen Kostenplatz umgelegt.

- **Anteil Leerstand**

Wieviel Prozent eines Kostenplatzes kann von Leerständen auf die Mieter überwält werden.

- **Honorar**

Das Honorar kann in Franken oder % berechnet werden, inkl. oder exkl. eines MWST Satzes.

- **Verteilschlüssel**

Der Verteilschlüssel legt fest, ob auf Stufe des Kostenplatzes oder auf Stufe der Kostenart verteilt wird.

- **Anteil ind.**

Ebenfalls wird definiert, ob der Kostenplatz einen Individualanteil beinhaltet, der aufgrund eines aufwandabhängigen Schlüssels verteilt wird.

6.4.2.2.6 KPL KOART

Für alle Kostenplätze muss gesagt werden, welche KOARTEN die Kostenplätze beinhalten. Denn alle Kosten dieser KOARTEN werden auf die Kostenplätze zusammenaddiert. Man gelangt aus den «Kostenplätzen» via «Zoom» in dieses Fenster.

Datei

Bearbeiten

Ansicht

Daten-Selektion

Im-Export

Listen

Zooms

?



6.4.2.2.7 VS KPL Teilobjekte

Wird ein Kostenplatz direkt auf die Teilobjekte (z.B. Wohnungen) verteilt, dann gelangt man vom Fenster «Heizungen-KPL» direkt via «Zoom» in dieses Fenster.

Über das Menü «Liste» können Teilobjekte gesucht und zugeteilt werden. Jedes Teilobjekt bekommt einen Anteil fix und evtl. einen individuellen Anteil. In der Regel wird der individuelle Anteil allerdings über einen Stick direkt aufgrund von Zählerständen in e-argus importiert.

VS KPL KOART Teilobjekte-Zoom

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras ?

Liegenschaft 5037 Liegenschaft Y
Objekt 1 Objekt 1
Teilobjekt 1 6-ZW
Heizung Liegenschaft Y Kostenplatz Gemeinschaftskosten KOART 550000

Lieg.	Objekt	Teilobjekt	Liegensch.	Objekt	Kurzbezeichnung	Fix Anteil fix	Fix Details fix	Ind. Anteil ind.	Ind. Details ind.	Flächenpunkt
5037	1	1	Liegensch.	Objekt 1	6-ZW	195.0000				☐
5037	2	1	Liegensch.	Objekt 2	2 1/2-ZW	103.0000				☐
5037	2	2	Liegensch.	Objekt 2	3 1/2-ZW	111.0000				☐
5037	2	3	Liegensch.	Objekt 2	3 1/2-ZW	72.0000				☐
5037	3	1	Liegensch.	Objekt 3	6 1/2-ZW	195.0000				☐
5037	4	1	Liegensch.	Objekt 4	3 1/2-ZW	103.0000				☐
5037	4	2	Liegensch.	Objekt 4	3 1/2-ZW	101.0000				☐
						880.0000	0.0000	0.0000	0.0000	☐

1 / 7 NUM



6.4.2.2.8 VS KPL KOART

Werden die Kosten allerdings auf Stufe der KOARTEN verteilt, dann gelangt man aus dem Fenster «Heizungen-KPL» zuerst in ein Fenster, wo die Liste der angefallenen KOARTEN auf dieser Heizung bearbeitet werden. Man kann aus der Liste der möglichen KOARTEN zu diesem Kostenplatz die gewünschten Positionen wählen. Auf jeder Position wird dann das Total der Verteilschlüssel fix oder individuell definiert. Man hat die Möglichkeit pro Kostenart eine andere Einheit anzugeben. Einheiten bedeuten im e-argus z.B. m² oder Anzahl, %, Wertquote u.s.w.

Kurzname	Name	Ort	KPL	Konto Nr.	Bezeichnung	Einheit	Fix		Ind.	
							Total fix	Details fix	Total ind.	Details ind.
Gemeinsc	Gemeinsc	Zürich	Gemeinschafts	550000	Stromkosten allgemein	WQ	1'000.0000	1'000.0000		
Gemeinsc	Gemeinsc	Zürich	Gemeinschafts	550004	Stromkosten Garage	Anz.	92.0000	92.0000		
Gemeinsc	Gemeinsc	Zürich	Gemeinschafts	550500	Unterhalt Lift	WQ	1'000.0000	1'000.0000		

Von dieser Stufe gelangt man wiederum über «Zoom» in das Fenster der «Teilobjekte».

6.4.2.2.9 VS KPL KOART Teilobjekte

Das Total des Verteilschlüssels wird hier auf die einzelnen Teilobjekte verteilt. Der Vorgang ist derselbe, wie im Fenster, wo die Kostenplätze auf die Teilobjekte verteilt werden.

Lieg.	Objekt	Teilobjekt	Liegenschaft	Objekt	Kurzbeze	Fix		Ind.		Flächenq
						Anteil fix	Details fix	Anteil ind.	Details ind.	
5037	1	1	Liegenschaft Y	Objekt 1	6-ZW	195.0000				☐
5037	2	1	Liegenschaft Y	Objekt 2	2 1/2-ZW	103.0000				☐



6.4.2.2.10 Erstellen des Verteilerfiles

Das File für die verbrauchabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA) wird im Fenster «Heizungen» erstellt:

The screenshot shows the 'Heizanlagen' window with a menu open. The menu options are:

- Felddefinition
- Bei sel. Heizungen den Saldo des Sammelkontos Ertrag ausgleichen
- Bei sel. Heizungen Verteiler-File erstellen (highlighted)
- Verteiler-File einlesen

Below the menu, a table displays data for various properties:

Kurzname	Name	Ort	Heizungsart	Heizungstyp	Periode	Mandant
GGF Liegenschaft BE	GGF Liegenschaft BE	Adliswil		normal	Jan. 08 bis Dez. 08	Mandant 58
Gemeinschaftskosten Lieg.BD	Gemeinschaftskosten Lieg.BD	Zürich		nur GK	1.1.2018 bis 31.12.2018	Mandant 57
Heizabrechnung Lieg BD	Heizabrechnung Lieg BD	Zürich	Fernwärme	Individuell	1.1.2018 bis 31.12.2018	Mandant 57
Liegenschaft AQ	Liegenschaft AQ	Langnau am Albis	Heizöl	normal	Sep. 07 bis Aug. 08	Mandant 44

The 'Verteiler-File' dialog box contains the following options:

- ☐ Heizanlagen
- ☒ Liegenschaften
- ☐ Objekte
- ☐ Teilobjekte
- ☒ Mieter
- ☒ Referenz Nr. generieren
- ☒ Mietbeginn und Mietende an Periode anpassen
- ☒ Verträge ohne Heizkonten nicht berücksichtigen

Below the options, there are fields for 'Zu übernehmende Records' and 'Übernommene Records' (currently 0). At the bottom, there is a 'Datei' field with the path 'e:\Heizabrechnung Lieg.BD' and buttons for 'Start' and 'Zurück'.

Für den Export bieten sich verschiedene Optionen. Für die erfolgreiche Einsetzung ist aber in jedem Fall ein Test mit der massgebenden Ablesefirma erforderlich.



6.4.2.2.11 Einlesen des Verteilerfiles

Das File für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA) wird im Fenster «Heizungen» eingelesen:

Kurzname	Name	Ort	Heizungsart	Heizungstyp	Periode	Mandant
GGF Liegenschaft BE	GGF Liegenschaft BE	Adliswil		normal	Jan. 08 bis Dez. 08	Mandant 58
Gemeinschaftskosten Lieg.BD	Gemeinschaftskosten Lieg.BD	Zürich		nur GK	1.1.2018 bis 31.12.2018	Mandant 57
Heizabrechnung Lieg.BD	Heizabrechnung Lieg.BD	Zürich	Fernwärme	Individuell	1.1.2018 bis 31.12.2018	Mandant 57
Liegenschaft AQ	Liegenschaft AQ	Langnau am Albis	Heizöl	normal	Sep. 07 bis Aug. 08	Mandant 44
Liegenschaft AY	Liegenschaft AY	Dietikon	Heizöl	normal	Jan. 08 bis Dez. 08	Mandant 52
Liegenschaft BC	Liegenschaft BC	Dietikon	Heizöl	normal	Jan. 08 bis Dez. 08	Mandant 56
Liegenschaft BE	Liegenschaft BE	Adliswil	Gasheizung		Jan. 08 bis Dez. 08	Mandant 58
Liegenschaft BF	Liegenschaft BF	Bellikon	Heizöl	normal	Jan. 08 bis Dez. 08	Mandant 59
Liegenschaft BG	Liegenschaft BG	Bellikon	Heizöl	normal	Jan. 08 bis Dez. 08	Mandant 60

Verteiler-File einlesen

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Zu übernehmende Records

Übernommene Records: 0

Kostenplatz: Heizkosten

Datei: e:\Heizabrechnung Lieg.BD

Start Zurück

Wählen Sie das korrekte File, welches Sie einlesen möchten. In diesem Beispiel sollten Sie ebenfalls das korrekte Verzeichnis wählen (anstatt Export auf Import wechseln).



6.4.2.2.12 Kontrolle des Verteilerfiles

Die eingelesenen Daten können auf zwei Arten kontrolliert werden. Entweder direkt am Bildschirm oder über den Bericht Verteilerliste:

VS KPL Teilobjekte Verträge-Zoom

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Extras ?

Liegenschaft: 5026 Liegenschaft BD

Objekt: 01 Objekt 1

Teilobjekt: 1 3 1/2-ZW

Heizung: 637 Kostenplatz: Bülach KOART:

Lieg.	Objekt	Teilobjekt	Vertrag ID	Referenz	Kurzname	Ort	Anteil fix	Anteil ind.	Gültig ab	Gültig bis	A	E
5026	01	1	637	637	Mieter 318	Bülach		15.0500	01.07.200	30.06.200		h
5026	01	1	637	637	Mieter 318	Bülach		20.6500	01.07.200	30.06.200		h
5026	01	1	637	637	Mieter 318	Bülach		17.2000	01.07.200	30.06.200		h
5026	01	1	637	637	Mieter 318	Bülach			01.01.201	31.12.201		A

File View Print

Kostenplatz: Heizung Periode: 01.01.2000 bis 31.12.2000

Honorar %: 4.00 Honorar Fr.: Honorar Mwst: 7.50

Verteiler: Heizkosten ☒ VS auf KPL ☐ VS auf KOART ☒ % Anteil individuell

Monatsanteile	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
	13.60	12.10	11.50	9.30	5.60	3.70	3.70	3.60	3.70	9.50	10.70	13.00
Total fix / ind:										100.000		0.000
Detail fix / ind:										100.000		0.000

VS auf KPL Teilobjekte

Ref.Nr.	ID	Mieter	Beginn	Ende	Anteil fix	Anteil ind.
1	4-ZW 4-Zimmerwohnung				19.000	0.000
905	Mustername		01.01.2000	31.12.2000		0.00
2	4.5-ZW 4.5-Zimmerwohnung				21.000	0.000
909	Mustername		01.01.2000	31.12.2000		0.00
3	3.5-ZW 3.5-Zimmerwohnung				18.000	0.000
911	Mustername		01.01.2000	31.12.2000		0.00
4	5.5-ZW 5.5-Zimmerwohnung				24.000	0.000
912	Mustername		01.01.2000	31.12.2000		0.00
5	3.5-ZW 3.5-Zimmerwohnung				18.000	0.000
	Leerstand/Vacant		01.01.2000	31.03.2000		
913	Mustername		01.04.2000	31.12.2000		0.00

Kostenplatz: Nebenkosten Periode: 01.01.2000 bis 31.12.2000

Honorar %: 4.00 Honorar Fr.: Honorar Mwst: 7.50

Verteiler: Nebenkosten ☐ VS auf KPL ☒ VS auf KOART ☐ % Anteil individuell

Total fix / ind:	600.000
Detail fix / ind:	1500.000
Total fix / ind:	100.000

4027 ARA-Anschluss



6.4.2.2.13 Heizabrechnung

Für die Heiz- und Nebenkostenabrechnung müssen die Kostenarten den Kostenplätzen Heizkosten und Nebenkosten zugeteilt werden. Dies wird nur einmal definiert und gilt für alle Liegenschaften. Wählen Sie das Fenster «Kostenplätze» und zoomen in das Fenster «Zuteilung KOART»:

KPL	Konto Nr.	Bezeichnung	Gültig a.
Gemeinschaftskosten	5500	Nebenkosten	11.06.20
Gemeinschaftskosten	550000	Stromkosten allgemein	11.06.20
Gemeinschaftskosten	550001	Stromkosten pauschal	11.06.20
Gemeinschaftskosten	550002	Stromkosten Boiler	11.06.20
Gemeinschaftskosten	550003	Energie, Gebühren, Abgaben	11.06.20
Gemeinschaftskosten	550004	Stromkosten Garage	11.06.20
Gemeinschaftskosten	550005	n/Flächen Energie, Gebühren, Abgaben	20.04.20
Gemeinschaftskosten	550006	n/WQ Energie, Gebühren, Abgaben	20.04.20
Gemeinschaftskosten	550007	Energie Bastelraum	26.08.20
Gemeinschaftskosten	550008	Strom Umgebung	19.08.20
Gemeinschaftskosten	550200	Grundpauschale Heizung	11.06.20
Gemeinschaftskosten	550300	Guthaben Heizung	11.06.20
Gemeinschaftskosten	550400	Serviceabonnement Lift	11.06.20
Gemeinschaftskosten	550500	Unterhalt Lift	11.06.20
Gemeinschaftskosten	550505	Liftelefon	01.02.20
Gemeinschaftskosten	550600	Sicherheit, Überwachung	11.06.20
Gemeinschaftskosten	550700	Verbrauchsmaterial	11.06.20
Gemeinschaftskosten	550800	Boilerentkalkung	11.06.20
Gemeinschaftskosten	551000	Serviceabonnement WM/Tumbler	11.06.20



Ebenfalls müssen alle KOARTEN, auf welche Honorare berechnet werden, mit dem entsprechenden Flag im Kontenplan erfasst sein.

Konten-Liste

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras ?

Konto Typ: H Transaktionscode: alle Kontos anzeigen

Konto Nr.: 400300 SC D Bezeichnung: Erneuerungsfonds Akonto H A

Konto Nr.	SC	Konto Bezeichnung	Transaktionsco	STRUKTURGRUPPE	STRUKTURGRUPPE2	STRUKTURGRUPPE3
400300	D	Erneuerungsfonds Akonto	Ertrag	4000	0009	
400400	D	Erneuerungsfonds Garage Akonto	Ertrag	4000	0010	
400500	D	Erneuerungsfonds Heizung Akonto	Ertrag	4000	0012	
400550	D	Erneuerungsfonds Umgebung Akonto	Ertrag	4000	0011	
5000	D	Heizkostenabrechnung	Aufwand	5	0001	
500000	D	Heizkosten	Aufwand	5000	0001	
500100	D	Heizöleinkauf-verbrauch	Aufwand	5000	0001	
500150	D	Pelletseinkauf-verbrauch	Aufwand	5000	0001	
500200	D	Gasbezug	Aufwand	5000	0001	
500300	D	HK Fremdheizungen	Aufwand	5000	0001	
500400	D	Bauaustrocknung	Aufwand	5000	0001	
500500	D	Kaminfeger, Feuerungskontrolle	Aufwand	5000	0001	
501000	D	Ablesekosten indiv. HK	Aufwand	5000	0001	
501500	D	Serviceabonnement Heizung	Aufwand	5000	0001	
502000	D	Serviceabonnement WP	Aufwand	5000	0001	
502500	D	Heizungsbedienung	Aufwand	5000	0001	
502600	D	Reinigung Heizung	Aufwand	5000	0001	
503000	D	Tankrevision	Aufwand	5000	0001	
503500	D	Boilerentkalkung	Aufwand	5000	0001	
503501	D	Rückstellung Boilerentkalkung	Aufwand	5000	0001	
504000	D	Stromverbrauch Heizung	Aufwand	5000	0001	
508000	D	Diverse Heizkosten	Aufwand	5000	0001	
508100	D	Reparaturen und Unterhalt Heizung	Aufwand	5000	0001	
509000	D	Rückstellungen Tankrevision	Aufwand	5000	0001	
509200	D	Durchlaufkonti für STWEG	Aufwand	5000	0001	
510000	D	Verwaltungsaufwand HK	Aufwand	5000		
510100	D	MWST Aufwand Heizkosten	Aufwand	5000		
511000	D	Verwaltungshonorar Heizung	Aufwand	5000	0001	
5900	D	Abschluss HK/GK	Aufwand	5		

1 / 75 NUM

Kontos, die Pauschalbeiträge sind, müssen eine «1» in der Kolonne Pauschale haben.



6.4.2.2.15 Notwendige Buchungstypen und Konten

Standardmässig sollten folgende sieben Buchungstypen auf einer Datenbank vorhanden sein:

Nr.	Kurzbezeichnung	Titel
61	HH	Honorar Heizkosten
62	HHMWST	Honorar Heizkosten MWST
63	HN	Honorar Nebenkosten
64	HNMWST	Honorar Nebenkosten MWST
65	HNSR	Heiz- und Nebenkosten Schlussrechnung
66	HNLEER	Heiz- und Nebenkosten Leerbestand
67	HNABS	Heiz- und Nebenkosten Abschluss (Rundungsdifferenzen)

Folgende neuen Konten sind notwendig (anhand Beispiel SMH):

400002	Honorar Heiz- und Nebenkosten (Ertragskonto Hauptbuch)
202150	MWST Belastungskonto (Passivkonto Hauptbuch)

Folgende neuen KOARTEN sind notwendig (anhand Beispiel SMH):

5050	Verwaltungsaufwand Heizkosten (Aufwandskonto)
5051	MWST Aufwand Heizkosten (Aufwandskonto)
5350	Verwaltungsaufwand Nebenkosten (Aufwandskonto)
5351	MWST Aufwand Nebenkosten (Aufwandskonto)
900	Abschluss Heiz- und Nebenkosten (Aufwandskonto). Auf dieser KOART sind alle Schlussrechnungen und Leerbestände verbucht.
1604	Heizkosten Leerbestand (Aufwand Verwaltungsrechnung) Mit diesem Konto wird der Anteil des Leerbestandes dem Eigentümer belastet.
5035	Rundungsdifferenzen (Aufwandskonto)



Die Buchungen sehen wie folgt aus:

Nr.	Soll	Haben	KOART	KOART
61	SK Heizaufwand	400002	5050	
62	SK Heizaufwand	202150	5051	
63	SK Heizaufwand	400002	5350	
64	SK Heizaufwand	202150	5351	
65	SK Debitoren	SK Akontozahlungen	0900	
66	SK Liegenschaften	SK Akontozahlungen	1604	0900
67	SK Debitoren	SK Akontozahlungen	5035	

Nr. 66 ist eine Mehrfachbuchung und hat nebst der Heizung auch eine Liegenschaft.

6.4.2.2.16 Ausdrucken der Daten

6.4.2.2.16.1 Verteilerliste

Die Verteilerliste kann für die Kontrollen der Heizölbestände und die Kontrolle aller Verteilschlüssel verwendet werden.

Berichtliste

×

☐

Verteilschlüssel

☐

Verteilung der Heiz- und Nebenkosten

☐

Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten

☐

Heizölabrechnung

Die Verteilschlüssel bedeuten die Grundlage für eine korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Als erstes ist es deshalb nötig, dass diese zur Kontrolle ausgedruckt werden können. Der Verteilschlüssel wird auf Stufe der «Heizanlage» definiert und deshalb auch von dort ausgehend erstellt. Der Ausdruck kann mit verschiedenen Optionen erstellt werden. Je nach Fortschritt der vorhandenen Daten, ist die eine oder andere Option sinnvoll. Der Report eignet sich ebenfalls gut als Kontrolle der erfassten Detailinformationen mit den vorgegebenen Totalen, die bei der Berechnung der Kosten als Basis verwendet werden.



Beispiel Verteilschlüssel

Verteilschlüssel

☒ mit Heizölbestand

☒ mit Monatsanteilen

☒ mit Kostenplätzen

☐ mit Verteilschlüssel der Kostenplätze auf Teilobjekte

☐ mit Verteilschlüssel der Kostenplätze auf die einzelnen Mieter

☒ mit KOARTEN

☐ mit Verteilschlüssel der KOARTEN auf Teilobjekte

☐ mit Verteilschlüssel der KOARTEN auf die einzelnen Mieter

☒ Markierte Zeilen

☐ Alle Zeilen

☒ Standard

☐ O-Garnitur

☐ Kopfvorgabe

☐ Seiteneingrenzung

1

Anzahl Kopien

von

bis

Sprache

D

Bildschirm

Drucken

PDF

Word

e-mail

Kontakte

Hintergrund

Zurück

Beispiel Verteilung der Heiz- und Nebenkosten

[illegible]

berkshirehathaway.com

Arous User: 041 227 52 27 (114 ARGUS)



Beispiel Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten



26.02.2018

ABRECHNUNG DER HEIZ- UND NEBENKOSTEN 01.01.2018 - 31.12.2018

Herr und Frau
Mieter 318

Absender: Dienstleistung

Musterstrasse
0000 Musterort

Sachbearbeiter: Argus User
Telefon: 041 227 52 27
E-Mail: support@e-argus.ch

Objekt: MFH, Zürich
Teilobjekt: 3.5-Zimmerwohnung -

Vertragsnr.: 637
Referenz Nr.: 637
Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Abrechnung:	Kosten	Betrag
	Heizkosten	CHF 178.75
	Warmwasser	CHF 28.42
	Ihre Akontozahlungen	CHF -1'158.00
	Total zu Ihren Gunsten	CHF -950.83
	Betrag gerundet	CHF -950.85

Ohne Ihren Gegenbericht innert 14 Tagen werden wir diesen Betrag auf Ihr Konto Nr.00-000000-0 bei der Postfinance, Bern überweisen.

Heizkosten	Total	J. Umlage	fix ind.	CHF-Betrag CHF-Betrag	Basis EH Basis EH	Anteil Anteil	Mt.Anteil	CHF-Anteil CHF-Anteil
Heizkosten	18'000.00	15'530.40						
Diverse Heizkosten	70.25	60.61						
Ablesekosten indiv. HK	0.00	0.00						
Total Heizkosten	18'070.25	15'591.01	40 60	6'236.40 9'354.61	3790.6600 862.8500	% %	108.6500	178.75 0.00 178.75
				ind. CHF-Betrag	Basis EH	Anteil		CHF-Anteil
13.72 Warmwasser	18'070.25	2'479.24						
Total Warmwasser		2'479.24	40 60	991.70 1'487.54	3790.6600 137.1500	% %	108.6500	28.42 0.00 28.42



7. Objekt-Zustände und Bewertung

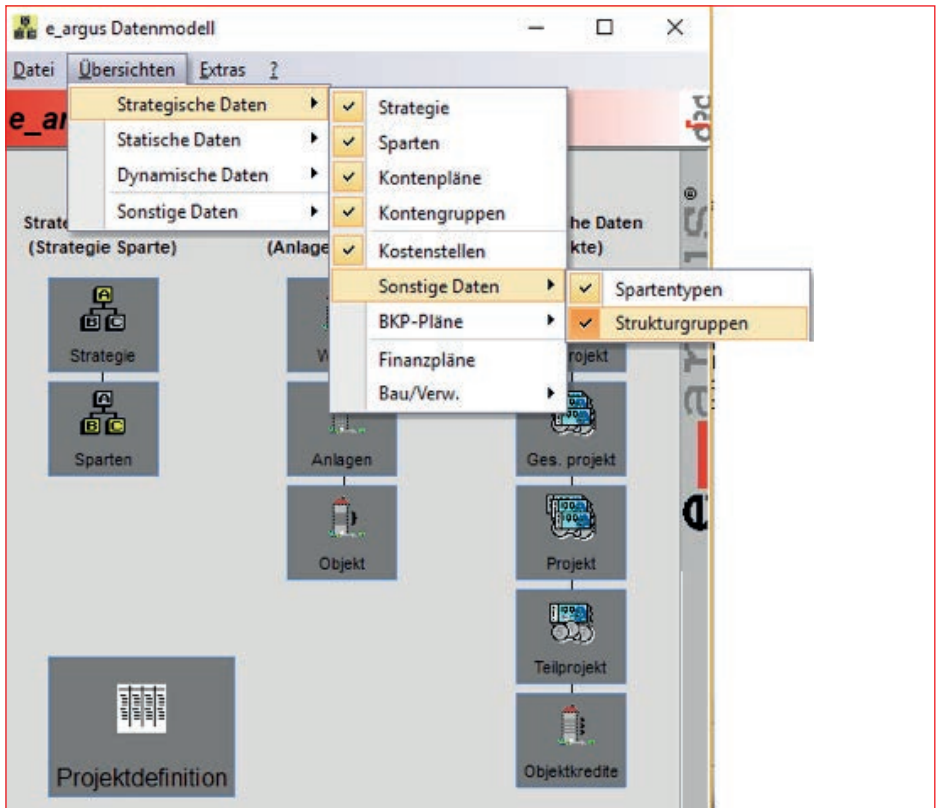
7.1. Auswertung nach Strukturgruppen

Um die Auswertung korrekt zu erhalten, sind folgende Schritte notwendig:

7.1.1 Erfassen der neuen Struktur



Im der **Projektdefinition** gelangen Sie über das Menü Übersichten -> Strategische Daten -> Sonstige Daten -> Strukturgruppen auf die Strukturen:



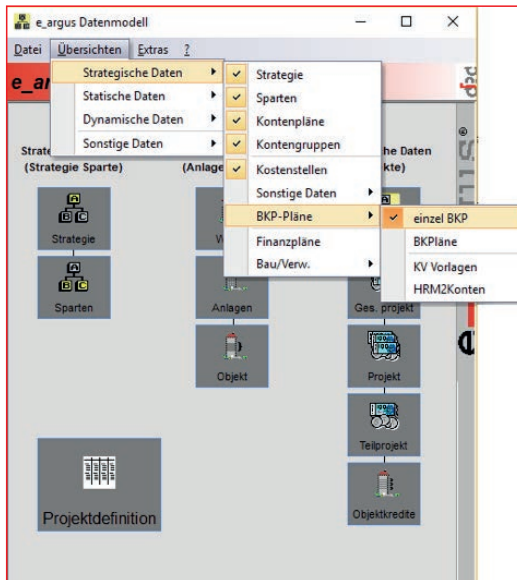


Hier können Sie nun die Struktur gemäss Ihrer Vorlage erfassen:

Strukturgruppe	SC	Bezeichnung	Transaktion	Konto Typ
000	D	Grundstückkosten	0	B
001	D	Aufschliessung	0	B
002	D	Bauwerk Rohbau	0	B
003	D	Bauwerk Technik	0	B

7.1.2 Überarbeitung der BKP-Positionen

Über das Menü Übersichten -> Strategische Daten -> BKP-Pläne -> Einzel BKP gelangen Sie in die BKP-Positionen:



Hier müssen Sie nun alle BKP-Position der jeweiligen Struktur zuteilen.
In unserem Beispiel haben wir dafür die Strukturgruppe 3 genommen:



Hier ist es wichtig, dass Sie jeweils alle Positionen zuteilen. Nicht zugeteilte Positionen erscheinen auf dem Report nicht und dadurch erhalten Sie falsche Zahlen.

Struktur	SC	Konto Bezeichnung	Struktur 3
0 .	D	Grundstück	Grundstückkosten
00 .	D	Vorstudien	Finanzierung
001.	D	Vermessung, Vermachung	Ausbau Mieter/Konzer
002.	D	Geotechnische Gutachten	Ausbau Mieter/Konzer
003.	D	Umweltverträglichkeitsprüfung	Ausbau Mieter/Konzer

7.1.3 Berechnungsgrundlage

Zur Berechnung der Zahlen im Report, werden die Flächen aus dem Fenster «Flächen nach SIA» verwendet. Dieses Fenster finden Sie im Projekt-Controling unter den Standorten:

Name	PLZ	Ort	SC	Art	Typ	Mandant	Gültig ab
Musterstrasse 7	0000	Musterort	A	Industrie- und Gewerbelieg.	freistehend	Unique	12.08.200
Musterstrasse 44	0000	Musterort	B	Quartier	Laden	Klient 1	09.06.200
Geschäftslienschaft	0000	Musterort	D	Geschäftslienschaft	Gewerbe	Unique	19.05.200
Teilprojekte	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mandant 84	10.03.200
Flächen nach SIA	0000	Musterort	D	Geschäftslienschaft	Gewerbe	Mandant 84	18.02.200
Musterstrasse 15	0000	Musterort	D	Geschäftslienschaft	Gewerbe	CpcArgus international AG	15.05.200
Musterstrasse 7	0000	Musterort	D	Mietlienschaft	Mehrfamilienhaus	CpcArgus international AG	01.11.200
Musterstrasse 44	0000	Musterort	D	Mietlienschaft	Stockwerkeigentum	CpcArgus international AG	26.03.200
Musterstrasse 12	0000	Musterort	D	Wohngebiet	Einstellhalle	Mandant 84	16.11.200
Musterstrasse 9	0000	Musterort	D	Wohn- und Geschäftslieng.	Mehrfamilienhaus	Mandant	02.12.200

Objekt Nr.	Kurzbezeichnung	Bezeichnung	Name	Strasse	PLZ	Ort
1	Gewerbe	Gewerbepark/Gesch	Gewerbe G	Musterstrasse	8006	Zürich



Hier werden die Flächen GLA-Pachfläche und die Fläche BGF verwendet.

Name	PLZ	Ort	SC	Art	Typ
Mustername	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe
Mustername	0000	Musterort	D	Bauland	Beistehend
Mustername	0000	Musterort	D	Wohngebiet	Einstellhalle
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkalgentum
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkalgentum
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkalgentum
Mustername	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus
Mustername	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus
Mustername	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus
Mustername	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe
Mustername	0000	Musterort	D	Wohn- und Geschäftslieg.	Mehrfamilienhaus
Mustername	0000	Musterort	B	Quartier	Laden
Mustername	0000	Musterort	A	Industrie- und Gewerbelieg.	Freistehend

1. Grundstücksflächen

QGF	FrhQ QGF	Fr. QGF
5000.00	500.00	2500000.00

2. Geschossflächen

MF	FrhQ MF	Fr. MF
1907.50	800.00	1128000.00

7.2 CAFM Zustände und Kennzahlen



Es gibt eine spezielle Darstellung für den Einstieg vom **CAFM**. Mit dieser Ansicht erhalten Sie schnell alle Zustände und Kennzahlen.

CAFM

Anlage: Mustername

Objekte: 01 Saturn, 02 Food, 03 Hervis, 04 Drogerie Markt

Strategie: REAL ESTATE

Sparte: CAFM

Typ: Standort: Luzern Haldenstrasse 7

1. Grundstücksflächen

QGF	FrhQ QGF	Fr. QGF
5000.00	500.00	2500000.00

2. Geschossflächen

MF	FrhQ MF	Fr. MF
1907.50	800.00	1128000.00



1 7.2.1. Baumannsicht

Wie auch in anderen Programmen finden Sie hier die verschiedenen Sparten und die Ihnen zugeteilten Standorte.

2 7.2.2 Kennzahlen

Hier erhalten Sie Detailinformationen zur getätigten Selektion. Somit haben Sie die Möglichkeit z.B. alle Schäden oder Anlagen einer ganzen Sparte anzuzeigen.

Wenn Sie nur eine Anlage ausgewählt haben, werden natürlich nur diese Daten angezeigt.

3 7.2.3 Die Details zur Anlage

Dieser Teil ist in drei Bereiche unterteilt:

a. Zustandsbeurteilungen

Hier haben Sie die Möglichkeit gewisse Elemente oder Bereiche einer Anlage zu bewerten. Sie können hier für jede Struktur eine Beschreibung Ist-Zustand und eine Massnahme hinterlegen. Eine allfällige Massnahme kann dann auch mit den geschätzten Kosten hinterlegt werden.

Die Elemente (Struktur) kann von Ihnen selber definiert werden und ist jederzeit erweiterbar.

Struktur	Bezeichnung	Beschreibung
1	Standort	Der Standort muss komplett überholt werden
2	Gebäudehülle	Sanierung der Isolation und Anstrich
3	Dach	Der Aufbau des Daches ist in Ordnung
4	Heizanlage	neue Wärmepumpe
5	Sanitäranlage	Die Sanitäranlagen entsprechen nicht mehr h
6	Warmwasseraufberei	in Ordnung
7	Aufzugsanlagen	Warenlift
8	Parking	

Struktur	2	Bezeichnung	Gebäudehülle
Beschreibung	Sanierung der Isolation und Anstrich		
Zustand	An einigen Stellen ist die Isolation beschädigt.		
Massnahme	Die Isolation ist zu reparieren. An der Westseite muss die Isolation zudem aufgedoppelt werden. Das ganze Gebäude erhält einen neuen Anstrich		
früheste	01.08.2018	späteste	31.12.2018
Kredit			



b. Kennzahlen

In den Kennzahlen haben Sie die Möglichkeit, gewisse Kennwerte zum Standort zu hinterlegen. Diese Kennwerte können dann z.B. auf einzelnen Listen zu Berechnungszwecken verwendet werden.

Kennwerte-Zoom

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export ?

Liegenschaft: 5063 Gewerbehaus

Objekt:

Mietwert: 9'500'000.00 Ertragswert: 85'000.00 Realwert: 125'000.00

Lieg N	Objekt	Neubauwert
5063		12'500'000.00

Verkehrswertschätzungen

Verkehrswert 1		Verkehrswert 2	
Neubauwert	12'500'000.00	Umbaukosten	850'000.00
Zeitbauwert	10'850'000.00	Zeitbauwert 2	9'500'000.00
Reallandwert	2'000'000.00	Reallandwert 2	1'800'000.00
Verkehrswert 1	9'500'000.00	Verkehrswert 2	9'000'000.00
Mietwert	125'000.00	Mietwert 2	115'000.00
Ertragswert	85'000.00	Ertragswert 2	75'000.00
Realwert	11'210'000.00	Realwert 2	10'850'000.00

Verkehrswert unbebaute Grundstücke

VW	15'000'000.00	VW Fr/m2	850.00
----	---------------	----------	--------

Verkehrswert Grundstücke im Baurecht

VW	8'000'000.00	VW Fr/m2	350.00
----	--------------	----------	--------

Stichtag VW: 01.05.2018

1 / 1 NUM



c. Gebäudezustand

Im Gebäudezustand werden zu den einzelnen Gebäudeteilen eine Bewertung abgegeben. Diese sind nach verschiedenen Gebäudestrukturen gegliedert, welche auch durch den Benutzer definierbar sind.

Legende	
A = guter Zustand, kein Unterhalt	C = grössere Abnutzung, eingreifen
B = leichte Abnutzung, überwachen	D = Sanierung sofort

Die Legende ist in 4 Punkte unterteilt. Auch hier haben Sie die Möglichkeit die Bewertung und die dazugehörigen Texte selber zu definieren. In unserem Beispiel haben wir die Bewertung A-D gewählt.

Dach/Vordächer

Dach / Vordächer		Instandstellung
	A B C D	
Bedachung 2	☒ ☐ ☐ ☐	einwandfrei
Spenglerarbeiten	☐ ☒ ☐ ☐	Geländer Tiefgarage abgenützt 2'500.00
Aufbauten / Kamin	☐ ☐ ☒ ☐	Aufbau Hauptgebäude sanieren 9'000.00
Dachgebälk	☒ ☐ ☐ ☐	einwandfrei
Flachdach	☐ ☐ ☒ ☐	leichter Wassereintritt im Parkdeck 2a 5'000.00
Vordach Eingang	☐ ☐ ☒ ☐	Riss in Glasscheibe – ersetzen 2'500.00

Fassaden

Fassaden		Instandstellung
	A B C D	
Fassadenhaut	☒ ☐ ☐ ☐	einwandfrei
Fenster	☐ ☐ ☐ ☒	Fenster Nebengebäude 2 renovationsbedürftig 15'000.00
Aussentüren/-tore	☐ ☐ ☒ ☐	Tore Lager 1 Service 2'000.00
Storen/Sonnensch.	☒ ☐ ☐ ☐	einwandfrei
Fugen	☐ ☐ ☒ ☐	Fugen Flachdach 3'500.00
Fuge Garage /Haus	☐ ☐ ☒ ☐	weist Risse auf - ausbessern



Umgebung

Umgebung						Instandstellung
	A	B	C	D		
Hartplätze/Rampen	☐	☒	☐	☐	kleinere Ausbesserungen im Belag	700.00
Grünfl./Bepflanzung	☐	☐	☒	☐	hintere Böschung neu Bepflanzen	2'000.00
Einfriedungen	☒	☐	☐	☐	einwandfrei	
Schächte/Rinnen	☐	☒	☐	☐	kleinere Ausbesserung bei einigen Übergängen	800.00
Stützmauern	☒	☐	☐	☐	einwandfrei	
Besucherparkplätze	☐	☐	☐	☐	3 neue Parkplätze auf rechter Seite gem. Plan	4'500.00

Haustechnik

Haustechnik						Instandstellung
	A	B	C	D		
Elektroinstallationen	☒	☐	☐	☐	einwandfrei	
Heiz./Wärme Jg.					2007	
	☒	☐	☐	☐	einwandfrei	
Lüftung/Klima	☐	☒	☐	☐	mittelfristig neue Lösung suchen	
Sanitär	☐	☒	☐	☐	kleinere Ausbesserungen	
Leitg. (Wasser,Kan,usw.)	☒	☐	☐	☐	einwandfrei	
Entkalkungsanlage	☐	☐	☒	☐	ersatz notwendig	3'500.00

Nebenträume

Nebenträume						Instandstellung
	A	B	C	D		
Keller	☐	☐	☒	☐	Keller 3: kaputtes Fenster	300.00
Estrich	☐	☐	☒	☐	Verkabelung Lampen muss neu gemacht werden	450.00
Treppenhäuser	☐	☐	☒	☐	streichen des Geländers	800.00
Schutzräume	☒	☐	☐	☐	einwandfrei	
Waschküche	☐	☐	☐	☐	ersetzen der Wäscheleinen	100.00
Einstellhalle	☐	☐	☒	☐	Rauswaschen und putzen	2'500.00
Tankraum	☐	☐	☒	☐	Trennwand linke Seite	2'000.00



Betriebsräume/Vermietete Räume

Betriebsräume/Vermietete Räume				Instandstellung		
	A	B	C	D		
Boden	☒	☐	☐	☐	einwandfrei	
Wände	☐	☐	☐	☒	neuer Anstrich im Eingangsbereich	800.00
Decken	☐	☐	☒	☐	neuer Anstrich durch versetzen der Lampen	1'700.00
Türen/Tore	☐	☐	☒	☐	Eingangstüren stark verkratzt – Ausbessern	250.00
Lifanlagen	☒	☐	☐	☐	einwandfrei	
Sanitärapparate	☒	☐	☐	☐	einwandfrei	
Einbauten	☒	☐	☐	☐	einwandfrei	
Briefkästen	☐	☐	☒	☐	Einheitlich beschriftet	250.00

Umbau- oder Erweiterungsarbeiten

Umbau- oder Erweiterungsarbeiten:					
Jahr	<input type="text" value="2008"/>	Umfang	<input type="text" value="Teilrenovation"/>		
Jahr	<input type="text"/>	Umfang	<input type="text"/>		
Jahr	<input type="text"/>	Umfang	<input type="text"/>		
Letzte Renovation					
Gebäudehülle	Jahr	<input type="text" value="2008"/>	☐ Total	☒ Teilw. (in %)	<input type="text" value="70"/>
Innenausbau	Jahr	<input type="text"/>	☐ Total	☐ Teilw. (in %)	<input type="text"/>
Haustechnik	Jahr	<input type="text" value="2014"/>	☐ Total	☒ Teilw. (in %)	<input type="text" value="30"/>
<input type="text"/>	Jahr	<input type="text"/>	☐ Total	☐ Teilw. (in %)	<input type="text"/>
Bemerkung					
Das Gebäude ist Grundsätzlich in einem guten Zustand. Durch obige Massnahmen können spätere teure Reparaturen im Vorfeld behoben werden.					



4 7.2.4 Reporting

In diesem Bereich können für jeden Benutzer 9 Reporte freigeschalten werden. Die Reporte können dann jeweils auf die Auswahl bezogen gedruckt werden.

Wir haben hier als Beispiel einige Reports für die SES hinterlegt:

a. Flächenverzeichnis



16.05.2018
Seite 1

FLÄCHENVERZEICHNIS

mit Anlagen
mit Objekte
mit Teilobjekte
mit Räume

Liegenschaft Objekt Teilobjekte Raum	HNF	NNF	NF	VF	FF	NGF	KF	BGF
---	-----	-----	----	----	----	-----	----	-----

Luzern Haldenstrasse 7 Lu	3'422.00	132.00	3'554.00	98.00	98.00	3'750.00		
---------------------------	----------	--------	----------	-------	-------	----------	--	--

- Saturn Saturn	3'422.00	132.00	3'554.00	98.00	98.00	3'750.00	56.00	3'806.00
- Lager Lager	2'121.00	0.00	2'121.00	0.00	0.00	2'121.00	0.00	2'121.00
Lagerraum	2'121.00		2'121.00			2'121.00		2'121.00
- Personal Aufenthalts	121.00	0.00	121.00	0.00	0.00	121.00	0.00	121.00
Restaurant	121.00		121.00			121.00		121.00
- Kassen Bereiche Kass	545.00	0.00	545.00	0.00	0.00	545.00	0.00	545.00
Kasse	545.00		545.00			545.00		545.00
- Tresorraum Tresorrau	212.00	0.00	212.00	0.00	0.00	212.00	0.00	212.00
Diverses	212.00		212.00			212.00		212.00
- Detektive räumen Det	211.00	21.00	232.00	54.00	54.00	340.00	12.00	352.00
Detektive Büro	211.00	21.00	232.00	54.00	54.00	340.00	12.00	352.00
- Elektroräume Elektror	212.00	111.00	323.00	44.00	44.00	411.00	44.00	455.00
Diverses	212.00	111.00	323.00	44.00	44.00	411.00	44.00	455.00



b. Anlagen-Geräte Verzeichnis

ANLAGEN / GERÄTE

Anlage/Geräte- Bezeichnung	Lieferant	Fabrikat	Anlagenr. Typ	Techn. Spez.	Baujahr	Zusatz Info	BKP	BKP- Bezeichnung	Kosten lauf. Jahr	Rechnungen lauf. Jahr
Standort: Luzern Zihlmatweg 44, Strasse AC6005 Luzern										
Aufzugsmaschinenraum	Musterfirma AG	985972	985972	1B42	2008	OIGA	261	Aufzüge	385,00	0,00
Brandrauchentwicklung	Musterfirma AG	575921	575921	3P0	2004	RA/TRI	237,2	Brandmideanlagen	184,40	0,00
Reisanlage	Musterfirma AG	365972	365972	SU6	2005	OIGA	261	Heizungsanlagen	88,40	0,00
Aufzüge	Musterfirma AG	236598	236598	EP4	2001	RA/TRI	261	Aufzüge	93,50	0,00
Aufzüge	Musterfirma AG	125488	125488	1B4	2002	IT/GA	261	Aufzüge	99,00	0,00
Schleissanlage	Musterfirma AG	545511	545511	SU6	2005	JH/BEL	275	Schleissanlagen	588,00	0,00
Sprinkler Verteiler	Musterfirma AG	895421	895421	2LR	2004	RA/TRI	247	Spezialanlagen	259,56	0,00
Heizungsanlage	Musterfirma AG	857466	857466	1B4	2004	OIGA	231	Elektroanlagen	477,00	0,00
Engangsheizung	Musterfirma AG	698425	698425	2TA	2001	RA/TRI	247	Spezialanlagen	292,52	0,00
Elektroanlagen	Musterfirma AG	395425	395425	5LR	2005	RA/TRI	231	Elektroanlagen	407,00	0,00
Lüftung	Musterfirma AG	9854626	9854626	P06	2004	JH/BEL	231	Elektroanlagen	377,00	0,00
Elektroanlagen	Musterfirma AG	698543	698543	SU6	2003	JH/BEL	247	Spezialanlagen	306,94	0,00
Elektroanlagen	Musterfirma AG	395425	395425	5LR	2005	RA/TRI	231	Elektroanlagen	507,00	0,00
Rauchmelder	Musterfirma AG	235413	235413	RT5	2004	OIGA	231	Elektroanlagen	779,00	0,00
Spisenaufzug	Musterfirma AG	235441	235441	VE3	2002	RA/TRI	237,2	Brandmideanlagen	184,40	0,00
Sanitäranlagen	Musterfirma AG	442278	442278	TB1	2004	RA/TRI	261	Aufzüge	93,50	0,00
Sanitäranlagen	Musterfirma AG	759421	759421	TR12	2006	JH/BEL	247	Spezialanlagen	307,97	0,00
Notrepp	Musterfirma AG	285371	285371	RT10	2007	RA/TRI	247	Spezialanlagen	128,75	0,00
Aufzüge	Musterfirma AG	689445	689445	P06	2006	RA/TRI	405,3	Notbeleuchtung	168,92	0,00
		985122	985122	RT5	2001	OIGA	261	Aufzüge	82,50	0,00
Gesamttotal									6'689,96	0,00



8. Prozesse der Dienstwohnungen

8.1 Kalkulation Dienstwohnungen

In der Teilobjekt-Verwaltung werden die Dienstwohnungen kalkuliert. Sie wählen Ihr gewünschtes Teilobjekt aus. Klicken Sie auf die rechte Maustaste und Sie erhalten den Zoom. Nun klicken Sie auf Mietzinskomponenten/Sollmiete. Hier ist ersichtlich, wie sich die Miete der Dienstwohnung zusammensetzt.

	Währung	FW-Betrag	Brutto	Nachträge	Revidiert	Kalkulation	Netto	pauschal
✓	CHF	0	557.75	0	557.75	0.00	557.75	0
✓	CHF	0	4'025.00	0	4'025.00	0.00	4'025.00	0
			4'582.75	0.00	4'582.75	0.00	4'582.75	

Es gibt zwei Kalkulationsarten, die eine ist die Quadratmeterkalkulation und die andere ist die eigentliche Mietzinskalkulation. Sie klicken auf die gewünschte Kolonne (z.B. Mietzinskalkulation) und betätigen die rechte Maustaste und erhalten folgendes Bild:



8.1.1 Erfassen einer neuen Kalkulation:

Sie wählen das entsprechende Teilobjekt, machen den Doppelclick und erhalten den Zoom, nun klicken Sie auf Mietzinskomponenten/Sollmiete. Sie erhalten folgendes Bild:

Konto	Bezeichnung	Flächen	m2 anrech	m2 Preis	m2 Preis	m2 Preis	Währung	FW-Betrag	Brutto	Nachträge	Rel
-------	-------------	---------	-----------	----------	----------	----------	---------	-----------	--------	-----------	-----

Nun gehen Sie auf Listen, es erscheint Konten, drücken Sie darauf und Sie erhalten folgendes Fenster:

Konto Nr.	SC	Konto Bezeichnung	Transaktionscod	STRUKTURGRUPPE	STRUKTURGRUPPE2	STRUKTURGRUPP	STRUKTU
-----------	----	-------------------	-----------------	----------------	-----------------	---------------	---------



Drücken Sie nun die Taste Ctrl_A und Sie erhalten den gesamten Kontoplan. Nun markieren Sie die gewünschten Kostenarten, und kopieren diese mit dem entsprechenden Button. Ihr Bild sieht nun folgendermassen aus:

Bezeichnung	m2 anrechenbar	m2 Preis brutto	m2 Preis netto	m2 Preis Kalkulation	Währung	FW-Betrag	Brutto
Heizkosten	120.000	0	0	0	CHF	0	0
Mietzins	120.000	100.00	100.00	0	CHF	0	0
Mietzins Autoabstellplatz	120.000	0	0	0	CHF	0	0
		0.000	0.00	0.00			0.00

Sie geben den m² Preis brutto ein, den Brutto-Betrag rechnet es automatisch aus. Sie markieren nun die Kostenart Nettomiete und machen einen Doppelklick. Sie erhalten zwei Auswahlmöglichkeiten: die m²-Kalkulation und die Kto. Kalkulation.



Sie wählen zuerst die m² Kalkulation. Es erscheint folgendes Bild:

Mietzinskomponenten/Sollmiete-Zoom -> m² Kalkulation

Konto: 400000 Bez.: Mietzins

Kapitel	Text	%/F	+/-	%-Beträge	Fr.-Beträge	Berechnet von
1.51.16	Sitzplatz	CHF	+		2.00	35.00
1.52.03	zusätzliche Nachteile	%	-	5.00	-1.75	35.00

m² Preis bei 35.00 Kalkulation 0.25 Netto 35.25

k Kkl

Zeile einfügen Zeile löschen Zurück

1 / 2 NUM

Nun klicken Sie unten links auf K – das heisst Konditionen. Sie erhalten sämtliche Kapitel. Markieren Sie diejenigen Kapitel, die Sie benötigen, um die m² Kalkulation zu erstellen. Haben Sie diese markiert, drücken Sie auf den Knopf „Zeile kopieren“ und Sie befinden sich wieder im obigen Fenster. In diesem Fenster können Sie die % und Fr. Beträge ändern, falls nötig. Wenn Sie sicher sind, alles stimmt, drücken Sie den Knopf zurück. Sie sind jetzt wieder im Mietzinskomponenten Fenster. Falls eine Kalkulation stattgefunden hat, verändert sich der Fr. Brutto-Betrag automatisch. **Achtung die m² Kalkulation wird nur bei der Nettomiete angewendet.**



Sie markieren wiederum die Kostenart Nettomiete, machen den Doppelklick und Sie erhalten erneut die Auswahlmöglichkeit. Diesmal wählen Sie Kto. Kalkulation. Sie erhalten erneut das obige Fenster. Sie klicken wieder auf K und erhalten alle Kapitel. Sie wählen die entsprechenden Kapitel für allfällige Abzüge und Zuschläge. Sie markieren diese und drücken auf den Knopf Zeile kopieren. In diesem Fenster können Sie wiederum Anpassungen vornehmen. Dies müssen Sie evtl. bei einigen Kapiteln tun. Nun ist die Kalkulation auf der Kostenart Nettomiete beendet. Sie wählen nun die weiteren Kostenarten und gehen den gleichen Ablauf der Kto. Kalkulation wie bei der Nettomiete durch.

8.2 Mietzinsänderungen

8.2.1 Mietzinsanpassungen

Wegweisung zur Durchführung von Mietzinsanpassungen:

Die Mietzinsanpassungen werden in der Mieterbetreuung ausgeführt. Bei der Mietzinskalkulation können eine oder mehrere Liegenschaften oder ein einzelnes Haus markiert respektive selektiert werden. Das heisst, Sie müssen mindestens eine Liegenschaft oder ein Haus markieren.

The screenshot shows the 'Liegenschaften' (Properties) window. At the top, there is a menu bar with 'Datei', 'Bearbeiten', 'Ansicht', 'Daten-Selektion', 'Im-Export', 'Listen', 'Zooms', and 'Extras'. Below the menu is a toolbar with various icons. The main area contains search filters: 'Lieg.Nr.' (5063), 'Kurzname' (Mustername), 'Name' (Mustername), 'PLZ' (6005), and 'Ort' (Luzern). Below these is a table with columns: Name, PLZ, Ort, SC, Art, Typ, Verwalter, Mandant, FIBU Kd, Konto B, Ass. Nr., Konstr./k, and Rem. The table lists several properties, including 'Geschäftsliegenschaft', 'Bauland', 'Wohngebiet', 'Wohnüberbauung', 'Stockwerkeigentum', 'Mehrfamilienhaus', and 'Industrie- und Gewerbelieg.'. The last row is highlighted. Below the table is a summary table with columns: Objekt Nr., Kurzbezeichnung, and Bezeichnung. It lists four objects: 01 (Mustername, Saturn), 02 (Mustername, Food), 03 (Mustername, Hervis), and 04 (Mustername, Drogerie Markt).

Name	PLZ	Ort	SC	Art	Typ	Verwalter	Mandant	FIBU Kd	Konto B	Ass. Nr.	Konstr./k	Rem
Mustername	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername	Mustername	210000	SK Lieg	125894	1985	2012
Mustername	0000	Musterort	D	Bauland	freistehend	Mustername	Mustername					
Mustername	0000	Musterort	D	Wohngebiet	Einsteilhalle	Mustername	Mustername	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername	Mustername	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername	Mustername	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Wohnüberbauung	Stockwerkeigentum	Mustername	Mustername	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername	Mustername	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Mehrfamilienhaus	Mustername	Mustername	210000	SK Lieg 2			1
Mustername	0000	Musterort	D	Mietliegenschaft	Stockwerkeigentum	Mustername	Mustername	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Geschäftsliegenschaft	Gewerbe	Mustername	Mustername	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	D	Wohn- und Geschäftslieg.	Mehrfamilienhaus	Mustername	Mustername	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	B	Quartier	Laden	Mustername	Mustername	210000	SK Lieg			
Mustername	0000	Musterort	A	Industrie- und Gewerbelieg.	freistehend	Mustername	Mustername	210000	SK Lieg			

Objekt Nr.	Kurzbezeichnung	Bezeichnung
01	Mustername	Saturn
02	Mustername	Food
03	Mustername	Hervis
04	Mustername	Drogerie Markt



Zur Hilfe einer Selektion können Sie auf das Selektionsfenster zurückgreifen:

Liegenschaften -> Selektion

Selektion:

Löschen

☐ Standard

AnlagenParzellenSonstiges

Anlage Nr.

Kurzname

Name

Ort

Region

Verwalter

Art

Typ

Abt./Grp.

Projektleiter

Sparte

Parzelle

Ausbaustandard

Fahrstuhl

Behindertengerecht

Öffentlicher Verkehr

Schulen

Eigentümer

Objekte

Typ

=

=

=

=

hoch

=

vorhanden

=

ja

=

50 m

=

300 m

Profil

Ordnen nach:

1.

2.

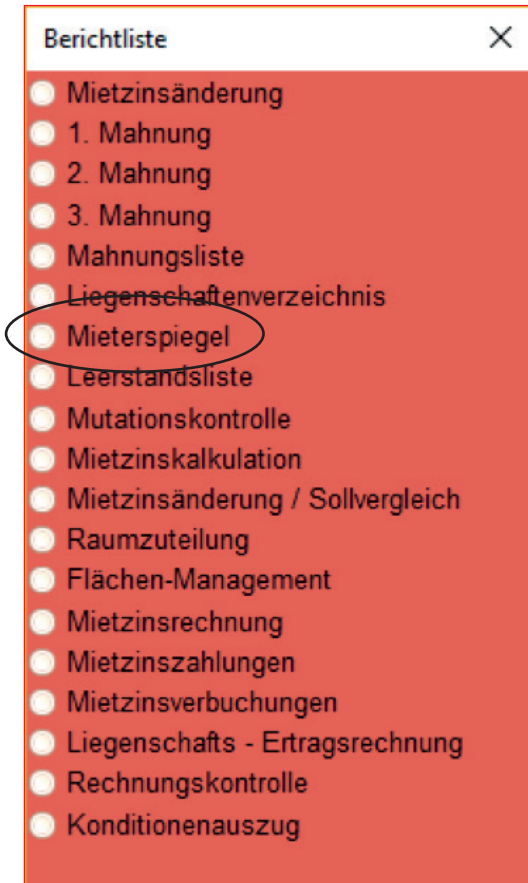
Anfangszustand

Daten holen

Abbrechen



Nachdem Sie die gewünschte Liegenschaft(en) ausgewählt haben, drücken Sie bitte das Druckersymbol und wählen Sie den Mieterspiegel.



8.2.2 Mieterspiegel

Der erste Schritt für die Vorbereitung einer Mietzinsanpassung ist ein aktueller Mieterspiegel der entsprechenden Liegenschaft. Sie erhalten den aktuellen Zustand der Mieter betreffend Mietzins, Hypothekarzinsfuss, Index, u.s.w. Dieser Vorgang sollte immer der erste Schritt vor der eigentlichen Durchführung einer Kalkulation sein.



Nach drücken auf den Mieterspiegel erscheint folgendes Fenster:

Mieterspiegel

☒ mit Totalen

☐ Liegenschaft ☐ Objekt ☒ Mieter

☒ inkl. Hochrechnung

Gültigkeit von bis und mit

Quartal ☐ 1. ☐ 2. ☐ 3. ☐ 4. ☒ jährlich

☒ mit Zusatzkolonnen ☐ Mietzinskomponenten ☐ keine Miete

☐ Rechnungen

☐ offene Rechnungen

☐ Zahlungen

☐ Hochgerechnete Miete (total)

☒ Mietzinskomponenten mit Indices

☐ Sollmiete

☐ mit Leerbestand

☒ mit Berechnung aufgrund vorherigen Mietverträgen ☐ aufgrund Sollmiete

☐ nur Leerbestände

☐ Sortiert nach Mieter

☒ Markierte Zeilen ☐ Alle Zeilen

☒ Standard ☐ O-Garnitur

☐ Kopfvorgabe

☐ Seiteneingrenzung von bis

Anzahl Kopien Sprache

Bildschirm Drucken PDF Word e-mail Kontakte Hintergrund Zurück

Damit Sie auch die notwendigen Informationen erhalten, müssen Sie die eingekreisten Optionen wählen.

Die weiteren Auswahlmöglichkeiten sind optional und sind in Zusammenhang mit Mietzinskalkulationen nicht unbedingt nötig.

Anschliessend kann der Report (Mieterspiegel) ausgedruckt werden.



8.2.3 Mutationskontrolle

Auf diesem Ausdruck sehen Sie sämtliche Daten eines Mieters (Index, Hypo, Mietzins etc.). Dieser Bericht ist ebenfalls sehr aufschlussreich für die Vorbereitung einer Mietzinsanpassung.

Mutationskontrolle

☒ nur aktuelle Verträge

☐ nur aktuelle Mietzinskomponenten

☒ Markierte Zeilen

☐ Alle Zeilen

☒ Standard

☐ O-Garnitur

☐ Kopfvorgabe

☐ Seiteneingrenzung

von bis

1

Anzahl Kopien

Sprache

D

Bildschirm

Drucken

PDF

Word

e-mail

Kontakte

Hintergrund

Zurück



8.2.4 Mietzinsänderung

Auf der unten folgenden Maske beginnt die eigentliche Kalkulation der Mietzinse. Ab hier ist ein überlegtes Vorgehen nötig, da bei rascher und unüberlegter Handhabung die kalkulierten Daten fehlerhaft sein könnten.

e-argus ist jedoch so konzipiert, dass nötigenfalls alle kalkulierten Daten jederzeit mutiert werden können. Dies hätte aber eine grössere Mehrarbeit zur Folge.

1 Das Datum, per wann die neuen Mietzinse kalkuliert werden sollen.

3

2

4

5

Mietzinskalkulation

Kalkulation per 01.06.2018 Typ Kostenmiete

FIBU Kor	Konto Beze	% An	Fr. An	FIBU Kor	Konto Beze	% An	Fr. An
→ 400000	Mietzins			→ 550400	Serviceabor		
→ 602008	Boilerentka			→ 601000	Heiz- und N		

☒ Hypothekarindex in % 3.50 ZH 01.04.2008 ☐ Erbbaurecht

☒ Landesindex in Punkten 108.20 20 2008 3 Abschlag in %

☒ Betriebskosten in % 0.50 per 3.09.2008

☐ Betriebskosten in Fr.

☒ 1. mögl. Kündigung muss kleiner als Kalkulationsdatum sein

☒ Kanton der Liegenschaft für Hypothekarindex verwenden

☒ Typ Landesindex aus Vertrag verwenden

☒ neuen Mietzins nur kalkulieren

☒ neue Mietzinskomponenten provisorisch im Vertrag erstellen

☒ neue Mietzinskomponenten definitiv im Vertrag erstellen ☒ auf Franken runden

☒ Markierte Zeilen ☐ Standard ☐ Kopfvorgabe ☐ Seiteneingrenzung von bis

☐ Alle Zeilen ☐ O-Garnitur 1 Anzahl Kopien Sprache D

Bildschirm Drucken PDF Word e-mail Kontakte Hintergrund Zurück



1 Nr. 1

Mit der Eingabe **Kalkulation per** fangen wir an. Hier wird das gewünschte Mietzinsänderungs-Datum eingegeben.

2 Nr. 2

Man wählt zuerst auf der linken Seite (Mietzinskomponenten) die entsprechende Kostenstelle (z.B. Mietzins). Falls die entsprechende Liegenschaft auf Kostenmiete beruht, müssen die auf dem Bild angekreuzten Daten eingegeben werden. Achtung: Die Hypothekarzinssätze und Indexe sind bereits hinterlegt (Übersichten). Die Betriebskosten müssen direkt eingegeben werden.

3 Nr. 3

Allgemeine Aufwendungen in % und in Fr. beziehen sich auf der rechten Seite auf Heiz- und Nebenkostenakonto.

4 Nr. 4

Mit diesen drei Möglichkeiten, lässt sich das grundsätzliche Verhalten der Mietzinsänderung steuern:

Nr. 4.1

Wenn das frühestmögliche Kündigungsdatum grösser ist als das Kalkulationsdatum, dann darf bei dem jeweiligen Vertrag keine Mietzinsanpassung vorgenommen werden.

Beispiel:

Kalkulation per : 01.06.2018

Erstmögl. Künd. : 31.03.2019

In diesem Fall darf **keine** Mietzinsänderung berechnet oder gedruckt werden. Mit dieser Option können Sie also bestimmen, ob e-argus diese Überprüfung macht oder nicht.

Nr. 4.2

Hier können Sie wählen, ob e-argus den Kanton der Liegenschaft für die Bestimmung des Hypothekarindex verwenden soll oder nicht. Wenn Sie diese Option deaktivieren, verwendet e-argus den Kanton, den Sie in dem entsprechenden Feld eingegeben haben.



Nr. 4.3

Hier können Sie ebenfalls wählen, ob e-argus den Typ Landesindex aus dem zu kalkulierenden Vertrag verwenden soll oder nicht. Wenn Sie diese Option deaktivieren, verwendet e-argus den Tabellentyp für den Landesindex, den Sie in dem entsprechenden Feld (siehe Nr. 1) eingegeben haben.

5 Nr. 5

Mit diesen drei Optionen bewegen Sie sich durch die einzelnen Schritte, welche eine Mietzinskalkulation benötigt:

Nr. 5.1

Hier wird der neue Mietzins nur **kalkuliert**, d.h. die einzelnen Berechnungen werden gemacht, es werden aber keine Veränderungen am jeweiligen Vertrag vorgenommen.

Nr. 5.2

Mit dieser Option werden die neuen Komponenten berechnet und im Vertrag **provisorisch** ohne Erscheinung des neuen Datums erstellt. Es ist empfehlenswert, dass Sie sich bei der Option **Mietzins nur kalkulieren (4.1)** ganz sicher sind, dass die von Ihnen gewünschte Kalkulation stimmt. Erst ab diesem Schritt sollten Sie die neuen Mietzinskomponenten provisorisch im Mietvertrag erstellen. Anschliessend ist es möglich, wenn nötig, Mutationen oder Änderungen vorzunehmen. Sollte die Kalkulation einer Liegenschaft nicht stimmen, müssen Sie bei jedem einzelnen Vertrag die neuen Mietzinskomponenten löschen.

Nr. 5.3

Wenn Sie die Option **definitiv** anwählen, werden die Komponenten im jeweiligen Vertrag **definitiv** erstellt. Eine allfällige Mutation ist aber auch hier jederzeit möglich. Dieser Schritt sollte bei einer Mietzinserhöhung erst nach Ablauf der 30-tägigen Einsprachezeit getätigt werden.

Sie können aber auch direkt zum letzten Punkt springen und die Komponenten definitiv erstellen lassen.

Nachdem alle Komponenten erstellt worden sind (provisorisch oder definitiv), können Sie die einzelnen Verträge noch manuell mutieren. Sobald Sie einen Vertrag manuell mutiert haben, ist dieser Vertrag von späteren Neukalkulationen ausgeschlossen.



Dies ist nötig, damit bei einer nochmaligen Kalkulation die veränderten Verträge nicht noch einmal kalkuliert werden und Sie dieselben Mutationen nicht nochmals durchführen müssen.

Im Vertragsfenster wählen Sie den gewünschten Vertrag, an welchem Sie Veränderungen vornehmen wollen.

Konto Nr.	Bezeichnung	Total m2	m2 Preis	Brutto	Kalkulation	Netto	Gültig ab	Gültig bis	Hl Kanton	Hl Datum	Hype
400000	Mietzins	0.00		1600.00	0.00	1600.00	01.03.2011	31.05.201	ZH	1.04.2008	
400000	Mietzins			1771.00	0.00	1771.00	01.06.2018		ZH	1.04.2008	
601000	Heiz- und Nebenkosten Akonto	0.00		230.00	0.00	230.00	01.03.2011	31.05.201			
601000	Heiz- und Nebenkosten Akonto			253.00	0.00	253.00	01.06.2018				
		0.00		3854.00	0.00	3854.00					

Es müssen jeweils die entsprechenden geänderten Bezeichnungen markiert werden, bevor Sie auf die oben umkreiste Schaltfläche «Konto kalk.» klicken können.



Vertrag-Zoom -> Konditionen

Konto: 400000 Bez.: Mietzins

Alter Betrag: 1'600.00

Hypothekarindex in %: ZH 01.04.2008 3.50 ZH 01.04.2008 3.50 1'600.00

Landesindex in Punkten: 82 2007 11 158.30 82 2008 3 159.00 1'602.83

Betriebskosten in %: 1'610.83

Betriebskosten in Fr.: per 30.09.2008 0.50 1'610.83

Allgemeine Aufwendungen in %: 1'690.83

Allgemeine Aufwendungen in Fr.: 1'690.83

Neuer Betrag: 1'771.00 Nachträge: 0.00 Revidiert: 1'771.00

Kapitel	Text	%F +/-	%-Betrag	Fr.-Beträge	Berechnet v	Text 1

Jährlich: 21'252.00 Konditionen: 0.00 Netto: 21'252.00

Monatlich: 1'771.00 Konditionen: 0.00 Netto: 1'771.00

k kkl

Zeile einfügen Zeile löschen Zurück

Zu Ihrer Selektion wurden keine Daten gefunden! 12

NUM

In diesen Feldern stehen die «alten» Informationen des aktuellen Vertrages. Diese können nicht mutiert werden.



2 Nr. 2

In diesen Feldern stehen die «neuen» kalkulierten Daten des aktuellen Vertrages. Hier können Sie nun mit diesen Angaben «spielen» um zu sehen, wie sich die Werte verändern (blaue Felder).

Sollten Sie beispielsweise wünschen, dass dieser Mieter denselben Mietzins, etc. wie vorher haben soll, dann müssen Sie hier nur die «neuen» Angaben mit den «alten» ersetzen.

ACHTUNG!!!

Löschen Sie in einem solchen Fall nicht die neu erstellten Komponenten, da **e-argus** sich daran orientiert, ob im Vertrag manuell mutierte Komponenten vorhanden sind.

Wenn Sie sie trotzdem löschen, dann wird in diesem Vertrag das nächste Mal eine **neue Kalkulation** der Komponenten durchgeführt.

3 Nr. 3

Hier müssen Sie den von Ihnen neu erspielten Betrag (Nr. 2) eingeben, der für diesen Vertrag gültig sein soll. Wenn Sie anschliessend die «Zurück»-Taste betätigen, wird der Vertrag aktualisiert.

Nachdem Sie alle nötigen Manipulationen gemacht haben, können Sie die einzelnen Korrespondenzbriefe ausdrucken.

Dies können Sie auf zwei verschiedene Arten tun:

- Für eine oder mehrere Liegenschaften
- Für einen einzelnen Mieter



Um für eine ganze Liegenschaft die Korrespondenzbriefe auszudrucken, wählen Sie wie gewohnt die gewünschte Liegenschaft. Anschliessend drücken Sie wieder das Druckersymbol.

Berichtliste	
☐	Mietvertrag
☐	Begleitschreiben Vertrag
☒	Mietzinsänderung
☐	1. Mahnung

1 Nr. 1

Hier müssen Sie noch einmal das Kalkulationsdatum eingeben, per wann die Mietzinserhöhung gemacht werden soll.

2 Nr. 2

An dieser Stelle machen Sie Angaben über die Reserven. Diese Informationen werden nur gezeigt, wenn eine Mietzinserhöhung stattgefunden hat.

Die Sprache wird von ARGUS automatisch gewählt. Es wird der Sprachcode des jeweiligen Vertrages verwendet.



Beispiel Mietzinsänderung



FORMULAR ZUR MITTEILUNG VON MIETZINSÄNDERUNGEN UND ANDEREN EINSEITIGEN VERTRAGSÄNDERUNGEN GEMÄSS ART. 269d OR

Einschreiben

Anrede
Mustername
Musterstrasse
0000 Musterort

Absender: Dienstleistung

Sachbearbeiter: Argus User
Telefon: 041 227 52 27
E-Mail: support@e-argus.ch

Luzern, 01.05.2018

Vertragsnr.: 1568
Referenz Nr.: 1568
Objekt: MFH, Strasse BD, Zürich
Teilobjekt: 3 1/2-Zimmerwohnung, EG

Gestützt auf Art. 269d OR, geben wir Ihnen folgende Mietzinsänderung und/oder andere Vertragsänderung bekannt:

A. Mietzins:

BISHER		Monat
Mietzins	CHF	1'750.00
Heizung Akonto	CHF	289.50
Total	CHF	2'039.50

NEU		Monat
Mietzins	CHF	1'850.00
Heizung Akonto	CHF	301.00
Total	CHF	2'151.00

Inkraftsetzung: 01.08.2018

Begründung der Erhöhung

Allg. Aufwendungen wurden angepasst

B. Andere einseitige Vertragsänderungen:

Umschreibung der Änderung:

Begründung der Änderung:

Inkraftsetzung: 01.08.2018

Reserven:

Allgemeine Kostensteigerung:

3.00 %

Wertmehrende Investitionen:

%

100.00 CHF

Diese Mietzinsänderung und/oder andere einseitige Vertragsänderung, kann/können innert 30 Tagen seit Empfang dieser Mitteilung bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde des Bezirks, in dem sich das Mietobjekt befindet (zuständiges Bezirksgericht) als missbräuchlich angefochten werden; anderenfalls gilt/gelten sie als



Vorgehen bei Mietzinsänderung pro Mietvertrag

Sie wählen die Schaltfläche Mietverträge und holen den entsprechenden Mieter (Vertrag). Unten sehen Sie die Mietzinskomponenten des entsprechenden Vertrages. Sie klicken auf den rechten Knopf «Zeile einfügen». Sie erhalten eine neue Zeile und können den neuen Mietzins eingeben und den dazugehörigen neuen Hypothekarzinsfuss, Landesindex und evt. Betriebskosten in % oder Franken. Wichtig ist, dass Sie den alten Mietzins auf Abgang setzen, das heisst beim Feld «gültig bis» das entsprechende Datum eingeben und beim neuen Mietzins ein «gültig ab» Datum setzen. Setzen Sie bei den alten Mietzinskomponenten kein Datum «gültig bis», dann zählt er alle aktiven Mietzinse zusammen. Der gleiche Vorgang wiederholt sich, wenn Sie die Nebenkosten auch noch anpassen möchten. Bei diesen müssen Sie aber keinen Hypozins, Index und Betriebskosten hinterlegen. Nach Beendigung dieses Vorganges, drücken Sie auf das Druckersymbol und wählen Sie die Mietzinsänderung und erhalten die Maske, bei der Sie nur noch das Datum für die Inkraftsetzung der Mietzinsänderung einsetzen müssen und die entsprechenden Vorbehalte/ Reserve eingeben und auf Drucken drücken. Die Mietzinsänderung dieses Vertrages wird nun ausgeführt.

8.3. Anleitung Bevölkerungszahl oder Agglomerationen ändern

8.3.1 System-Verwaltung

Schritt 1

Öffnen Sie das Fenster Gemeinden:

Hier ein Beispiel Gemeinde Stein hat bisher 2793 Bevölkerungszahlen

ID	Gemeinde	Kanton	Land	BFS	Agglomeration	Bevölkerung	Max. Bevölkerung
4260	Stein (AG)	SH	CH		Rheinfelden	2793	2793



Nun ändere ich die Bevölkerungszahl auf 3215

Gemeinden

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export ?

ID: 4260 Gemeinde: Stein (AG) BFS:

ID	Gemeinde	Kanton	Land	BFS	Agglomeration	Bevölkerung	Max. Bevölkerung
✓ 4260	Stein (AG)	SH	CH		Rheinfelden	3215	9761

/ 1 NUM

8.3.2 Mieterbetreuung

Schritt 2

Mieterbetreuung / Übersichten / sonstiges / m²-Preisvorgaben

Nachschauen ob sich der m² ändert.

Diese Gemeinde-Bevölkerungszahl-Mutation hat Auswirkungen auf den Quadratmeterpreis des Mietzinses. Siehe dazu das Fenster m² Preisvorgaben.

m2 Flächen / Nutzungsarten / Preis

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen ?

Konto Nr.: 400000 Anlage: Ort:

Lieg.Nr.	Liegenschaft	Einwohner	bis	Flächen Code	m2 Preis	Konto Nr.	Bezeichnung	Nutzungsart	MWST Satz	Ort
		0	999	HNF	95.00	400000	Mietzins	Wohnung		
		1'000	2'999	HNF	100.00	400000	Mietzins	Wohnung		
		3'000	9'999	HNF	105.00	400000	Mietzins	Wohnung		
		10'000	19'999	HNF	110.00	400000	Mietzins	Wohnung		
		20'000	39'999	HNF	115.00	400000	Mietzins	Wohnung		
		40'000	59'999	HNF	120.00	400000	Mietzins	Wohnung		
		60'000	79'999	HNF	125.00	400000	Mietzins	Wohnung		
		80'000	99'999	HNF	130.00	400000	Mietzins	Wohnung		
		100'000	149'999	HNF	135.00	400000	Mietzins	Wohnung		
		150'000	200'000	HNF	140.00	400000	Mietzins	Wohnung		
		200'001	9'999'999	HNF	145.00	400000	Mietzins	Wohnung		

1 / 19 NUM



Aufgrund der Änderung in der Bevölkerung sollte nun die Liegenschaft mit der Gemeinde Stein der Quadratmeterpreis neu 105.00 betragen und nicht mehr 100.00.

Schritt 3

Mieterbetreuung / Übersichten / Mietzinskomponenten Sollmiete.

Anlage	Objekt	Teilobjekt	Bezeichnung	m2 anrechenbar	m2 Preis brutto	m2 Preis Kalkulation	m2 Preis netto
--------	--------	------------	-------------	----------------	-----------------	----------------------	----------------

Die Liegenschaft eingeben und beim Konto geben Sie das Mietzinskonto ein.

Anlage	Objekt	Teilobjekt	Bezeichnung	m2 anrechenbar	m2 Preis brutto	m2 Preis Kalkulation	m2 Preis netto
Dienstwohnungen	Wohnungen	4 1/2-ZW	Mietzins	98.000	100.00	0.00	100.00 CHF
Dienstwohnungen	Wohnungen	31/2-ZW	Mietzins	85.000	100.00	0.00	100.00 CHF
Dienstwohnungen	Wohnungen	4 1/2-ZW	Mietzins	98.000	100.00	0.00	100.00 CHF
Dienstwohnungen	Wohnungen	5 1/2-ZW	Mietzins	115.000	100.00	0.00	100.00 CHF
				396.000	400.00	0.00	400.00



Es erscheinen alle Teilobjekte mit der Nettomiete (100). In der Tabelle m² Preis brutto ist der Eintrag 100.00 neu muss er aber 105.00 betragen. Mit folgender extra Funktion können Sie den m² Preis ändern:

Anlage	Objekt	Teilobjekt	Bezeichnung	m2 anrechenbar	m2 Preis brutto	m2 Preis Kalkulation	m2 Preis netto
Dienstwohnungen	Wohnungen	4 1/2-ZW	Mietzins	98.000	100.00	0.00	100.00 CHF
Dienstwohnungen	Wohnungen	3 1/2-ZW	Mietzins	85.000	100.00	0.00	100.00 CHF
Dienstwohnungen	Wohnungen	4 1/2-ZW	Mietzins	98.000	100.00	0.00	100.00 CHF
Dienstwohnungen	Wohnungen	5 1/2-ZW	Mietzins	115.000	100.00	0.00	100.00 CHF
				396.000	400.00	0.00	400.00

Mit Ausführung dieser Funktion wird der m² Preis neu eingefügt.

ACHTUNG!!!

Dies hat Auswirkungen auf die Nettomiete m² Kalkulation.

Das heisst, die Basis für die Kto-Kalkulation ist anders.

Wenn jetzt eine Wohnung 100 m² fasst zu einem m² Preis von 100 gibt das eine Jahresnettomiete von 10'000.00 mit einem m² Preis von 105.00 wäre die neue Nettomiete 10'500.00 dies wäre dann die neue Basis für die Konto Kalkulation also die Abzüge, Zuschläge usw.

Schritt 4

Falls sich bei einer Gemeinde die Agglomerationsgemeinde ändert, so müssen Sie diese in der Tabelle Gemeinde mutieren – siehe Schritt 1.



9. e-argus Protokollierung (ab der Version V7.5)

9.1. Einleitung

9.1.1 Wofür braucht es eine Protokollierung

Schon seit langem besteht die Möglichkeit Änderungen der Daten zu Protokollieren. Diese Funktion haben wir in der neuen e-argus V7.5 optimiert und erweitert.

Es werden nun sämtliche Daten, welche verändert werden aufgezeichnet. Hierbei werden nicht nur der Sachbearbeiter und das Änderungsdatum ausgewiesen, sondern alle Daten wie diese vor der Änderung waren. Somit kann auch nachvollzogen werden, wann und durch wen zum Beispiel Daten gelöscht wurden.

Es besteht ausserdem die Möglichkeit, diese Änderung mit nur einem Klick wieder rückgängig zu machen. Somit sind gelöschte Daten wieder vorhanden oder Änderungen wieder rückgängig gemacht.

9.2. Protokollierung

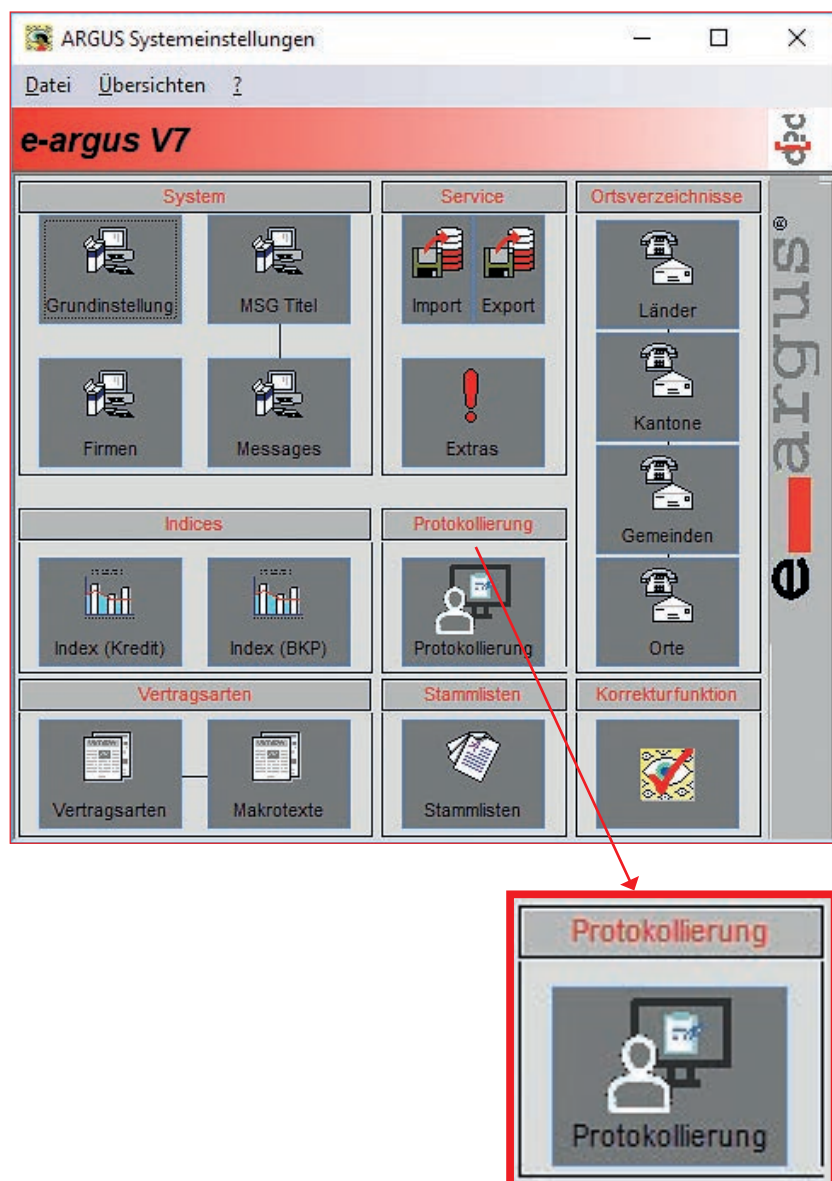
9.2.1 Generell

Die neue Funktion ist wie folgt aufgebaut:

- Themen
- Prozesse
- Sachbearbeiter
- Zeitraum



Die neue Funktion Protokollierung





Nach dem öffnen erscheint folgendes Fenster:

Das Fenster ist in zwei Abschnitte gegliedert:

- 1** Die Auswahl der Themen, Prozesse, Sachbearbeiter und Zeitraum
- 2** Der Dateninhalt zu der gewünschten Selektion

9.2.2 Selektion

Im Auswahlbereich haben Sie verschiedene Möglichkeiten zur Selektion der Daten.



1. Themen

Hier wählen Sie Ihr Thema.

In unserem Beispiel die Immobilienbewirtschaftung.

Zum ausgewählten Thema erhalten Sie die dazugehörenden Prozesse.

In unserem Beispiel:

Immobilienverwaltung; Mietverträge, Budget, Rechnungen, Heizabrechnungen etc.

2. Sachbearbeiter

Sie haben die Möglichkeit Änderungen nur eines Sachbearbeiters aufzulisten. Wenn Sie dieses Feld leer lassen, werden alle Daten der Sachbearbeiter angezeigt.

3. Zeitraum

Bei der Eingabe eines Zeitraumes können Sie nur die gewünschten Änderungen anzeigen lassen. Zum Beispiel, wenn eine Änderung innerhalb der letzten Tage vorgenommen wurde, werden nur die selektierten Daten angezeigt.

4. Neue Daten / gelöschte Daten / Veränderungen

Aus diesen drei Mutationsarten können Sie auswählen welche Daten Sie interessieren.

Sobald Sie Ihre Auswahl getroffen haben, klicken Sie auf den Button Änderungen anzeigen.

Beispiel

Im folgenden Bild zeigen wir Ihnen, wie Sie die Daten mit den Änderungen dargestellt bekommen. Je nach getroffener Selektion werden die Daten, anhand des Sachbearbeiters gruppiert.



Varianten der vorgenommenen Mutationenänderungen


 Daten-Protokollierung
 Extras

neue Zeilen
 gelöschte Zeilen
 geänderte Daten

Hier haben Sie die Möglichkeit ein Protokoll der geänderten Daten zu erhalten

Änderungen im Immobilienverwaltung vom 1. September 2018 bis 30. September 2018

Mietverträge Mietzinsrechnungen Lieg. Budget													↓ ↑	
Sachbearbeiter	Manipulation	Änderungsdatum	Anlagen Kurzbezeichnung	Tellobjekte Kurzbezeichnung	Ref.Nr.	Periodizität Bezeichnung	Art	Mietbeginn	Zahlungsarten Bezeichnung	adressen adr. 1	Mutationsdatum	Objekte Kurzbezeichnung	↓ ↑	
ARGUS	update	2018-09-19:00:00	Liegenschaft AU	15-ZW	2	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 9	2004-08-19-17:02	Objekt 1		
ARGUS	insert	2018-09-19:00:00	Liegenschaft AU	35-ZW	3	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 4	2007-11-26-10:17	Objekt 1		
ARGUS	delete	2018-09-19:00:00	Liegenschaft AU	2-ZW	1	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 5	2004-08-19-17:02	Objekt 1		
ARGUS	update	2018-09-19:00:00	Liegenschaft AU	2-ZW	4	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 10	2004-08-19-17:03	Objekt 1		
ARGUS	update	2018-09-19:00:00	Liegenschaft AU	25-ZW	5	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 3	2005-02-01-19:55	Objekt 1		
ARGUS	update	2018-09-19:00:00	Liegenschaft AU	35-ZW	6	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 2	2005-09-25-13:15	Objekt 1		
ARGUS	update	2018-09-19:00:00	Liegenschaft AU	2-ZW	7	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 6	2004-08-19-17:03	Objekt 1		
ARGUS	update	2018-09-19:00:00	Liegenschaft AU	25-ZW	8	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Eigentümer AU-X	2004-08-19-17:03	Objekt 1		
ARGUS	insert	2018-09-19:00:00	Liegenschaft AU	35-ZW	9	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 1	2004-08-19-17:03	Objekt 2		
ARGUS	update	2018-09-19:00:00	Liegenschaft AU	45-ZW	10	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 1	2004-08-19-17:03	Objekt 2		
ARGUS	delete	2018-09-19:00:00	Liegenschaft AU	35-ZW	11	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 11	2009-03-06-11:28	Objekt 2		
ARGUS	update	2018-09-19:00:00	Liegenschaft AU	45-ZW	12	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 12	2004-08-19-17:04	Objekt 2		
ARGUS	update	2018-09-19:00:00	Liegenschaft AU	5-ZW	13	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 7	2004-08-19-17:04	Objekt 2		
ARGUS	update	2018-09-19:00:00	Liegenschaft X	25-ZW	14	Monatlich	MW	2001-02-16	BESR	Mieter 13	2004-11-27-13:56	Objekt 1		
ARGUS	update	2018-09-19:00:00	Liegenschaft A I	5-ZW	15	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 14	2004-11-27-13:56	Objekt 1		



9.2.3 Anzeige der Änderung einzelner Daten

Sie haben die Möglichkeit die Änderungen der einzelnen Daten nachzuvollziehen. In jeder Tabelle finden Sie eine Spalte «Archiv ID»:

Mit einem Doppelklick auf diese Spalte wird Ihnen das Fenster mit den Änderungen dieser Zeile dargestellt. So können Sie sehen wann die Zeile erstellt wurde. Sie können auch sämtliche Änderungen verfolgen, welche evtl. über ein Jahr (oder mehr) getätigt wurden.

Mietverträge / Mieterspiegel-Zoom

Datei Bearbeiten Ansicht Daten-Selektion Im-Export Listen Zooms Extras ?

Liengeschafft: 5026 Liengeschafft: BD Mieter: Lieg. Objekte
Objekt: Teilobjekte
Teilobjekt: Mieter
Vertrag ID: 658 Ref.Nr.: 658 Art: Zürich H A

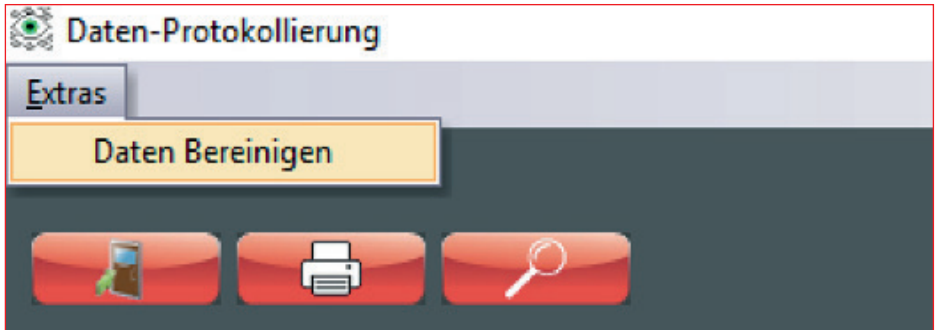
Mieter	Mietbeginn	Miete (periodisch)	Zahl periode	Datum Vertrag	Teilobjekt	Ort	Art	Gesamtvertrag	Archiv ID
von Deschwanden	01.01.2019		Monatlich	13.02.2018	3 1/2-ZW	Luzern	MVG	Mustername, Musterort	
Mieter 318	01.07.2004	1'889.50	Vierteljährlich	10.03.2005	3 1/2-ZW	Bülach	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 313	01.03.2014	1'516.55	Vierteljährlich	20.02.2014	3 1/2-ZW	Zürich	GESAMTMV	Mustername, Musterort	579
Mieter 565	01.01.2006	2'039.50	Vierteljährlich	21.12.2005	3 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 820	01.01.2008	2'289.50	Vierteljährlich	19.12.2007	3 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 303	01.07.2004	2'189.50	Vierteljährlich	10.03.2005	3 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 320	01.07.2004	289.50	Vierteljährlich	10.03.2005	3 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 315	01.07.2004	2'339.50	Vierteljährlich	10.03.2005	3 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 296	01.07.2004	1'989.50	Vierteljährlich	10.03.2005	3 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 843	26.03.2008	1'839.50	Vierteljährlich	31.03.2008	3 1/2-ZW	Otten	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 332	01.07.2004	2'214.50	Vierteljährlich	10.03.2005	3 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 331	01.07.2004	2'512.50	Vierteljährlich	10.03.2005	3 1/2-ZW	Schübelbach	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 308	01.07.2004	358.50	Vierteljährlich	10.03.2005	4 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 323	01.07.2004	208.70	Vierteljährlich	10.03.2005	2 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 299	01.07.2004	358.50	Vierteljährlich	13.03.2005	4 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 321	01.07.2004	208.70	Vierteljährlich	10.03.2005	2 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 312	01.07.2004	358.50	Vierteljährlich	10.03.2005	4 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 307	01.07.2004	208.70	Vierteljährlich	10.03.2005	2 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 317	01.07.2004	358.50	Vierteljährlich	10.03.2005	4 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
Mieter 325	01.07.2004	208.70	Vierteljährlich	10.03.2005	2 1/2-ZW	Zürich	STWEG	Mustername, Musterort	
		87'883.70							

NUM



9.2.4 Protokolldaten bereinigen

Sie haben die Möglichkeit die Protokoll-Daten nach Belieben zu löschen. Im Menü Extras haben Sie eine Funktion dafür:



Es öffnet sich folgendes Fenster:



Hier haben Sie die Möglichkeit Ihre protokollierten Daten anhand der obigen Selektionen zu bereinigen. Sobald Sie auf den Button «**Protokoll bereinigen**» klicken, sind die Protokolleinträge verschwunden.



10. e-argus V7 – go mobile

10.1 go mobile – moderne Arbeitsinstrumente wie Smartphone und Tablet



Die e-argus macht einen weiteren innovativen Schritt. Die zunehmende Dynamik in der Arbeitswelt und innerhalb der Prozesse erfordert eine rasche Reaktion. Dies bedeutet für die User, dass sie auch unterwegs den Überblick behalten müssen. Mit der mobilen Version unserer bewährten Software haben Sie nun unabhängig von Zeit und Ort den Zugriff auf Ihre laufenden Liegenschaften.





10.2 go mobile – Themenauswahl



- Liegenschaften-Infos
- Termine
- Miet-Verträge



- Rechnungen
- Budget
- Schäden



10.3 go mobile – Übersicht mit Beteiligten und Schäden



Hier erhalten Sie eine Übersicht zur Liegenschaft. Von hier können Sie direkt in die Rechnungen, Budget etc. verzweigen.

10.4 go mobile – Mietverträge

Mietverträge - Mietanlagen Luzern

Mieter Tellobjekt	Ort	Gültig Ab	Gültig Bis	Periodizität Total	Miete 25.985	Nebenkosten 0	Total 25.985
Musturname Name 1/3	Luzern	01.09.1990		Vierteljährlich	4.500	0	4.500
Musturname Name 1/4	Luzern	01.12.2011		Vierteljährlich	1.248	0	1.248
Musturname Name 1/3	Luzern	01.09.2009		Monatlich	1.432	0	1.432
Musturname Name EG 2 Rechts	Bonstetten	01.01.2013			1.155	0	1.155
Musturname Name EG 1	Rombach	01.01.2000		Halbjährlich	1.620	0	1.620
Musturname Name 1/2	Luzern	01.02.1998		Monatlich	1.260	0	1.260
Musturname Name Büro 2. OG	Luzern	01.01.2000			2.380	0	2.380



10.5 go mobile – Liegenschaftsrechnung

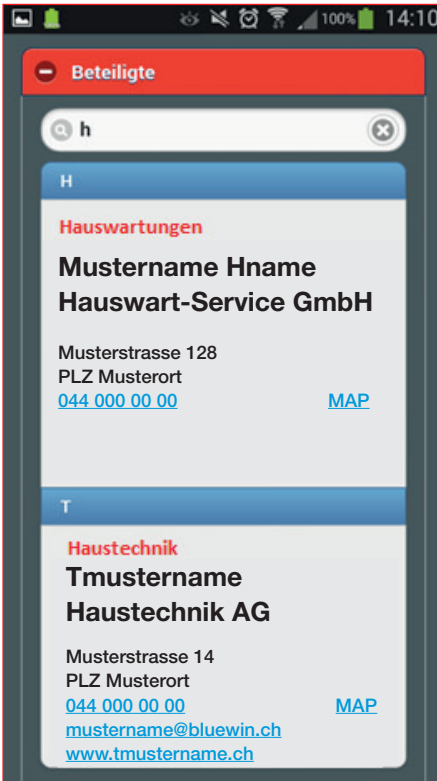
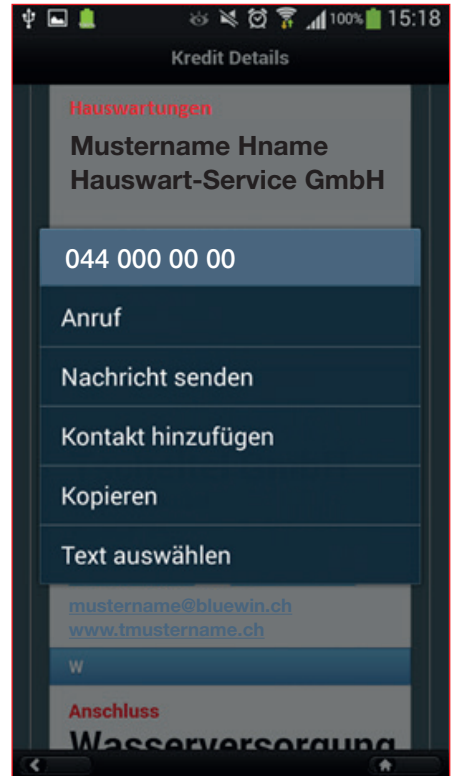
Rechnungen - Mietanlagen Luzern					
Mieter Nummer	Datum	Objekt	Vergütung	Text 1	Teilobjekt
Musterfirma AG 36436	01.09.2014	Gewerbe Musterstrasse			Gewerbe Musterstrasse
Musterfirma AG 36436	01.10.2014	Gewerbe Musterstrasse			Gewerbe Musterstrasse
Musterfirma AG 36436	01.11.2014	Gewerbe Musterstrasse			Gewerbe Musterstrasse
Musterfirma AG 36436	01.12.2014	Gewerbe Musterstrasse			Gewerbe Musterstrasse
s					
Smustername Name 36440	01.01.2014	Gewerbe Musterstrasse			Gewerbe Musterstrasse Gewerbe Musterstrasse
Smustername Name 36440	01.02.2014	Gewerbe Musterstrasse			
Smustername Name 36440	01.03.2014	Gewerbe Musterstrasse			Gewerbe Musterstrasse

10.6 go mobile – Budget

Budget - Mietanlagen Luzern				
Budget Verantwortlich	Objekt Unternehmer	Budgetposition	Konto	
			Total	Betrag
				479.660,52
Q Filter Active...				
ARGUSV6	Gewerbe Musterstrasse Mustername Name	Sonstige	90.900	-500
Wartung Heizanlagen 2014	Gewerbe Musterstrasse Mustername Name	Sonstige	90.900	-500
ARGUSV6	Gewerbe Musterstrasse Musterfirma AG	Lüftung	90.100	-1.410
Wartung Heizanlagen 2014	Gewerbe Musterstrasse Mustername Name	Sanitär	90.400	-304,98
ARGUSV6	Gewerbe Musterstrasse Musterfirma AG	Aufzug	90.500	-960



10.8 go mobile – Übersicht Dienstleister



- Übersichtliches Auflisten von Adressen
- Direkte Verlinkung zu Websites und E-Mail-Adressen
- Telefon direkt wählbar
- Einfaches Filtern von Listen



11. Die neue Enterprise Cloud-Service-Lösung

11.1 Neues Design – Noch mehr Integration – Noch mehr Effektivität

e-argus ist keine herkömmliche Standard-Software sondern **ein Modell**. Wir haben eine **bahnbrechende Entwicklung** in der **Software-Technologie** erreicht. Harte, **zielorientierte** und äusserst **disziplinierte** Arbeit wird belohnt und ausgezeichnet. Im Jahr 2007 hat cpc argus international AG mit der Lösung e-argus, in München, einen zentraleuropäischen **Entwicklungs-AWARD** gewonnen - in der Kategorie **«Höchster Return of Investment»**. e-argus wurde aus insgesamt 170 einzigartigen Lösungen aus ganz Zentral-Europa ausgewählt. Dies hat uns veranlasst, mit der neuen e-argus V5 noch einen grossen Schritt weiterzugehen. Und entstanden ist die neue e-argus V7.

*Ein Kopf, eine Software, eine Lösung.
Für ebenso komplexe wie
vielschichtige Aufgabenstellung.*

Der Einsatz und die damit verbundene Entwicklung der neuen e-argus V7 **Business-Software Lösung**, bei namhaften Referenzkunden, gewährleisten Ihnen einen hohen branchengerechten Level.

Woher kommt der **Erfolg** von **e-argus**? Basierend auf dem Modell e-argus, kann fast jede Firma ihre eigenständige Lösung kreieren. Das Modell besitzt einen völlig neuen Ansatz von Software. e-argus wurde auf der **neuesten Technologie entwickelt** und ist **weltweit** als einzigartig eingestuft. Die Software e-argus unterstützt **neue, virtuelle Themen-Server Modelle**. Neue IT-Plattformen auf welchen virtuelle Themen den internationalen Usern zur Verfügung stehen (modernes Credit-Verrechnungssystem). Einen **unglaublichen Meilenstein**, welchen wir damit erreicht haben.



e-argus ist heute in **mehr als 10 Länder** erfolgreich im Einsatz. Auch in der Schweiz sind namhafte Referenzen verfügbar. Ebenfalls haben wir stets daran gearbeitet, dem e-argus **Benutzer** eine **top Stabilität** bieten zu können.

Heute sind wir bei einer Gewährleistung von 99.99% angekommen. Dank dieser **hohen Stabilität** erreichen Sie einen **finanziellen Gewinn**. e-argus hebt sich ab von anderen Lösungen. Nicht nur dank einer selbsterklärenden, einfachen Handhabung, nein auch durch das, dass die **Software themenorientiert** aufgebaut ist. Erhöhung der Flexibilität ist Ihnen durch diesen themenorientierten, modularen Aufbau der Lösung e-argus gewährleistet. Und genau durch diese **Einfachheit der Software** können Sie die **Produktivität massiv steigern**, denn die **Einarbeitungszeiten** sind extrem kurz und der Personalaufwand dementsprechend **gering**.

Auch was die Kosten anbelangt haben wir e-argus so attraktiv wie es nur möglich ist für Sie entwickelt. Sie haben **fast keine Unterhaltskosten**, der Hersteller braucht weniger als 5% der Software-Wartung für den Unterhalt zu bezahlen. **Erhöhung der Rendite** durch eine klare Zeit-, Kosten- und Budgetkontrolle.

*e-argus – wer den Überblick
gewinnt, der kommt an die Spitze*

Ja, mit e-argus können Sie **Kosten sparen**. Preisvergleich Minus mind. 62% Kostenersparnis. Wir bieten Ihnen eine **neue Qualität** zur Erreichung einer **optimalen Performance**, Dank extrem **anwenderfreundlicher Führung**. Sie **erhöhen Ihre Flexibilität** aufgrund der **Aktualität** Ihrer **Daten** und Informationen. e-argus hilft Ihnen bei der **Transparenz** und der **Vergleichbarkeit** durch die **einheitliche Darstellung** von Informationen unterschiedlichster Projekte/Objekte. Die **klare Kundenorientierung** und die **Benutzerfreundlichkeit** der Software standen von Beginn an **im Vordergrund**.



Für **Grossprojekte** wie auch für **internationale Projekte** steht die Philosophie von e-argus, das heisst die **Gesamtheitlichkeit** einer **absolut transparenten** und branchengerechten **Business Software-Lösung** im Vordergrund.

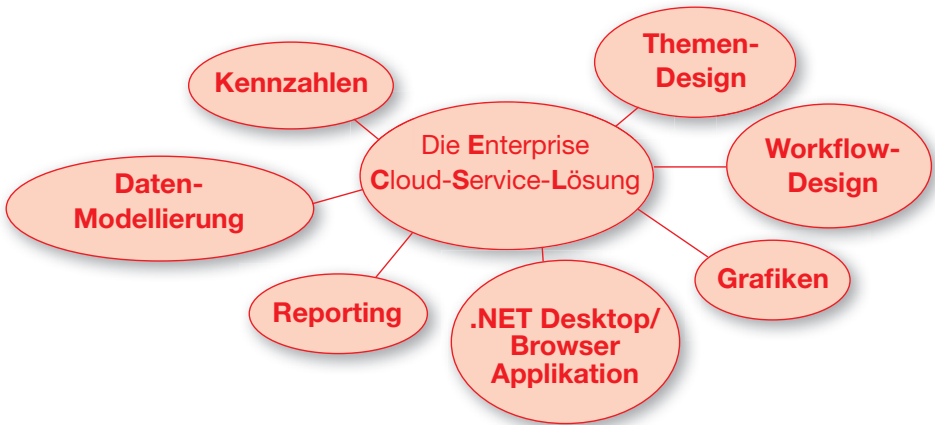
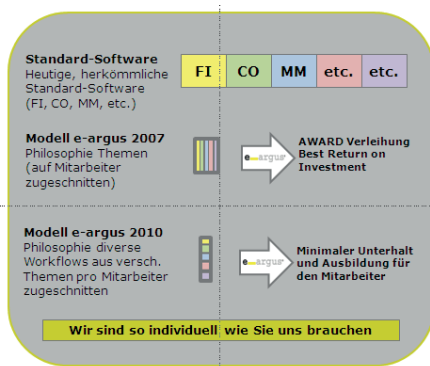
«Eine Software, die aus einem Kopf entsteht hat den Vorteil, dass sie eben klar definiert ist und dann auch wirklich verstanden werden kann. Durch das, dass die grossen Prozesse aus einem Kopf entstanden sind, konnte ich diese Prozesse einfach und klar definieren und analysieren. Somit konnte ich von Beginn an den Workflow für den USER verständlich aufzeigen.»



11.2 Enterprise Cloud-Service-Lösung – Schema

Sie wird als neue Generation von Business-Software für den internationalen Markt eingesetzt. Wahrscheinlich hat CPC bereits vor mehr als 30 Jahren begonnen, die Enterprise Cloud-Service-Lösung zu entwickeln.

Wir stellen Ihnen, Ihre gewünschten Daten online (Web-basierend) und dynamisch zur Verfügung.



Die e-argus V7 Cloud Lösung basiert auf einer Entwicklungsumgebung, welche auf Microsoft-, Oracle- und SAP Zukunft ausgerichtet ist.

Die Grafik zeigt Ihnen auf, weshalb e-argus im Vergleich zu einer anderen SW Lösung so einfach und zuverlässig im Web den Kunden zur Verfügung steht.

Der Kunde entscheidet, welche Prozesse durch welchen Mitarbeiter in der Cloud bearbeitet wird.



11.3 Enterprise Cloud-Service-Lösung – Der Zukunft voraus

Was bedeutet das für Sie?

Ob per Smartphone, Tablet oder Notebook, haben Sie stets Zugriff auf aktuelle Projekte. Ihre Daten sind aktuell und online abrufbar.

Für welche Kunden ist die neue e-argus goes mobile-Lösung interessant?

Für alle, die Daten jederzeit und ortsunabhängig abrufen möchten. Ob vor Ort wie beispielsweise auf der Baustelle, bei der Objektbesichtigung und Routinekontrollen – nutzen Sie alle **Vorteile**, welche die **Mobilität** Ihnen bieten kann!

Was bedeutet das neue e-argus-Tool für den Kunden?

Das neue Design auf dem **Tablet, Smartphone oder Notebook** ermöglichen eine praktische Darstellung von bis zu zehn laufenden Projekten. Diese bietet Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Prozesse und die Mutation von verschiedenen Daten – unabhängig davon, wo Sie sich befinden. Egal welches Endgerät Sie benützen, Sie haben Ihre Daten und Ihre Software immer dabei.

Welche Systemanforderungen unterstützt die neue e-argus V7?

- Microsoft Windows 10 (inkl. frühere Versionen 7.x und 8.x)
- Oracle Datenbank 12.x (inkl. frühere Versionen 10.x und 11.x)
- Software Entwicklung TD 7.x (inkl. TD Mobile für Tablet und Smartphone)



12. CPC gewinnt AWARD

Am 16. Oktober 2007 hat cpc argus international AG mit der Lösung e-argus, in München, einen zentraleuropäischen Entwicklungs-Award gewonnen – in der Kategorie «Höchster Return of Investment».

e-argus wurde aus insgesamt 170 einzigartigen Lösungen aus ganz Zentral-Europa ausgewählt. Jahrelange, disziplinierte Arbeit wurde belohnt und ausgezeichnet. Dies hat uns veranlasst, mit der neuen e-argus V5 noch einen grossen Schritt weiterzugehen.

12.1 Höchster Return of Investment

Bahnbrechender Ansatz einer Implementierung von Unify/Gupta-Technologie, um Kosten zu reduzieren und um messbaren ROI zu erreichen. Lösungen können finanziellen Gewinn oder prozentuale Steigerung der Produktivität, Rendite, Effektivität, Qualität oder Performance beinhalten.

e-argus ist schnell einsatzbereit und erfüllt alle Ihre persönlichen Erwartungen

Bereits seit Beginn der eigentlichen Entwicklung von e-argus ist CPC einen neuen Weg gegangen. Es wurde ein Modell und eben keine weitere Standardsoftware programmiert. Dieses wahrscheinlich einzigartige Modell ist die Genialität von e-argus. Seit mehr als 20 Jahren, in mehr als 10 Länder, wird e-argus äusserst erfolgreich implementiert und konfiguriert. Der Einsatz und die damit verbundene Entwicklung der neuen e-argus V7 Business-Software, bei namhaften Referenzkunden, gewährleisten Ihnen einen hohen branchengerechten Level. Sämtliche Themen (Prozesse) bei allen Usern basieren auf einer Version.

- e-argus ist keine Standard-Software sondern ein Modell. Basierend auf diesem Modell kann fast jede Firma Ihre Eigenlösung kreieren
- Das Modell besitzt einen völlig neuen Ansatz von Software
- e-argus wurde auf der neusten Technologie entwickelt und ist weltweit als einzigartig eingestuft
- e-argus ist heute in mehr als 10 Länder erfolgreich im Einsatz
- Auch in der Schweiz sind namhafte Referenzen vorhanden
- e-argus gewährleistet Ihnen eine unheimliche Stabilität (99.99999%)
- e-argus ist selbsterklärend und einfach in der Handhabung



- Die Software ist themenorientiert aufgebaut
- e-argus unterstützt neue, virtuelle Themen-Server Modelle. Neue IT-Plattformen auf welchen virtuelle Themen den internationalen Usern zur Verfügung stehen (modernes Credit-Verrechnungssystem)

12.2 Highlights in der Geschichte von e-argus

- Fast keine Unterhaltskosten, der Hersteller braucht weniger als 5% der Software-Wartung für den Unterhalt
- Erhöhung der Rendite durch eine klare Zeit-, Kosten- und Budgetkontrolle
- Steigerung der Produktivität durch kurze Einarbeitungszeit und geringen Personalaufwand
- Effizientere Themen/Prozesse
- Transparenz und Vergleichbarkeit durch die einheitliche Darstellung von Informationen unterschiedlicher Projekte/Objekte
- Erhöhung der Flexibilität durch modularen Aufbau der Software
- Finanzieller Gewinn durch extrem hohe Stabilität
- Klare Kundenorientierung und Benutzerfreundlichkeit sind seit Jahren gegeben
- Mit e-argus können auch Sie Kosten sparen (Preisvergleich minus mind. 62% Kostenersparnis)
- eine neue Qualität zur Erreichung einer optimalen Performance, dank extrem anwenderfreundlicher Führung
- Erhöhung Ihrer Flexibilität aufgrund der Aktualität Ihrer Daten und Informationen

12.3 Referenzen im Allgemeinen

Das Feedback und die Zufriedenheit der inzwischen vielen Kunden waren für die Entwickler von e-argus Leitfaden und Motivation zugleich. Eine grosse Anzahl der CPC Kunden profitieren heute von der Erfahrung, die wir in der Zusammenarbeit mit unseren Kunden gesammelt haben. Die klare Kundenorientierung und Benutzerfreundlichkeit zeigt sich sowohl in unserem Produkt, als auch in unserer Arbeitsweise.

12.4 Referenzen – Einsetzbar für Grossprojekte

Wie Flughäfen, Verkehr und Infrastruktur, grosse Konzerne, Banken, Versicherungen, grosse Immobilien-Firmen (Real-Estate), Hochbau- und Tiefbau-Projekte.



12.5 Referenzen – Internationale Projekte

Wie SPAR, Metro, IKEA, MediaMarkt, Shell, McDonalds etc.

12.6 Referenzen – Hotel-Projekte

Internationale Hotel-Ketten wie Hilton, Novotel, Mövenpick, Radisson, etc.

12.7 Referenzen – Internationale Organisationen

Wie FIFA, UNO, Länder-Organisationen, etc.

12.8 Referenzen – Kunden

GHP Immobilien & Stockwerkbetreuung GmbH – seit 2004

Die Firma GHP Immobilien & Stockwerkbetreuung GmbH arbeitet seit 2004 mit e-argus. Aktuell wird die Version e-argus V7 eingesetzt.

Von Mietverträgen über Heizkostenabrechnungen und Budgetverwaltung, wird alles mit e-argus erstellt. Ebenfalls werden alle Abschlüsse, Bilanzen etc. im e-argus Finanzbereich erstellt.

Seit 2017 arbeitet die GHP auch mit dem neuen Modul e-argus go mobile.

Bei Besprechungen mit Eigentümer oder Mieter haben sie den direkten Zugang zu den e-argus Daten über das Tablet oder Smartphone.



ASPIAG Management AG – 2005

SPAR in Österreich hat sich seit der Gründung in der 1950er Jahren ausgesprochen erfolgreich entwickelt. Bereits Anfang der 1990er Jahre zeichnete sich jedoch eine Sättigung des österreichischen Marktes ab. SPAR Österreich erkannte die Notwendigkeit einer grenzüberschreitenden Ausrichtung des Unternehmens und die damit verbundenen Chancen. Aus dieser zukunftsgerichteten Vision heraus wurde 1990 die ASPIAG (Austria SPAR International AG) mit Sitz in Widnau (Schweiz) gegründet. Die ASPIAG ist mittlerweile in den Ländern Italien, Slowenien, Ungarn, Kroatien, Tschechien und Kroatien tätig.

«Wir sind ein relativ komplexes Unternehmen mit Tochterunternehmen im Ausland und wir konnten auf Anhieb die Struktur unseres Unternehmens im e-argus abbilden. Es gibt bei uns eigentlich einen durchgehenden Belegfluss von SAP über e-argus zurück. Wir haben vor 13 Jahren mit dem e-argus Pro-



jekt begonnen und nutzen das tagtäglich und kontinuierlich. e-argus läuft bei uns im Hause sehr stabil und wir haben sehr, sehr wenig bis keine Probleme in der Performance und der Stabilität dieses Produkts.»

Stefan Maierhfer
Geschäftsleitung ASPIAG



SPAR Österreichische Warenhandels-AG – seit 2010

- SPAR-Handelsgruppe mit Hauptsitz in Salzburg (AT)
- über 2'400 Filialen
- über 10 Milliarden Euro Umsatz im Jahr 2008
- SPAR ist mit mehr als 34'000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Österreichs größter privater Arbeitgeber

«Das Einsatzgebiet betrifft alle unsere Standorte, das sind 1'400 Standorte in Österreich. e-argus kann unseren Wünschen sehr stark entsprechen, kann diese auch modellieren in unserem Sinn. Eine große Stärke ist sicherlich auch im e-argus die Reaktionszeit: sehr kurze Reaktionszeit auf Wünsche und Anregungen unsererseits. Wir sind auch im angrenzenden Ausland tätig: hier hat sich unsere Tochter, die ASPIAG ebenfalls für die Software entschieden und die Applikation e-argus ist bereits seit mehr als 10 Jahren im Einsatz.»

Gerald Geiger
Leiter Bau / Energie / Technik



SES Spar European Shopping Centers – seit 2010

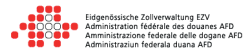
Die Firma SES arbeitet seit 2010 mit e-argus. SES betreibt großflächige Shopping-Center in sechs zentral-, süd- und osteuropäischen Ländern. In Österreich und Slowenien ist das Unternehmen Marktführer. e-argus wird hier nebst dem Neu- und Umbau, vor allem auch im Bereich Unterhalt und Maintenance eingesetzt. Aktuell wird in der SES mit der Version e-argus V7 gearbeitet.





Eidgenössische Zollverwaltung – seit 1998

Die Zollverwaltung arbeitet bereits seit mehr als 20 Jahren mit e-argus. Die Software wird vorwiegend im Real-Estate und Finanzbereich zur Bewirtschaftung der Zolleigenen Immobilien eingesetzt. Da die Software in verschiedenen Sprachregionen (Immobiliencenter Basel, Schaffhausen, Genf und Lugano) eingesetzt wird, ist e-argus in der Zollverwaltung auch in Deutsch, Französisch und Italienisch verfügbar. Seit dem Frühjahr 2018 arbeitet die Eidg. Oberzolldirektion ebenfalls mit der neuen e-argus V7.



Stadt Winterthur, Departement Bau – 1995

Die Stadt Winterthur hat die Software ARGUS seit 1995 im Einsatz. Seit Jahren besteht zwischen der cpc argus international AG und den verantwortlichen Personen in Winterthur eine intensive Zusammenarbeit, welche geprägt ist von grossem Vertrauen. Die Funktionalität der Software ist in all den Jahren einwandfrei und von hoher Stabilität geprägt. Die Updates/Upgrades und die erweiterten Kundenanliegen wurden stets mit hoher Qualität und Flexibilität umgesetzt. Wir schätzen die langjährige und gute Zusammenarbeit sowie die interessanten und lehrreichen Workshops.

Claudio Rima
Controlling und Finanzen



Stadt Biel Bau und Immobilien – seit 1.1.2000

Die Stadt Biel arbeitet ebenfalls schon lange mit der Lösung e-argus. Sämtliche Prozesse von der Planung dem Bau bis zum eigentlichen Unterhalt werden die Prozesse von e-argus tagtäglich eingesetzt. Die Lösung läuft sehr stabil und wir haben eigentlich keine Probleme. Die Schulung der Mitarbeiter wird intern von uns organisiert. Im Herbst 2018 installieren wir ebenfalls die neue e-argus V7. Interessant ist noch zu erwähnen, dass die Stadt Biel in den nächsten Monaten eine öffentliche Ausschreibung betreffend dem Immobilien-Management organisiert. Wir sind gespannt, wie die Voraussetzung mit e-argus gegeben ist.

Kurt Leutenegger
Projektleiter



Weitere Aussagen zu dem Modell e-argus

Duane George, Vize-Präsident der Entwicklungsabteilung von Unify/ GUPTA

»Dieses Programm ist sehr benutzerfreundlich und intuitiv. Man kann es anwenden ohne Rücksicht auf die Komplexität, die dahinter steckt. Was diese Software und diese Firma von den Mitbewerbern unterscheidet ist die Tiefe ihres Wissens. Nicht nur was die Technologie und die Applikation selbst betrifft sondern besonders das Verständnis für ihre Kunden, für die sie arbeiten.«

Todd E. Wille, Pres. & CEO Unify Corporation

«Eine «povervolle» und clevere Real-Estate Applikation»

Robert Weiss, Innovations-Berater, Robert Weiss Consulting

«e-argus unterstützt die gängigen Betriebssysteme, die gängigen Datenbanken. Es sind die Schnittstellen da für die wichtigsten Programme, die in normalen Unternehmen laufen.»

Haben wir Ihr Interesse geweckt zur neuen e-argus goes-mobile-Lösung?

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Weitere Informationen zu uns und unseren IT-Lösungen erhalten Sie auch auf unserer Webseite www.e-argus.ch.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

cpc argus international AG
T +41 41 227 5 227
www.e-argus.ch





Stichwortverzeichnis

A		Dokumente	51
Adressbereich	71	dynamisch	58
Akontozahlungen	169	dynamische Ebene	8, 59
Anlagen-Geräte Verzeichnis	199		
Ansicht	28	E	
Arbeitsgebiete	166	e-argus Bewirtschaftung	133
Aufwendungen	168	e-argus Protokollierung	223
Auswertungsmöglichkeiten	68	e-argus V7 – go mobile	230
		e-argus Welt	6
B		Einstieg	49
Bearbeiten	27	E-Mail	46
Berichte	19, 43	Enterprise Cloud-Service-	
Betriebsräume/Vermietete		Lösung	236, 239, 240
Räume	197	Export	39
Bibliotheken-Auswahl	19	Extras	41
Bilanz	153	F	
Bilder	57	Facility-Management	73
BKP-Positionen	190	Facility-Management	13
Buchungstypen	182	Farben	18
Budget	24, 25, 118, 127, 141	Fassaden	195
Budgetierung	108, 139	File	178
Budgetierung CAFM	56, 137	Finanzen	12
Budgetnachweis	128	Finanzmanagement	151
Budgetvergleich	121	Flächen	55
Buttons	17	Flächenverzeichnis	198
		FM-Kredit	146
C		Funktionen	17
CAFM	16, 137, 192	G	
Coaching	10	Gebäudezustand	195
		Generierung	142
D		Gesamtvertrag	86
Dach/Vordächer	195	go mobile	230
Datei	19		
Daten-Selektion	33		



go mobile – Adressen	234	K	
go mobile – Budget	233	Kalkulation Dienstwohnungen	200
go mobile – Einstieg	230	Kennzahlen	194
go mobile – Kostenvoranschlag	232	KOART (Kostenart)	168
go mobile –		Kolonnen	31
Liegenschaftsrechnung	233	Kolonnenanzeige	30
go mobile – Mietverträge	232	Kolonnenauswahl	29, 32
go mobile – Projektübersicht	233	Kontaktaufnahme	246
go mobile – Themenauswahl	231	Kontierungsvorlagen	162
go mobile –		Kostenarten	131
Übersicht Dienstleister	235	Kostenplätze	168, 173
go mobile – Übersicht mit		Kostenvoranschlag / Prognosen	50
Beteiligten und Schäden	232	KPL KOART	174
go mobile – Übersicht		L	
Unternehmer/Dienstleister	233	Leerstandsliste	27
go mobile –		Liegenschaften	55, 158, 167, 171
Verträge/Rechnungen	232	Listen	40
H			
Haustechnik	196	M	
Heizabrechnung	180	Mahnungen	104
Heiz- und Nebenkosten		Mahnungswesen	99
12, 21, 22, 23, 185, 186, 187, 188		Maintenance	14, 16, 56
Heizungen	172	Marketing	14
Heizungen KPL	173	Maskenansicht	28
Heizung/Heizanlage	168	Mieterbetreuung	73, 219
Heizungsmanagement	164, 165	Mieterspiegel	20, 26, 207
Highlights	242	Mietvertrag	80, 90, 91
Honorar	169	Mietverträge	56
Hypotheken	13	Mietzinsänderung	210, 218
I		Mietzinsänderungen	205
Immobilien-Bewirtschaftung	48	Mietzinsrechnungen	93
Immobilienhandel	12	Modell-Aufbau	60
Import/Export	16, 38	Monatsanteile	168
Info	15	Mutationenänderungen	227
		Mutationskontrolle	209



N			
Nebenräume	196	strategisch	58
neue e-argus V7	8	strategische Ebene	8, 59
O			
Objekt	55, 66	Struktur e-argus	10
Objektmanagement	50	Strukturgruppen	189
Objekt-Zustände	189	Submission	15
organisatorisch	58	System	11
organisatorische Ebene	8, 59	Systemanforderungen	240
Outlook	46	System-Verwaltung	218
P			
Pachtvertrag	92	T	
Portfolio	14, 58, 60, 63	Tabellenansicht	28
Portfolio-Präsentation	69	Tabelleneinteilung	30
Projekt Controlling	14	Technische Anlagen	56
Projekt-Management	16	Termine	57
Protokolldaten	229	Themen	11, 226
Protokollierung	223, 224	U	
Prozesse der Dienstwohnungen	200	Übersichten	42
R			
Real-Estate	12, 16, 55, 73	Umbau- oder	
Rechnungen / Zahlungen	50	Erweiterungsarbeiten	197
Referenzen	242, 243	Umgebung	196
Reporting	198	Unterhaltskredit	145
Risiko-Auswertung	67	Unternehmer/Dienstleister	72
Risikobewertung	58	User	11
S			
Sachbearbeiter	226	V	
Selektionsfenster	34	Verteilerliste	183
sozialen Attribute	11	Verteilschlüssel	168, 184
Stationen	11	Vertrag	87
statisch	58	Verwaltungsrechnung	
statische Ebene	8, 59		154, 157, 158, 159, 160
VIEW APPERTURE 14			
VS KPL KOART 176			
VS KPL KOART Teilobjekte 176			
VS KPL Teilobjekte 175			



W

Wartungsleistungen	148
Word	54
Word-Format	44, 45
Word-Funktion	44

Z

Zeit	15
Zeitraum	63, 226
Zentrales Informations- Management	70
Zoom	41
Zoominformationen	71
Zustandsbeurteilung	57, 193

