Immobilien Bewirtschaftung

Willkommen in der Welt

e_argus®



Das URIkat
ein bitchen 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

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 vorstellt. 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».

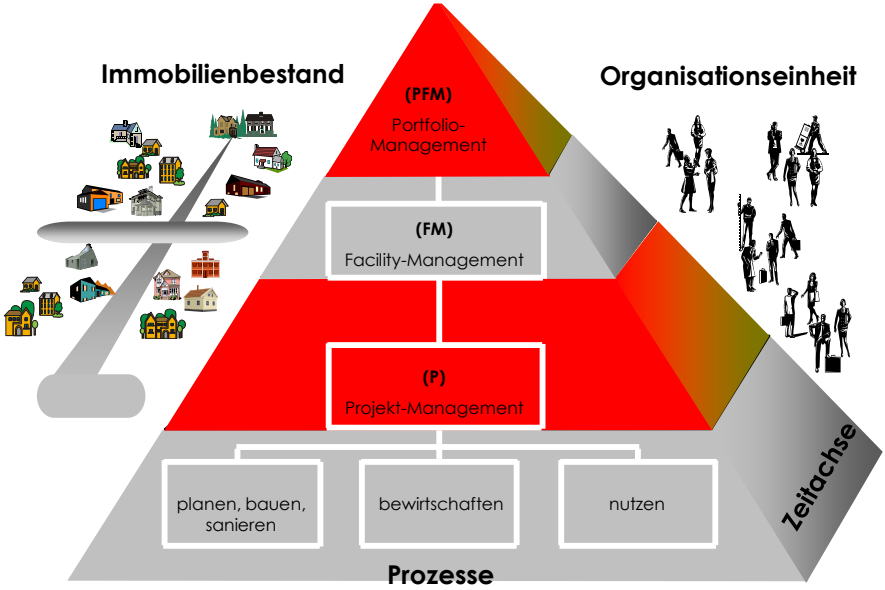
Beat Arnold

1. Die neue e-argus V7

1.1. Das Modell

Ganzheitlicher Ansatz, der sowohl die **statische, dynamische, strategische** als auch die **organisatorische** Ebene miteinander verbindet.

In 995 Tabellen sind gegen 6000 Informationen rund um ein Objekt angelegt.

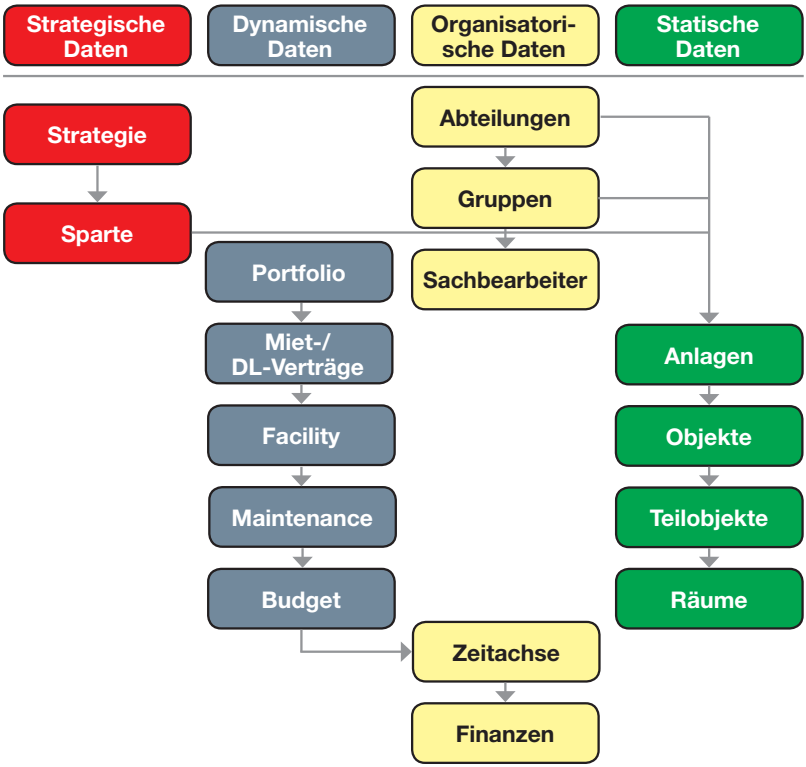


- **die statische Ebene**
  (Standorte, Immobilien, Gebäude, Teilobjekt, Raum, Element)
- **die dynamische Ebene**
  (Steuerung, Objekte, Neubau, Unterhalt, Sanierung, Vermietung, Nutzung, Verkauf, Bewirtschaftung, Portfolio)
- **die strategische Ebene**
  (Standorte, Bereiche, Region, Mandant, Länder, etc.)
- **die organisatorische Ebene**
  (Bereiche, Abteilung, Gruppe, Mitarbeiter)

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 Kosten-informationen 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, Winterhur, 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 Liegenschaftenunterhalts
- 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-Managemnt
- 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 Raumblätter; 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

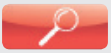
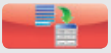
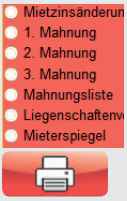
e-argus go mobile, Real-Estate
- Mietverträge, Mieter Infos, Zahlungen
- Objekt-Übersicht
- Adressen, E-Mail etc.
- Eigentümer-Übersicht

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.

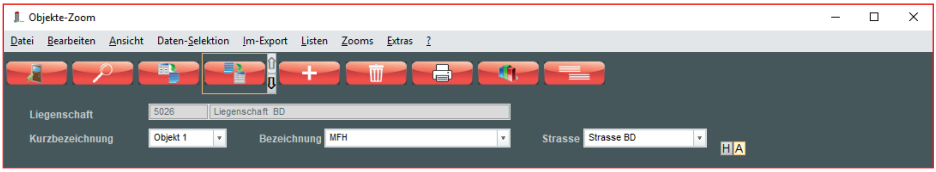


1. EXIT kehrt einen Bildschirm zurück	
2. Wenn Einträge in der Tabelle vorhanden sind, wird diese geleert um eine neue Selektion zuzulassen. Sind keine Einträge in der Tabelle vorhanden, werden die Daten anhand Ihren Eingaben in den Selektionsfeldern geholt (wenn die Selektionsfelder leer sind, wird 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 Ausdrucke tätigen können, die von Ihrem Fenster aus möglich sind. Die Berichtlisten sind für den jeweiligen Sachbearbeiter zusammengestellt.	
9. Erstellt Grafiken aus den von Ihnen gewählten Spalten und Zeilen auf dem Bildschirm	
10. Gruppiert die Einträge einer Tabelle (Spalte muss markiert sein)	

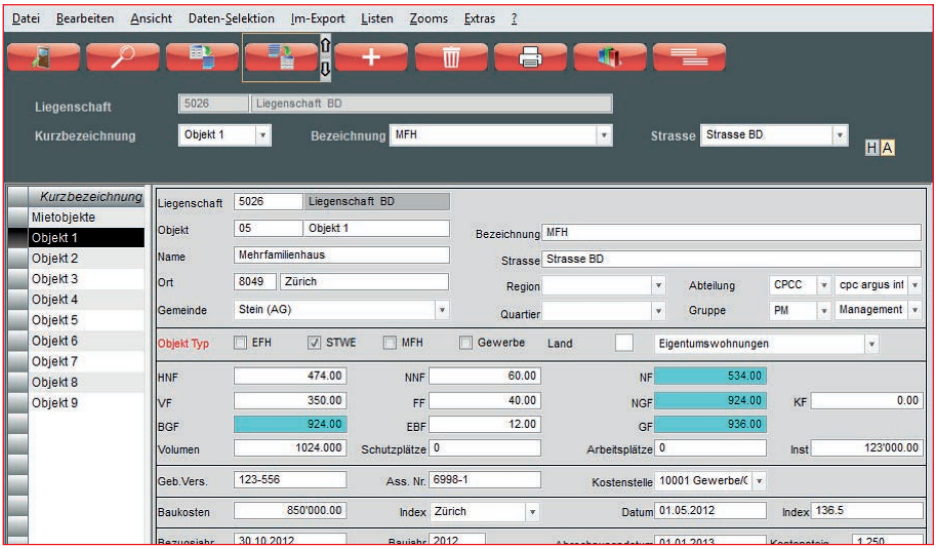
2.1.1 Die e-argus Farben

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.



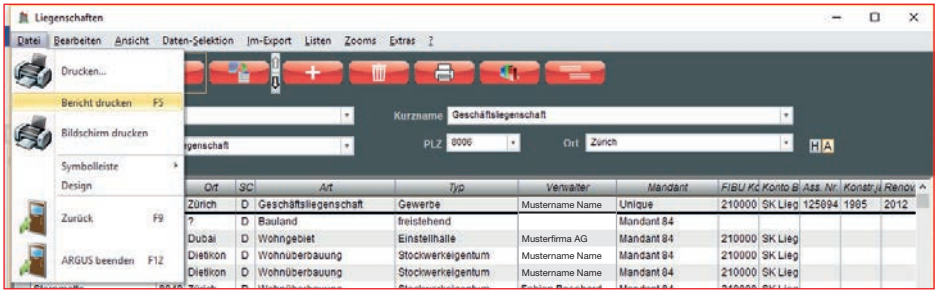
Blau	Diese Felder werden vom System berechnet.
Grau	Felder, die im grauen Bereich zu finden sind, lassen sich nicht durch die Sachbearbeiter mutieren.



2.2 Datei/Berichte

Wir starten in der Liegenschaftenverwaltung 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.

e-argus brain

28.05.2018
Seite 1

MIETERSPIEGEL

Kalkulation vom 01.01.2018 bis 31.12.2018, ohne Anzeige der Mietzinskomponenten mit Sollmiete

Beträge in CHF

Teilobjekt ID, Geschoss, Bez.	Vertrag ID	Ref. Nr.	Mieter / Ehepartner abweichende Adresse	Miet-beginn	Miet-ende	Garantie Depot	Fläche m2	Sollmiete Marktmiete)	Miete netto	Heiz- und ebenkosten	Gesamtmiet netto	MWST	Gesamtmiet inkl. MWST	Gesamtmiete (kalkuliert)
Liegenschaft 5026: Mustername, Musterstrasse 00, 0000 Musterort														
Objekt 01: MFH Mustername, Musterort														
1, 3 1/2-Zimmerwo	637	637	Mieter 318 Musterstrasse 318, Musterort	01.07.04		1'890	75.00	1'893.75	1'600.00	289.50	1'889.50	0.00	1'889.50	7'558.00
2, 3 1/2-Zimmerwo	1568	1568	Mieter 565 Musterstrasse 565	01.01.06		2'040	86.00	2'171.50	1'750.00	289.50	2'039.50	0.00	2'039.50	8'158.00
3, 3 1/2-Zimmerwo	2261	2261	Mieter 820 Mustername, Musterstrasse 820	01.01.08		2'290	91.00	2'297.75	2'000.00	289.50	2'289.50	0.00	2'289.50	9'158.00
4, 3 1/2-Zimmerwo	640	640	Mieter 303 Musterstrasse 303	01.07.04		2'190	84.00	2'142.00	1'900.00	289.50	2'189.50	0.00	2'189.50	8'758.00
5, 3 1/2-Zimmerwo	641	641	Mieter 320 Musterstrasse 320	01.07.04		290	112.00	2'856.00	0.00	289.50	289.50	0.00	289.50	1'158.00
6, 3 1/2-Zimmerwo	642	642	Mieter 315 Musterstrasse 315	01.07.04		2'340	93.00	2'371.50	2'050.00	289.50	2'339.50	0.00	2'339.50	9'358.00
7, 3 1/2-Zimmerwo	643	643	Mieter 296 Musterstrasse 296	01.07.04		1'990	81.00	2'065.50	1'700.00	289.50	1'989.50	0.00	1'989.50	7'958.00
8, 3 1/2-Zimmerwo	2325	2325	Mieter 843 Musterstrasse 843, Musterort	26.03.08		1'840	76.00	1'938.00	1'550.00	289.50	1'839.50	0.00	1'839.50	7'358.00
9, 3 1/2-Zimmerwo	645	645	Mieter 332 Musterstrasse 332	01.07.04		2'215	85.00	2'167.50	1'925.00	289.50	2'214.50	0.00	2'214.50	8'858.00
10, 3 1/2-Zimmerw	646	646	Mieter 331 Musterstrasse 331, Musterort	01.07.04		2'513	98.00	2'499.00	2'223.00	289.50	2'512.50	0.00	2'512.50	10'050.00
Total Objekt 01: MFH Musterstrasse, Musterort							**881.00**	**22'402.50**	**16'698.00**	**2'895.00**	**19'593.00**	**0.00**	**19'593.00**	**78'372.00**
Objekt 02: MFH Musterstrasse, Musterort														
1, 4 1/2-Zimmerwo	647	647	Mieter 308 Musterstrasse 308	01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1'434.00
2, 2 1/2-Zimmerwo	648	648	Mieter 323 Musterstrasse 323	01.07.04		209		0.00	0.00	208.70	208.70	0.00	208.70	834.80
3, 4 1/2-Zimmerwo	669	669	Mieter 299 Mustername, Musterstrasse 299	01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1'434.00
4, 2 1/2-Zimmerwo	649	649	Mieter 321 Musterstrasse 321	01.07.04		209		0.00	0.00	208.70	208.70	0.00	208.70	834.80
5, 4 1/2-Zimmerwo	650	650	Mieter 312 Musterstrasse 312	01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1'434.00

berichte\REPO153D.QRP

Argus User, 041 227 52 27 (114 ARGUS)

Abrechnung Heiz- und Nebenkosten

13.02.2018

ABRECHNUNG DER HEIZ- UND NEBENKOSTEN 01.01.2018 - 31.12.2018

Herr und Frau
Mieter 318

Musterstrasse 318
0000 Musterort

Absender: Dienstleistung

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	./. Umlage	fix	CHF-Betrag	Basis	EH	Anteil	Mt.Anteil	CHF-Anteil
			ind.	*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

e-argus brain

13.02.2018

ABRECHNUNG DER HEIZ- UND NEBENKOSTEN 01.01.2018 - 31.12.2018

Herr und Frau
Mieter 318

Musterstrasse 318
0000 Musterort

Absender: Dienstleistung

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	35.0000	Anz.	1.0000		134.50
Antennenanschluss	11'334.15		11'334.15	35.0000	Anz.	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	34.0000	Anz.	1.0000		9.71
Anwalt/Gericht/Expertisen	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
Mietzinseinnahmen 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.

e-argus brain

13.02.2018
Seite 1

VERTEILUNG DER HEIZ- UND NEBENKOSTEN 01.07.2008 - 30.06.2009

Beträge in CHF

Heizung: Gemeinschaftskosten Lieg.BD, Gemeinschaftskosten Lieg.BD, Zürich

Ref. Nr.	ID	Mieter	Beginn	Ende	Gemeinsch	MWST	Akonto -	Saldo +/-
Liegenschaft Mustername, 0000 Musterort								
672	**672**	**Mieter 318 Strasse 318 Bülac**	**01.07.2008**	**30.06.2009**	**664.60**	**0.00**	**-8'864.10**	**-8'199.50**

KOART	Bezeichnung	Total	./.Umlage	FixCHF-Betrag	Basis	EH	Anteil	Mt.Anteil	CHF-Ant.	Ind.CHF-Betrag	Basis	Anteil	CHF-Ant.
552600	Antennenanschluss	12'012.05	12'012.05	12'012.05	35.0000	Anz.	1.0000		343.20				
553002	Hauswartung	9'038.40	9'038.40	9'038.40	1000.0000	WQ	27.0000		244.04				
561000	Verwaltungshonorar	2'865.16	2'865.16	2'865.16	1000.0000	WQ	27.0000		77.36				
Total Gemeinschaftskosten		***23'915.61***	***23'915.61***						***664.60***				

1566	**1566**	**Mieter 565 Strasse 565**	**01.07.2008**	**30.06.2009**	**664.60**	**0.00**	**-8'864.10**	**-8'199.50**

KOART	Bezeichnung	Total	./.Umlage	FixCHF-Betrag	Basis	EH	Anteil	Mt.Anteil	CHF-Ant.	Ind.CHF-Betrag	Basis	Anteil	CHF-Ant.
552600	Antennenanschluss	12'012.05	12'012.05	12'012.05	35.0000	Anz.	1.0000		343.20				
553002	Hauswartung	9'038.40	9'038.40	9'038.40	1000.0000	WQ	27.0000		244.04				
561000	Verwaltungshonorar	2'865.16	2'865.16	2'865.16	1000.0000	WQ	27.0000		77.36				
Total Gemeinschaftskosten		***23'915.61***	***23'915.61***						***664.60***				

2262	**2262**	**Mieter 820 Strasse 820**	**01.07.2008**	**30.06.2009**	**664.60**	**0.00**	**-8'864.10**	**-8'199.50**

KOART	Bezeichnung	Total	./.Umlage	FixCHF-Betrag	Basis	EH	Anteil	Mt.Anteil	CHF-Ant.	Ind.CHF-Betrag	Basis	Anteil	CHF-Ant.
552600	Antennenanschluss	12'012.05	12'012.05	12'012.05	35.0000	Anz.	1.0000		343.20				
553002	Hauswartung	9'038.40	9'038.40	9'038.40	1000.0000	WQ	27.0000		244.04				
561000	Verwaltungshonorar	2'865.16	2'865.16	2'865.16	1000.0000	WQ	27.0000		77.36				
Total Gemeinschaftskosten		***23'915.61***	***23'915.61***						***664.60***				

675	**675**	**Mieter 303 Strasse 303**	**01.07.2008**	**30.06.2009**	**664.60**	**0.00**	**-8'864.10**	**-8'199.50**

KOART	Bezeichnung	Total	./.Umlage	FixCHF-Betrag	Basis	EH	Anteil	Mt.Anteil	CHF-Ant.	Ind.CHF-Betrag	Basis	Anteil	CHF-Ant.
552600	Antennenanschluss	12'012.05	12'012.05	12'012.05	35.0000	Anz.	1.0000		343.20				
553002	Hauswartung	9'038.40	9'038.40	9'038.40	1000.0000	WQ	27.0000		244.04				
561000	Verwaltungshonorar	2'865.16	2'865.16	2'865.16	1000.0000	WQ	27.0000		77.36				
Total Gemeinschaftskosten		***23'915.61***	***23'915.61***						***664.60***				

676	**676**	**Mieter 320 Strasse 320**	**01.07.2008**	**30.06.2009**	**664.60**	**0.00**	**-8'864.10**	**-8'199.50**

KOART	Bezeichnung	Total	./.Umlage	FixCHF-Betrag	Basis	EH	Anteil	Mt.Anteil	CHF-Ant.	Ind.CHF-Betrag	Basis	Anteil	CHF-Ant.
552600	Antennenanschluss	12'012.05	12'012.05	12'012.05	35.0000	Anz.	1.0000		343.20				
553002	Hauswartung	9'038.40	9'038.40	9'038.40	1000.0000	WQ	27.0000		244.04				
561000	Verwaltungshonorar	2'865.16	2'865.16	2'865.16	1000.0000	WQ	27.0000		77.36				
Total Gemeinschaftskosten		***23'915.61***	***23'915.61***						***664.60***				

Budget

13.02.2018
Seite 1

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

Jahr: 2018

Kontenplan: Kontengruppe:		Rubrik: **Gästebewirtschaf**	Aufwand	Ertrag	Reserve
Liegenschaft AY, Strasse AY, 8953 Dietikon					
5017 STWEG		**Ausführung**	**26'760**	**26'760**	
4.0.03.00 400300	Erneuerungsfonds			4'000	
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.*

e_argus® brain

28.05.2018
Seite 1

MIETERSPIEGEL

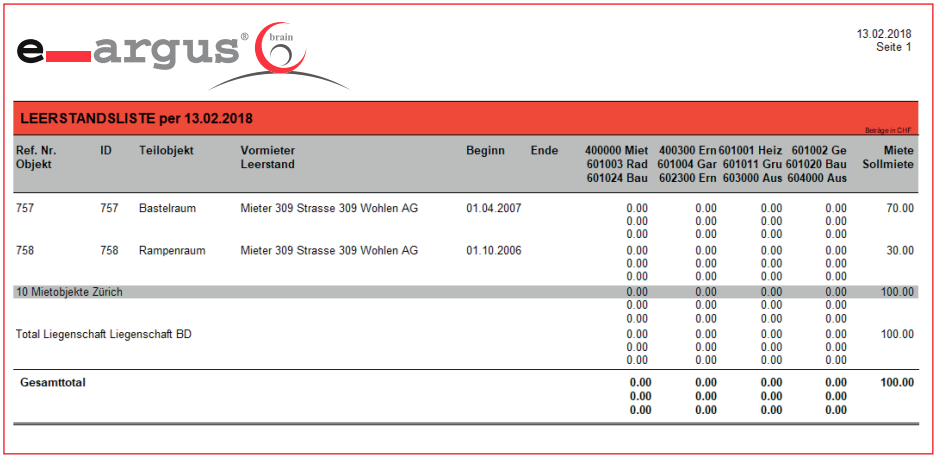
Kalkulation vom 01.01.2018 bis 31.12.2018, ohne Anzeige der Mietzinskomponenten mit Sollmiete

Beträge in CHF

Teilobjekt ID, Geschoss, Bez.	Vertrag ID	Ref. Nr.	Mieter / Ehepartner abweichende Adresse	Miet-beginn	Miet-ende	Garantie Depot	Fläche m2	Sollmiete Marktmiete)	Miete netto	Heiz- und ebenkosten	Gesamtmiet netto	MWST	Gesamtmiet inkl. MWST	Gesamtmiete (kalkuliert)
Liegenschaft 5026: Mustername, Musterstrasse 00, 0000 Musterort														
Objekt 01: MFH Mustername, Musterort														
1, 3 1/2-Zimmerwo	637	637	Mieter 318 Musterstrasse 318, Musterort	01.07.04		1'890	75.00	1'893.75	1'600.00	289.50	1'889.50	0.00	1'889.50	7'558.00
2, 3 1/2-Zimmerwo	1568	1568	Mieter 565 Musterstrasse 565	01.01.06		2'040	86.00	2'171.50	1'750.00	289.50	2'039.50	0.00	2'039.50	8'158.00
3, 3 1/2-Zimmerwo	2261	2261	Mieter 820 Mustername, Musterstrasse 820	01.01.08		2'290	91.00	2'297.75	2'000.00	289.50	2'289.50	0.00	2'289.50	9'158.00
4, 3 1/2-Zimmerwo	640	640	Mieter 303 Musterstrasse 303	01.07.04		2'190	84.00	2'142.00	1'900.00	289.50	2'189.50	0.00	2'189.50	8'758.00
5, 3 1/2-Zimmerwo	641	641	Mieter 320 Musterstrasse 320	01.07.04		290	112.00	2'856.00	0.00	289.50	289.50	0.00	289.50	1'158.00
6, 3 1/2-Zimmerwo	642	642	Mieter 315 Musterstrasse 315	01.07.04		2'340	93.00	2'371.50	2'050.00	289.50	2'339.50	0.00	2'339.50	9'358.00
7, 3 1/2-Zimmerwo	643	643	Mieter 296 Musterstrasse 296	01.07.04		1'990	81.00	2'065.50	1'700.00	289.50	1'989.50	0.00	1'989.50	7'958.00
8, 3 1/2-Zimmerwo	2325	2325	Mieter 843 Musterstrasse 843, Musterort	26.03.08		1'840	76.00	1'938.00	1'550.00	289.50	1'839.50	0.00	1'839.50	7'358.00
9, 3 1/2-Zimmerwo	645	645	Mieter 332 Musterstrasse 332	01.07.04		2'215	85.00	2'167.50	1'925.00	289.50	2'214.50	0.00	2'214.50	8'858.00
10, 3 1/2-Zimmerw	646	646	Mieter 331 Musterstrasse 331, Musterort	01.07.04		2'513	98.00	2'499.00	2'223.00	289.50	2'512.50	0.00	2'512.50	10'050.00
Total Objekt 01: MFH Musterstrasse, Musterort							**881.00**	**22'402.50**	**16'698.00**	**2'895.00**	**19'593.00**	**0.00**	**19'593.00**	**78'372.00**
Objekt 02: MFH Musterstrasse, Musterort														
1, 4 1/2-Zimmerwo	647	647	Mieter 308 Musterstrasse 308	01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1'434.00
2, 2 1/2-Zimmerwo	648	648	Mieter 323 Musterstrasse 323	01.07.04		209		0.00	0.00	208.70	208.70	0.00	208.70	834.80
3, 4 1/2-Zimmerwo	669	669	Mieter 299 Musterstrasse 299	01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1'434.00
4, 2 1/2-Zimmerwo	649	649	Mieter 321 Musterstrasse 321	01.07.04		209		0.00	0.00	208.70	208.70	0.00	208.70	834.80
5, 4 1/2-Zimmerwo	650	650	Mieter 312 Musterstrasse 312	01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1'434.00

berichte/REPO153D.QRP *Argus Uster, 041 227 52 27 (TI4 ARGUS)*

Leerstandsliste



e-argus brain

13.02.2018
Seite 1

LEERSTANDSLISTE per 13.02.2018

Beträge in CHF

Ref. Nr. Objekt	ID	Teilobjekt	Vormieter Leerstand	Beginn	Ende	400000 Miet 601003 Rad 601024 Bau	400300 Ern 601004 Gar 602300 Ern	601001 Heiz 601011 Gru 603000 Aus	601002 Ge 601020 Bau 604000 Aus	Miete Sollmiete
757	757	Bastelraum	Mieter 309 Strasse 309 Wohlen AG	01.04.2007		0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00	70.00
758	758	Rampenraum	Mieter 309 Strasse 309 Wohlen AG	01.10.2006		0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00	30.00
10 Mietobjekte Zürich						0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00	100.00
Total Liegenschaft Liegenschaft BD						0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00	100.00
Gesamttotal						**0.00** **0.00** **0.00**	**0.00** **0.00** **0.00**	**0.00** **0.00** **0.00**	**0.00** **0.00** **0.00**	**100.00**

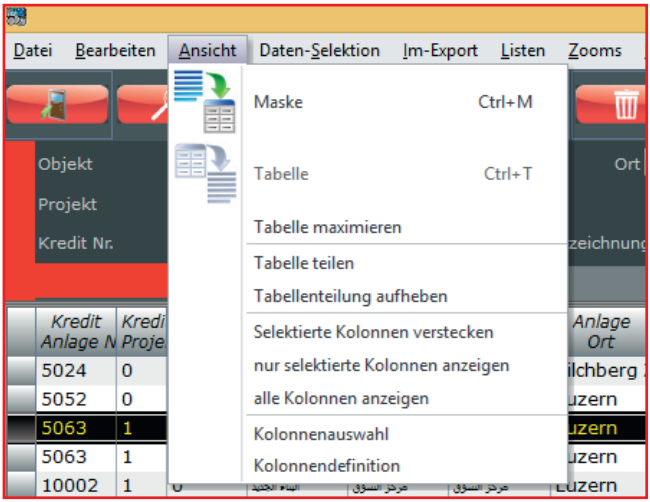
2.3 Bearbeiten

Das Bearbeiten der Daten ist analog Microsoft Versionen.

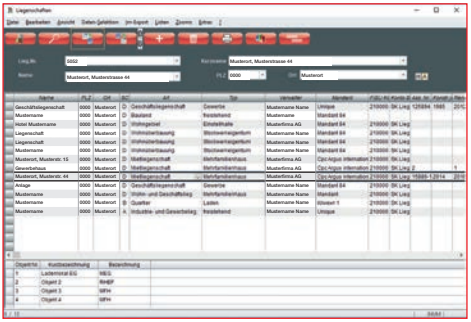


2.4 Ansicht

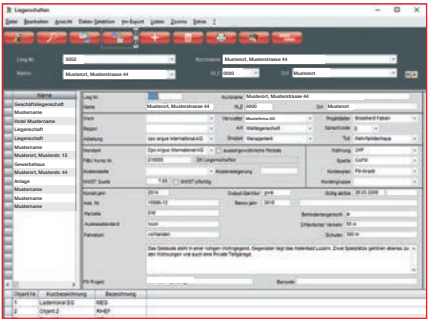
Sie haben die Auswahl zwischen einer Tabellenansicht und einer Maskenansicht.



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.

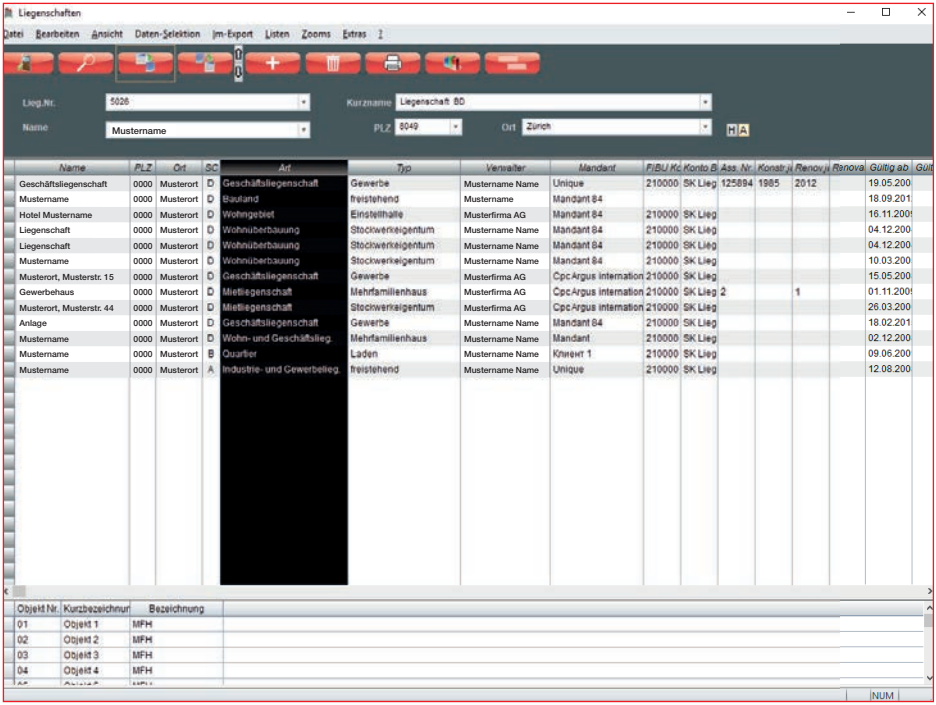
Sie können auch mit dem folgenden Icon auf die nächste Zeile springen.



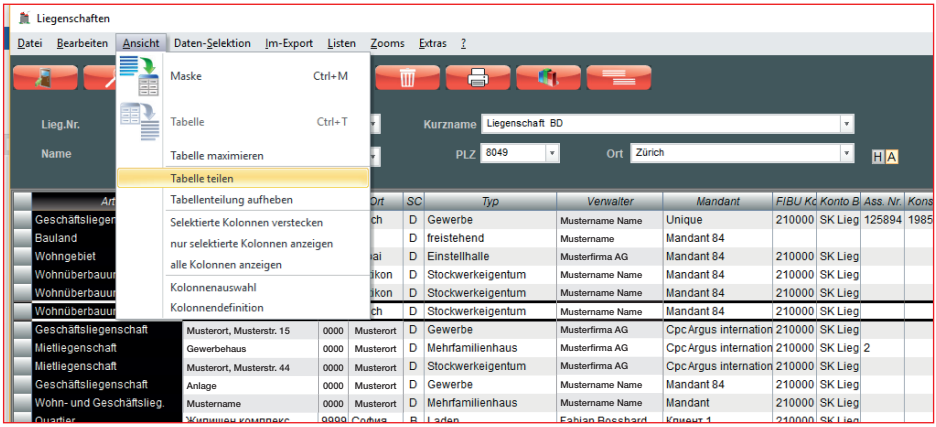
2.4.3 Kolonnenauswahl

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).



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



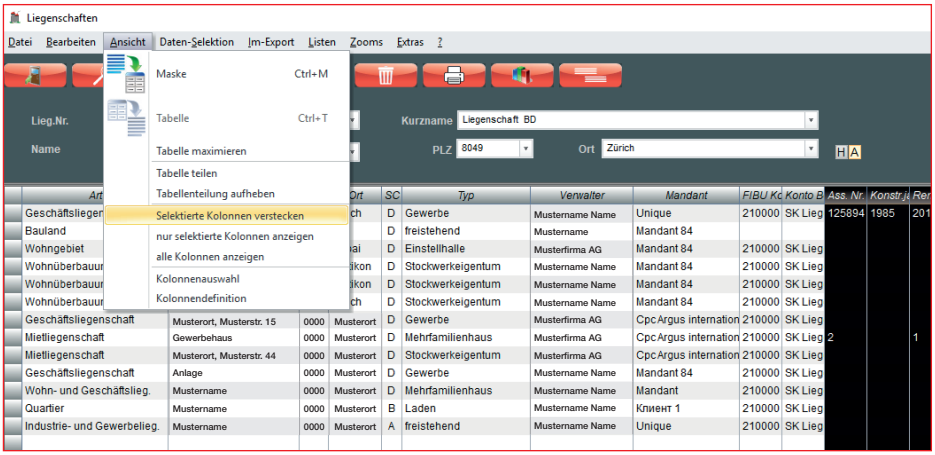
Tabelleneinteilung aufheben
Mit diesem Befehl machen Sie eine definierte Tabellenteilung rückgängig, welche Sie mit «Tabelle teilen» erstellt haben.

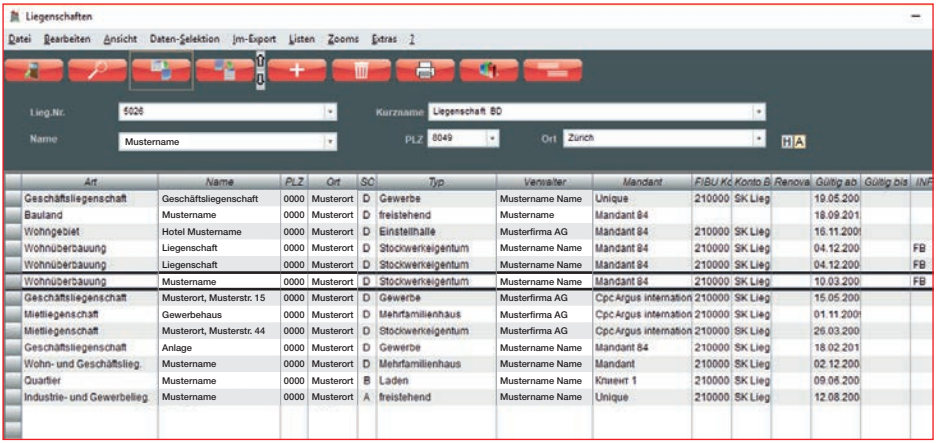
Selektierte Kolonnen verstecken
Mit diesem Befehl können Sie Kolonnen, welche Sie zurzeit auf dem Bildschirm nicht benötigen, ausblenden.

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 Menupunkt 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





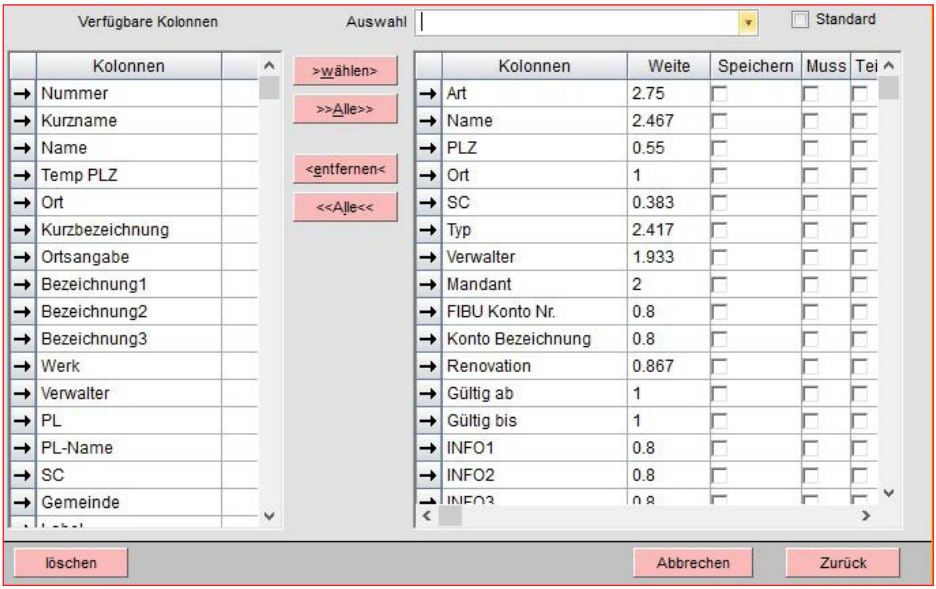
Alle Kolonnen anzeigen

Mit dem Betätigen dieses Menupunkts 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



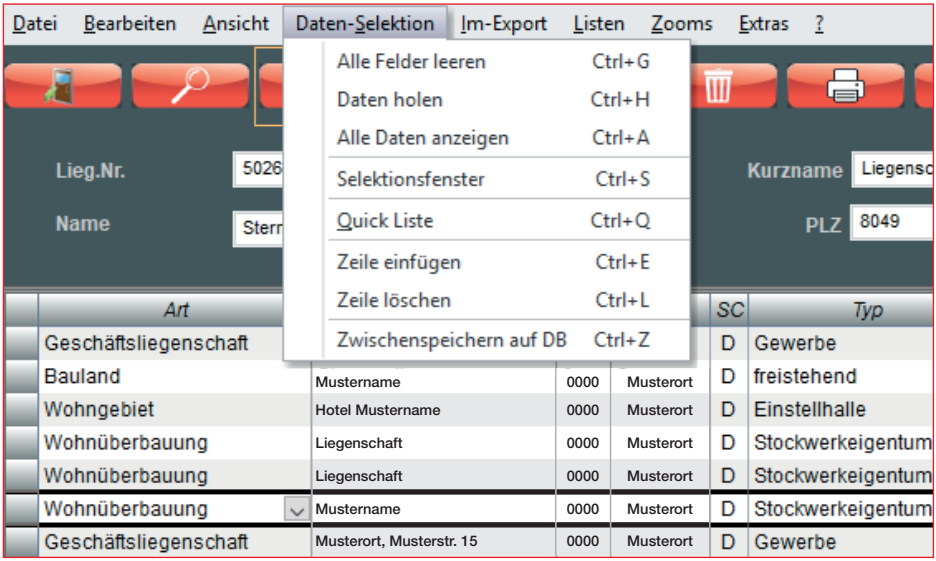
1. Erstellen der Ansicht
2. Wählen des Menupunktes Kolonnenauswahl speichern
3. Eingeben eines Namens für Ihre erstellte Ansicht (wenn Sie die Bezeichnung «Standard» wählen, erscheint diese Ansicht immer, wenn Sie in dieses Fenster kommen). Mit der notwendigen Berechtigung können Sie ausserdem Ansichten 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.

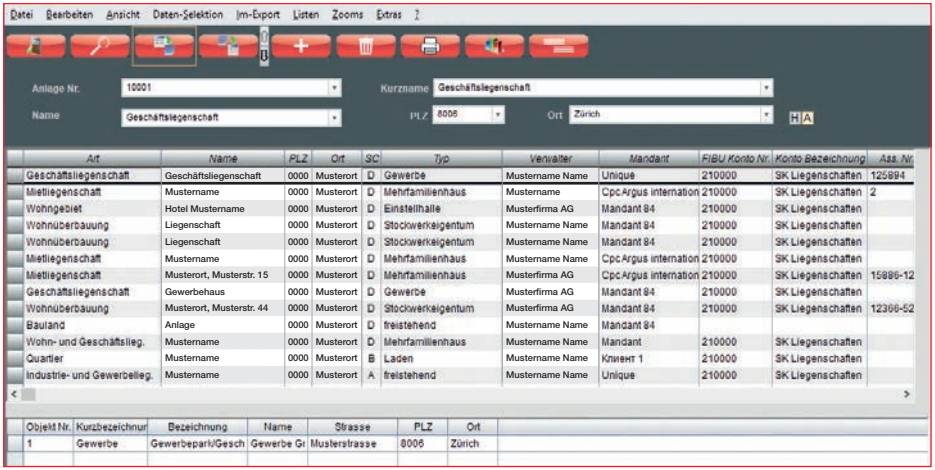
2.5 Daten-Selektion

Folgende Untermenüs erscheinen:



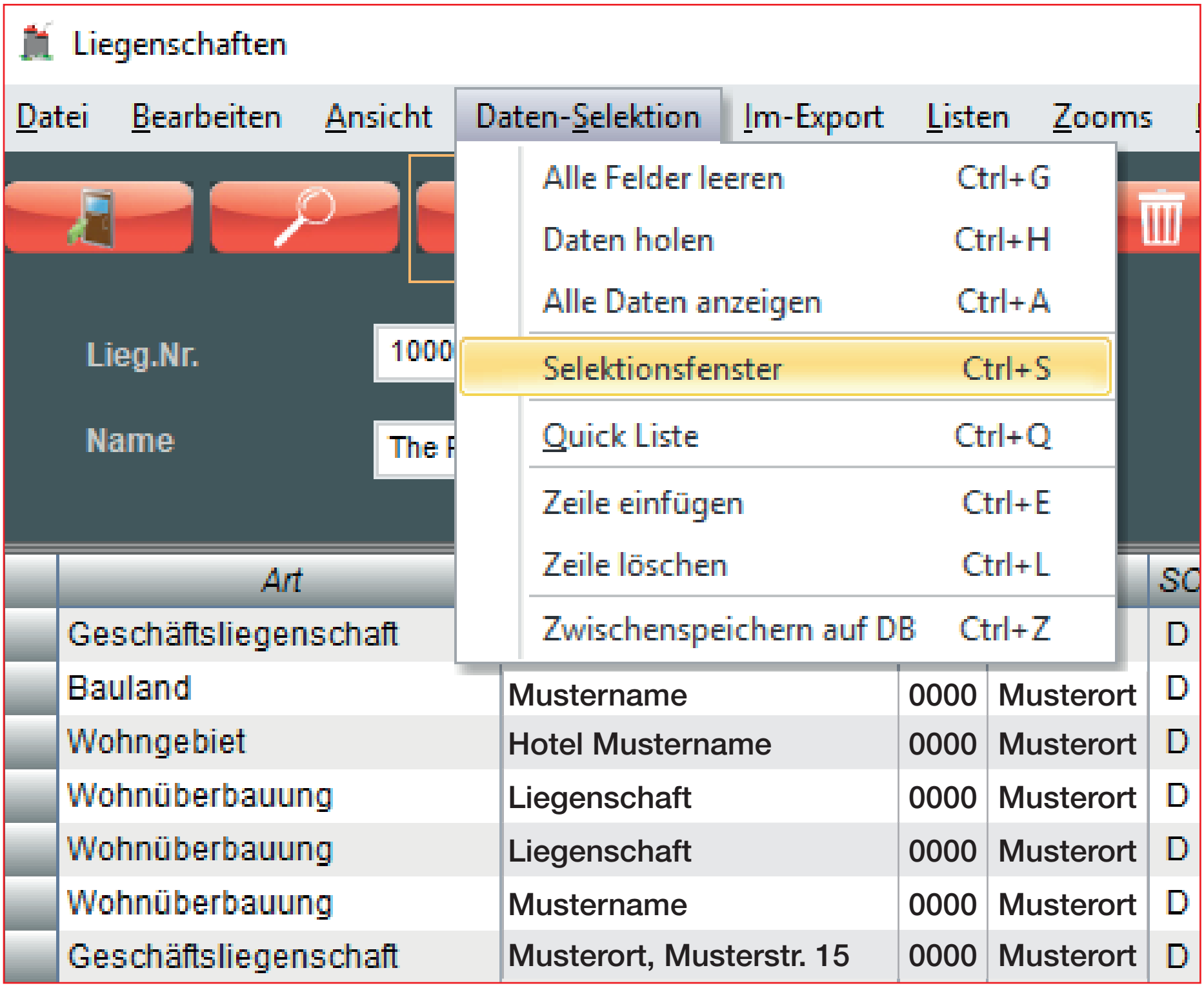
Beispiel Daten holen:

Alle Daten holen (anzeigen), unabhängig von einer Selektion



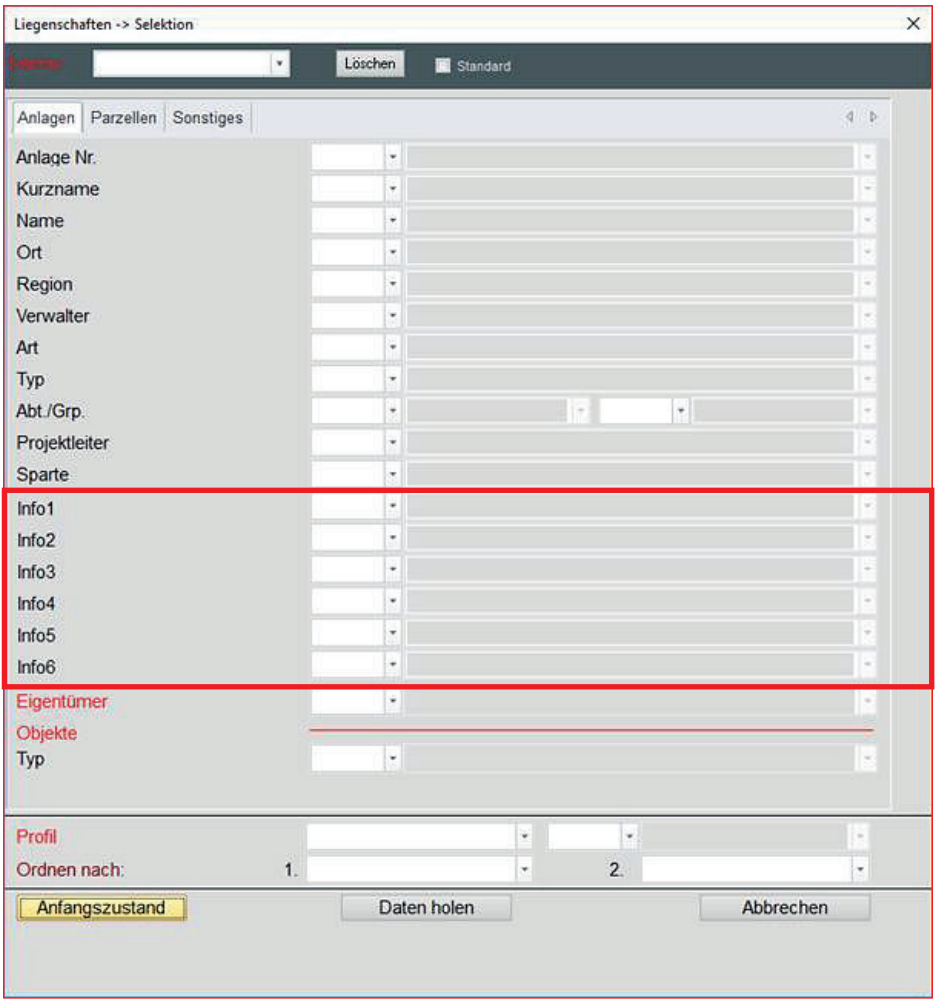
Beispiel Selektionsfenster
Wenn Sie die gewünschten Daten anhand des dunklen Bereiches im Kopf nicht finden, haben Sie die Möglichkeit über das Selektionsfenster eine genauere Suche vorzunehmen. Das Selektionsfenster ist jeweils auf das geöffnete Fenster abgestimmt und ermöglicht Ihnen daher eine Suche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

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



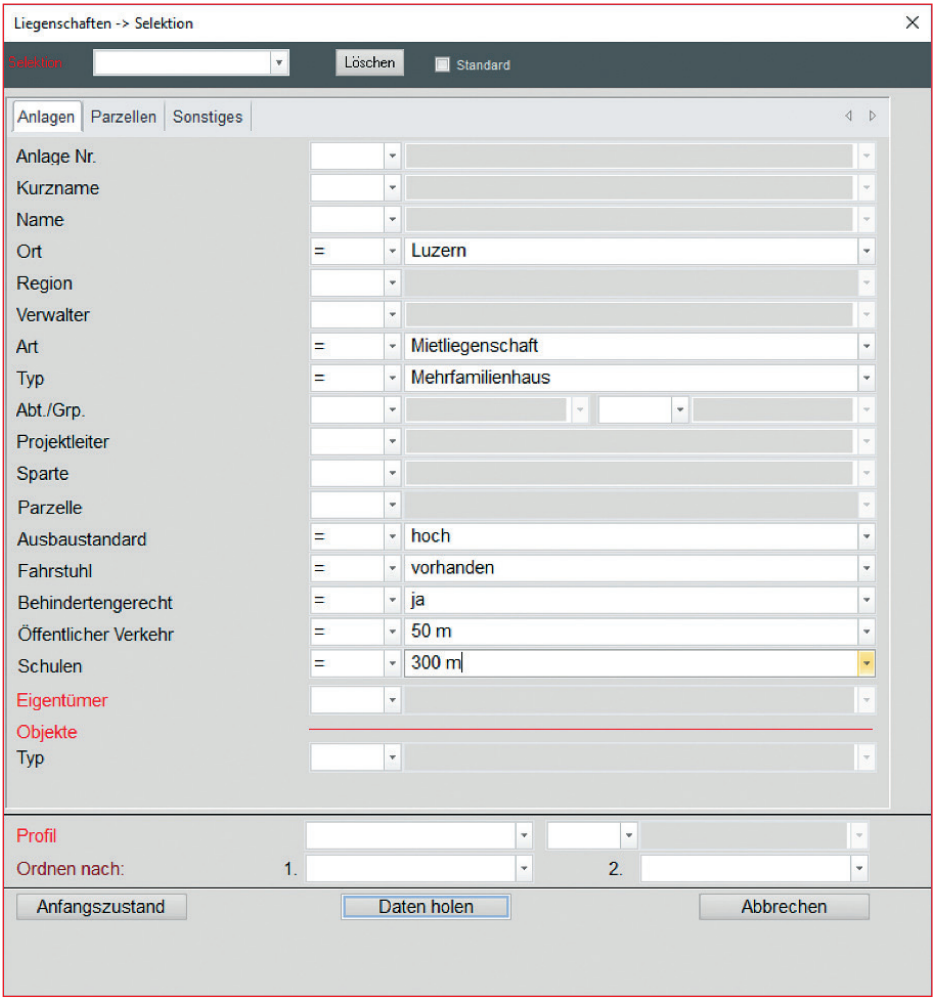
Beispiel:

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



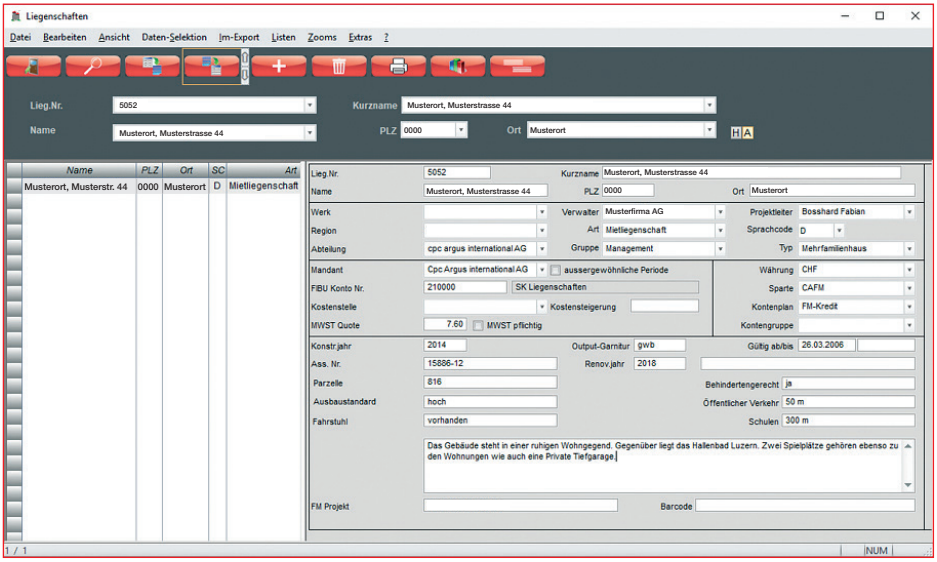
Die 6 Infofelder auf jeder Stufe der statischen Daten können Sie frei definieren.

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



3. Klicken Sie auf **«Daten holen»**

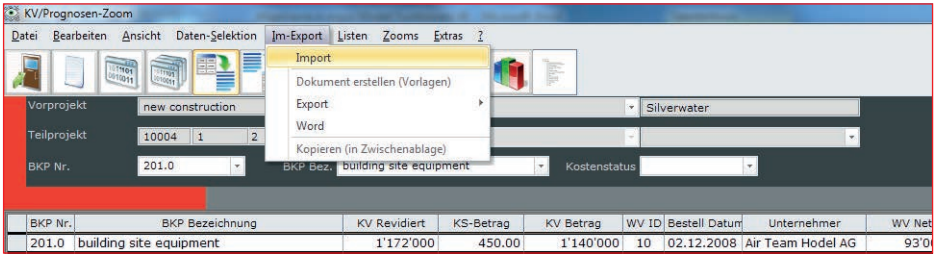
Nun erscheinen alle Liegenschaften, welchen den ausgewählten Kriterien entsprechen:

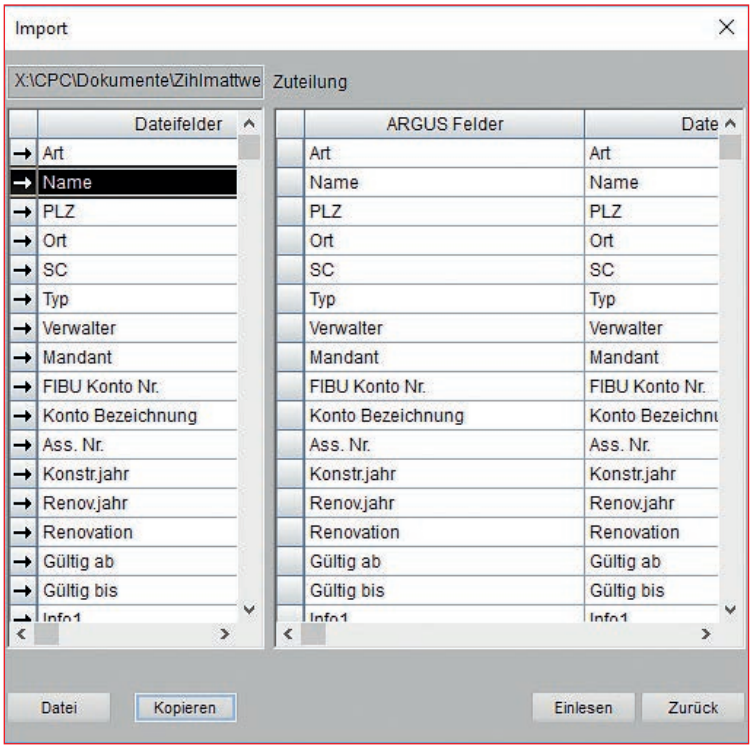


Da wir nun eine sehr detaillierte Suche vorgenommen haben, erhalten wir hier nur eine Liegenschaft angezeigt. Wenn Sie einige der Kriterien weglassen erhalten Sie natürlich mehr zutreffende Liegenschaften.

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:

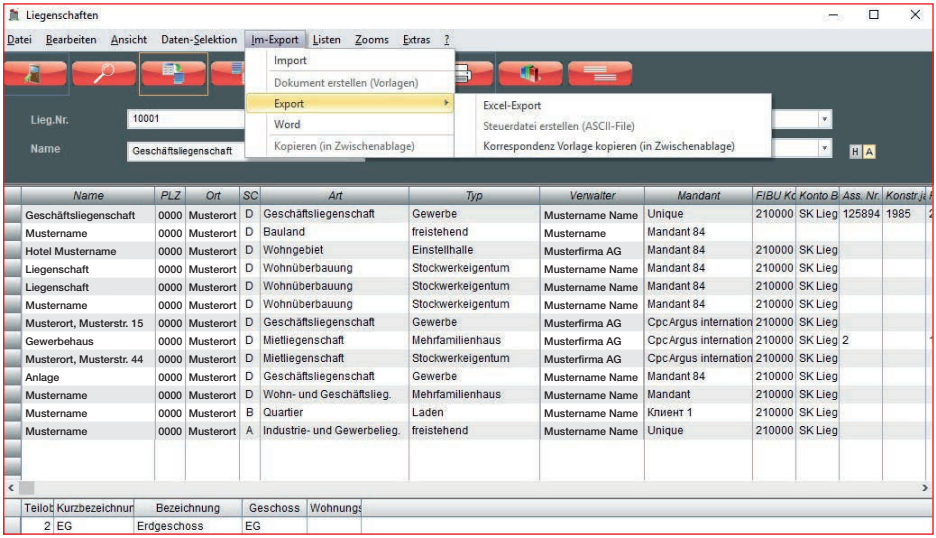


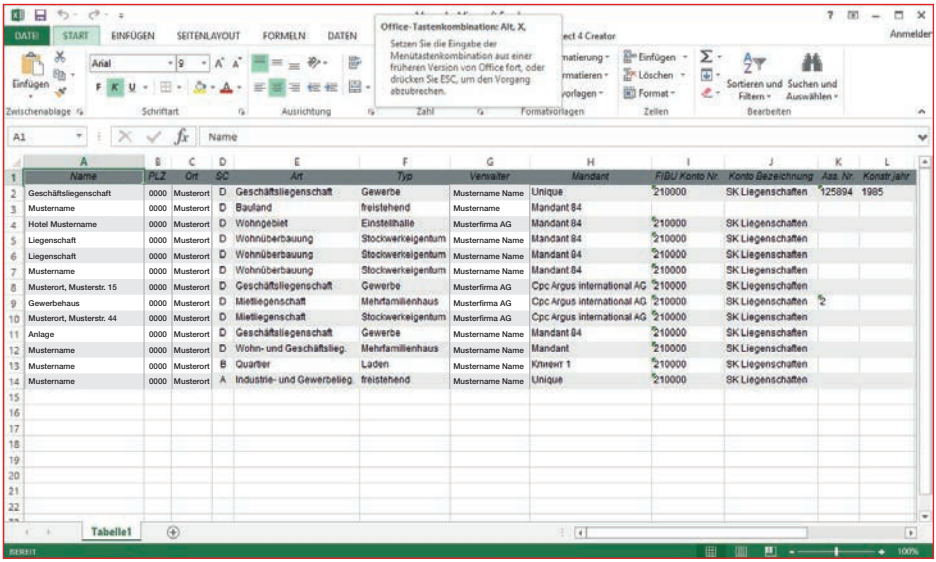


Drücken Sie auf Dateien und Sie können die Daten einfügen.

Export

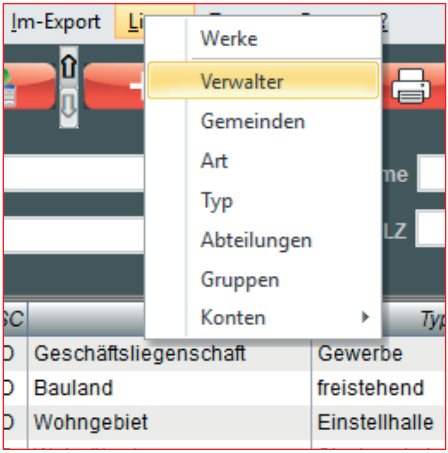
Über die Funktion Excel kann ein Tabelleninhalt direkt in ein Excel kopiert werden. Es werden automatisch alle sichtbaren Spalten kopiert:





2.7 Listen

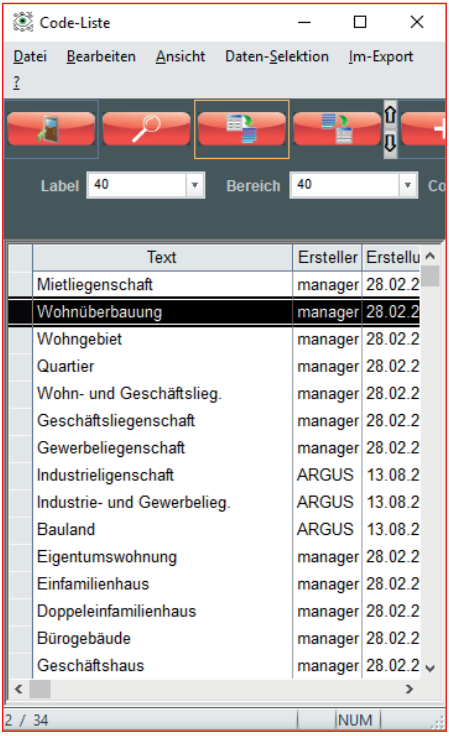
Beispiel Listen die beim Erfassen einer neuen Liegenschaft erscheinen.



Beispiel

Klicken Sie auf Art.

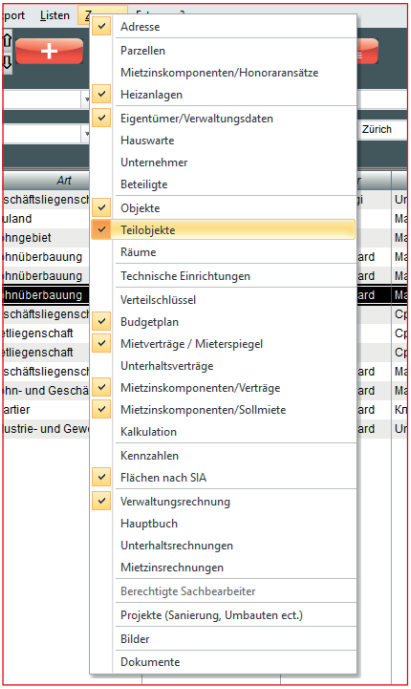
Es öffnet sich eine Liste mit den Anlagearten, die Sie mit einem Doppelklick auf die Zeile übernehmen und zuteilen können.



2.8 Zoom

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

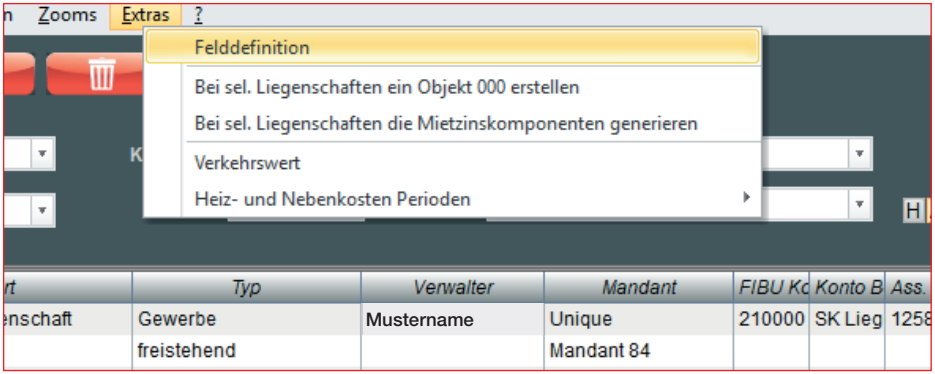
Beispiel Liegenschaften Zoom:



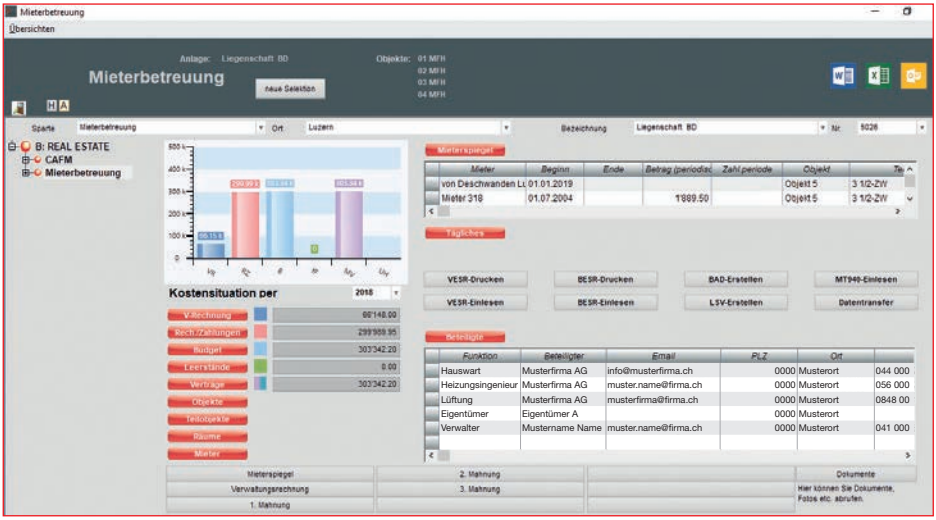
2.9 Extras

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

Beispiel:

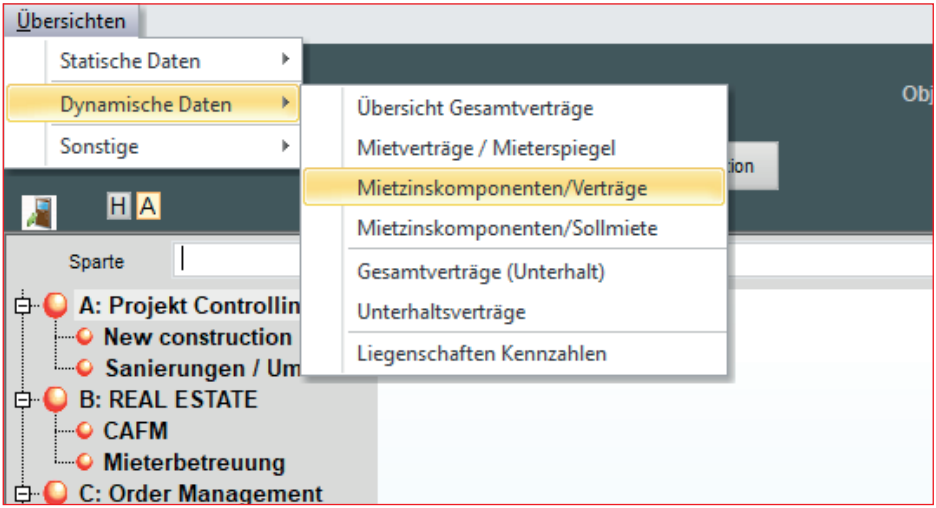


2.10 Übersichten



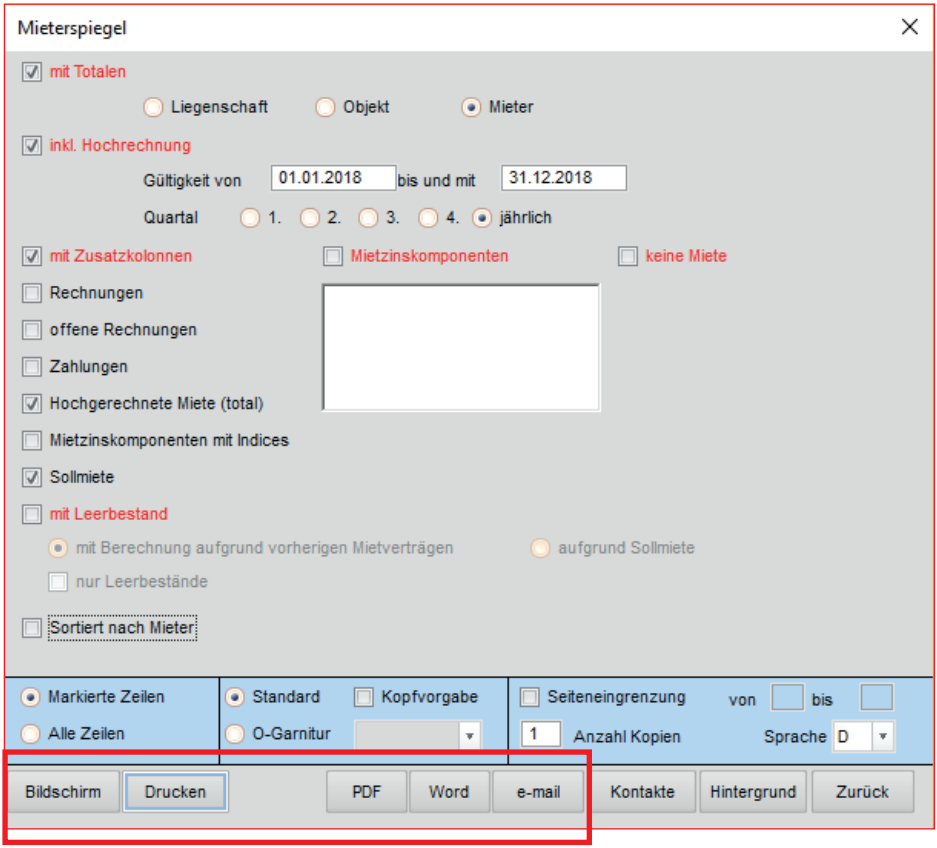
Sie können verschiedene Übersichten auf Ihren Bildschirm aufrufen.

Siehe folgendes Beispiel:



2.11 Berichte in Word

Beispiel Bericht Mieterspiegel
Es erscheint das Fenster Druckparameter.

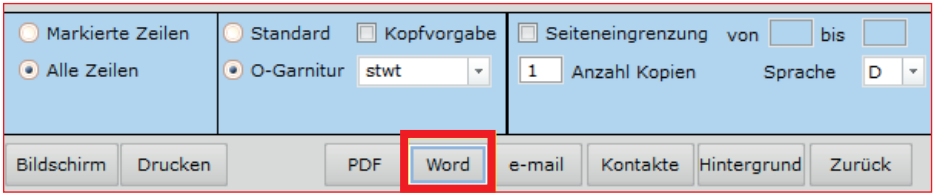


Sie haben mehrere Ausgabemöglichkeiten:

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.

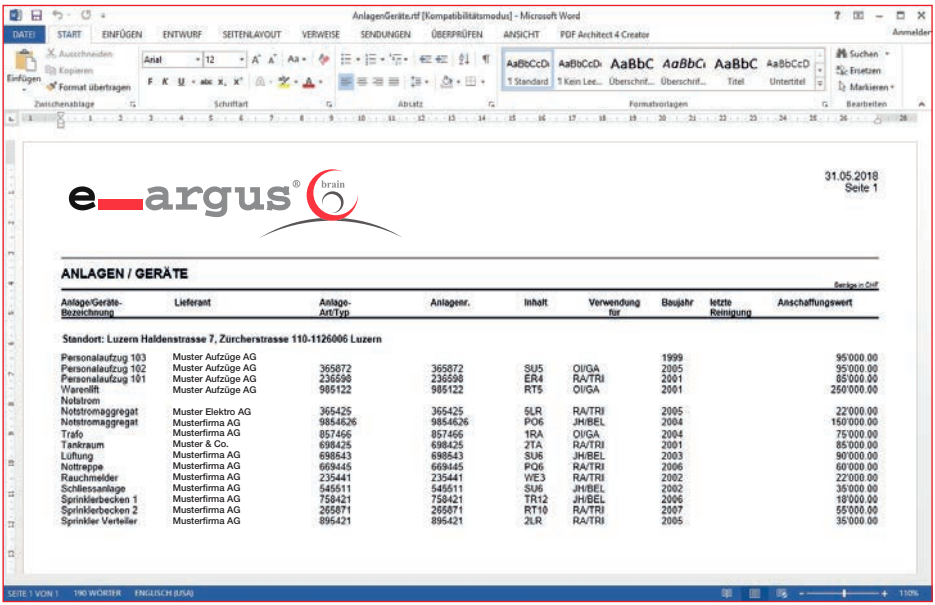
Neue Word-Funktion

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.



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

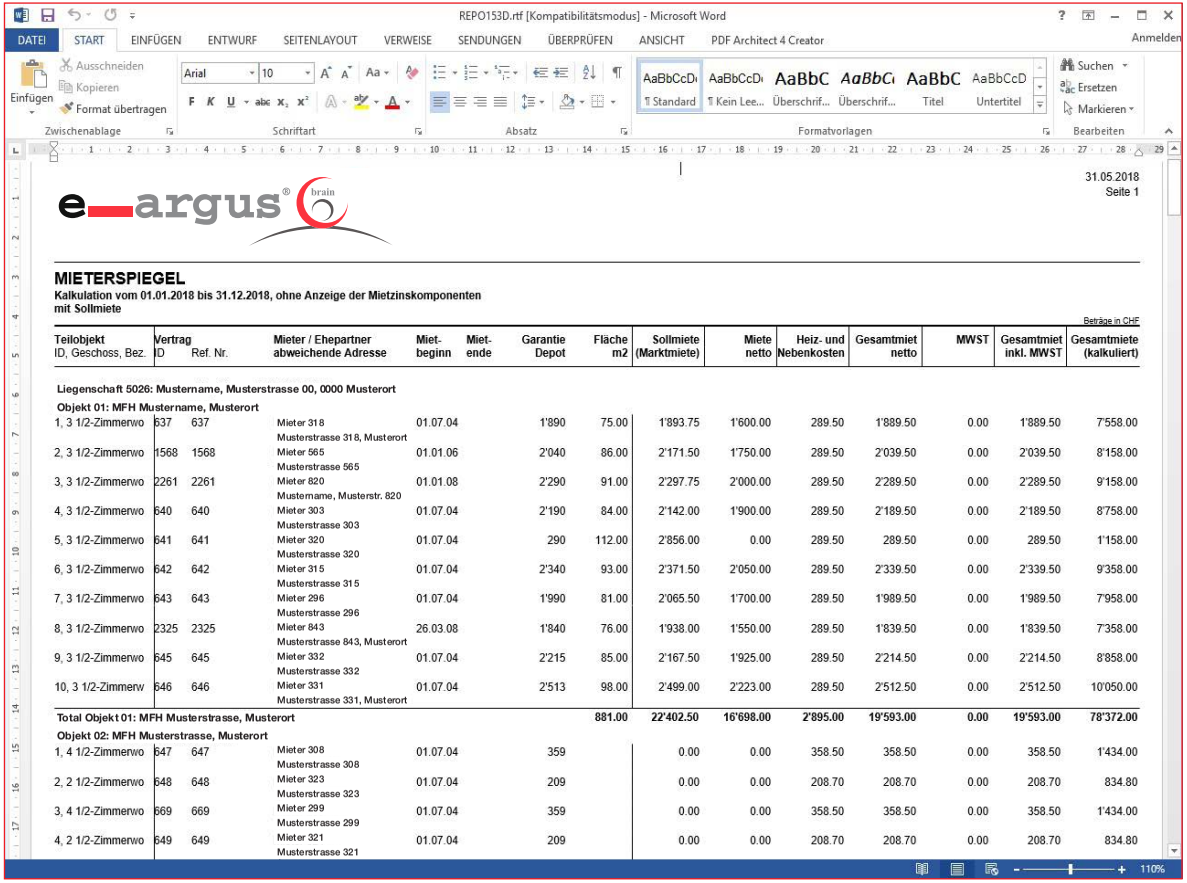


e-argus brain

31.05.2018
Seite 1

ANLAGEN / GERÄTE

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					1999		95'000.00
Personalaufzug 102	Muster Aufzüge AG	365872	365872	SU5	OI/GA	2005		95'000.00
Personalaufzug 101	Muster Aufzüge AG	236598	236598	ER4	RA/TRI	2001		85'000.00
Warenlift	Muster Aufzüge AG	985122	985122	RT5	OI/GA	2001		250'000.00
Notstrom								
Notstromaggregat	Muster Elektro AG	365425	365425	5LR	RA/TRI	2005		22'000.00
Notstromaggregat	Musterfirma AG	9854626	9854626	PO6	JH/BEL	2004		150'000.00
Trafo	Musterfirma AG	857466	857466	1RA	OI/GA	2004		75'000.00
Tankraum	Muster & Co.	698425	698425	2TA	RA/TRI	2001		85'000.00
Lüftung	Musterfirma AG	698543	698543	SU6	JH/BEL	2003		90'000.00
Nottreppe	Musterfirma AG	669445	669445	PQ6	RA/TRI	2006		60'000.00
Rauchmelder	Musterfirma AG	235441	235441	WE3	RA/TRI	2002		22'000.00
Schliessanlage	Musterfirma AG	545511	545511	SU6	JH/BEL	2002		35'000.00
Sprinklerbecken 1	Musterfirma AG	759421	759421	TR12	JH/BEL	2006		18'000.00
Sprinklerbecken 2	Musterfirma AG	265871	265871	RT10	RA/TRI	2007		55'000.00
Sprinkler Verteiler	Musterfirma AG	896421	896421	2LR	RA/TRI	2005		35'000.00



REPO153D.rtf [Kompatibilitätsmodus] - Microsoft Word

DATEI START EINFÜGEN ENTWURF SEITENLAYOUT VERWEISE SENDUNGEN ÜBERPRÜFEN ANSICHT PDF Architect 4 Creator

Anmelden

Einfügen Ausschneiden Kopieren Format übertragen — Zwischenablage

Arial 10 — Schriftart

Absatz

¶ Standard ¶ Kein Lee... Überschrif... Überschrif... Titel Untertitel — Formatvorlagen

Suchen Ersetzen Markieren — Bearbeiten

e-argus brain

31.05.2018
Seite 1

MIETERSPIEGEL

Kalkulation vom 01.01.2018 bis 31.12.2018, ohne Anzeige der Mietzinskomponenten mit Sollmiete

Beträge in CHF

Teilobjekt ID, Geschoss, Bez.	Vertrag ID	Ref. Nr.	Mieter / Ehepartner abweichende Adresse	Miet-beginn	Miet-ende	Garantie Depot	Fläche m2	Sollmiete (Marktmiete)	Miete netto	Heiz- und Nebenkosten	Gesamtmiet netto	MWST	Gesamtmiet inkl. MWST	Gesamtmiete (kalkuliert)
Liegenschaft 5026: Mustername, Musterstrasse 00, 0000 Musterort														
Objekt 01: MFH Mustername, Musterort														
1, 3 1/2-Zimmerwo	637	637	Mieter 318 Musterstrasse 318, Musterort	01.07.04		1'890	75.00	1'893.75	1'600.00	289.50	1'889.50	0.00	1'889.50	7'558.00
2, 3 1/2-Zimmerwo	1568	1568	Mieter 565 Musterstrasse 565	01.01.06		2'040	86.00	2'171.50	1'750.00	289.50	2'039.50	0.00	2'039.50	8'158.00
3, 3 1/2-Zimmerwo	2261	2261	Mieter 820 Mustername, Musterstr. 820	01.01.08		2'290	91.00	2'297.75	2'000.00	289.50	2'289.50	0.00	2'289.50	9'158.00
4, 3 1/2-Zimmerwo	640	640	Mieter 303 Musterstrasse 303	01.07.04		2'190	84.00	2'142.00	1'900.00	289.50	2'189.50	0.00	2'189.50	8'758.00
5, 3 1/2-Zimmerwo	641	641	Mieter 320 Musterstrasse 320	01.07.04		290	112.00	2'856.00	0.00	289.50	289.50	0.00	289.50	1'158.00
6, 3 1/2-Zimmerwo	642	642	Mieter 315 Musterstrasse 315	01.07.04		2'340	93.00	2'371.50	2'050.00	289.50	2'339.50	0.00	2'339.50	9'358.00
7, 3 1/2-Zimmerwo	643	643	Mieter 296 Musterstrasse 296	01.07.04		1'990	81.00	2'065.50	1'700.00	289.50	1'989.50	0.00	1'989.50	7'958.00
8, 3 1/2-Zimmerwo	2325	2325	Mieter 843 Musterstrasse 843, Musterort	26.03.08		1'840	76.00	1'938.00	1'550.00	289.50	1'839.50	0.00	1'839.50	7'358.00
9, 3 1/2-Zimmerwo	645	645	Mieter 332 Musterstrasse 332	01.07.04		2'215	85.00	2'167.50	1'925.00	289.50	2'214.50	0.00	2'214.50	8'858.00
10, 3 1/2-Zimmerw	646	646	Mieter 331 Musterstrasse 331, Musterort	01.07.04		2'513	98.00	2'499.00	2'223.00	289.50	2'512.50	0.00	2'512.50	10'050.00
Total Objekt 01: MFH Musterstrasse, Musterort							**881.00**	**22'402.50**	**16'698.00**	**2'895.00**	**19'593.00**	**0.00**	**19'593.00**	**78'372.00**
Objekt 02: MFH Musterstrasse, Musterort														
1, 4 1/2-Zimmerwo	647	647	Mieter 308 Musterstrasse 308	01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1'434.00
2, 2 1/2-Zimmerwo	648	648	Mieter 323 Musterstrasse 323	01.07.04		209		0.00	0.00	208.70	208.70	0.00	208.70	834.80
3, 4 1/2-Zimmerwo	669	669	Mieter 299 Musterstrasse 299	01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1'434.00
4, 2 1/2-Zimmerwo	649	649	Mieter 321 Musterstrasse 321	01.07.04		209		0.00	0.00	208.70	208.70	0.00	208.70	834.80

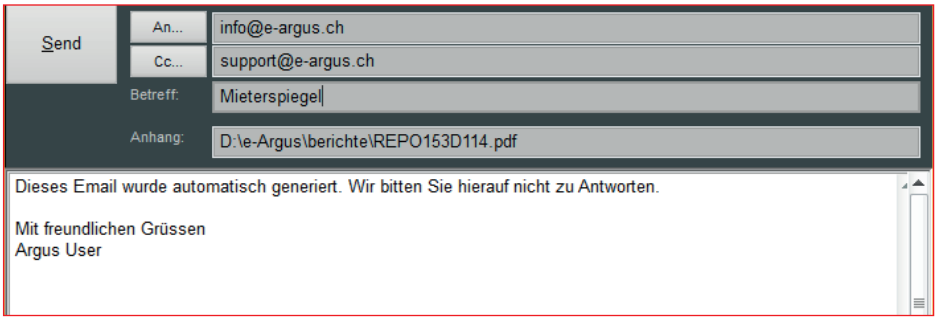
110%

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

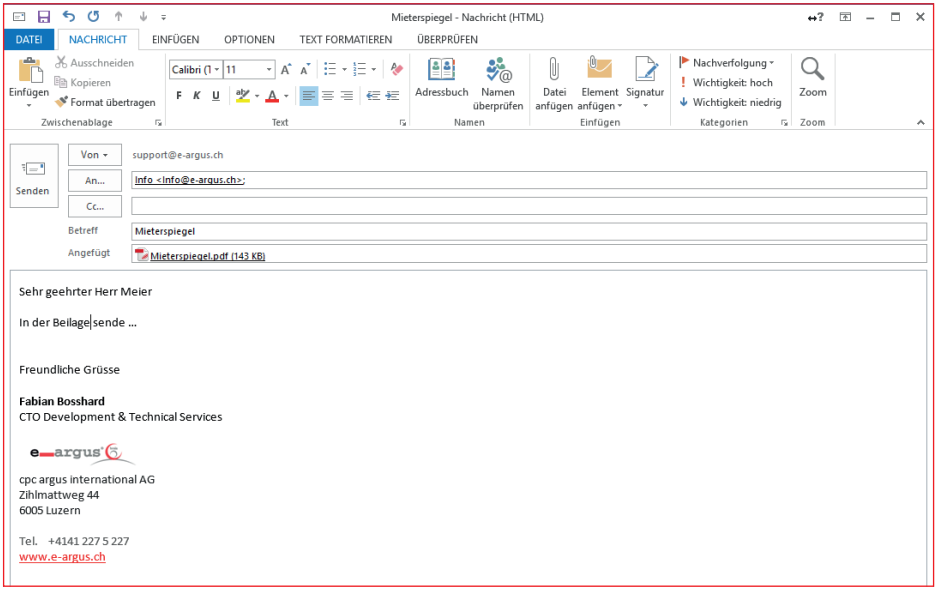
E-Mail Versand

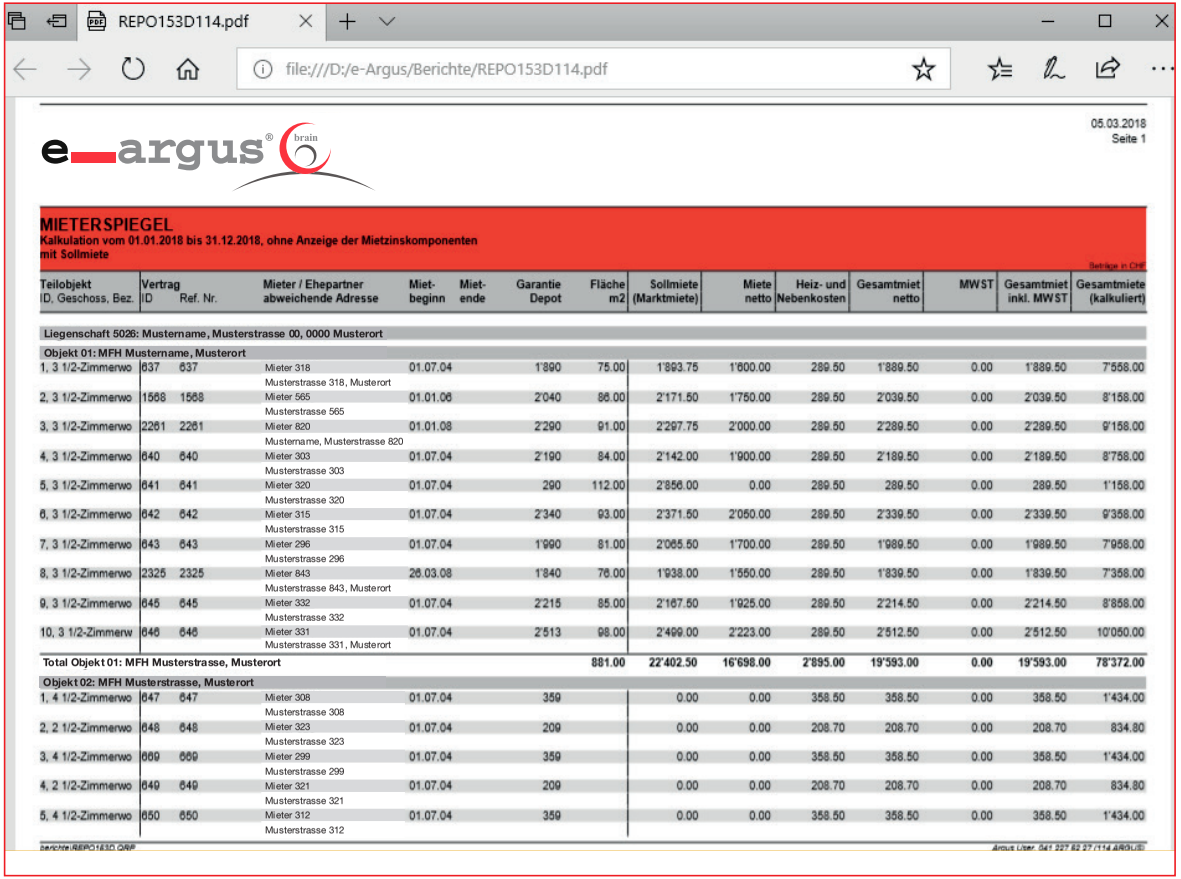
Weiter können Sie von e-argus direkt Berichte (aus den Liegenschaften) an Ihre Beteiligten oder Unternehmer versenden. Der entsprechende Report wird automatisch als PDF angehängt:

Variante ohne Outlook



Variante mit Outlook





05.03.2018
Seite 1

e-argus brain

MIETERSPIEGEL

Kalkulation vom 01.01.2018 bis 31.12.2018, ohne Anzeige der Mietzinskomponenten mit Sollmiete

Beträge in CHF

Teilobjekt ID, Geschoss, Bez.	Vertrag ID	Ref. Nr.	Mieter / Ehepartner abweichende Adresse	Miet-beginn	Miet-ende	Garantie Depot	Fläche m2	Sollmiete (Marktmiete)	Miete netto	Heiz- und Nebenkosten	Gesamtmiet netto	MWST	Gesamtmiet inkl. MWST	Gesamtmiete (kalkuliert)
Liegenschaft 5026: Mustername, Musterstrasse 00, 0000 Musterort														
Objekt 01: MFH Mustername, Musterort														
1, 3 1/2-Zimmerwo	637	637	Mieter 318 Musterstrasse 318, Musterort	01.07.04		1'890	75.00	1'893.75	1'600.00	289.50	1'889.50	0.00	1'889.50	7'558.00
2, 3 1/2-Zimmerwo	1568	1568	Mieter 565 Musterstrasse 565	01.01.06		2'040	86.00	2'171.50	1'750.00	289.50	2'039.50	0.00	2'039.50	8'158.00
3, 3 1/2-Zimmerwo	2261	2261	Mieter 820 Mustername, Musterstrasse 820	01.01.08		2'290	91.00	2'297.75	2'000.00	289.50	2'289.50	0.00	2'289.50	9'158.00
4, 3 1/2-Zimmerwo	640	640	Mieter 303 Musterstrasse 303	01.07.04		2'190	84.00	2'142.00	1'900.00	289.50	2'189.50	0.00	2'189.50	8'758.00
5, 3 1/2-Zimmerwo	641	641	Mieter 320 Musterstrasse 320	01.07.04		290	112.00	2'856.00	0.00	289.50	289.50	0.00	289.50	1'158.00
6, 3 1/2-Zimmerwo	642	642	Mieter 315 Musterstrasse 315	01.07.04		2'340	93.00	2'371.50	2'050.00	289.50	2'339.50	0.00	2'339.50	9'358.00
7, 3 1/2-Zimmerwo	643	643	Mieter 296 Musterstrasse 296	01.07.04		1'990	81.00	2'065.50	1'700.00	289.50	1'989.50	0.00	1'989.50	7'958.00
8, 3 1/2-Zimmerwo	2325	2325	Mieter 843 Musterstrasse 843, Musterort	26.03.08		1'840	76.00	1'938.00	1'550.00	289.50	1'839.50	0.00	1'839.50	7'358.00
9, 3 1/2-Zimmerwo	645	645	Mieter 332 Musterstrasse 332	01.07.04		2'215	85.00	2'167.50	1'925.00	289.50	2'214.50	0.00	2'214.50	8'858.00
10, 3 1/2-Zimmerw	646	646	Mieter 331 Musterstrasse 331, Musterort	01.07.04		2'513	98.00	2'499.00	2'223.00	289.50	2'512.50	0.00	2'512.50	10'050.00
Total Objekt 01: MFH Musterstrasse, Musterort							881.00	22'402.50	16'698.00	2'895.00	19'593.00	0.00	19'593.00	78'372.00
Objekt 02: MFH Musterstrasse, Musterort														
1, 4 1/2-Zimmerwo	647	647	Mieter 308 Musterstrasse 308	01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1'434.00
2, 2 1/2-Zimmerwo	648	648	Mieter 323 Musterstrasse 323	01.07.04		209		0.00	0.00	208.70	208.70	0.00	208.70	834.80
3, 4 1/2-Zimmerwo	669	669	Mieter 299 Musterstrasse 299	01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1'434.00
4, 2 1/2-Zimmerwo	649	649	Mieter 321 Musterstrasse 321	01.07.04		209		0.00	0.00	208.70	208.70	0.00	208.70	834.80
5, 4 1/2-Zimmerwo	650	650	Mieter 312 Musterstrasse 312	01.07.04		359		0.00	0.00	358.50	358.50	0.00	358.50	1'434.00

Die Berichte werden automatisch im PDF-Format Ihrem E-Mail angehängt.

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



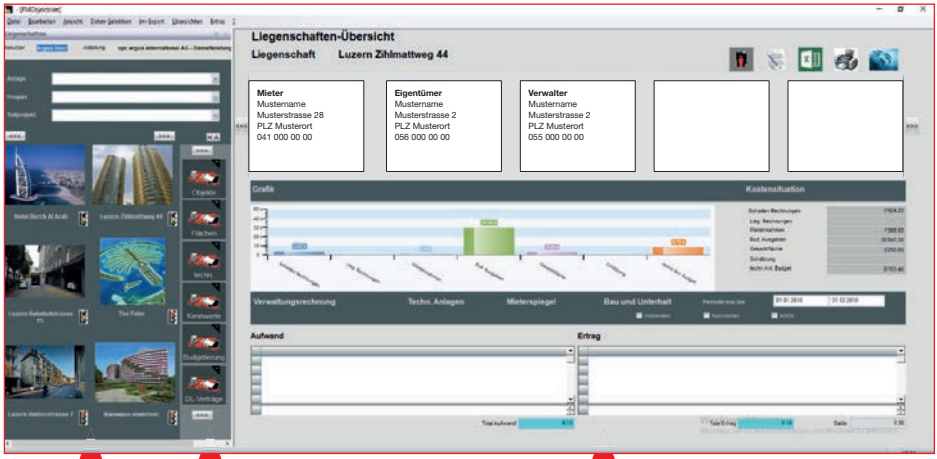
Durch Anklicken Ihrer Ordner im Bücherregal gelangen Sie zum gewünschten Thema. Innerhalb eines Themas wählt der Sachbearbeiter seine zugeteilten Prozesse.

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.



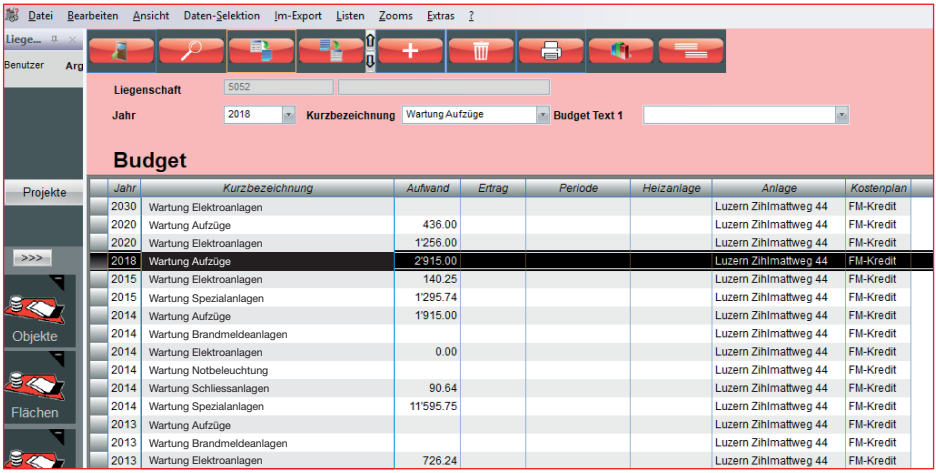
Liegenschaften **Prozesse** **Arbeitsbereich**

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

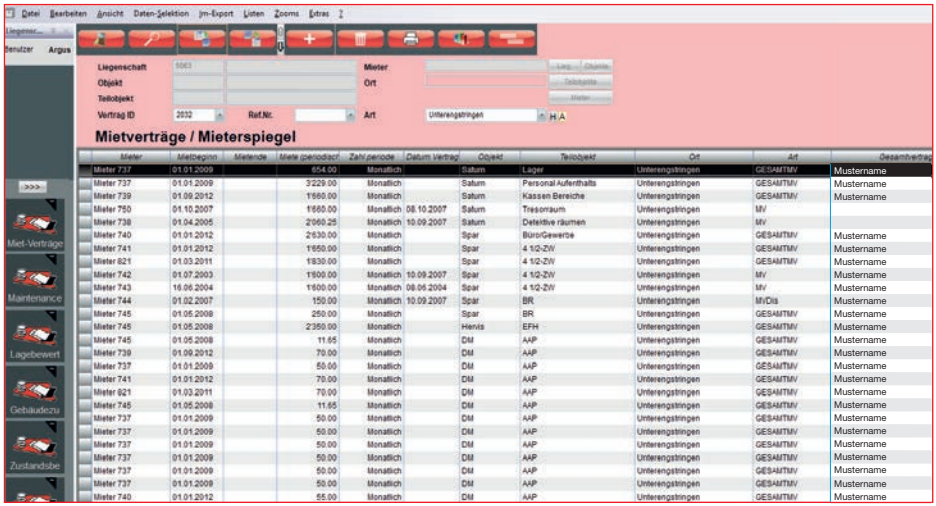
Innerhalb einer Liegenschaft können weiterhin sämtliche Funktionalitäten wie in der e-argus V6 verwendet werden.

3.3.1 Budgetierung



Jahr	Kurzbezeichnung	Aufwand	Ertrag	Periode	Heizanlage	Anlage	Kostenplan
2030	Wartung Elektroanlagen					Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2020	Wartung Aufzüge	436.00				Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2020	Wartung Elektroanlagen	1'256.00				Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2018	Wartung Aufzüge	2'915.00				Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2015	Wartung Elektroanlagen	140.25				Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2015	Wartung Spezialanlagen	1'295.74				Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2014	Wartung Aufzüge	1'915.00				Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2014	Wartung Brandmeldeanlagen					Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2014	Wartung Elektroanlagen	0.00				Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2014	Wartung Notbeleuchtung					Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2014	Wartung Schliessanlagen	90.64				Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2014	Wartung Spezialanlagen	11'595.75				Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2013	Wartung Aufzüge					Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2013	Wartung Brandmeldeanlagen					Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit
2013	Wartung Elektroanlagen	726.24				Luzern Zihlmattweg 44	FM-Kredit

3.3.2 Mietverträge



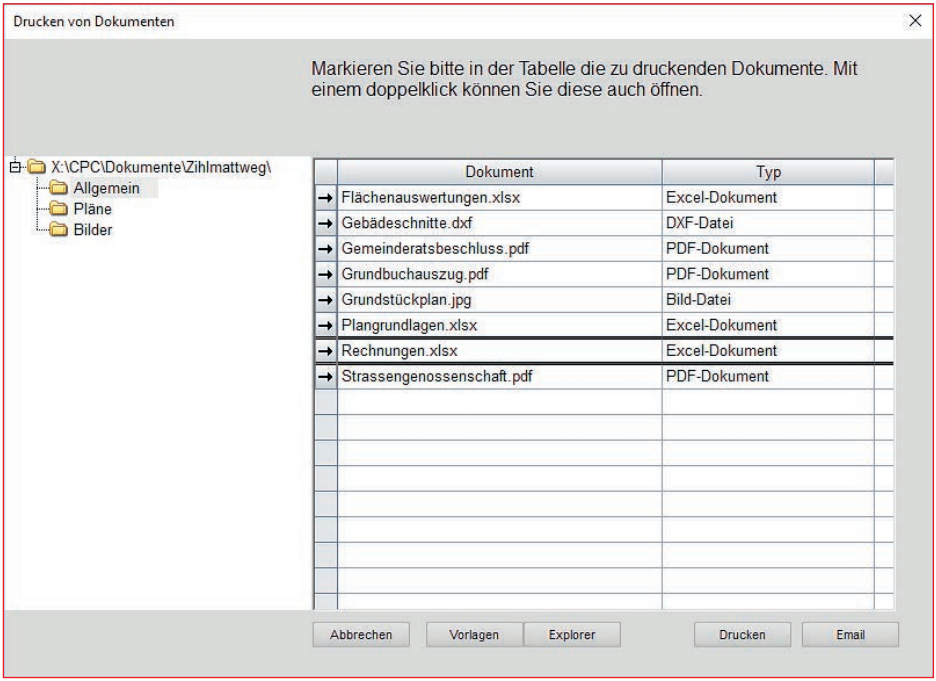
Mieter	Mietbeginn	Mietende	Miete periodisch	Zahlperiode	Datum Vertrag	Objekt	Teilobjekt	Ort	Art	Gesamtvertrag
Mieter 737	01.01.2009		654.00	Monatlich		Saturn	Lager	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 737	01.01.2009		3'229.00	Monatlich		Saturn	Personal Aufenthalts	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 739	01.09.2012		1'660.00	Monatlich		Saturn	Kassen Bereiche	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 750	01.10.2007		1'660.00	Monatlich	08.10.2007	Saturn	Tresorraum	Unterengstringen	MV	
Mieter 738	01.04.2005		2'060.25	Monatlich	10.09.2007	Saturn	Defektive räumen	Unterengstringen	MV	
Mieter 740	01.01.2012		2'630.00	Monatlich		Spar	Büro/Gewerbe	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 741	01.01.2012		1'650.00	Monatlich		Spar	4 1/2-ZW	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 821	01.03.2011		1'830.00	Monatlich		Spar	4 1/2-ZW	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 742	01.07.2003		1'500.00	Monatlich	10.09.2007	Spar	4 1/2-ZW	Unterengstringen	MV	Mustername
Mieter 743	16.06.2004		1'600.00	Monatlich	08.06.2004	Spar	4 1/2-ZW	Unterengstringen	MV	Mustername
Mieter 744	01.02.2007		150.00	Monatlich	10.09.2007	Spar	BR	Unterengstringen	MVDis	Mustername
Mieter 745	01.05.2008		250.00	Monatlich		Spar	BR	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 745	01.05.2008		2350.00	Monatlich		Hervis	EFH	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 745	01.05.2008		11.65	Monatlich		DM	AAP	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 739	01.09.2012		70.00	Monatlich		DM	AAP	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 737	01.01.2009		50.00	Monatlich		DM	AAP	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 741	01.01.2012		70.00	Monatlich		DM	AAP	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 821	01.03.2011		70.00	Monatlich		DM	AAP	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 745	01.05.2008		11.65	Monatlich		DM	AAP	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 737	01.01.2009		50.00	Monatlich		DM	AAP	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 737	01.01.2009		50.00	Monatlich		DM	AAP	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 737	01.01.2009		50.00	Monatlich		DM	AAP	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 737	01.01.2009		50.00	Monatlich		DM	AAP	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 737	01.01.2009		50.00	Monatlich		DM	AAP	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 737	01.01.2009		50.00	Monatlich		DM	AAP	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername
Mieter 740	01.01.2012		55.00	Monatlich		DM	AAP	Unterengstringen	GESAMTMV	Mustername

3.3.3 Spezielle Dokumente zum Objektmanagement (Zugriff Objektordner)

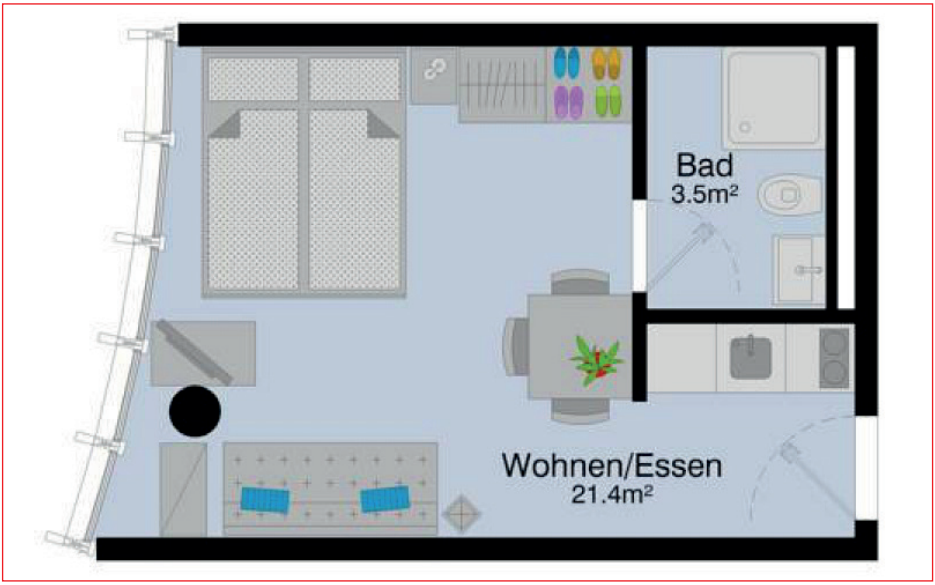
Im Objektmanagement finden Sie oben rechts ein Button, mit welchem Sie die Dokumente zur Liegenschaft anzeigen können:



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.



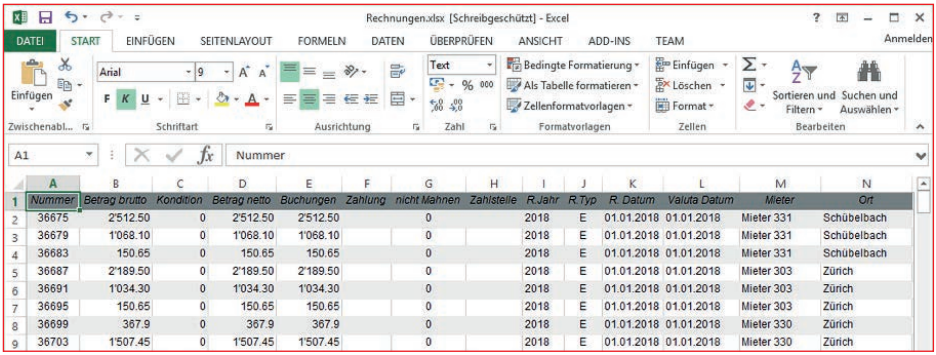
Pläne



Bilder



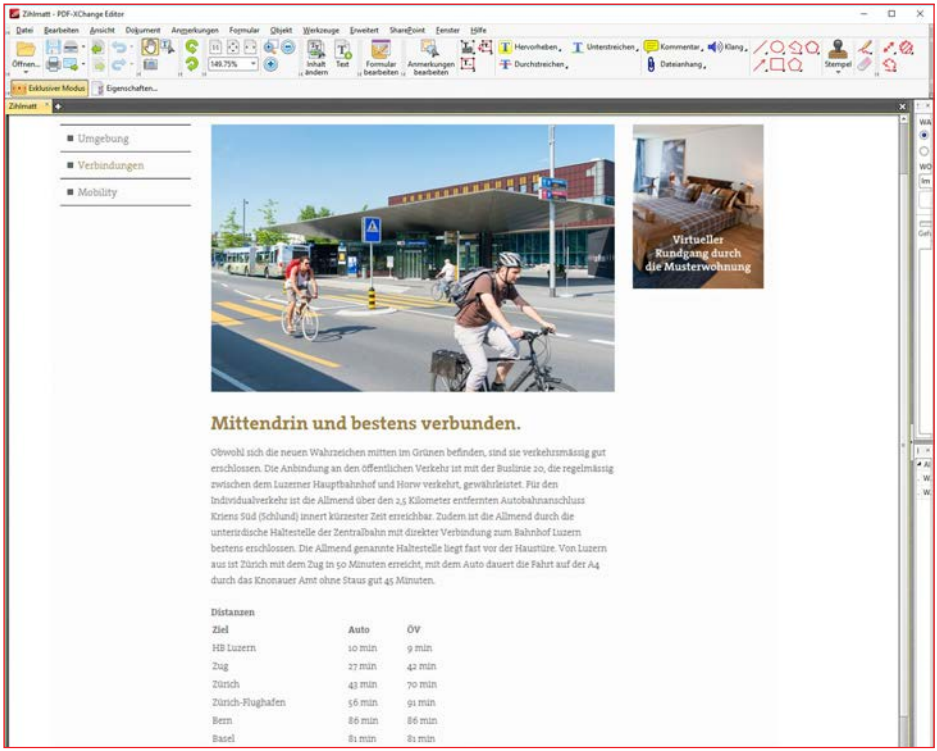
Excel



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



Zihlmatt

- Umgebung
- Verbindungen
- Mobility

Virtueller Rundgang durch die Musterwohnung

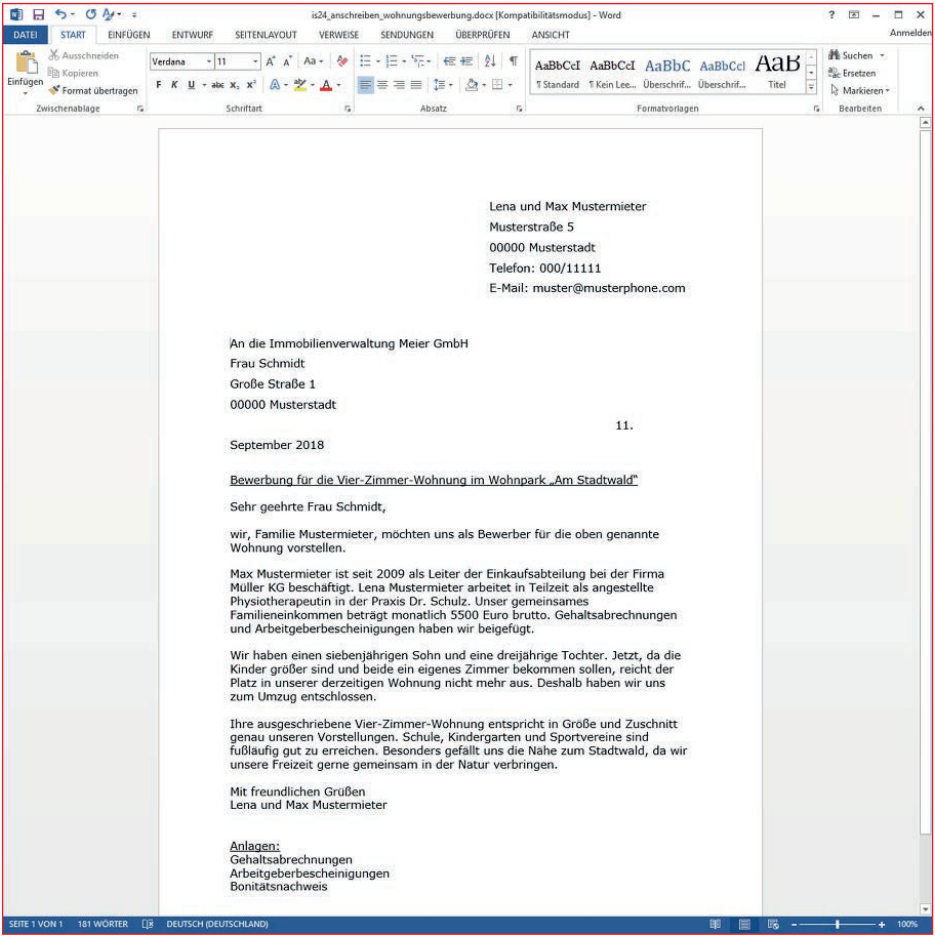
Mittendrin und bestens verbunden.

Obwohl sich die neuen Wahrzeichen 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

Ziel	Auto	ÖV
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

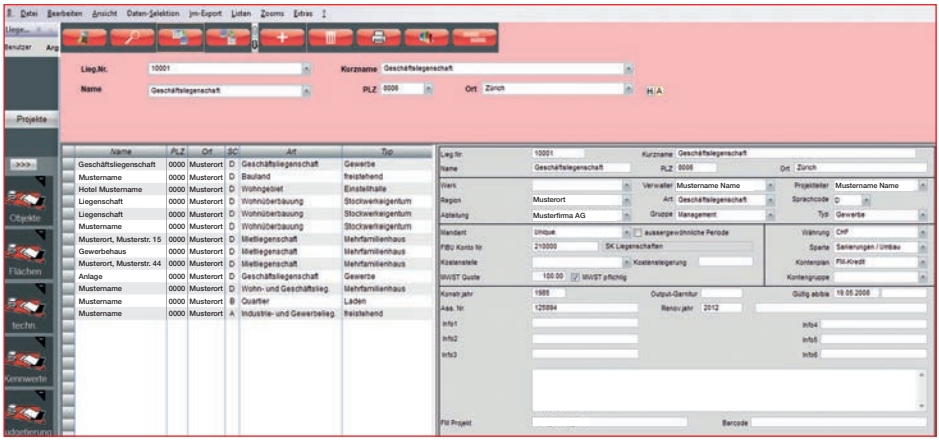
Word



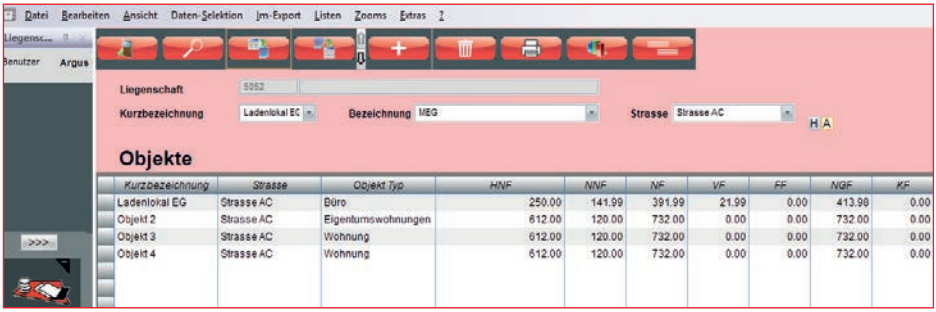
Es spielt keine Rolle, welches Format Ihre Daten haben. Sie haben die Möglichkeit alle Formate, welche Sie auf Ihrem PC benützen, auch direkt von e-argus zu öffnen.

3.4 Die neue e-argus V7 – Real-Estate

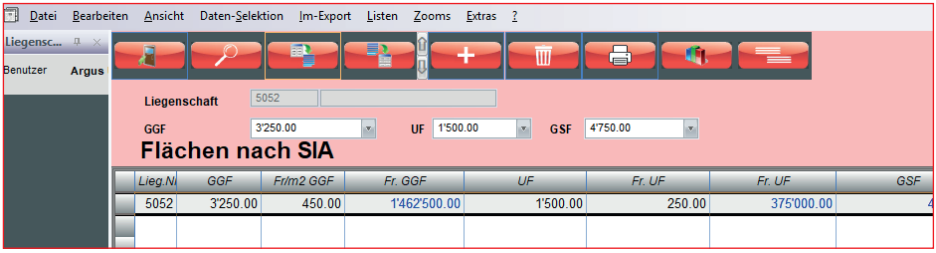
3.4.1 Liegenschaften



3.4.2 Objekte



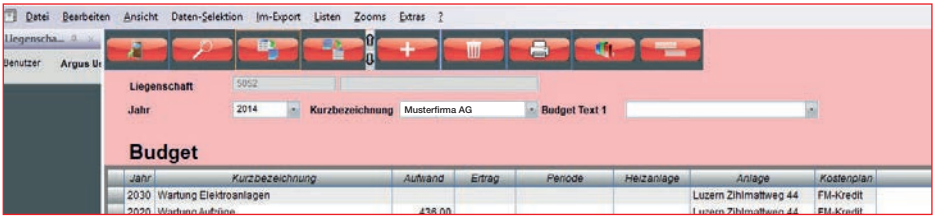
3.4.3 Flächen



3.4.4 Technische Anlagen



3.4.5 Budgetierung CAFM



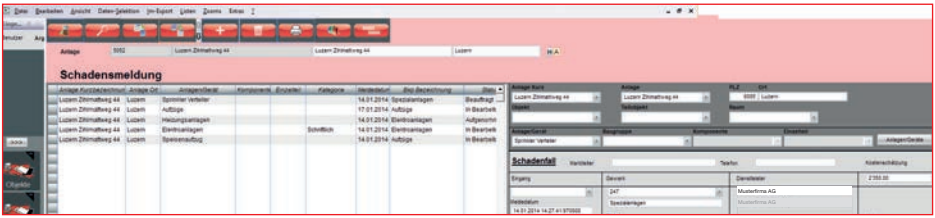
3.4.6 Mietverträge

Mit detaillierten Listen zu den einzelnen Mietern.

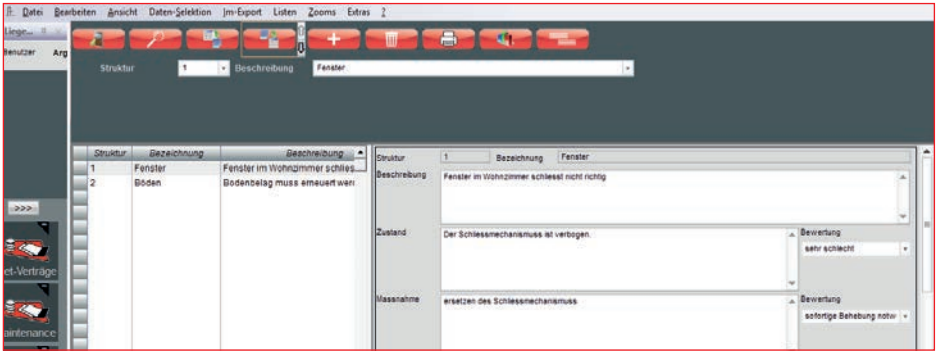


3.4.7 Maintenance

Schadensmeldung
Status des Auftrages usw.



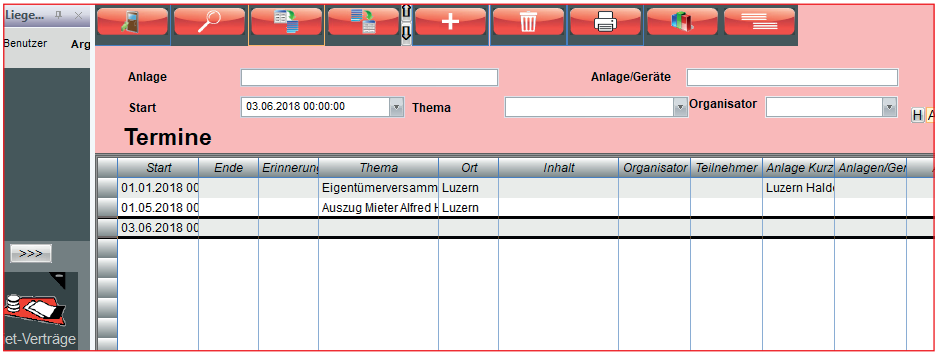
3.4.8 Zustandsbeurteilung



3.4.9 Bilder



3.4.10 Termine



4. Portfolio und Risikobewertung

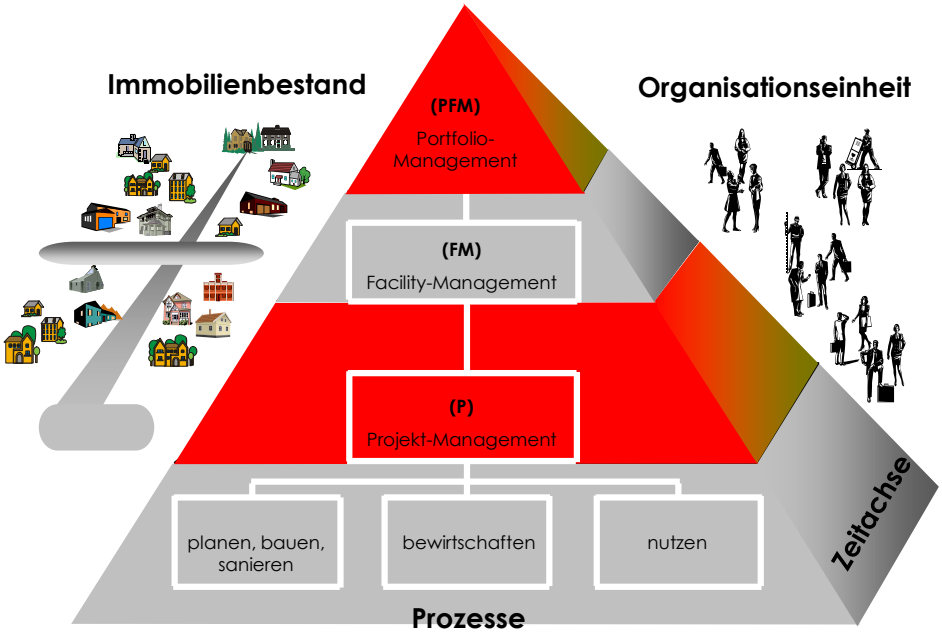
4.1 Generelles

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

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)

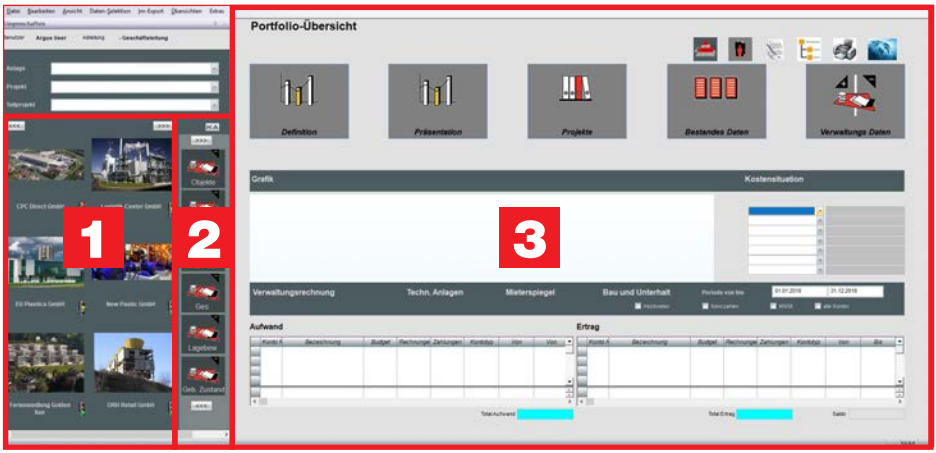
- **die strategische Ebene**
  (Standorte, Bereiche, Region, Mandant, Länder, etc.)

- **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:

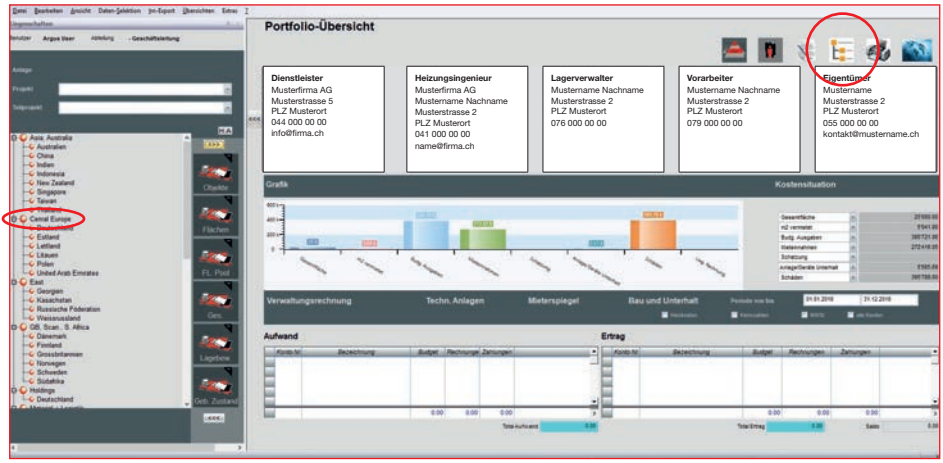
1 Objekt-Auswahl
Hier können Sie Ihre wichtigsten Objekte platzieren. «Favoritenliste»

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.

4.3 Spartenansicht

Wenn Sie auf den Button  klicken, erhalten Sie anstelle der einzelnen Objekte eine Übersicht Ihrer Sparten:



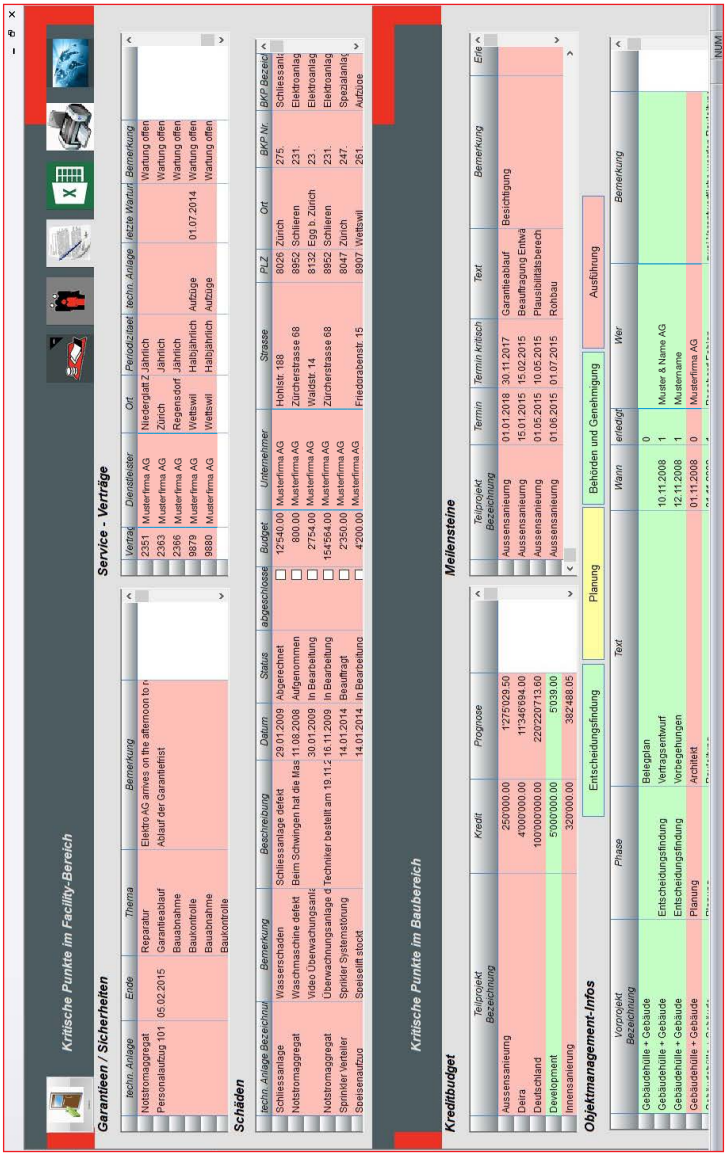
Sobald Sie hier z.B. auf «Central Europe» klicken, erhalten Sie im oberen Teil des Arbeitsbereiches eine kurze Übersicht mit allen Zahlen aufgeteilt in die verschiedenen Sparten:

Situationsübersicht



Von hier können Sie über die Ampeln die detaillierten Werte aufrufen:

Ebenfalls haben Sie zu jedem Zeitpunkt die Möglichkeit über das Druckersymbol einen der ca. 300 Reporte auszudrucken.



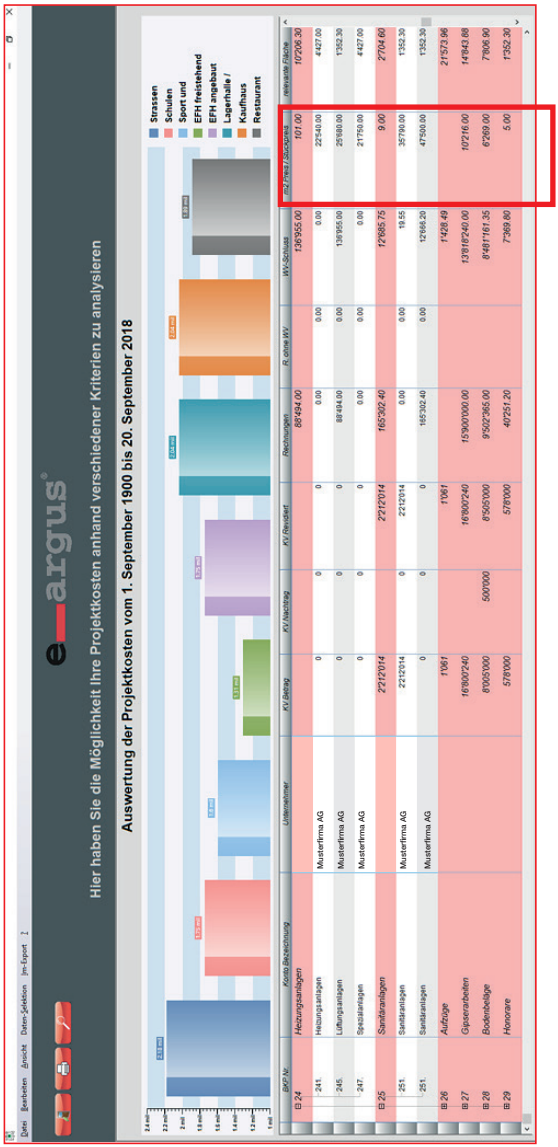
Der Grundgedanke dabei ist auch wieder, Sie suchen für das Portfolio ein entsprechendes Thema.

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.

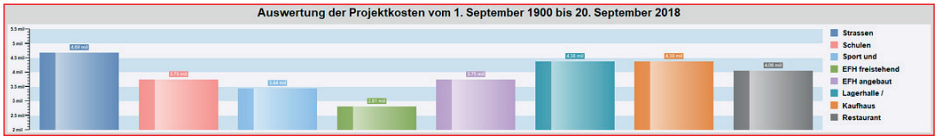
Beispiel: Auswertungen von Projekt- und Controlling-Kosten im Rahmen einer sehr langen Zeitperiode auf Knopf graphisch dargestellt.



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.

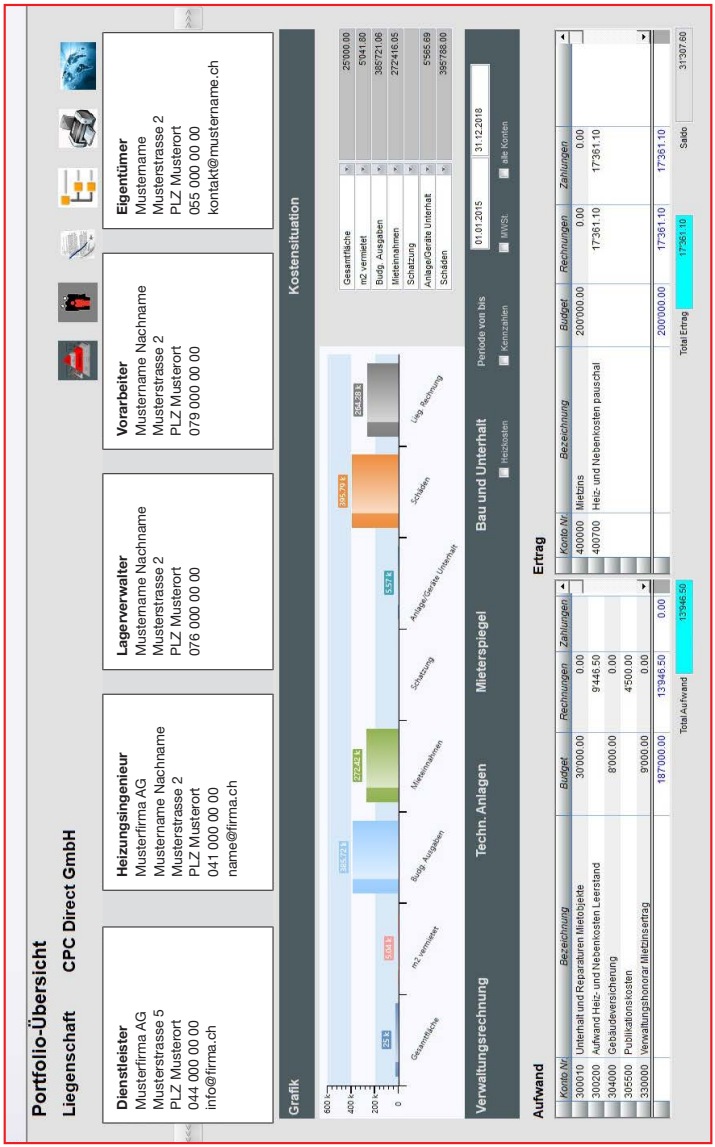
Im oberen Bereich des Fensters erhalten Sie eine Grafische Darstellung der Zahlen:



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.

4.4.2 Risiko-Auswertung eines Objektes

Jedes der Objekte hat ebenfalls ein Ampel-Symbol neben der Bezeichnung:

– **Rot**
  Dies heisst, dass dieses Objekt Ihre Aufmerksamkeit benötigt. Hier können gewisse Termine verstrichen sein (Abnahmen, Kontrollen), Serviceverträge offen sein oder die Kosten übersteigen die budgetierten Werte.

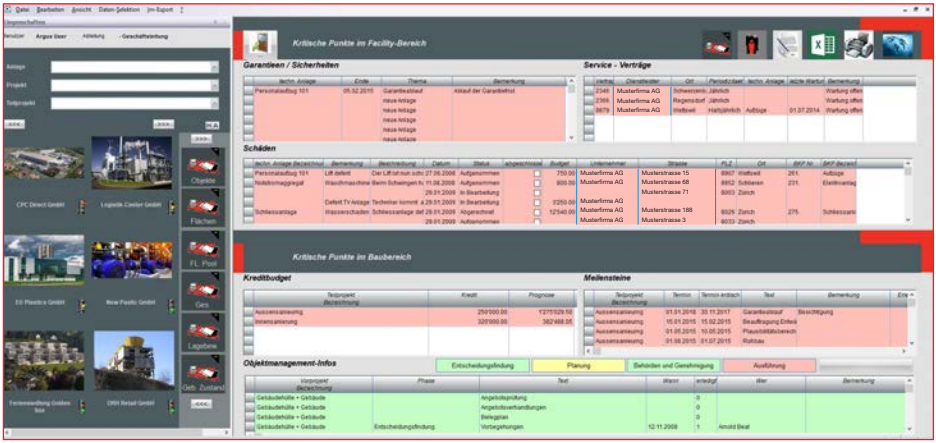
– **Gelb**
  Hier muss bald etwas gemacht werden. Es kann auch sein, dass das Budget nahezu aufgebraucht ist.

– **Grün**
  Hier ist (im Moment) alles in Ordnung.

Sie haben nun die Möglichkeit mittels einem Mausklick auf eine Ampel ein neues Fenster zu öffnen, in welchem ersichtlich wird, wo die Probleme liegen:

Im unteren Fenster sehen Sie nun die verschiedenen Punkte.
Aufgeteilt in Facility- und Baubereich.

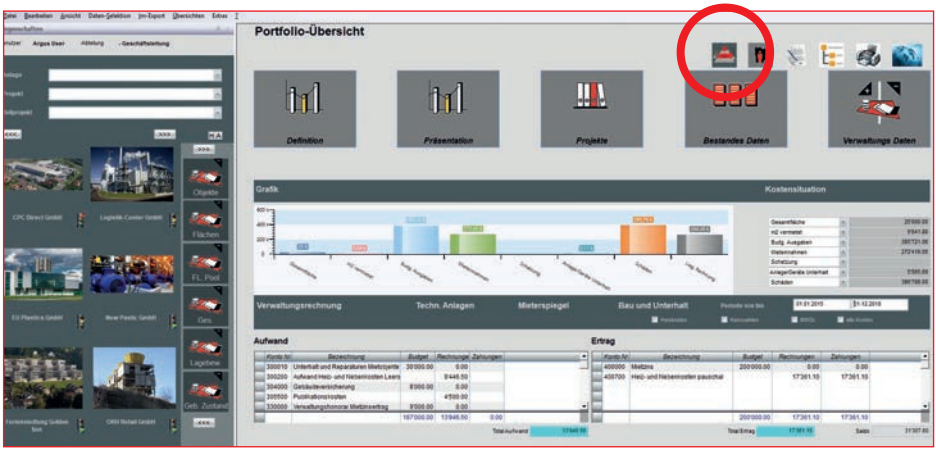
– Garantie
– Serviceverträge
– Schäden
– Budgetüberschreitungen
– Meilensteine
– Objektmanagement-Infos



4.5 Auswertungsmöglichkeiten



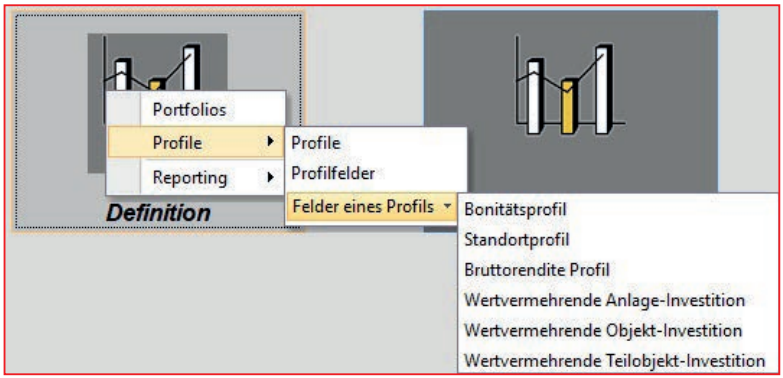
Wählen Sie den Button Porfolioauswertungen.
Folgendes Bild erscheint:



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

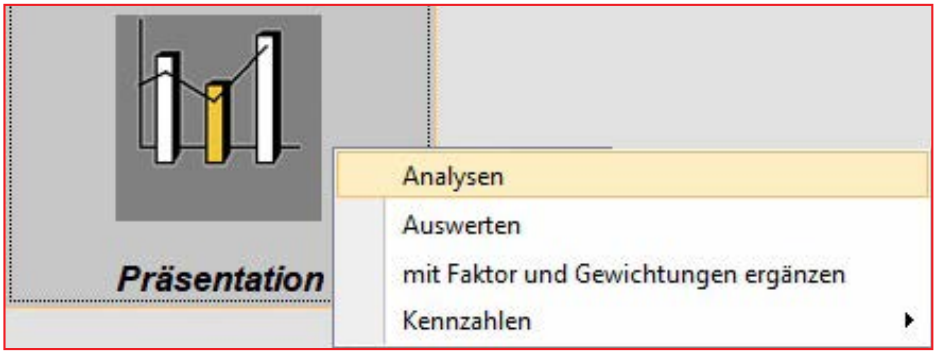
4.6 Definition eines Portfolio-Profils

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:



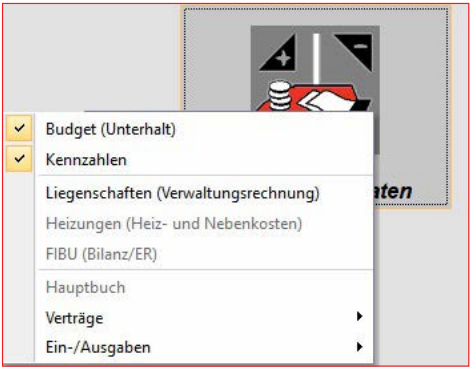
– Bestandesdaten

Hier erhalten Sie Zugriff auf die wichtigsten Kennzahlen:



– Verwaltungdaten

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

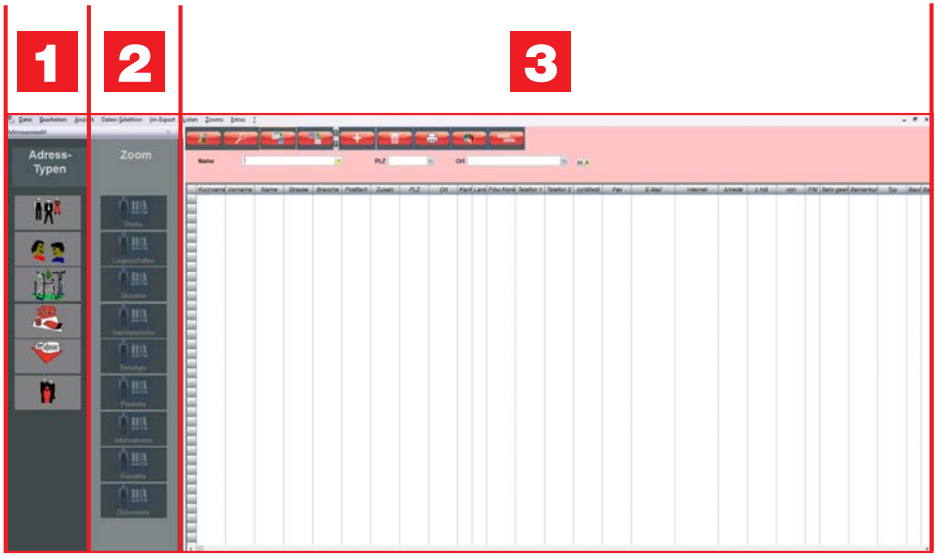


5. Zentrales Informations-Management



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.

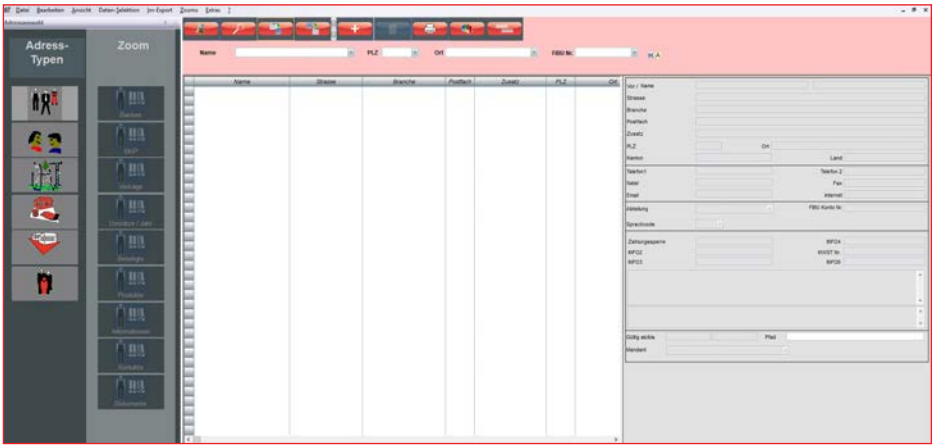
- Beteiligte (Mitarbeiter eines Dienstleisters mit welchen wir in Kontakt stehen)
- Produkte (Informationen über ausgelieferte Produkte)
- Informationen (generelle Informationen)
- Kontakte (Informationen über letzte Kontakte via Telefon, Email etc.)
- Dokumente (dies ist ein Ordner, welcher zu jeder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

3 5.1.3 Adressbereich

Hier erhalten Sie alle Angaben zu den gewählten Adressen.

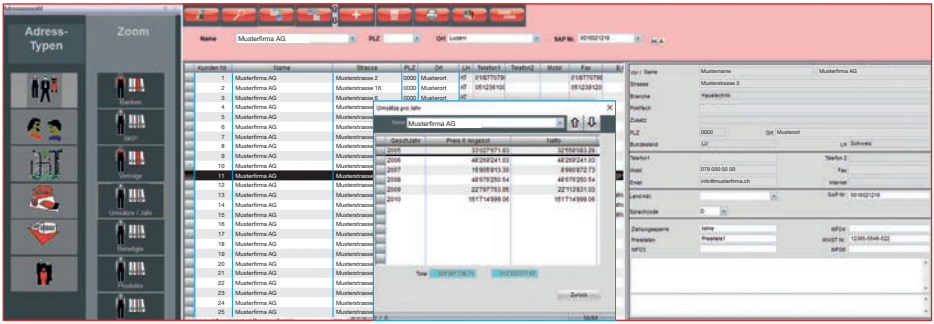
Beispiel

Als Beispiel wählen wir die Dienstleister.



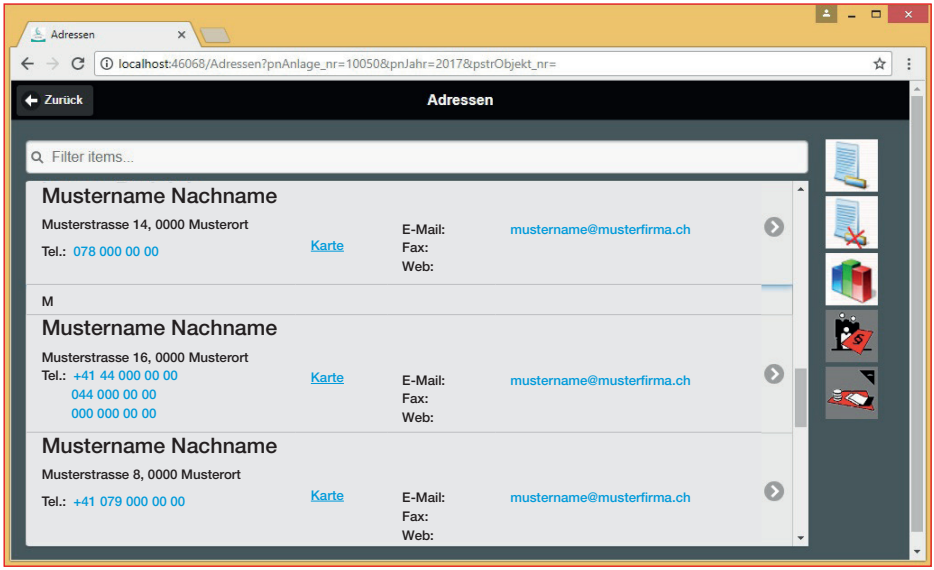
5.2 Auftrags-Übersicht Unternehmer/Dienstleister

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 Mieterbetreuung

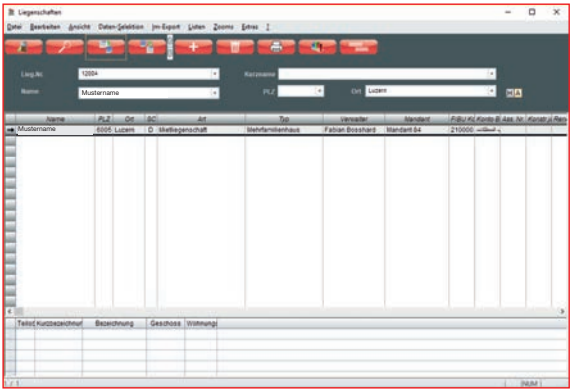
6.1.1 Ablaufplan Stammdatenerfassung

6.1.1.1 Erfassen einer Liegenschaft

Erfassen der Daten über Tabelle oder über Maske möglich.

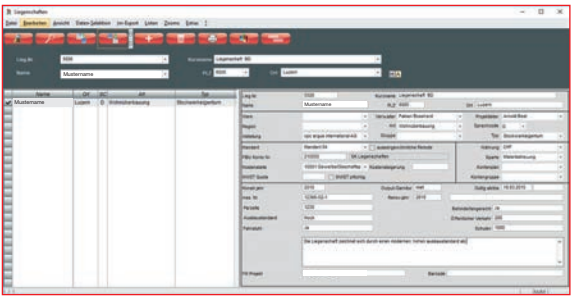


Tabellenansicht:





Maskenansicht:



Die einzelnen Schritte zum Erfassen der Liegenschaft:

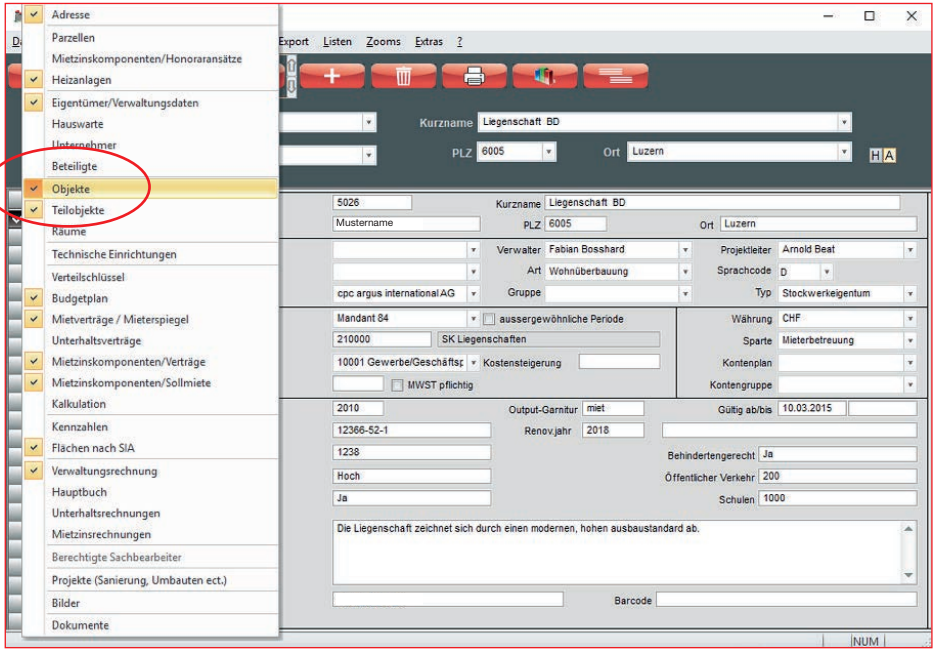
1. Hinzufügen einer Zeile



2. Erfassen Sie folgende Informationen zur Liegenschaft:

- Kurzname und Adresse
- Verwalter
- Art
- Typ
- Mandant
- MWST

6.1.1.2 Erfassen von Objekten

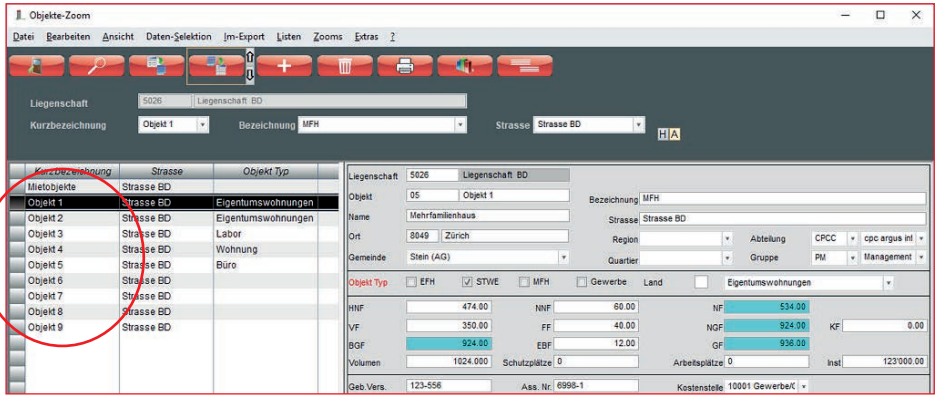


1. Klicken Sie auf die gewünschte Liegenschaft. Somit wird diese markiert und die Zeile wird nun schwarz dargestellt.

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 Punk Zoom zu klicken. Es wird dann das selbe Menü dargestellt.

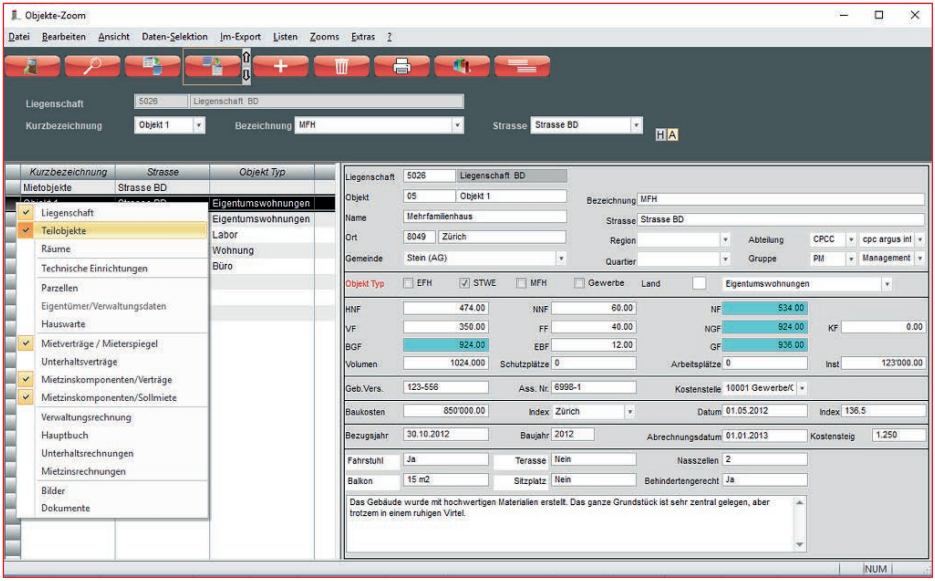
Tabellenansicht:



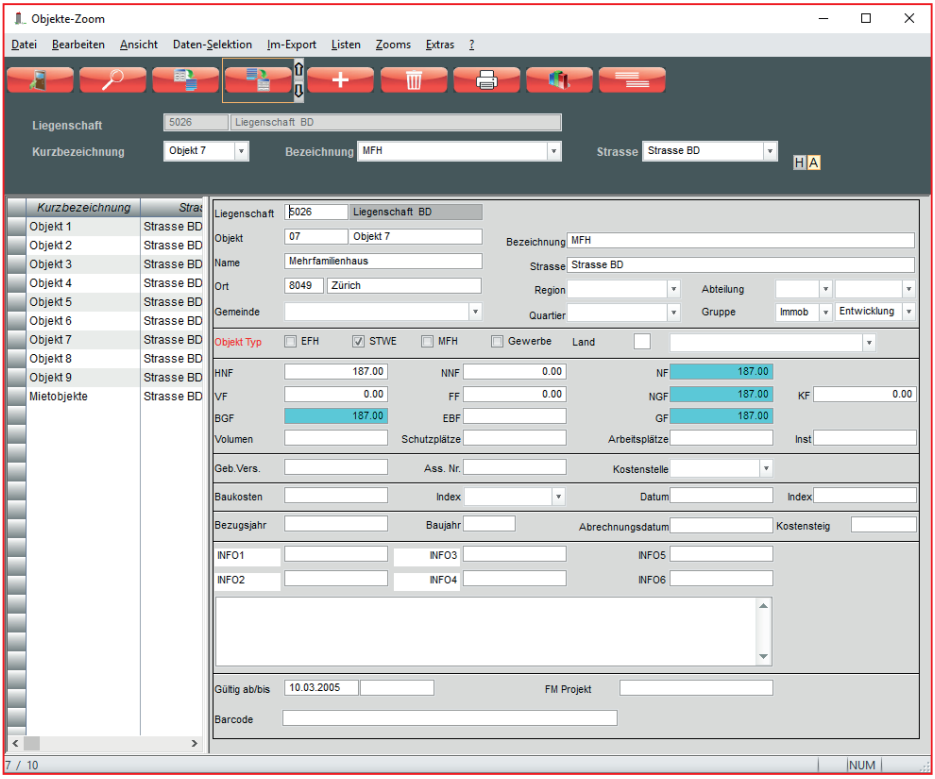
Hier werden alle Objekte erfasst, die zur Liegenschaft gehören wie:

- Mehrfamilienhaus
- Bürogebäude
- Schulgebäude
- Veloeinstellplätze
- Autoeinstellhalle

etc.



Maskenansicht:



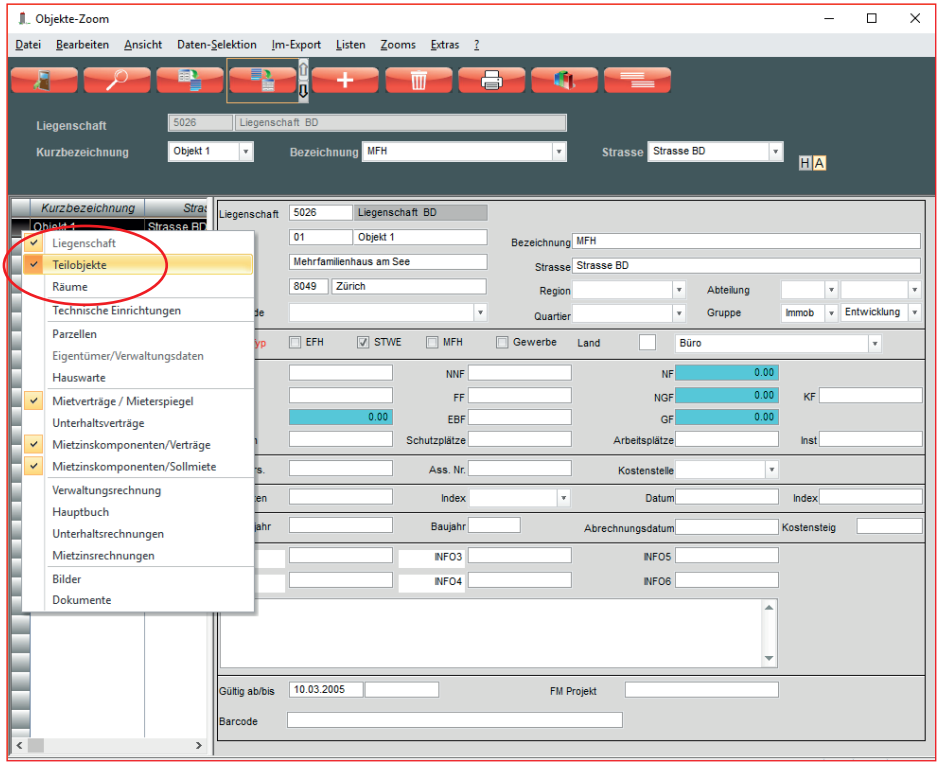
Die einzelnen Schritte:

3. Hinzufügen einer Zeile 

4. Erfassen Sie folgende Daten zum Objekt:

   - Objektnummer
   - Kurzbezeichnung
   - Name & Strasse
   - PLZ & Ort
   - Typ des Objektes z.B. EFH/MFH/

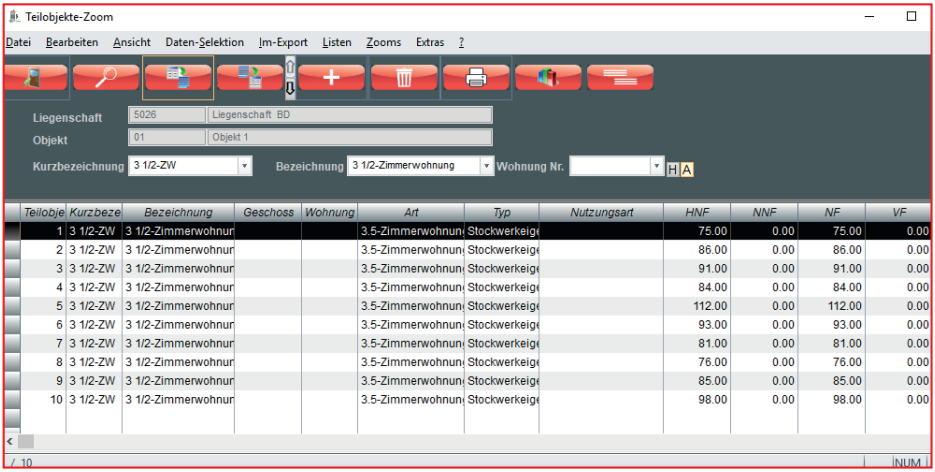
6.1.1.3 Erfassen von Teilobjekten



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:

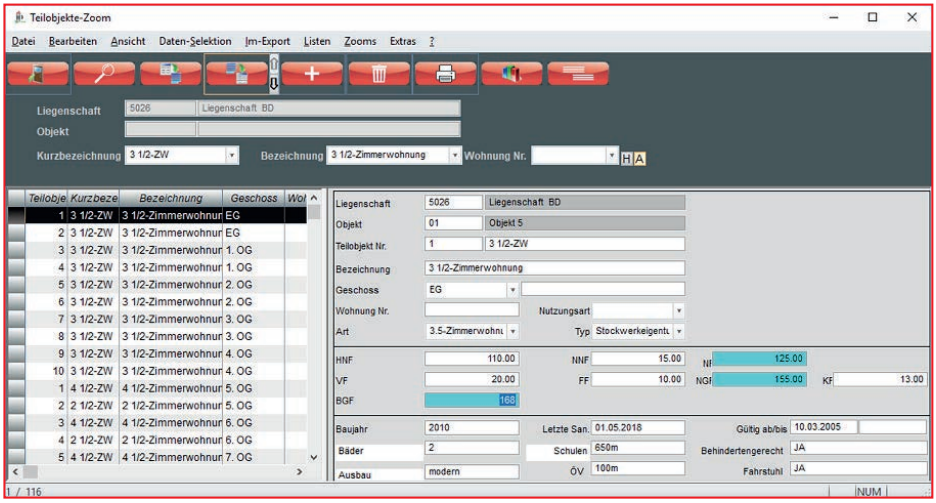


Hier werden alle Teilobjekte erfasst, die zum Objekt gehören:

- 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:



Die einzelnen Schritte:

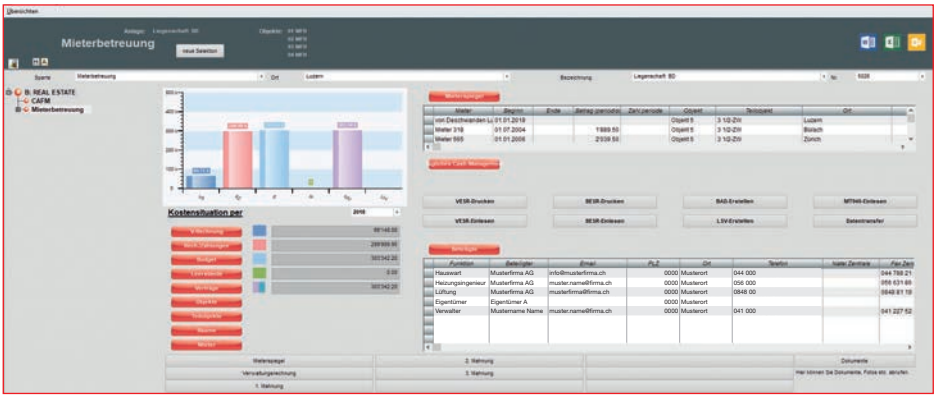
3. Hinzufügen einer Zeile 

4. Erfassen Sie folgende Daten zum Teilobjekt:

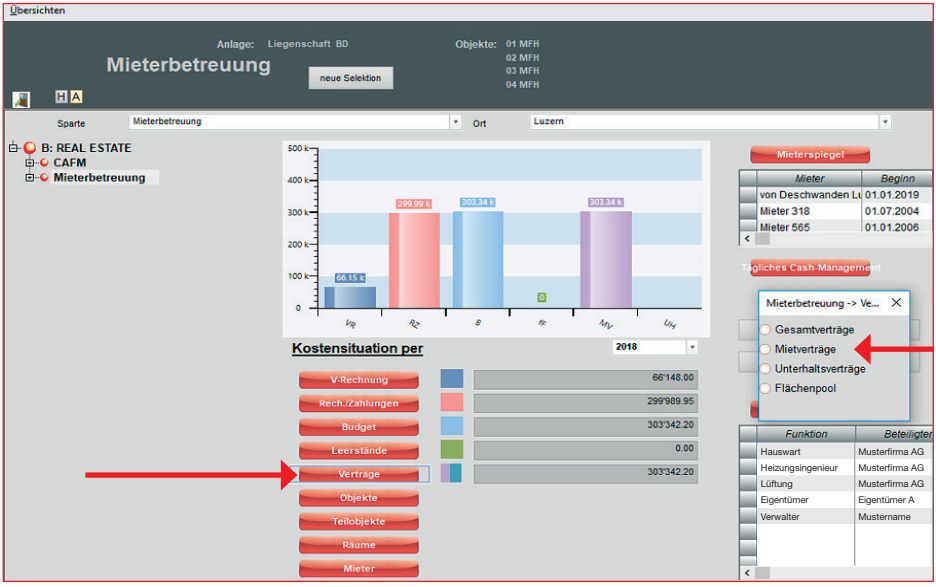
   - Teilobjekt Nr.
   - Kurzbezeichnung
   - Geschoss
   - Wohnung Nr.
   - Art
   - Typ

6.1.2 Ablaufplan: Wie erfassen Sie einen neuen Mietvertrag

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

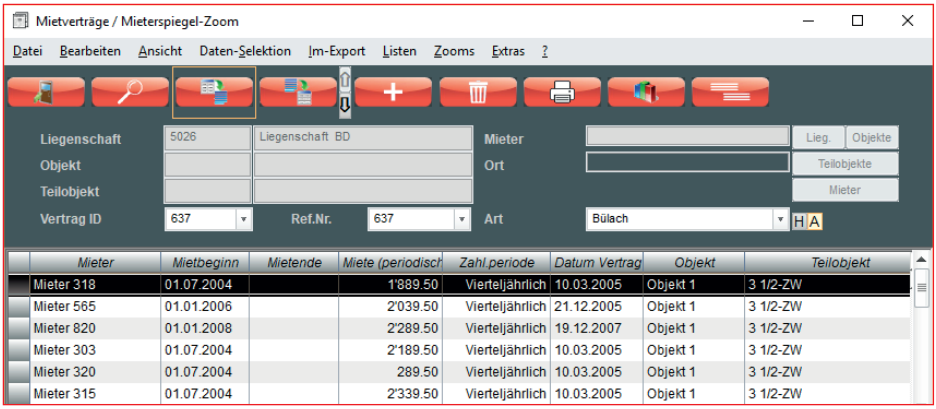


2. Wählen Sie über den oberen Einstieg die gewünschte Liegenschaft.



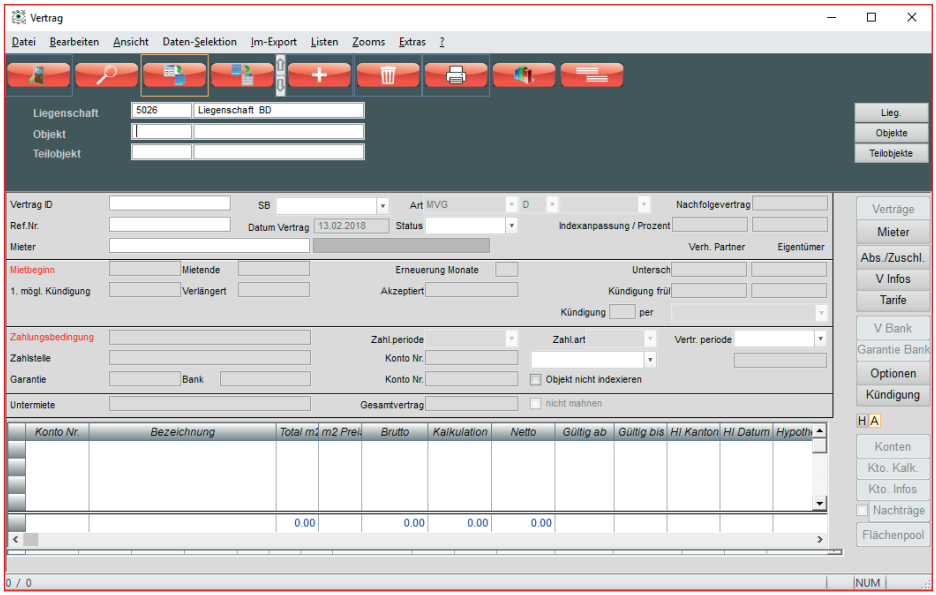
3. Wählen Sie den Button **Verträge** und danach **Mietverträge**.

4. Es öffnet sich Mietverträge/Mieterspiegel-Zoom.



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

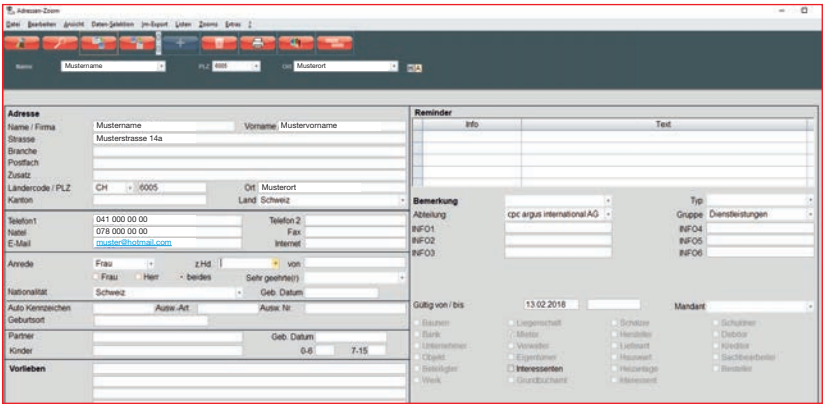
Die Maske mit dem Mietvertrag öffnet sich.



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

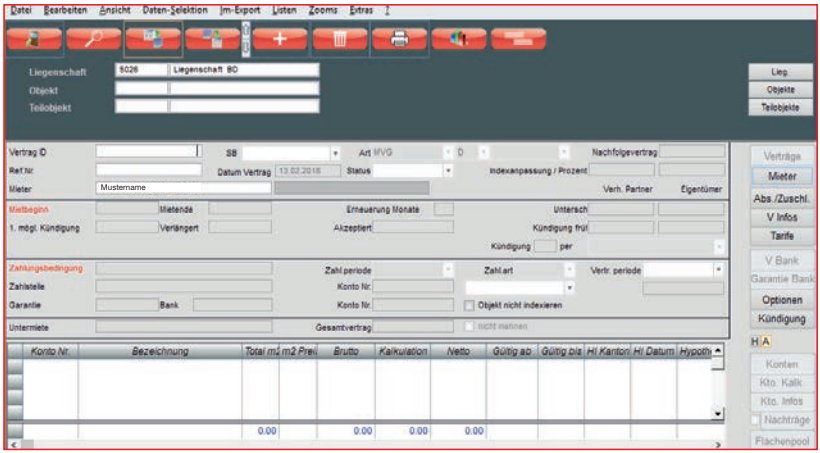


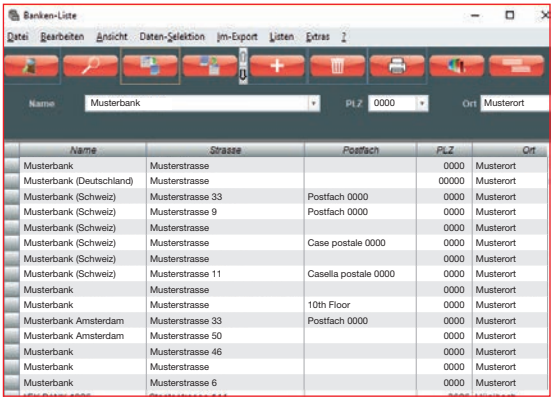
– Mieter:
Neuer Mieter erfassen:

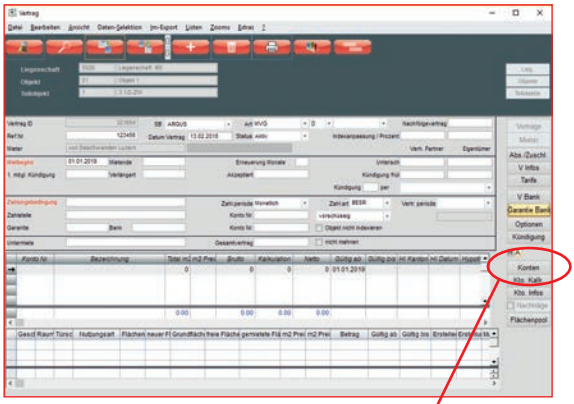
a) Mit Mausklick auf das ICON Mieter öffnet sich die Maske für die Erfassung des neuen Mieters.

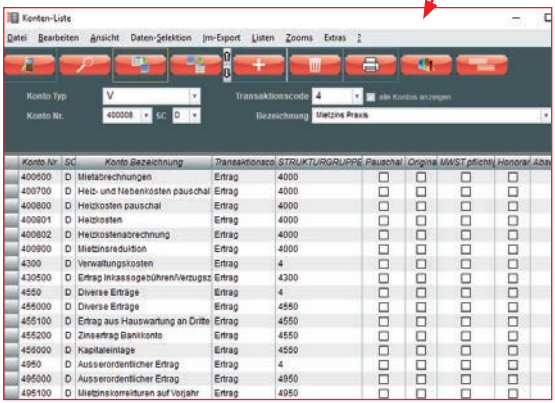
b) Fügen Sie eine neue Zeile ein.

c) Erfassen Sie die wichtigsten Koordinaten des neuen Mieters.
(Name / Vorname – TAB Strasse, etc.)









Mietbeginn

7. Erfassen Sie alle weiteren Daten für den

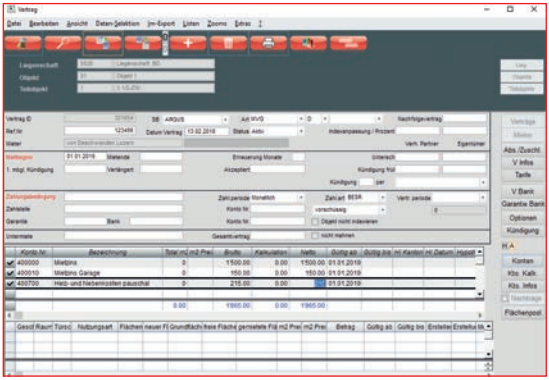
Mietvertrag

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

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



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



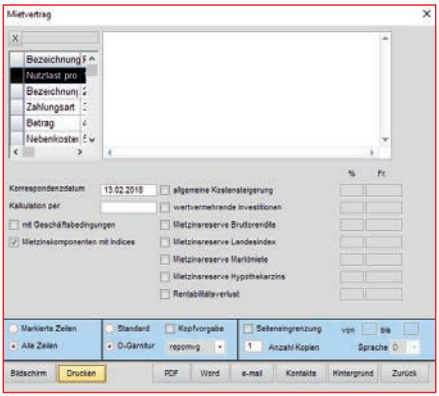
10. Mietvertrag drucken

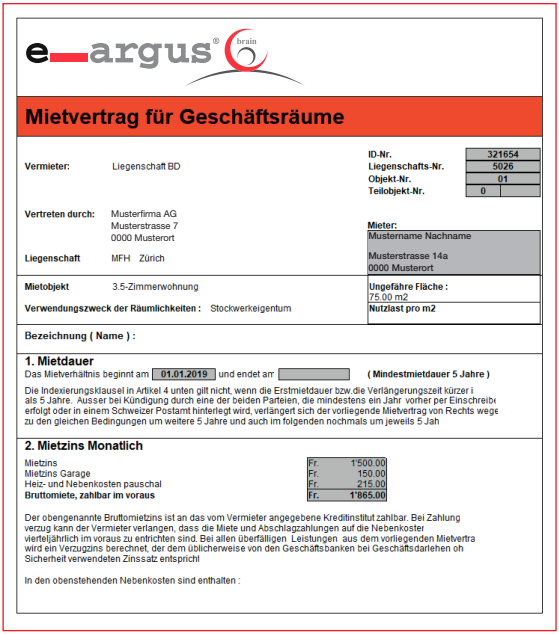
a) Drücken Sie auf das Drucker Icon.

b) Es öffnet sich ein Fenster mit der Berichtliste. Sie können nun wählen welche Dokumente Sie drucken möchten.

c) Klicken Sie auf Mietvertrag. Es öffnet sich ein Fenster.

d) Klicken Sie auf Bildschirm und es öffnet sich der Report als Seitenansicht.





e-argus brain

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 m2
Verwendungszweck der Räumlichkeiten :	Stockwerkeigentum	**Nutzlast pro m2**	

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 i als 5 Jahre. Ausser bei Kündigung durch eine der beiden Parteien, die mindestens ein Jahr vorher per Einschreib erfolgt oder in einem Schweizer Postamt hinterlegt wird, verlängert sich der vorliegende Mietvertrag von Rechts wege zu den gleichen Bedingungen um weitere 5 Jahre und auch im folgenden nochmals um jeweils 5 Jah

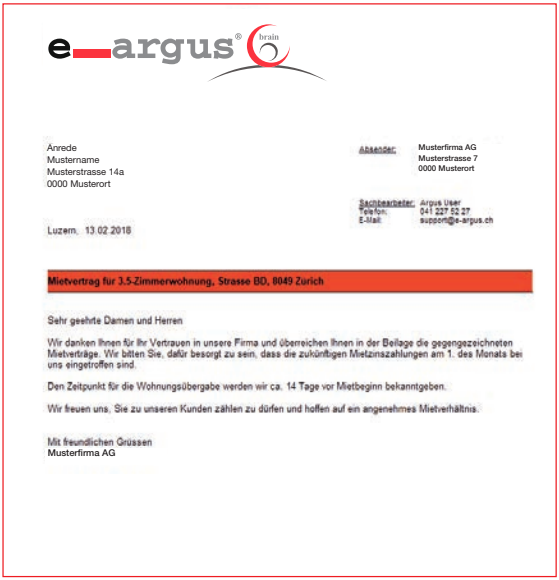
2. Mietzins Monatlich

Mietzins	Fr.	1'500.00
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 Abschlagzahlungen auf die Nebenkoster vierteljährlich im voraus zu entrichten sind. Bei allen überfälligen Leistungen aus dem vorliegenden Mietvertra wird ein Verzugzins berechnet, der dem üblicherweise von den Geschäftsbanken bei Geschäftsdarlehen oh Sicherheit verwendeten Zinssatz entspricht

In den obenstehenden Nebenkosten sind enthalten :

Hier sehen Sie das Dokument druckfertig.



e-argus brain

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

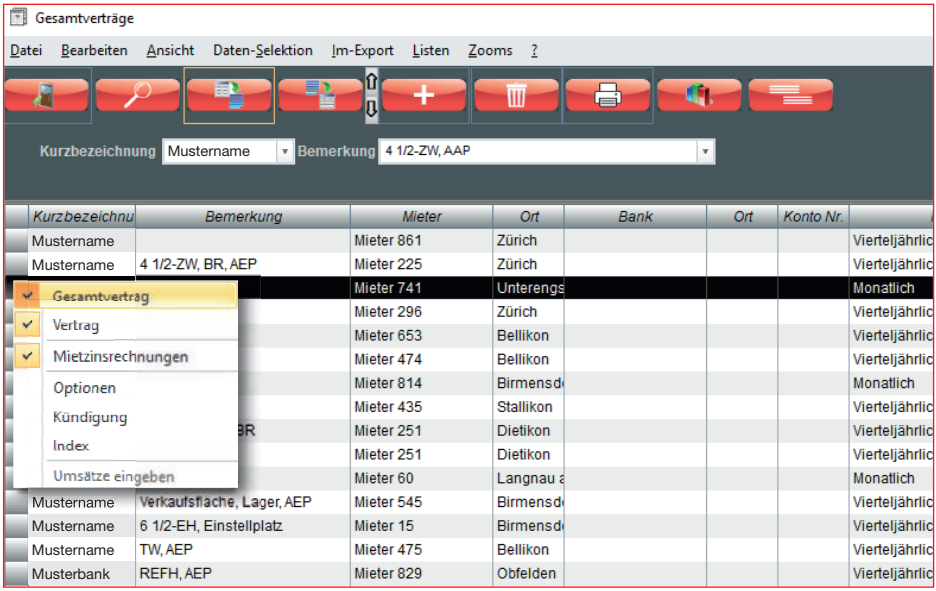
a) Drücken Sie auf das Drucker Icon und die Berichtliste erscheint. Wählen Sie Begleitschreiben Vertrag.

b) 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

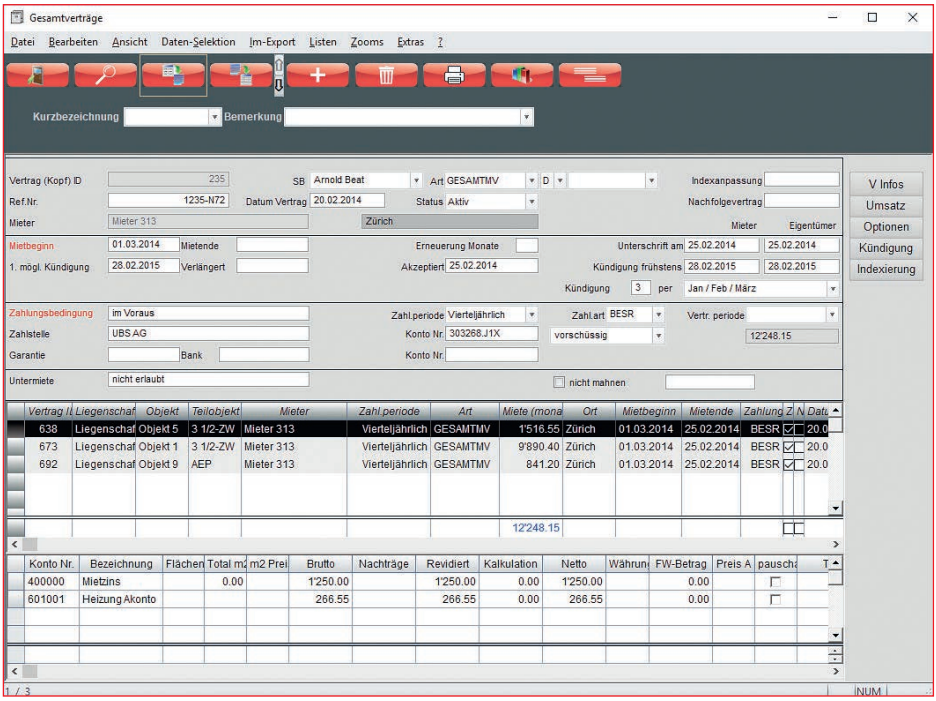
In der Liegenschaftenbewirtschaftung in den Übersichten finden Sie die Einstiegsfenster Übersicht Gesamtverträge, Gesamtvertrag und Vertrag. Im Fenster Übersichten Gesamtverträge erhalten Sie eine Übersicht aller Gesamtverträge. Sie haben aber auch die Möglichkeit sich über den Suchbereich einen Gesamtvertrag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



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.

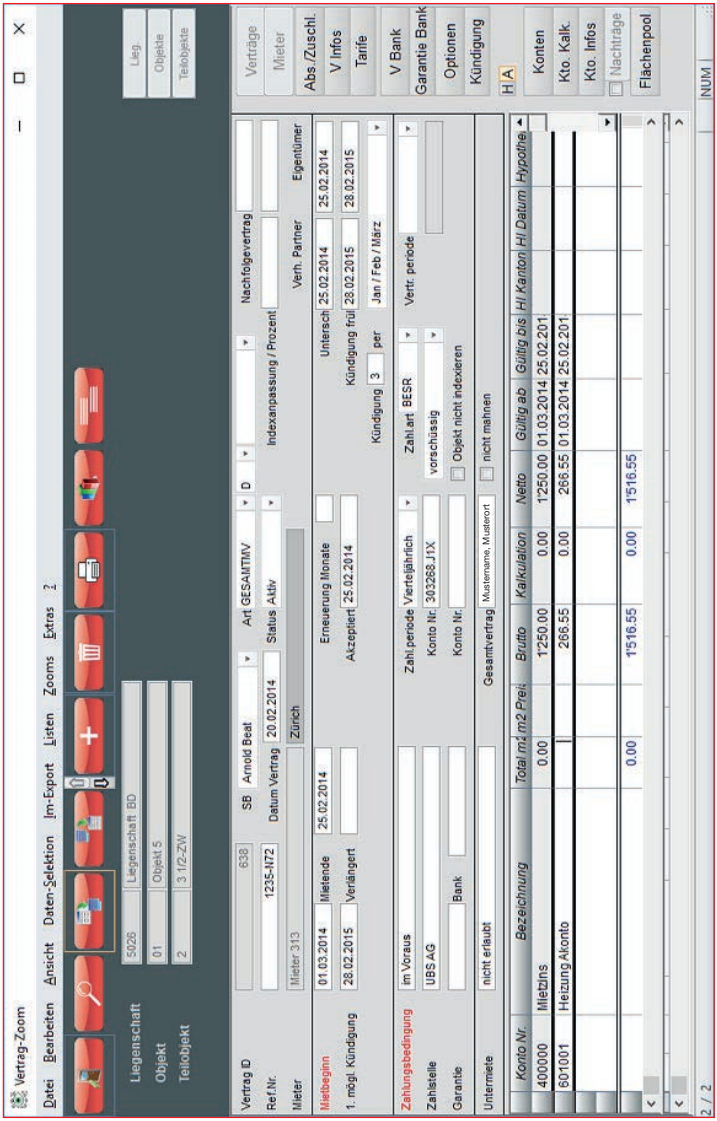
- Im oberen Abschnitt werden die Kopfdaten des Gesamtvertrages verwaltet.
- Im mittleren Abschnitt sehen Sie alle Verträge die dieser Mieter angemietet hat.
- Im unteren Abschnitt sehen Sie alle Mietzinskomponenten dieses Gesamtvertrages.



6.1.3.1.1.1 Vertrag

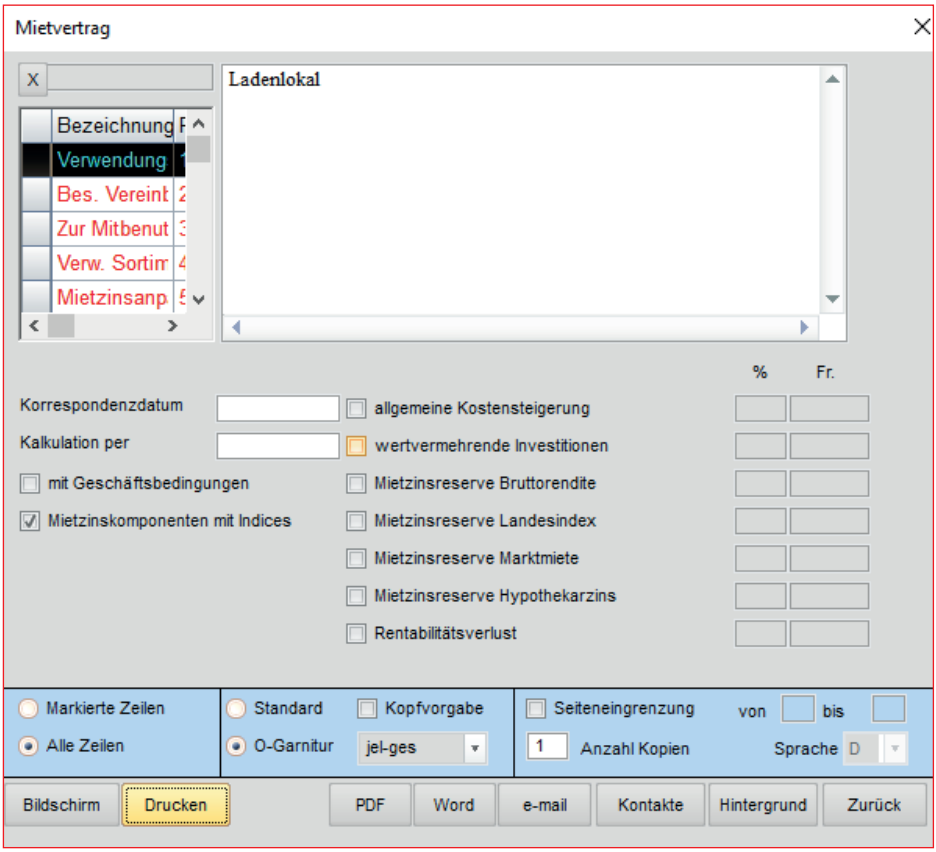
Im Vertrag sehen Sie, welche Komponenten zugeteilt sind. Zudem ist im Vertrag ersichtlich, um welches Teilobjekt es sich handelt. Pro Teilobjekt wird ein Vertrag erstellt.

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



6.1.3.1.1.2 Vertragsdokument erstellen

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



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	
	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

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

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

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. Kündigungstermine

jeden Monat ausser Dezember

4. Kündigungsfristen

3 Monate im voraus

5. Mietzins Monatlich

Nettomietzins	Fr.	1'520.00
Strom pauschal	Fr.	8.00
Heizung Akonto	Fr.	190.00
Bruttomietzins, zahlbar im Voraus	**Fr.**	**1'718.00**

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 vo einem Monat hin zurückzunehmen.

4. Pachtzins Jährlich

Mietzins Garten	Fr. 179.00
Bruttomietzins, zahlbar im Voraus	**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 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.

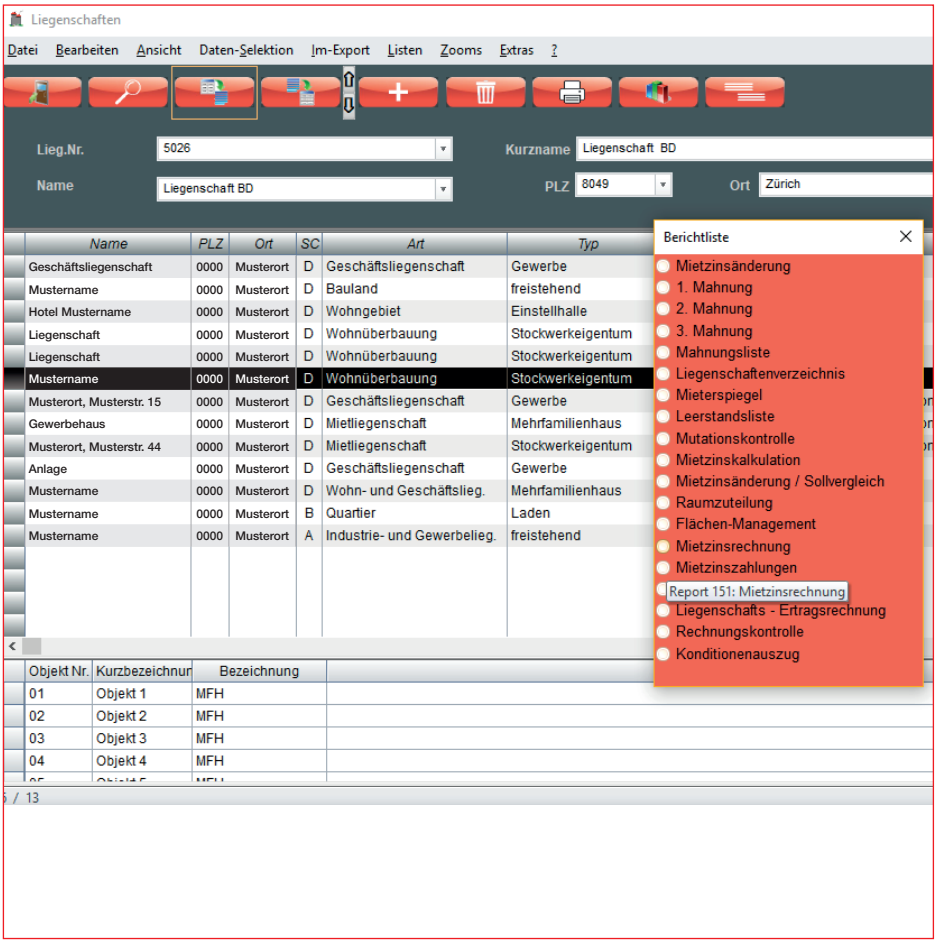
Birmensdorf, den 24.03.2014

Die Verpächterin: **Der (die) Pächter(in):**

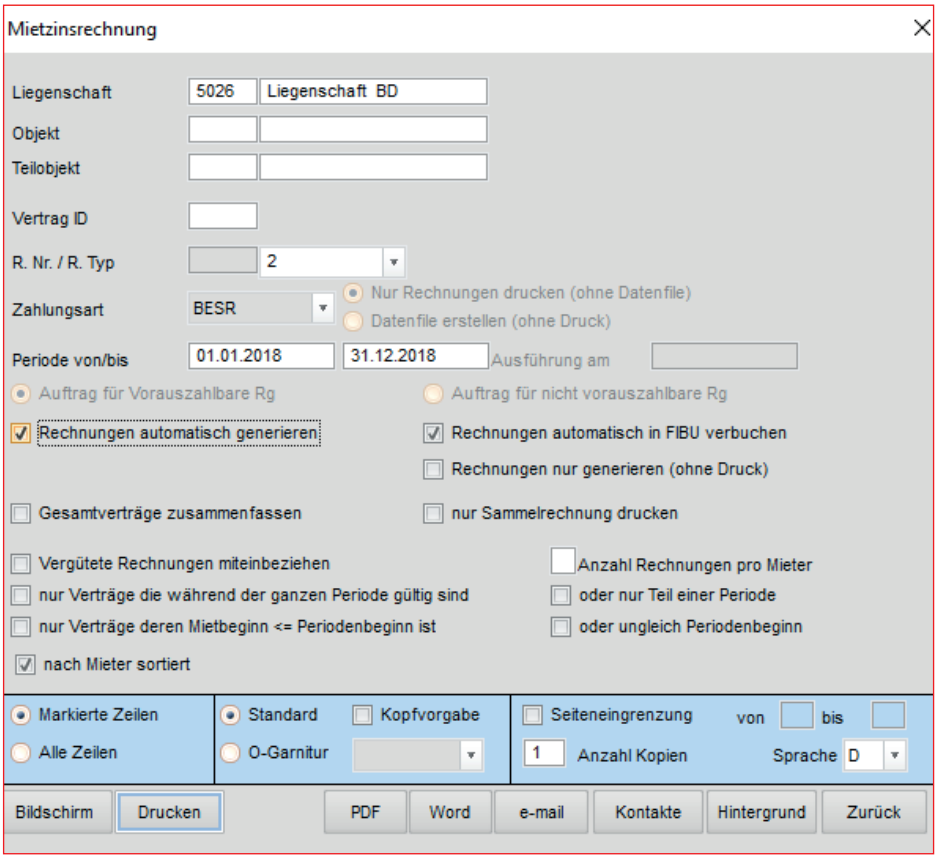
6.1.4 Kurzanleitung zum erstellen von Mietzinsrechnungen für das nächste Jahr

Schritt 1 / Mieterbetreuung / Liegenschaften
Beispiel Liegenschaft BD

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



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



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



e-argus® brain

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
Periodizitaet: Vierteljährlich

Vertragsnr.: 646
Referenz Nr.: 646

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

Mietzins	CHF	2'223.00
Heizung Akonto	CHF	289.50
	CHF	**2'512.50**

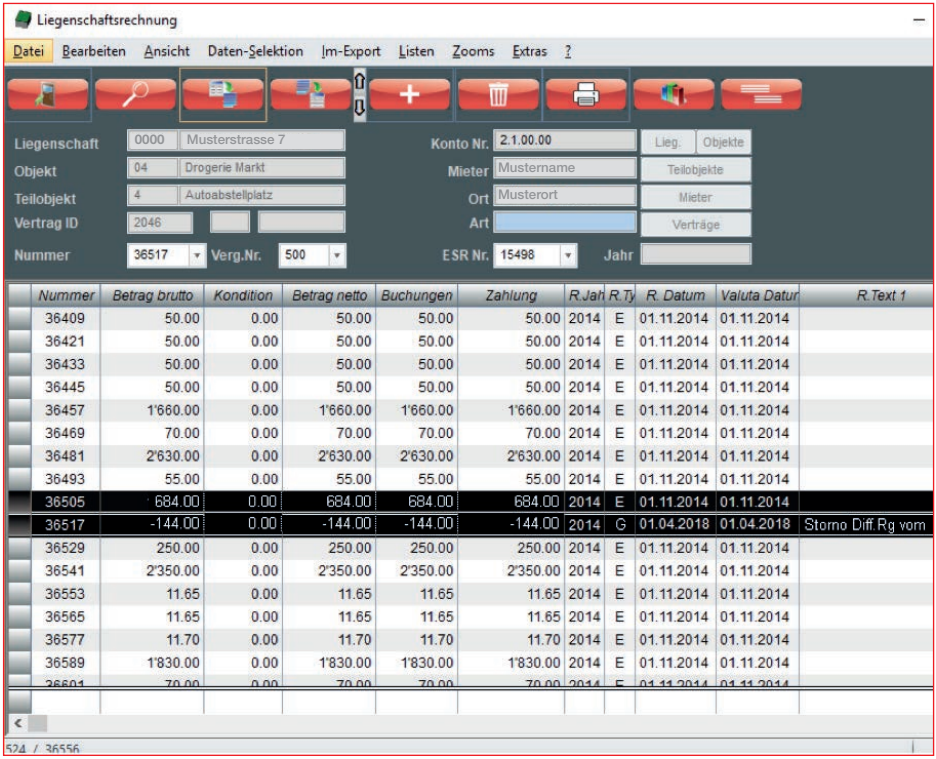
Musterbank Musterort
0000 Musterort

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.--

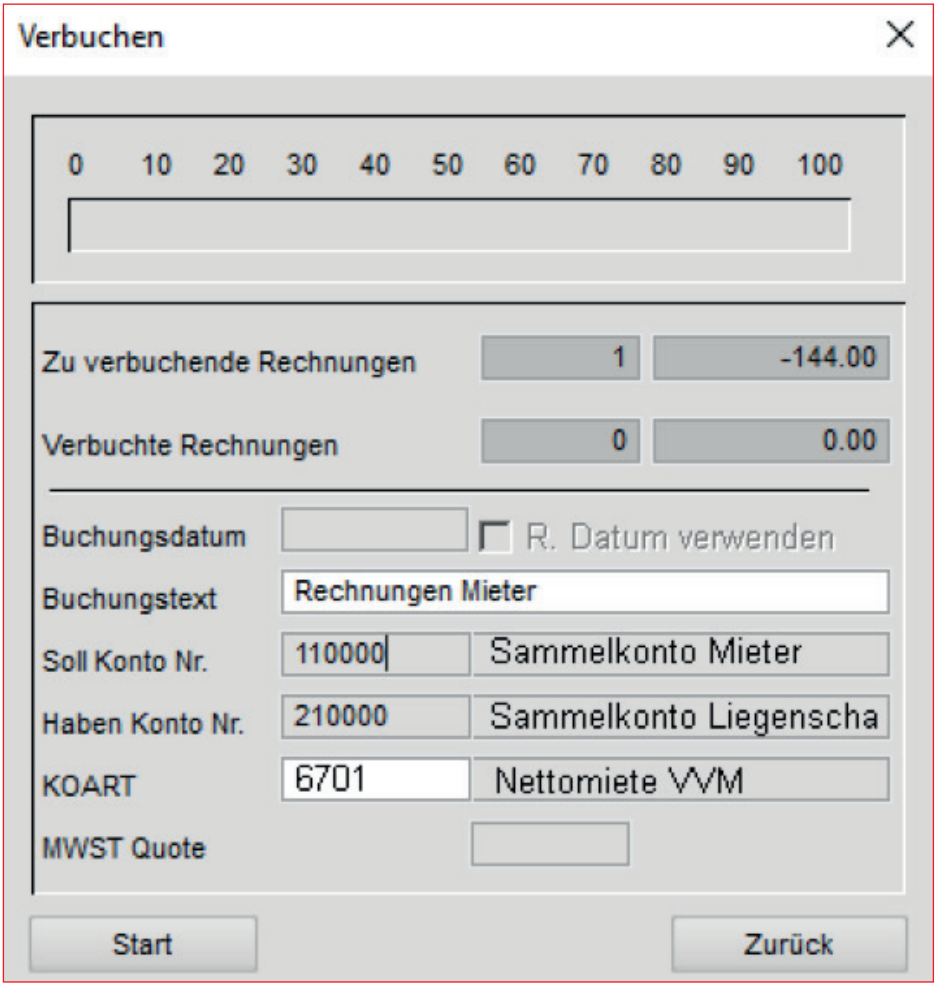


Nummer	Betrag brutto	Kondition	Betrag netto	Buchungen	Zahlung	R.Jahr	R.Ty	R. Datum	Valuta Datum	R.Text 1
36409	50.00	0.00	50.00	50.00	50.00	2014	E	01.11.2014	01.11.2014	
36421	50.00	0.00	50.00	50.00	50.00	2014	E	01.11.2014	01.11.2014	
36433	50.00	0.00	50.00	50.00	50.00	2014	E	01.11.2014	01.11.2014	
36445	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	

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

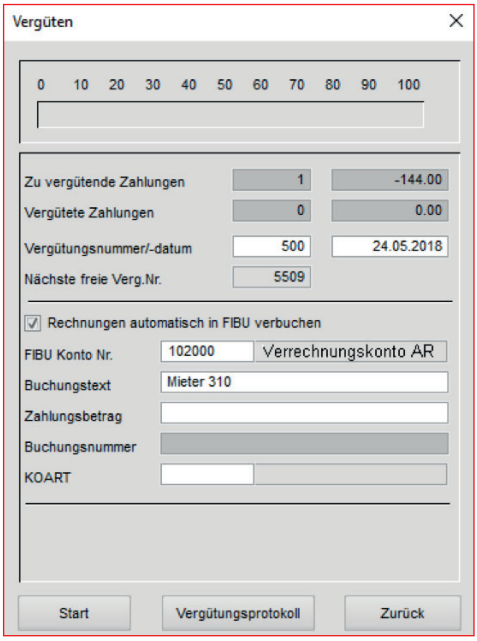
- Rg. Datum 01.04.2018 Valuta auch 01.04.2018
- Rg. Text z.B. Storno Rg. Vom 01.11.2014
- Betrag eingeben aber ACHTUNG **immer ein minus Zeichen angeben** mit TAB erscheint Meldung diese RG muss noch verbucht werden. Mit ok bestätigen.

Es erscheint folgendes Fenster:



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

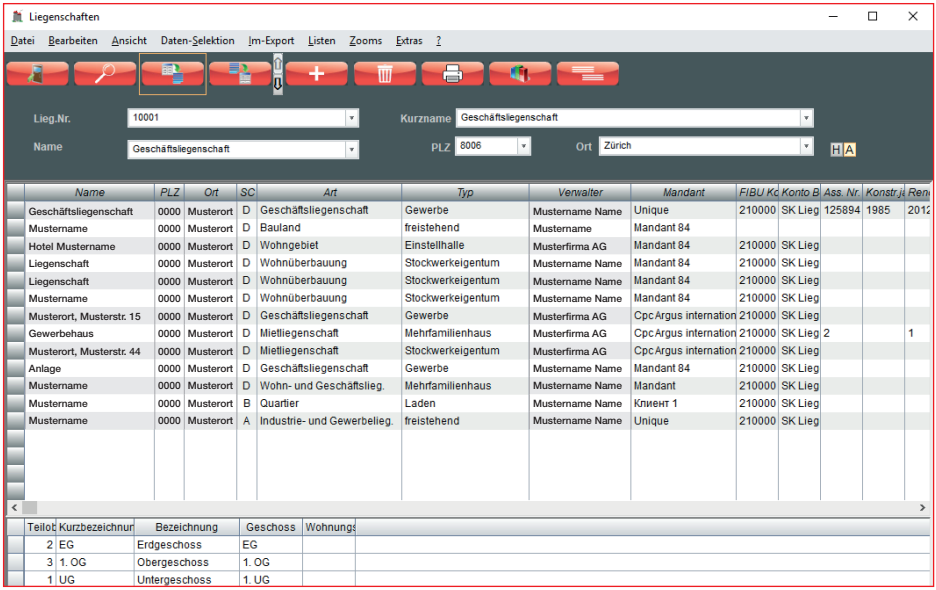
Im Weiteren können in diesen Bereichen folgende Selektionen gemacht werden:

- 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!

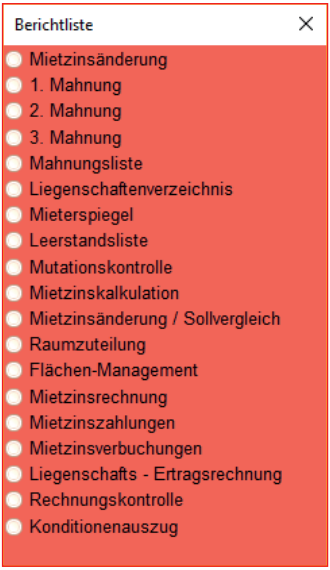
Da sich e-argus in allen Bereichen gleich verhält, wird nur ein Beispiel anhand des Ikons **Liegenschaften** erklärt.

Öffnen Sie das Fenster Liegenschaften – Sie erhalten folgendes Fenster:

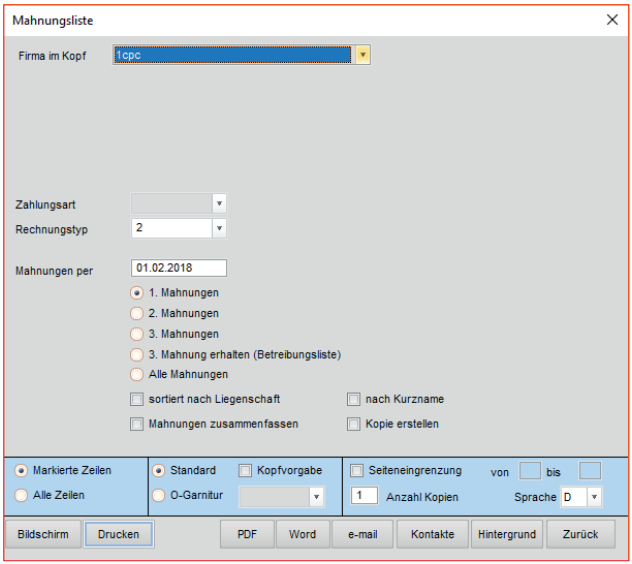


6.1.6.1.1 Erstellen Mahnungsliste

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



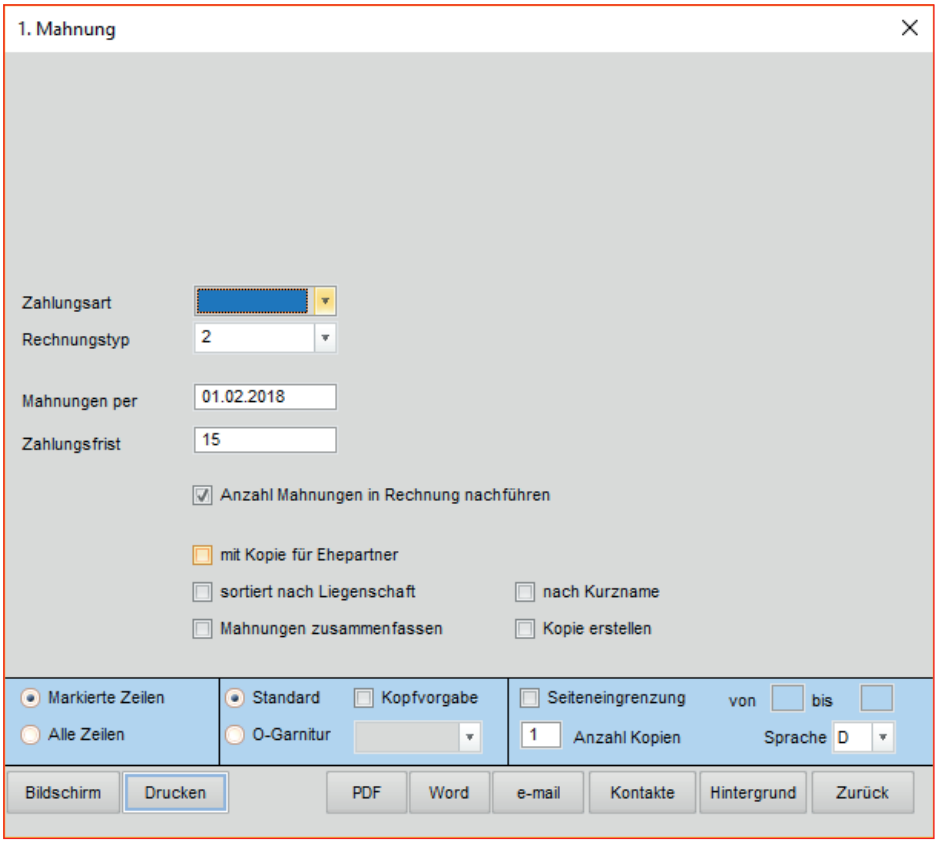
Drücken Sie auf «Mahnungsliste» – Sie erhalten folgendes Bild:



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. 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 Einnamen-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: 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

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 Akonto	CHF	90.65
Erneuerungsfonds Garage Akonto	CHF	60.00
Total	**CHF**	**150.65**

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 geleiset 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



e-argus brain

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	CHF	90.65
Erneuerungsfonds Garage Akonto	CHF	60.00
Total	**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 geleiset 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

e-argus® brain

21.02.2018
Seite 1

3. MAHNUNG

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

Vertrags-Nr.: 739
Referenz Nr.:

Objekt: Gem Autoeinstellhalle, Zürich
Teilobjekt: (Autoeinstellplatz)

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	CHF	90.65
Erneuerungsfonds Garage Akonto	CHF	60.00
Total	**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 Mietverthältnis im Sinne der erwähnten Bestimmungen gekündigt werden kann, sofern Ihre Zahlung innert Frist nicht oder nicht vollständig geleiset 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 versanc

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 (Sammelmahnung)

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:

Teilobjekt	Rechnung Nr.	Fälligkeit		Betrag
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 geleiset 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

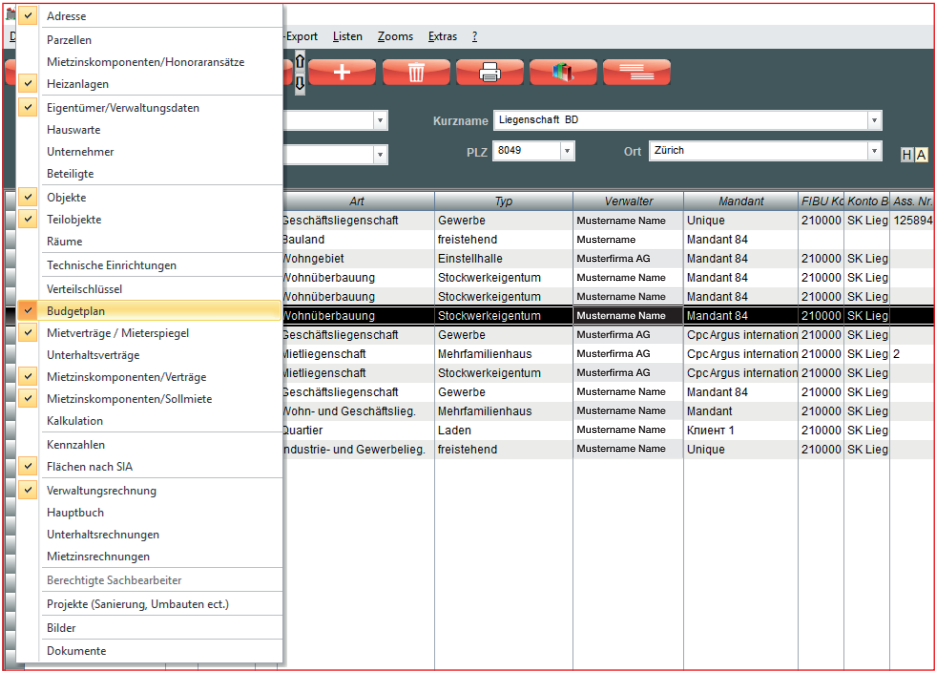
Musterbank Musterort
0000 Musterort

6.1.7 Ablaufplan Budgetierung

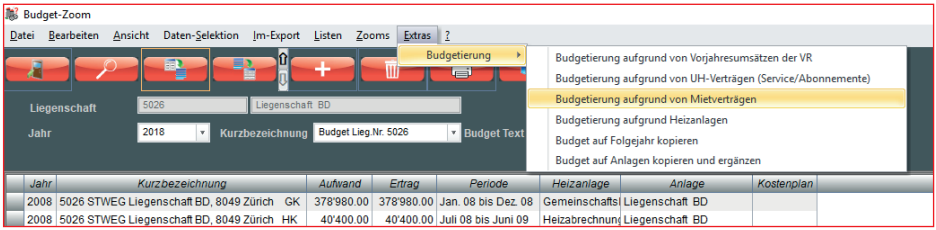
6.1.7.1 Wie erstellt man ein Budget

Anhand der Mietverträge

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

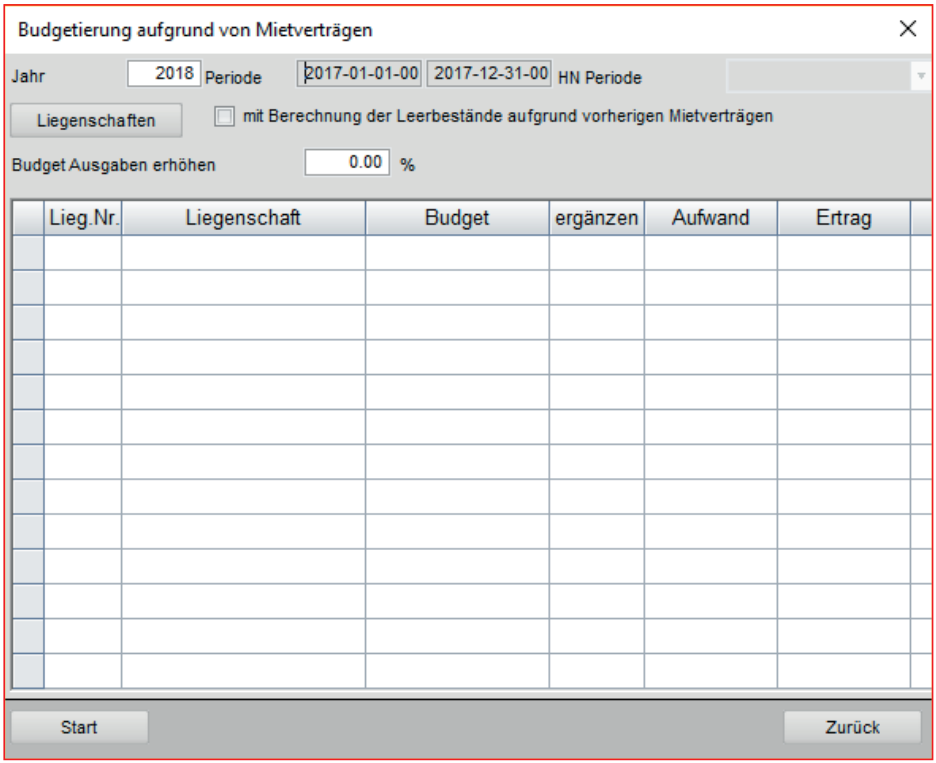


2. Sie gehen auf **Extras** und wählen die Funktion **Budgetierung aufgrund von Miet-Verträgen**

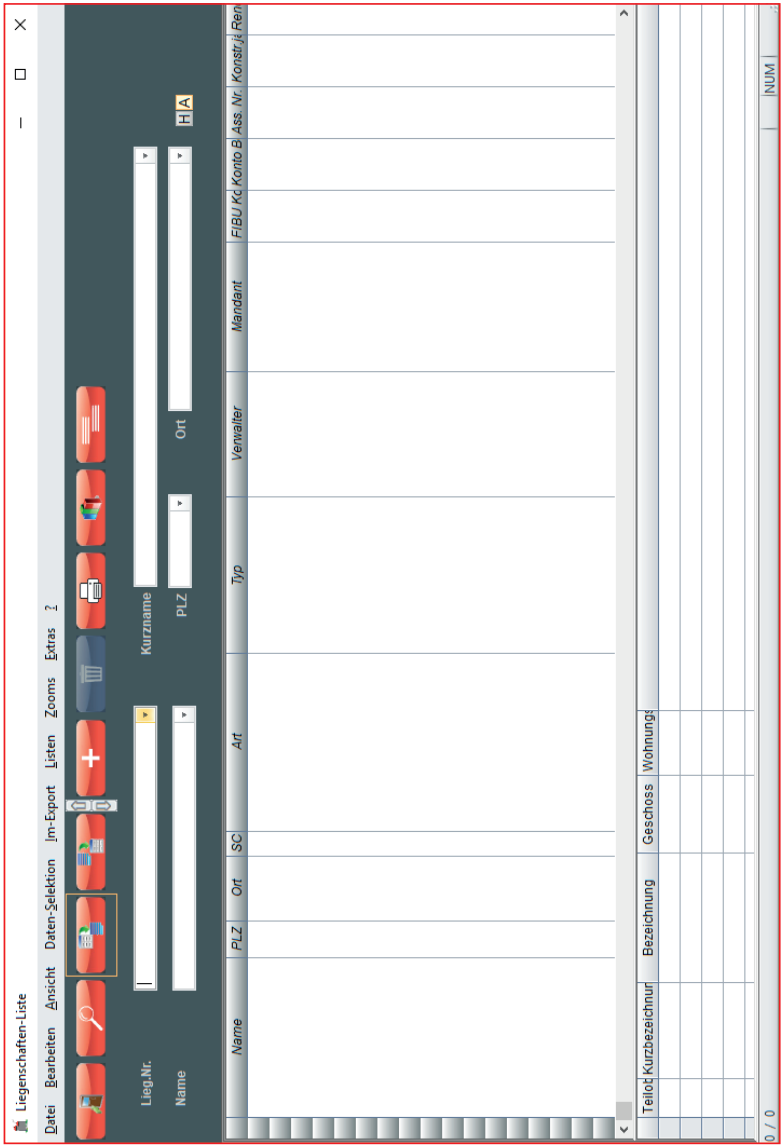


3. Geben Sie nun das gewünschte Budgetjahr ein z.B. 2018 mit der Taste TAB bestätigen, somit erscheint automatisch in der Periode das Vorjahr des gewählten Budgetjahres.

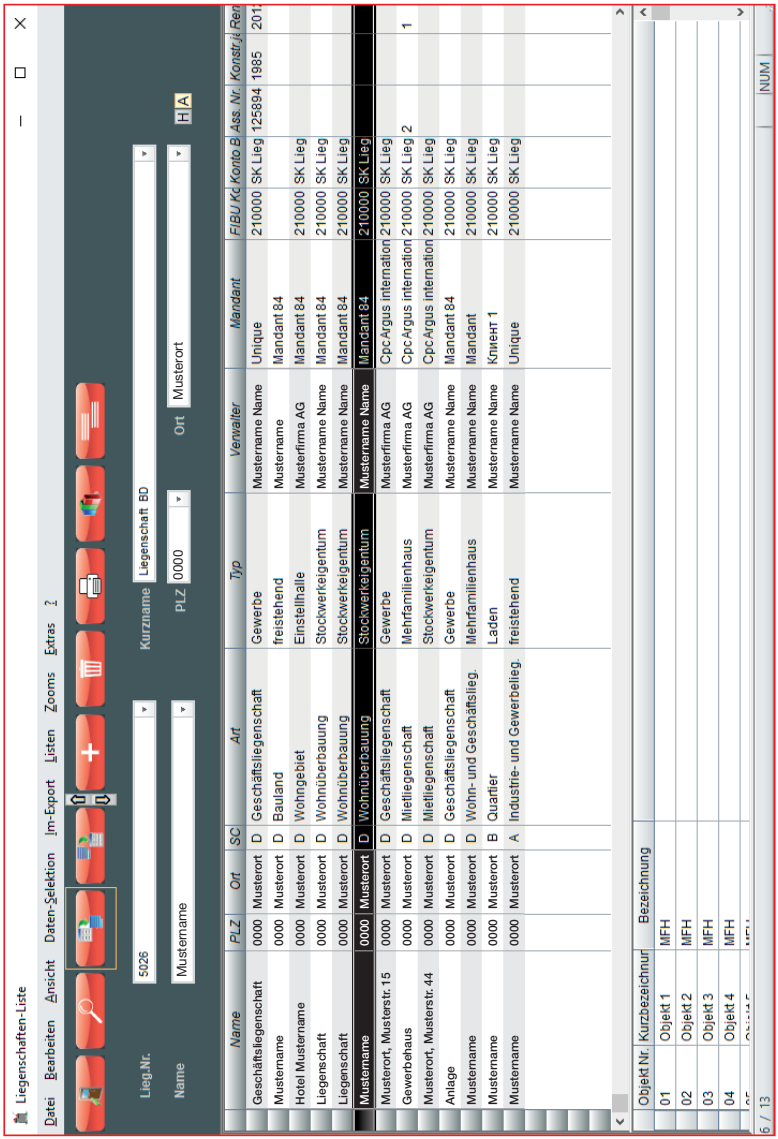
Sie erhalten folgendes Bild:



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

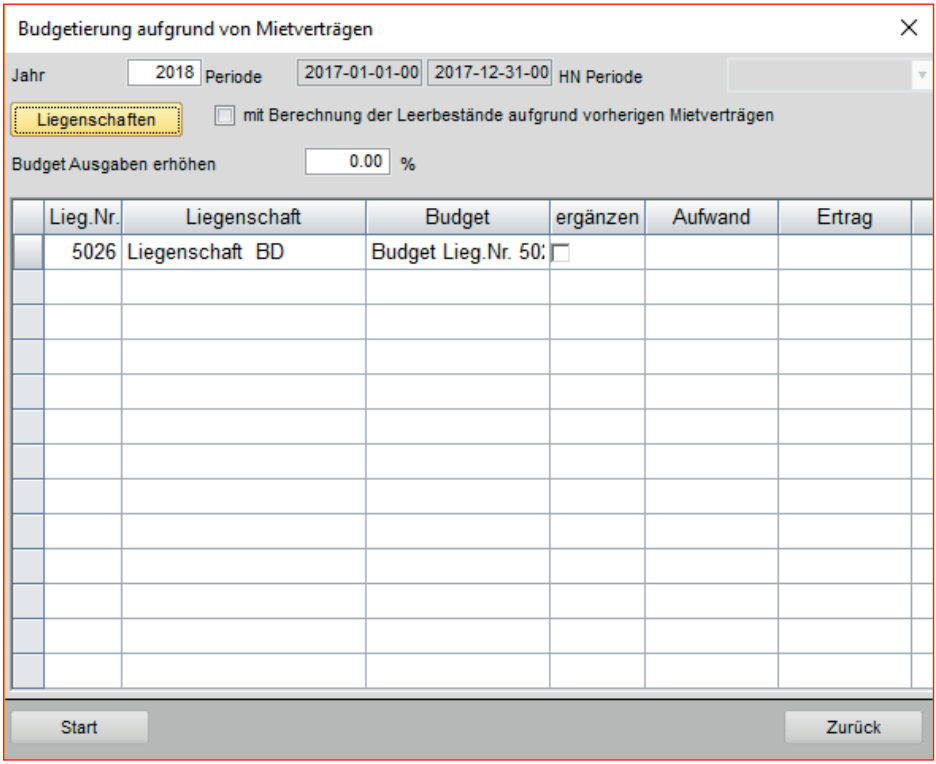


4. Nun drücken Sie auf das Ikon Daten Holen.
Sie erhalten nun die Übersicht von allen Liegenschaften.

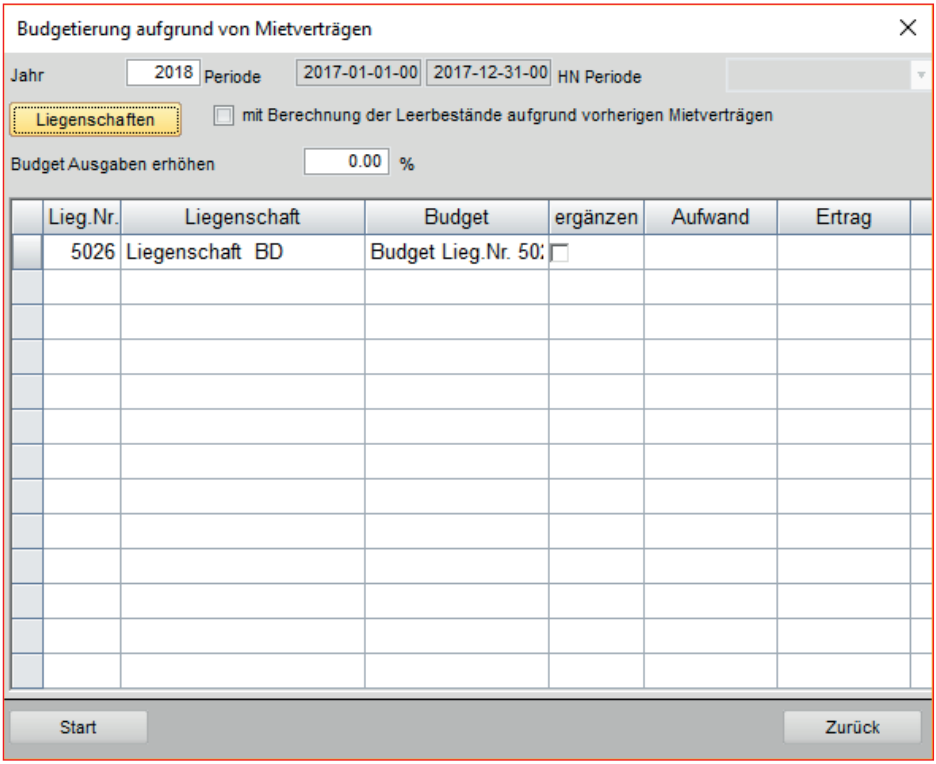


5. Wählen Sie nun die gewünschten Liegenschaften.

Mit einem Doppelklick am Rand der Zeile:

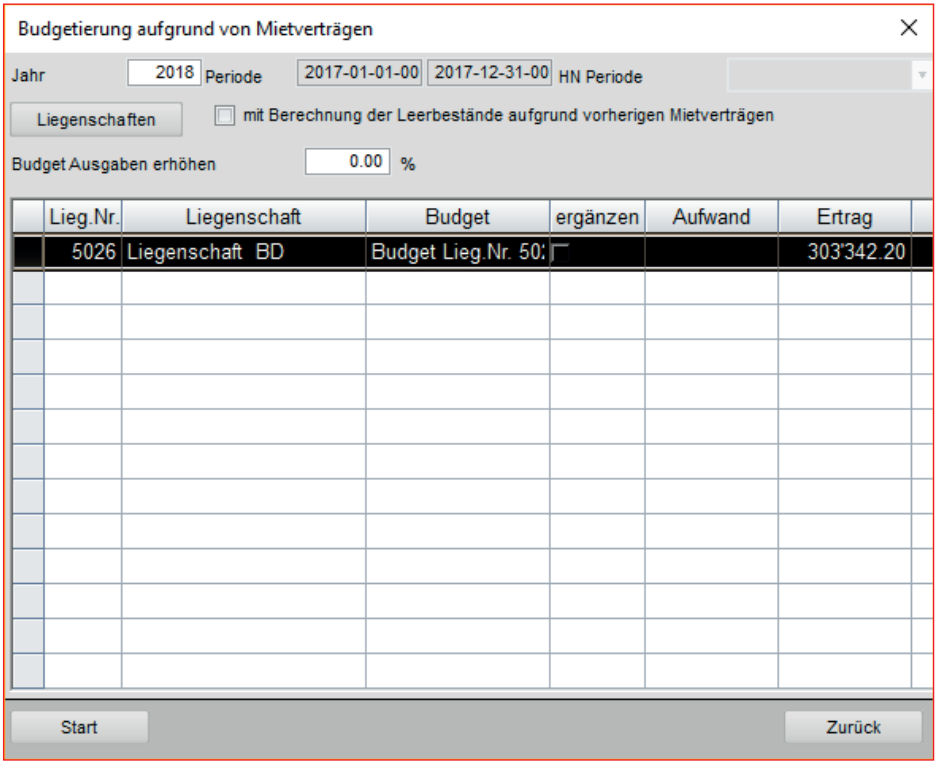


6. Sie haben nun die Möglichkeit, die Budget-Ausgaben der bestehenden Miet-Verträgen zu erhöhen. Mit Eingabe eines Prozentanteiles erhöht sich die Budgetierungssumme.



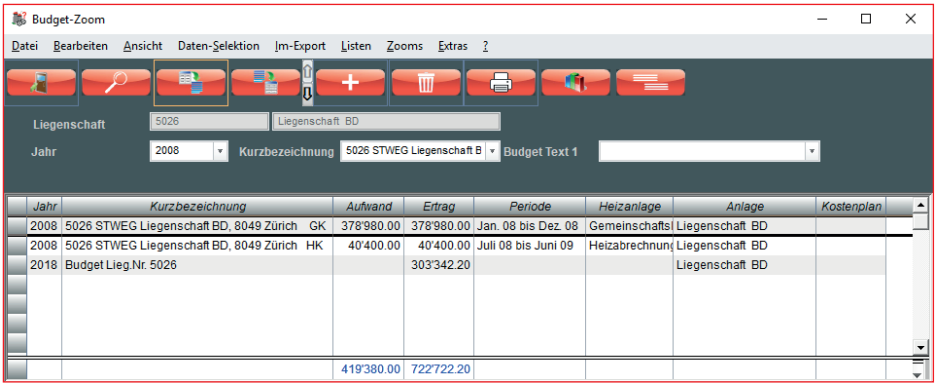
7. Um das Budget zu erstellen, drücken Sie nun auf die Taste Start.

Sie erhalten folgendes Bild:

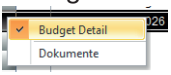


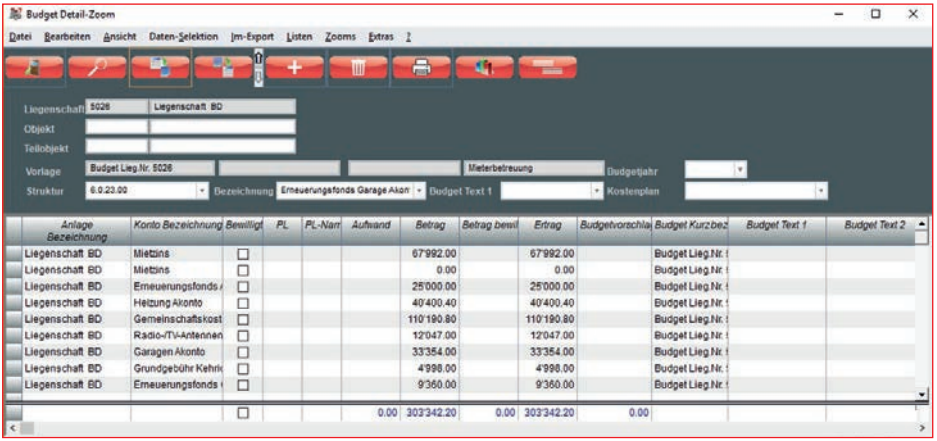
8. Nun drücken Sie auf Zurück. Sie befinden sich nun wieder im eigentlichen Instandhaltungs-Budget Fenster. Sie geben im Selektionsbereich nun die Liegenschaft ein, über den wir das Budget generiert haben und drücken das Ikon Daten holen. 

Sie erhalten folgendes Bild:



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:



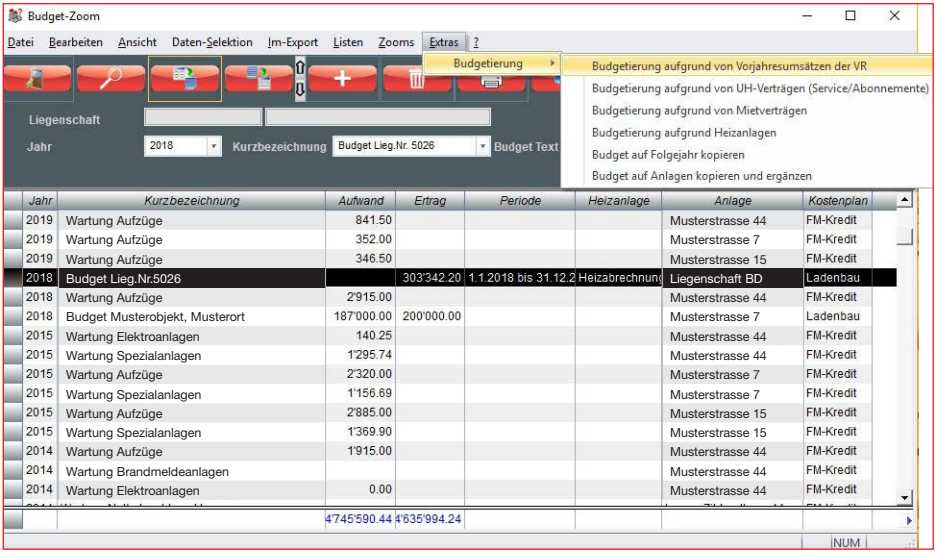


9. Diese automatische Budgeterstellungs-Funktion wird aus folgenden Daten generiert:

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

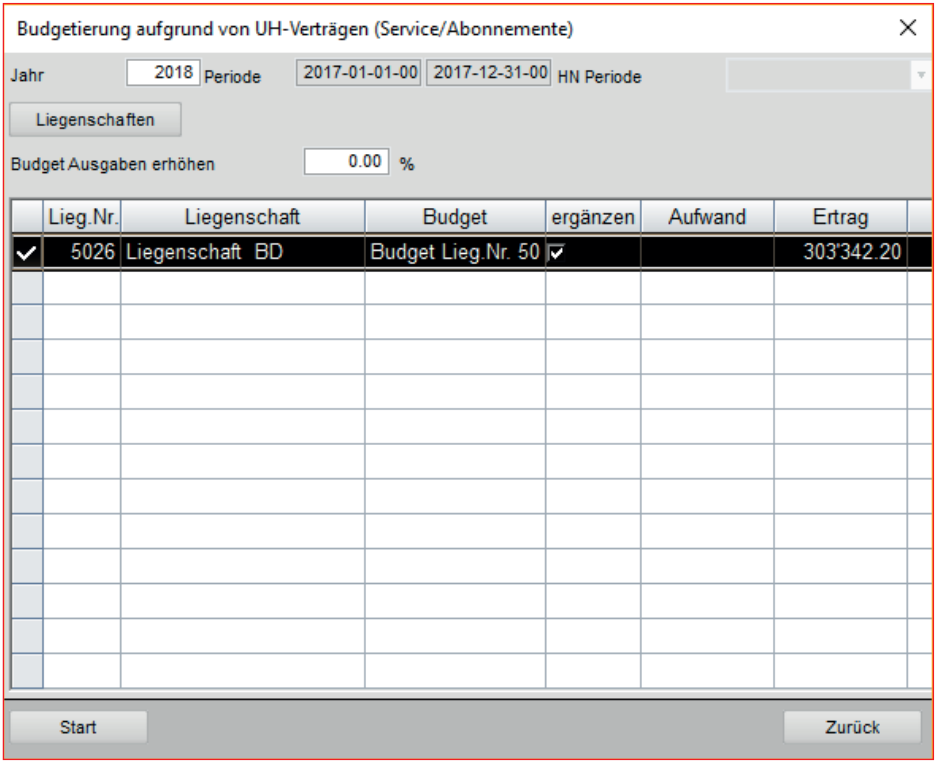
Um das Budget zu ergänzen, haben Sie die Möglichkeit manuelle Zeilen im Budget-Detail zu erfassen, oder auch das Budget anhand anderer Werte zu ergänzen:

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



Wenn Sie z.B. das Budget anhand der UH-Veträge ergänzen möchten, werden Sie bei der Auswahl das vorher generierte vorhandene Budget sehen.

Sie haben nun die Möglichkeit, dieses zu ergänzen, indem Sie in der Spalte ergänzen den Hacken aktivieren. Wird dieser nicht gesetzt, wird ein neues Budget generiert.



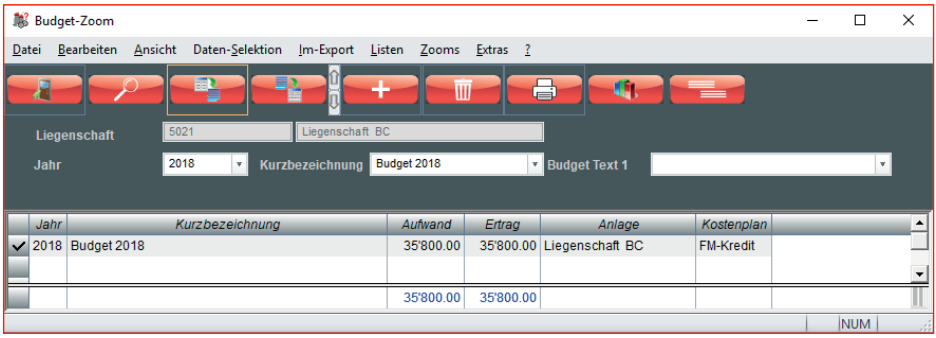
6.1.8 Budget Heiz-und Nebenkosten / Budgetakontozahlungen generieren / Budget-Nachweis

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.

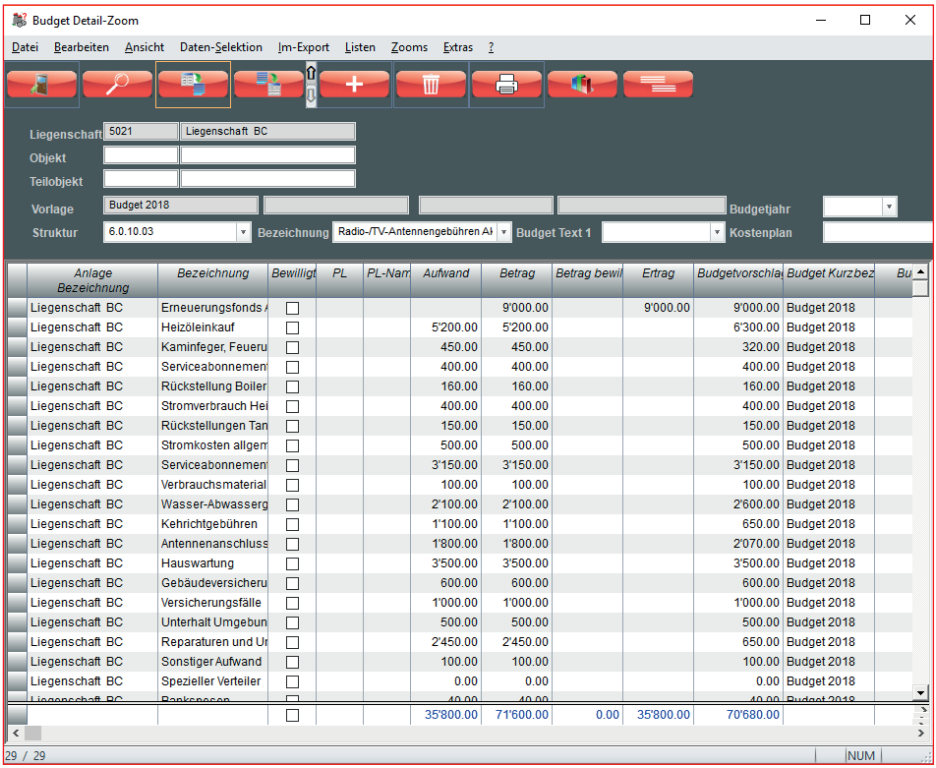
Kurzbezeichnung = Die gewünschte Bezeichnung eingeben (diese wird im Bericht angedruckt)

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:



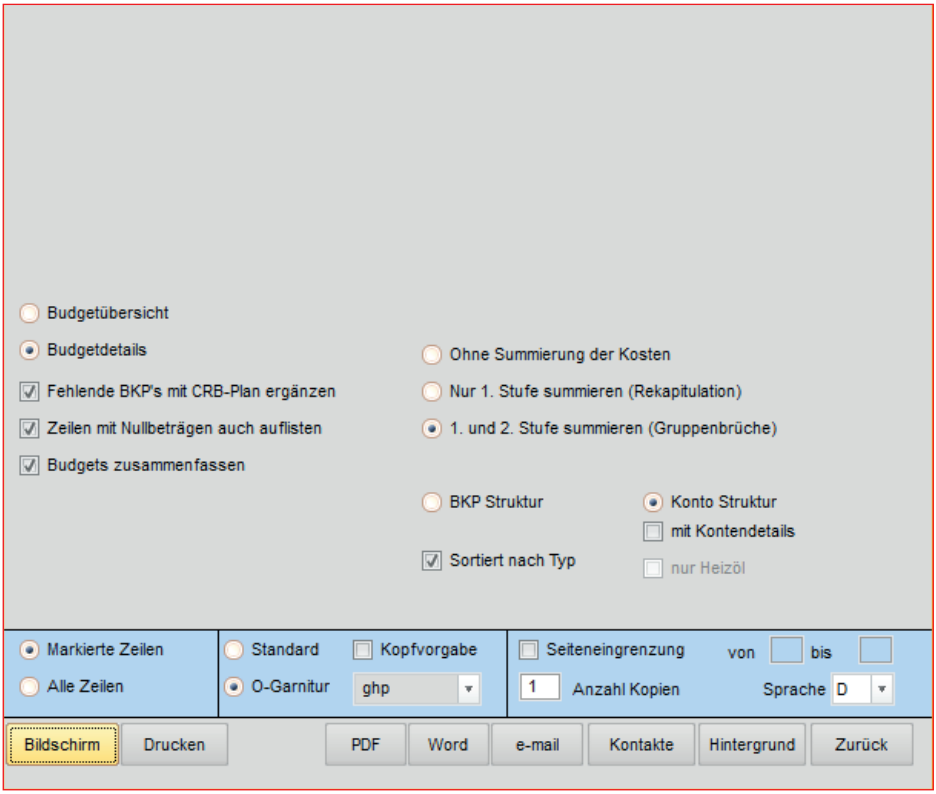
In der Spalte Budgetvorschlag werden die Beträge des zu budgetierenden Jahres eingegeben.
In der Spalte Aufwand sind die Vorjahresbudgetzahlen und in der Ertragsspalte die eingeforderten Akontobeträge.

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.

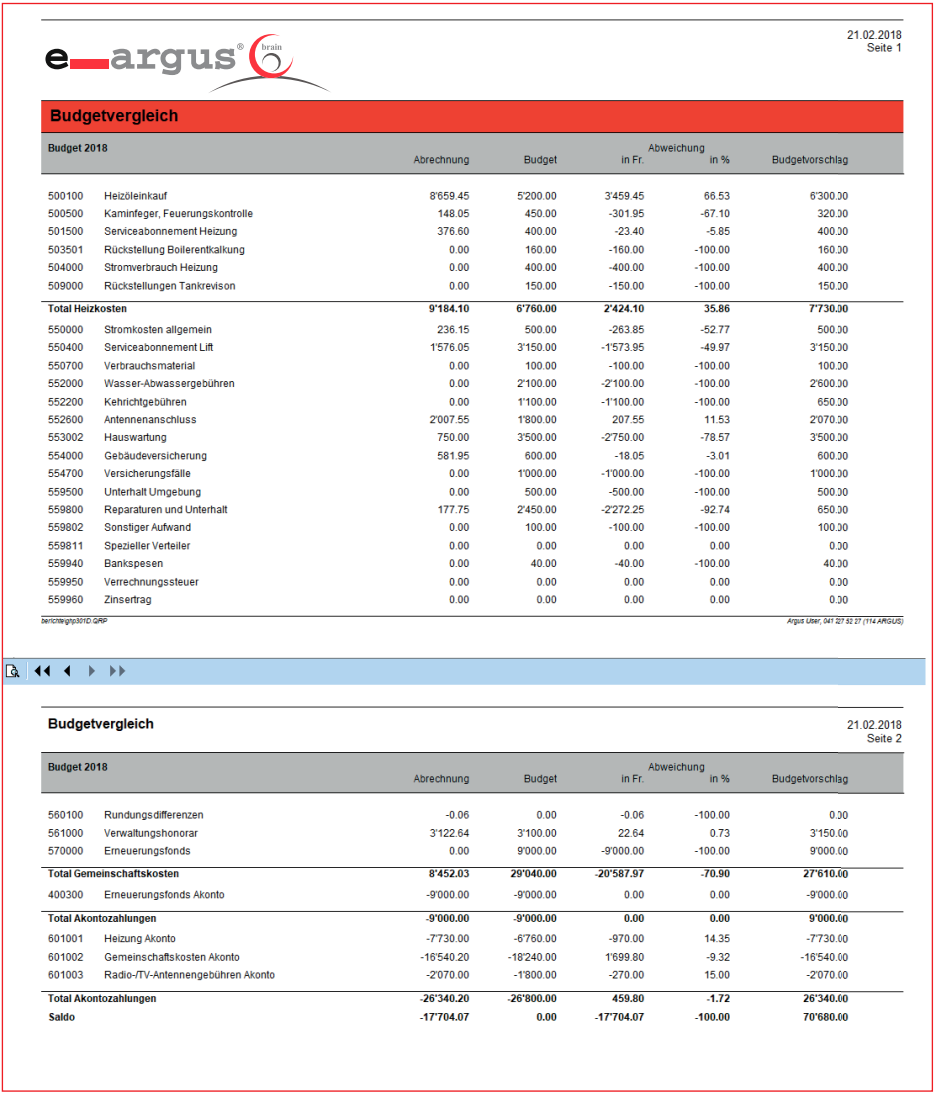
Es müssen folgende Optionen angewählt werden, damit der Bericht korrekt erscheint.



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



e-argus brain

21.02.2018
Seite 1

Budgetvergleich

Budget 2018		Abrechnung	Budget	Abweichung in Fr.	Abweichung in %	Budgetvorschlag
500100	Heizöleinkauf	8'659.45	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 Tankrevison	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	Kehrichtgebühren	0.00	1'100.00	-1'100.00	-100.00	650.00
552600	Antennenanschluss	2'007.55	1'800.00	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

berichtlegfp301D.QRP — Argus User, 041 227 52 27 (114.ARGUS)

Budgetvergleich

21.02.2018
Seite 2

Budget 2018		Abrechnung	Budget	Abweichung in Fr.	Abweichung in %	Budgetvorschlag
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	-6'760.00	-970.00	14.35	-7'730.00
601002	Gemeinschaftskosten Akonto	-16'540.20	-18'240.00	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**

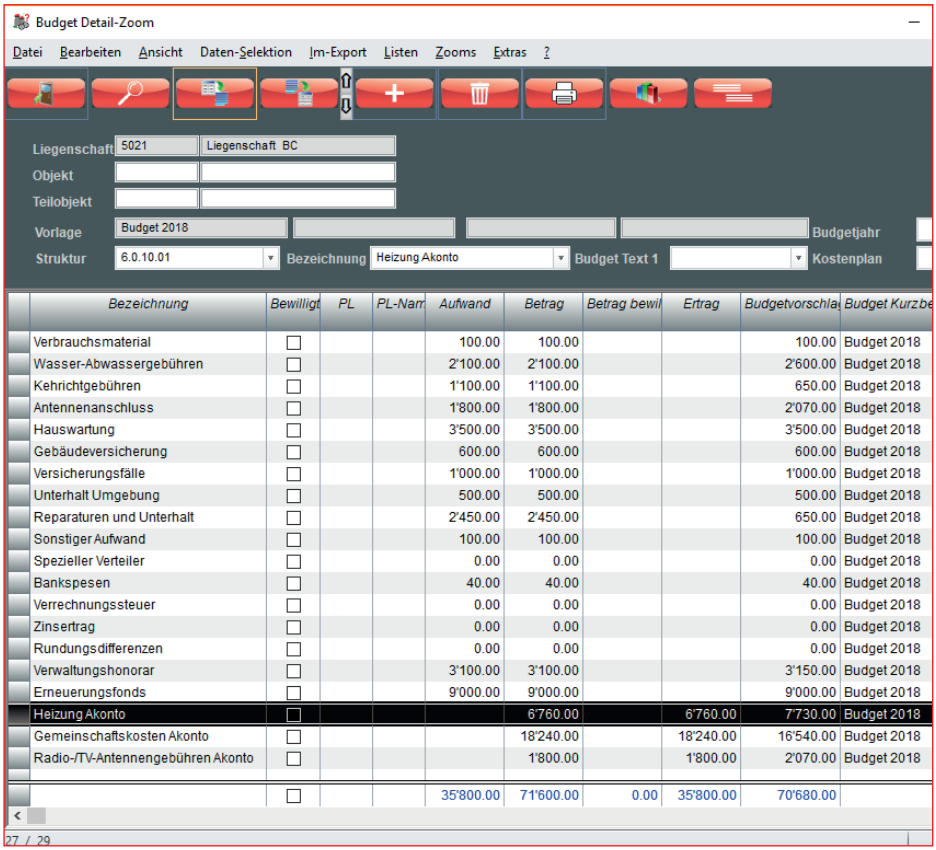
Der Saldo muss mit der Heiz- und Nebenkostenabrechnug aus dem Heizungsmanagement übereinstimmen.

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:

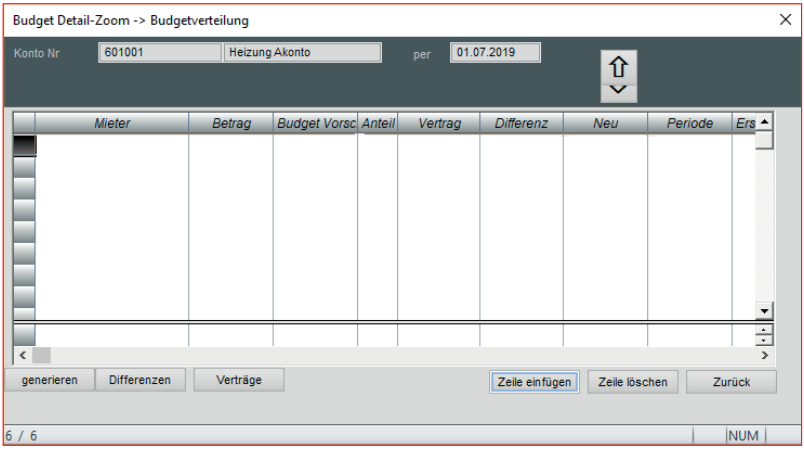
Beispiel Budgetakontozahlungen generieren



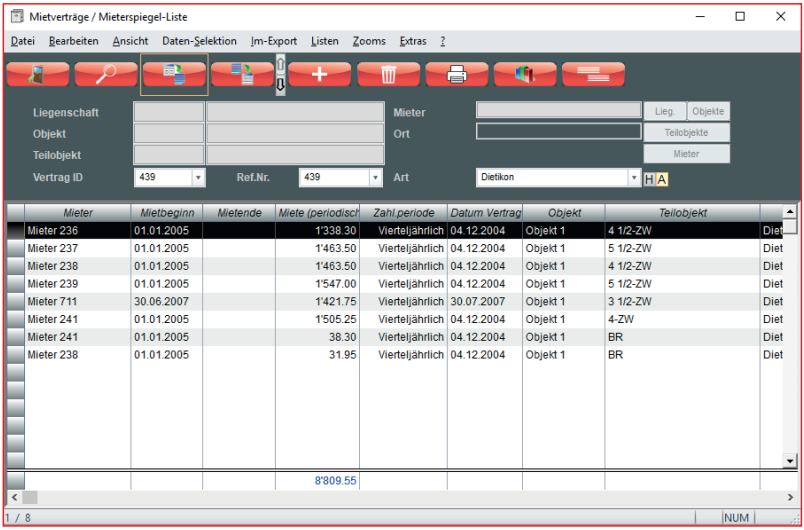
Bezeichnung	Bewilligt	PL	PL-Nam	Aufwand	Betrag	Betrag bewil	Ertrag	Budgetvorschla	Budget Kurzbe
Verbrauchsmaterial	☐			100.00	100.00			100.00	Budget 2018
Wasser-Abwassergebühren	☐			2'100.00	2'100.00			2'600.00	Budget 2018
Kehrichtgebühren	☐			1'100.00	1'100.00			650.00	Budget 2018
Antennenanschluss	☐			1'800.00	1'800.00			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:

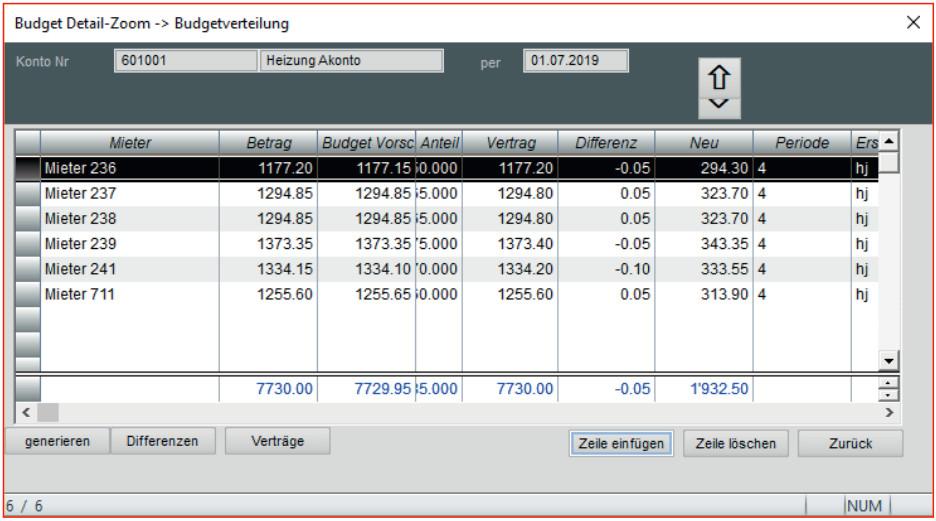


Beim ersten Mal ist dieses Fenster leer. Nun klicken Sie links unten auf Verträge. Sie gelangen in die Vertragsliste (Daten holen). Hier erscheinen nur diejenigen Verträge, bei denen diese Kostenart vorhanden ist.



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.

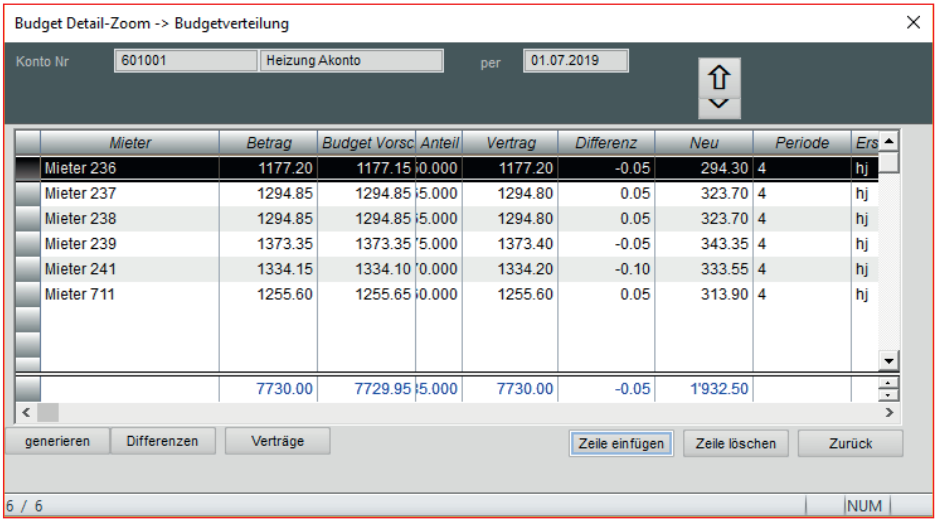


Sobald Sie bei dem Anteil ein Wert eingeben, rechnet das System folgendermassen:

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



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:

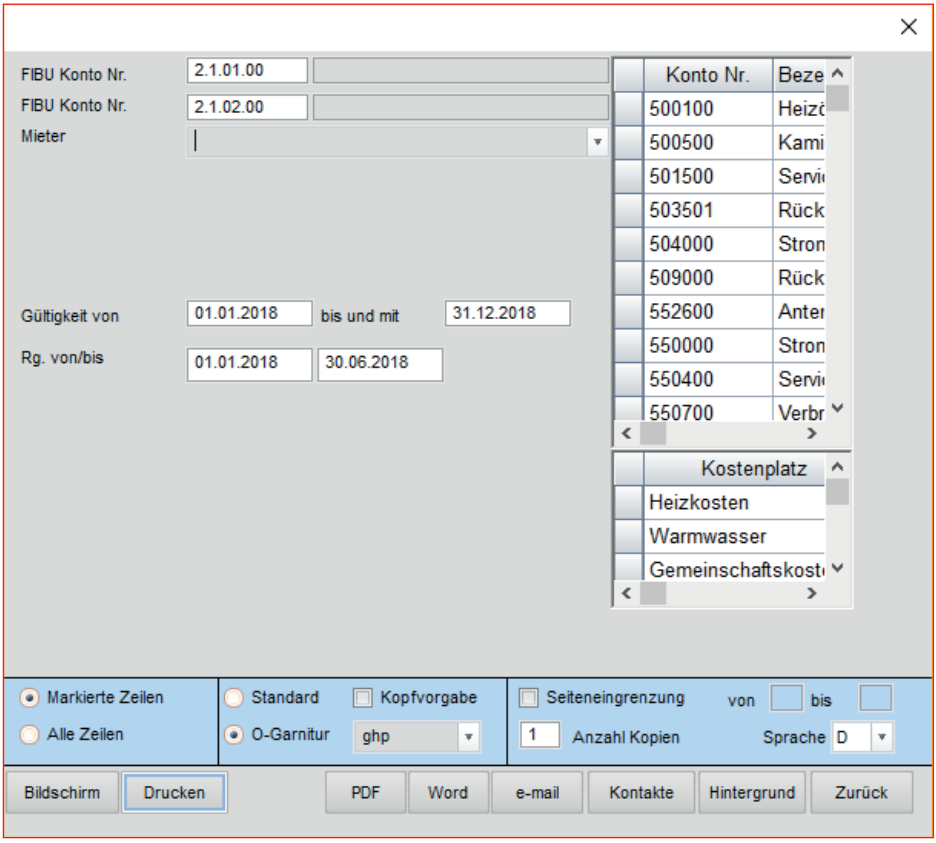
Wie Sie sehen steht nun im Feld Betrag die bereits eingeforderten Budgetzahlungen (1.+2. Quartal 2018), diese wurden aufgrund des alten Budgets generiert. In der Spalte Differenz wird automatisch der Differenzbetrag altes Budget / neues Budget ausgerechnet. Wollen Sie diese Differenz in den Vertrag einfügen,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

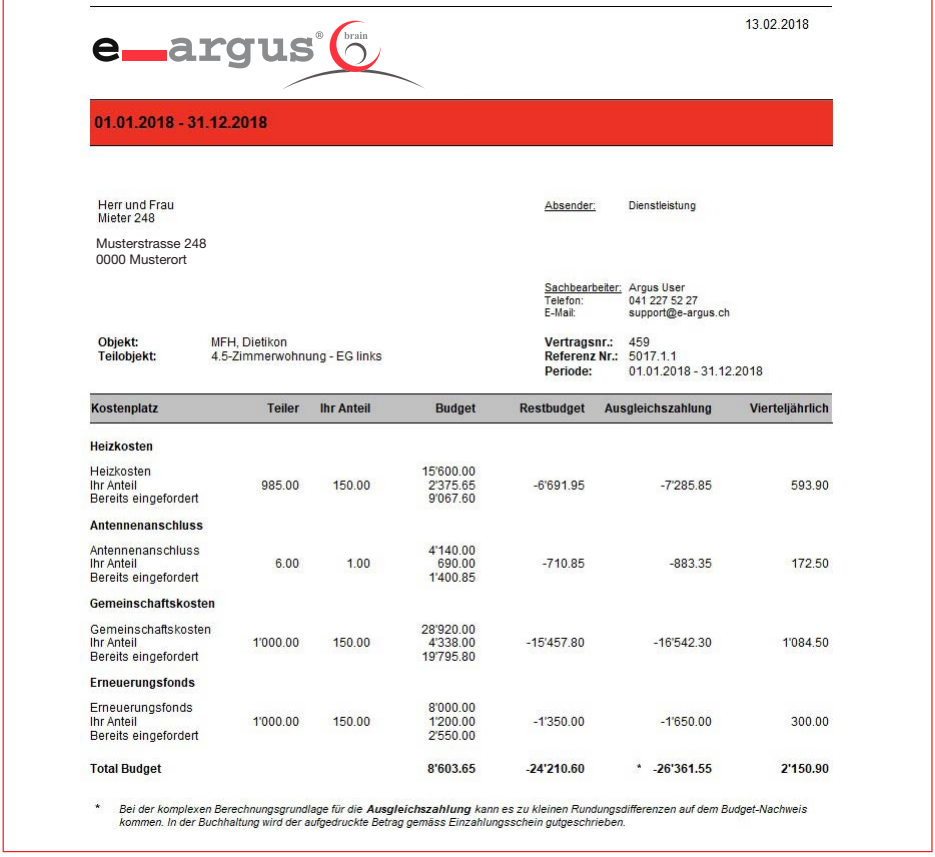
Dies ist ein e-argus Bericht indem der Mieter/Eigentümer die ihm gestellten Budgetrechnungen gemäss dem genehmigten Budget nachvollziehen kann.

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



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**

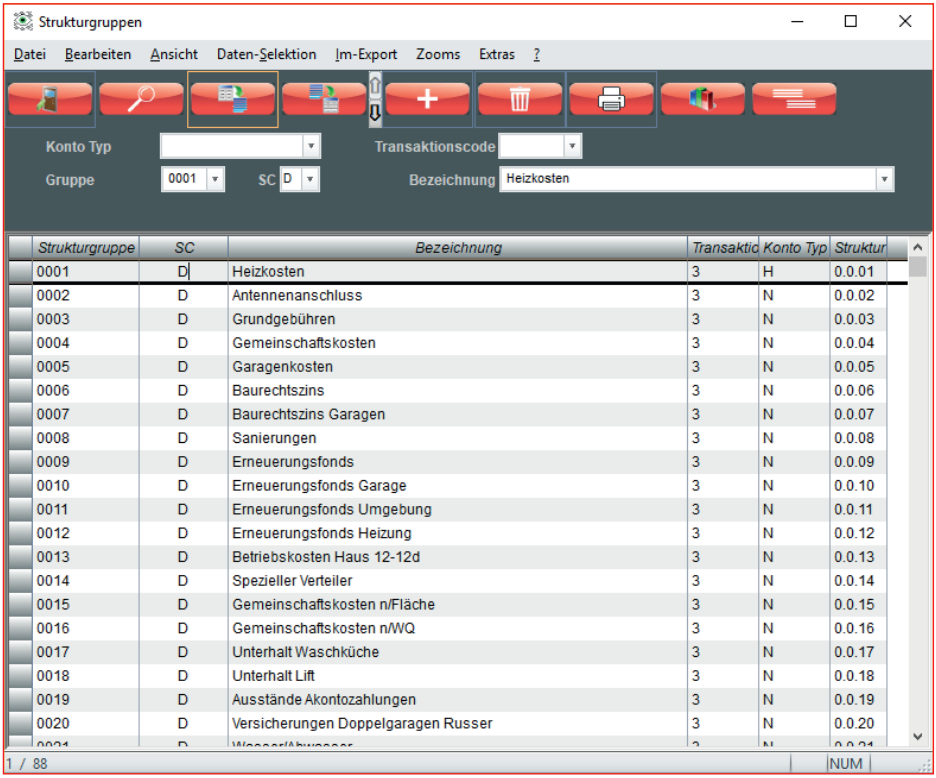
* *Bei der komplexen Berechnungsgrundlage für die **Ausgleichszahlung** kann es zu kleinen Rundungsdifferenzen auf dem Budget-Nachweis kommen. In der Buchhaltung wird der aufgedruckte Betrag gemäss Einzahlungsschein gutgeschrieben.*

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



Sie fügen eine Zeile ein und geben bei der Stukturgruppe 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.

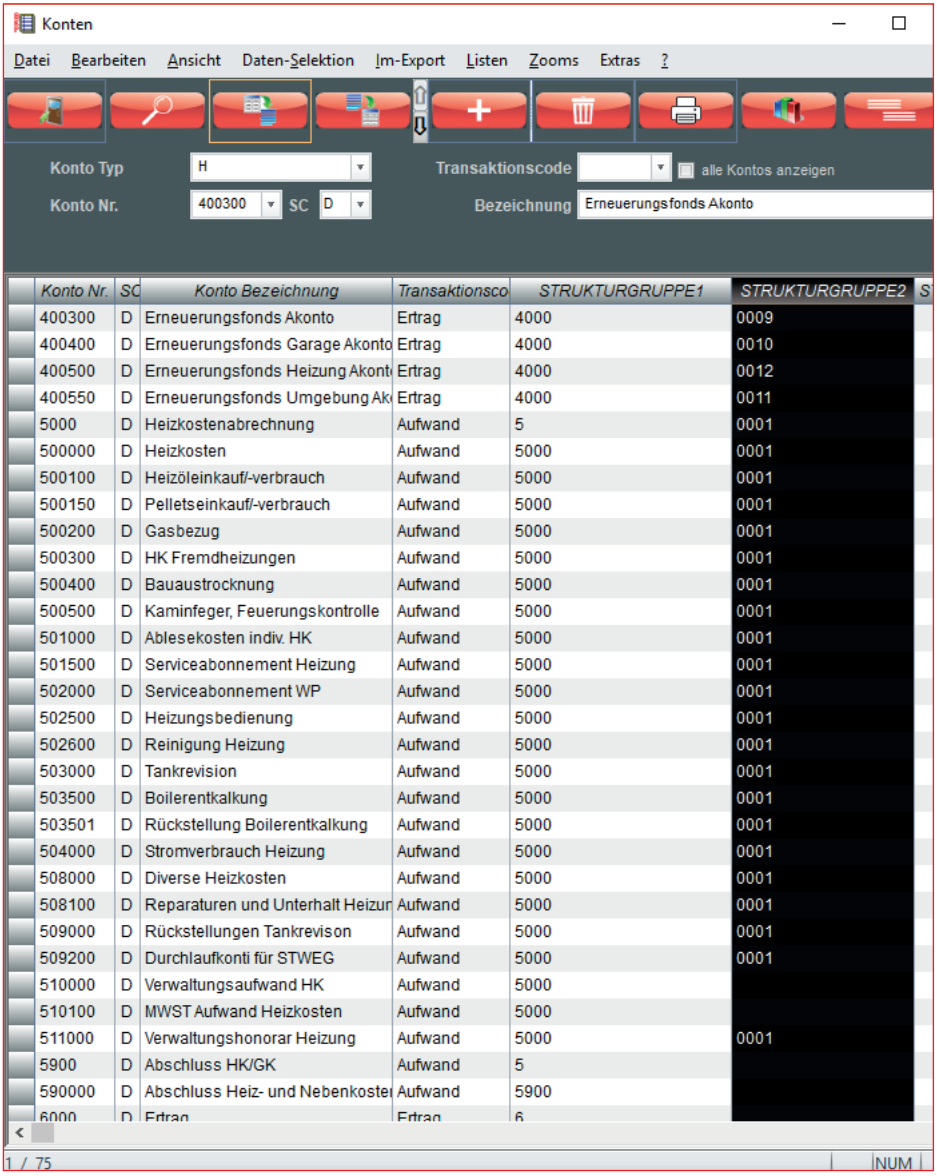
Bei der Bezeichnung geben Sie den gewünschten Titel ein, dieser wird im Bericht angedruckt.

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.

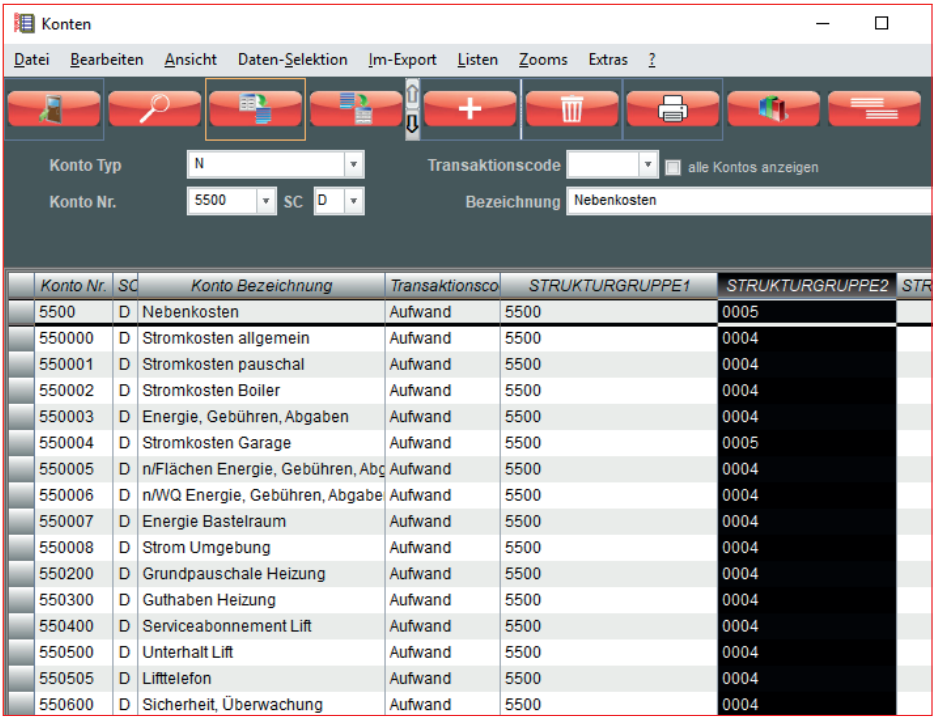
Zuteilen von Strukturgruppen zu den Kostenarten



Konto Nr.	SC	Konto Bezeichnung	Transaktionsco	STRUKTURGRUPPE1	STRUKTURGRUPPE2	S
400300	D	Erneuerungsfonds Akonto	Ertrag	4000	0009	
400400	D	Erneuerungsfonds Garage Akonto	Ertrag	4000	0010	
400500	D	Erneuerungsfonds Heizung Akont	Ertrag	4000	0012	
400550	D	Erneuerungsfonds Umgebung Ak	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 Tankrevison	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 Nebenkoste	Aufwand	5900		
6000	D	Ertrag	Ertrag	6		

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	Transaktionsco	STRUKTURGRUPPE1	STRUKTURGRUPPE2	STR
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	Lifttelefon	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, Mietende 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 ausgeführt 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) ausgeführt.

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 Vergütungsnummer haben, werden im Mahnlauf berücksichtigt.

4.1 Zahlungen vergüten
Die entsprechende Rechnung im Liegenschaftsrechnungsfenster anzeigen lassen, markieren und mit der Funktion **Extras** ‚vergüten' die **Vergütungsnummer 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 Icone 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.

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

6.2 Rundungsdifferenzen Mieter

Man erstellt im Mieterbetreuung Icone 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 Icone 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.

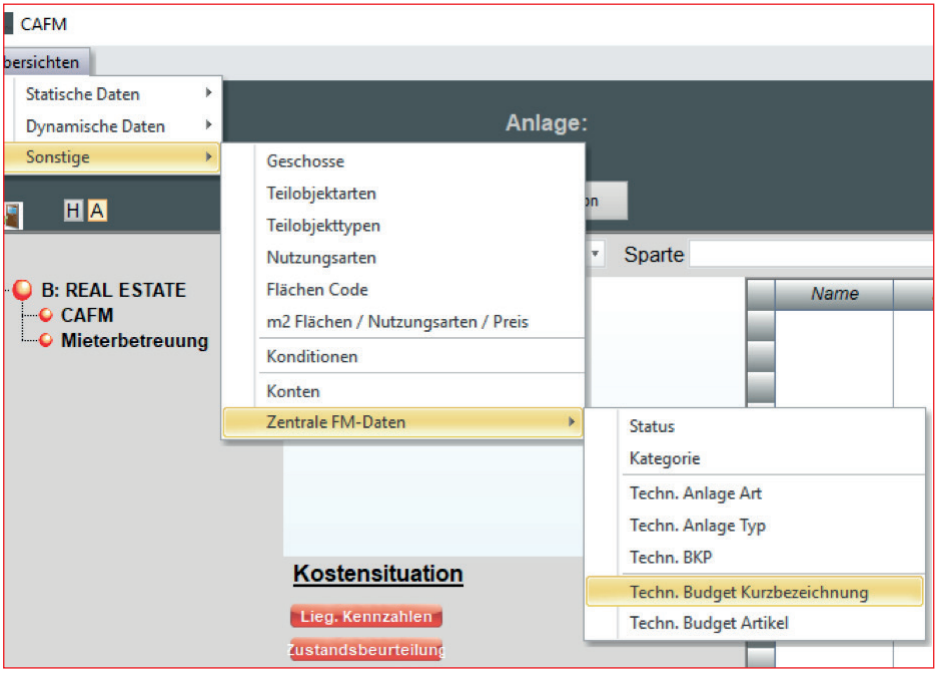
8. Verwaltungsrechnung
Die VR zeigt Ihnen zu einer bestimmten Periode eine Übersicht aller Aufwendungen und Einnahmen einer Liegenschaft. Auswertbar pro Kostenart und oder Detailbuchungen. **Das Hauptkriterium dieses Berichtes sind die Buchungen (Kreditorenbuchungen = Aufwendungen, Mieterrechnungen = 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.

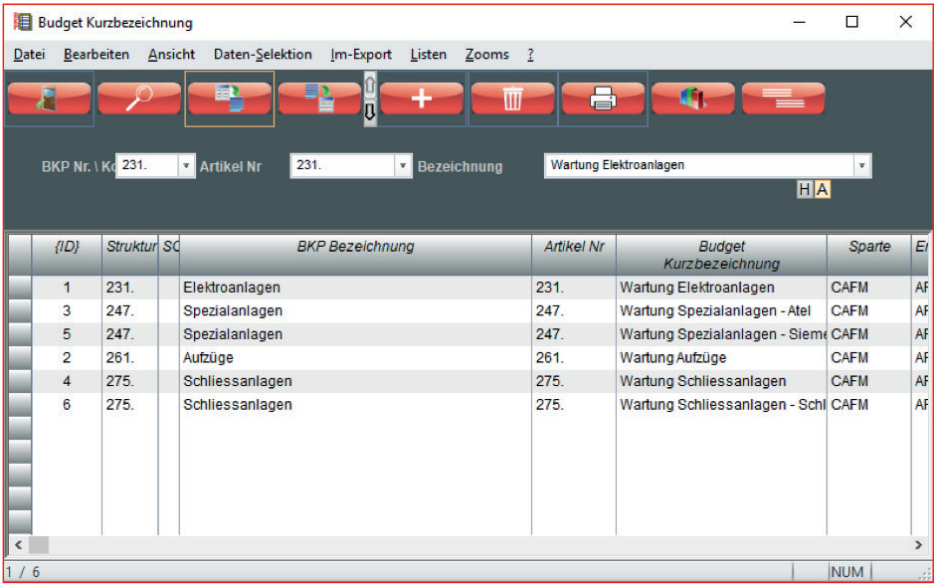
6.2 Budgetierung CAFM

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.

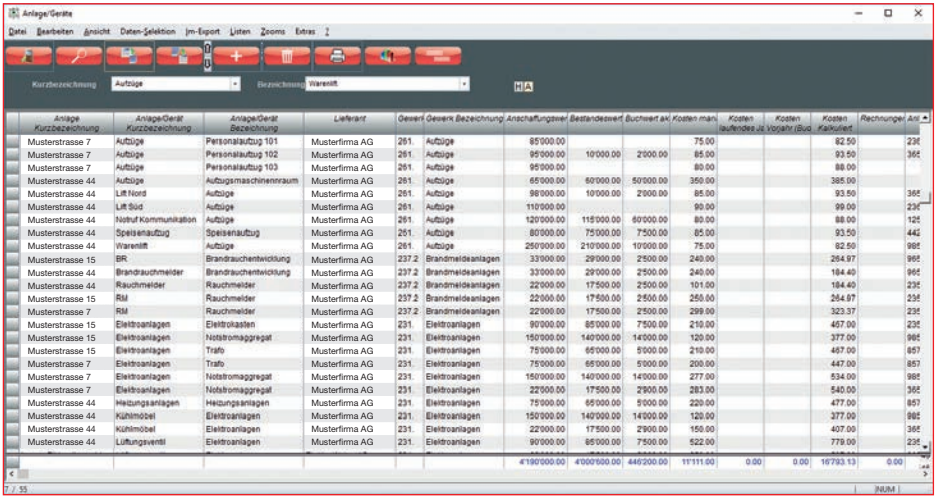


Die hier erfassten Daten werden später bei der Budgetierung der Technischen Anlagen benötigt.



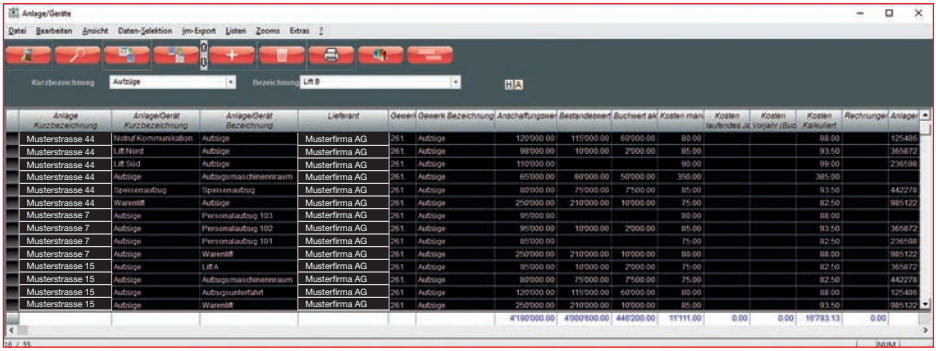
6.2.2 Budgetierung der Technischen Anlagen

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

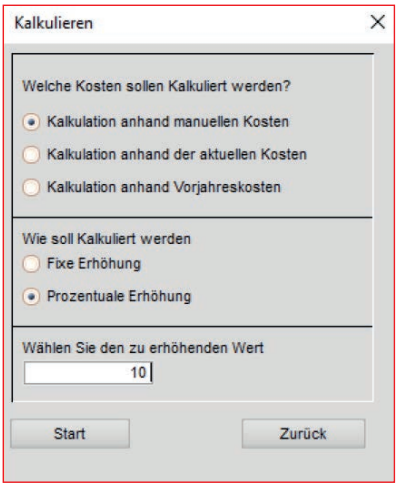


6.2.2.1 Berechnen der Neuen Budgetzahlen

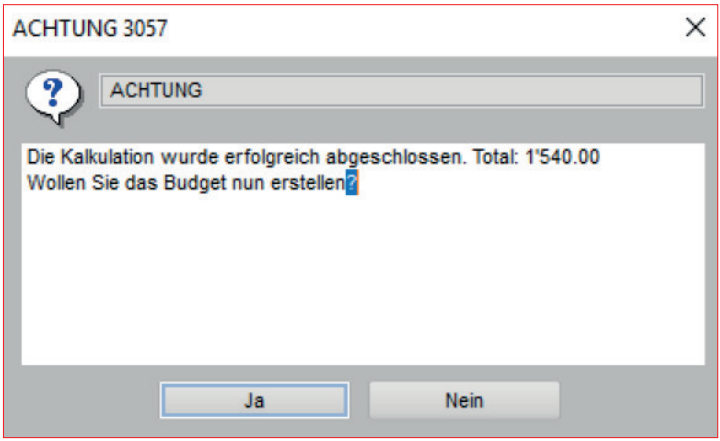
Zuerst werden wir nun die neuen Werte für das folgende Jahr berechnen. Dazu markiere ich die gewünschten Anlagen und wähle nun im Menü Extras «Kosten kalkulieren»:



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



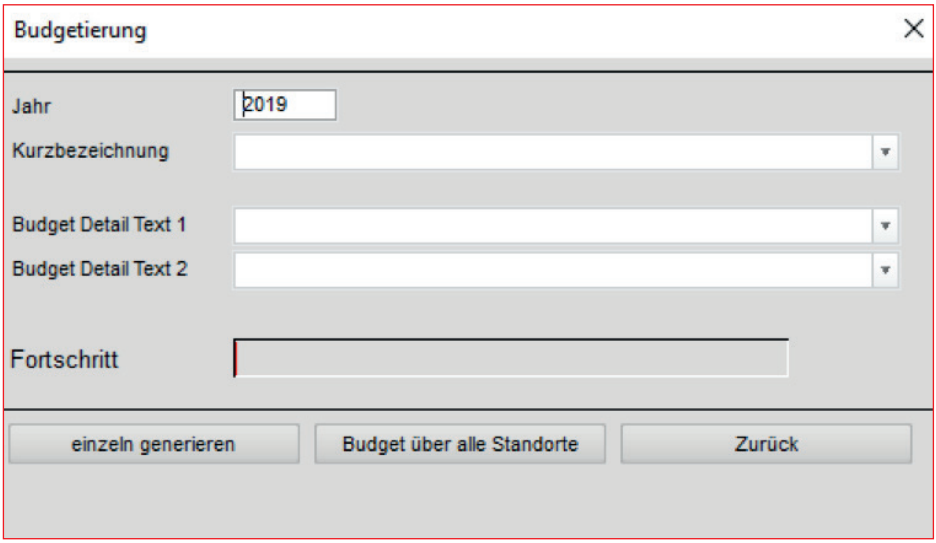
Sobald Sie auf **Start** drücken, werden die Zahlen berechnet und es erscheint folgendes Fenster:



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

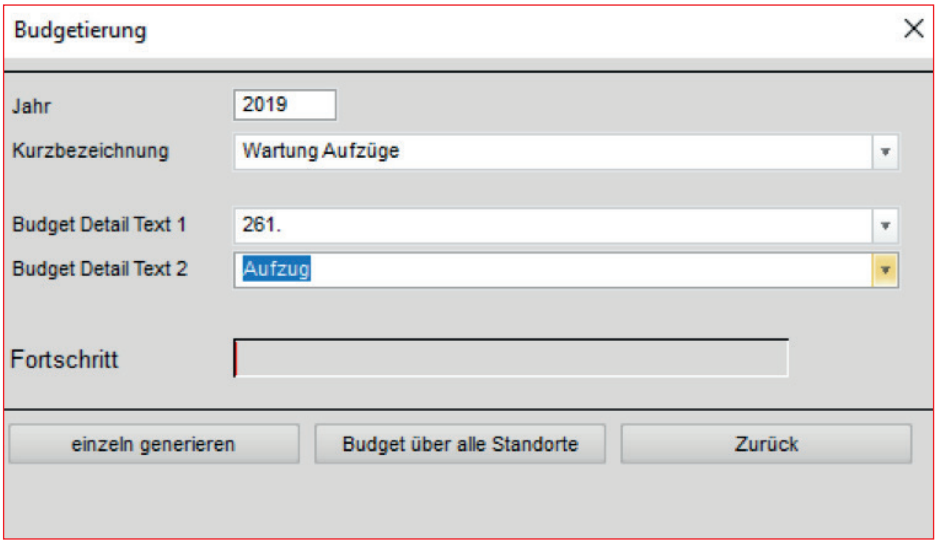
Wenn Sie das Budget erstellen möchten (Menü Extras **«Budget erstellen»**) oder mittels Bestätigung der Frage vom vorherigen Punkt, erhalten Sie folgendes Fenster:



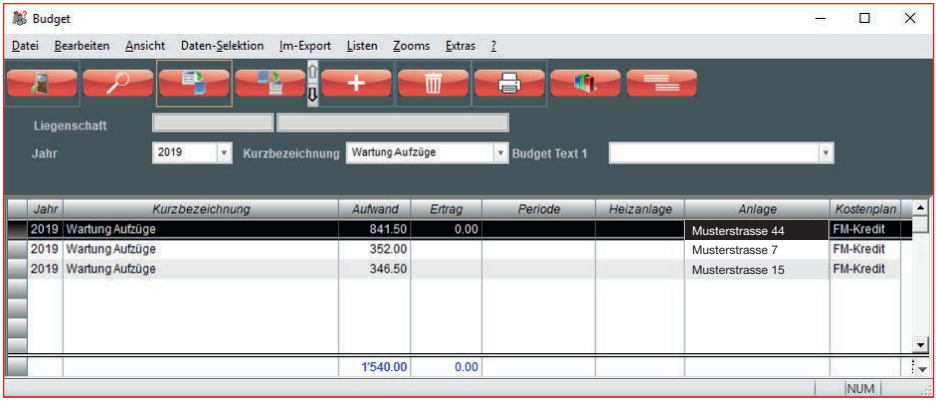
Durch das Drop Down Menü können Sie nur die passenden Bezeichnungen sehen. (verknüpft mit Rubrik (Sparte), Standort, BKP). Frei können Sie diese Felder nur mit Manager Rechten bearbeiten. Die Kurzbezeichnung und die Detail Texte sind nicht miteinander verknüpft, ansonsten könnte man die Bezeichnungen nicht frei definieren. Bei Eingabe von einzellnen 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).

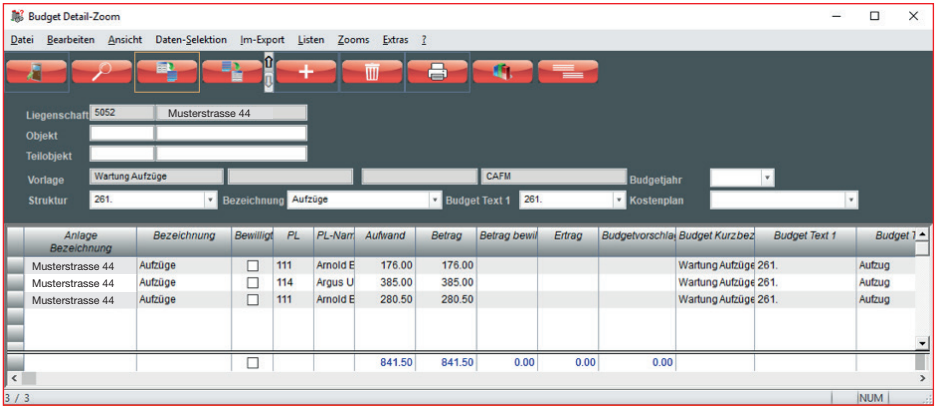
Beispiel Generierung



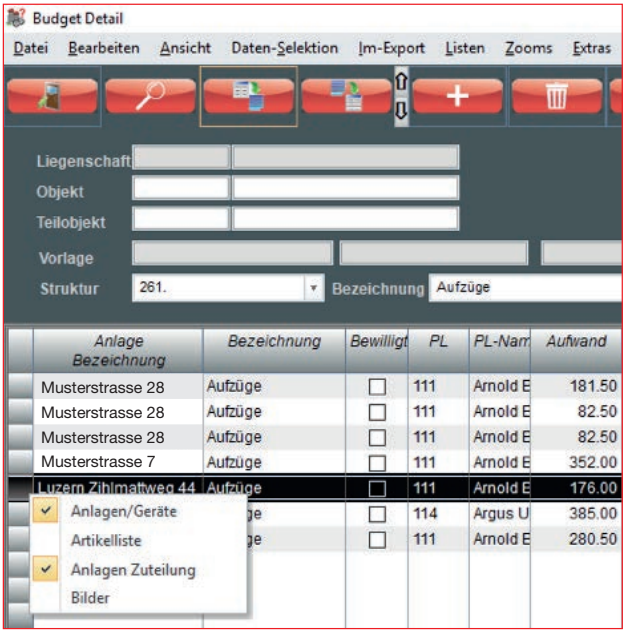
Die ausgewählte Bezeichnung wird dann automatisch ins Budget übernommen:



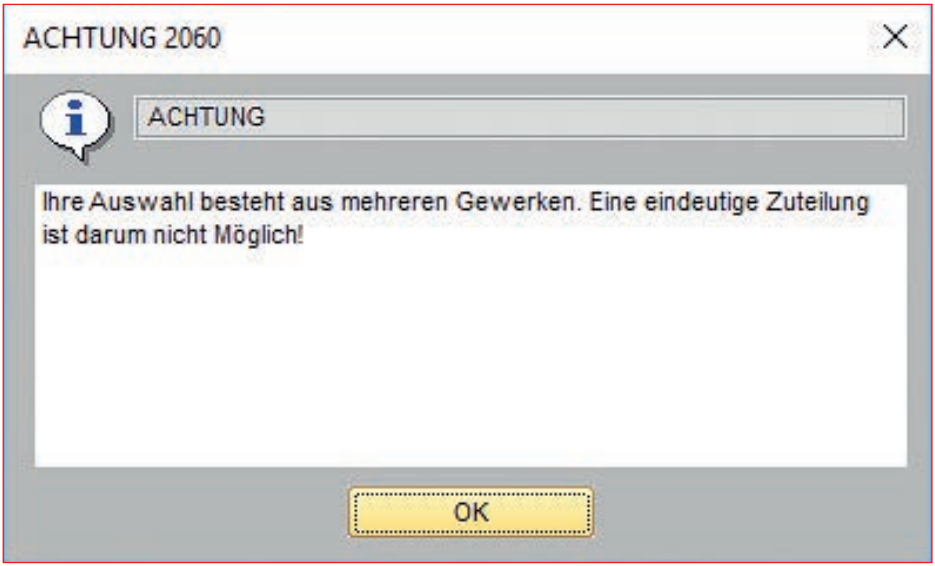
Die Detail-Zahlen des Budgets sehen nun folgendermassen aus:



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:

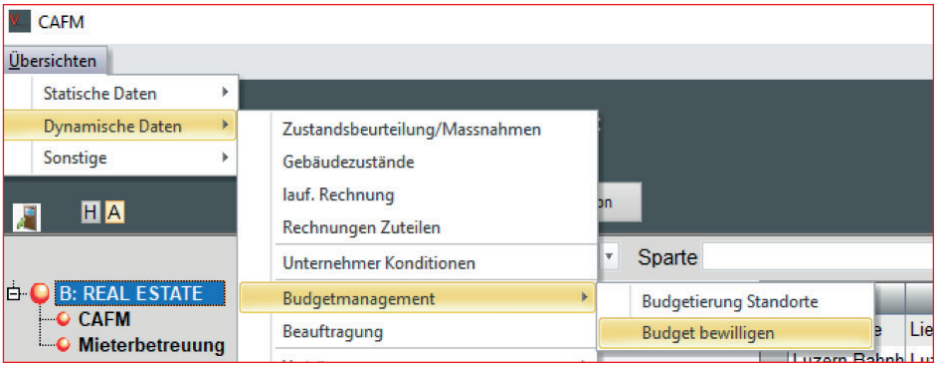


Wenn mehrere Anlagen mit verschiedenen BKP‘s gewählt sind, kommt eine Meldung und e-argus nimmt die erste BKP, welche in der Selektion gefunden wird.

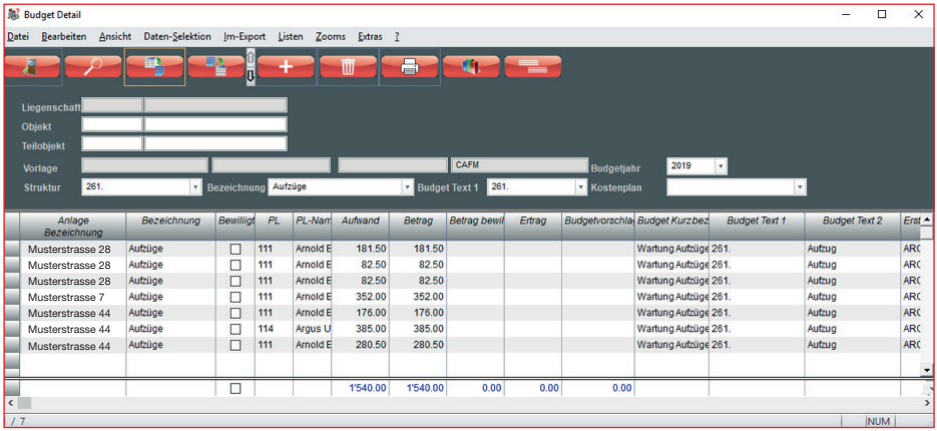


6.2.3 Generieren von Unterhaltskrediten

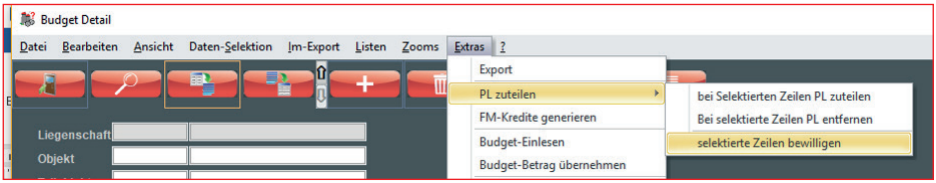
Um einen entsprechenden Unterhaltskredit zu generieren, welcher dann im e-argus Bau wieder weiterbearbeitet werden kann, öffnen Sie die Budgetpositionen über **«Budget bewilligen»**:



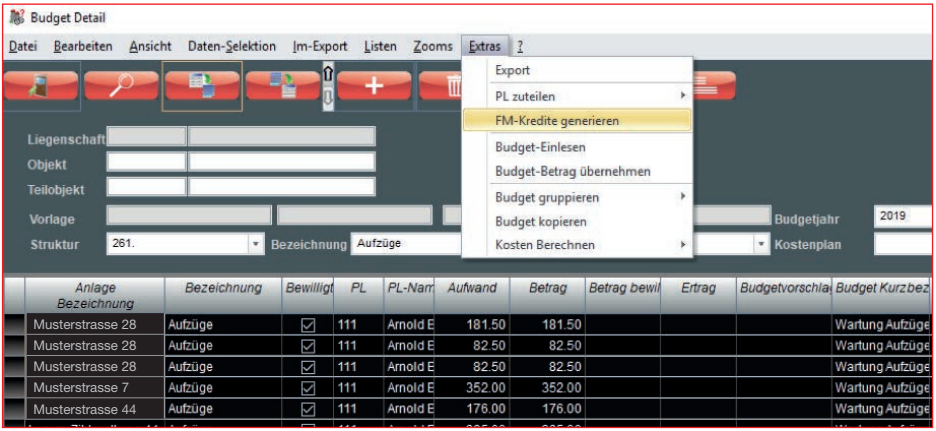
Im folgenden Fenster machen Sie z.B. wieder eine Selektion über das Jahr 2019. Da wir noch kein weiteres Budget in diesem Jahr haben, sehen wir die zuvor generierten Positionen:



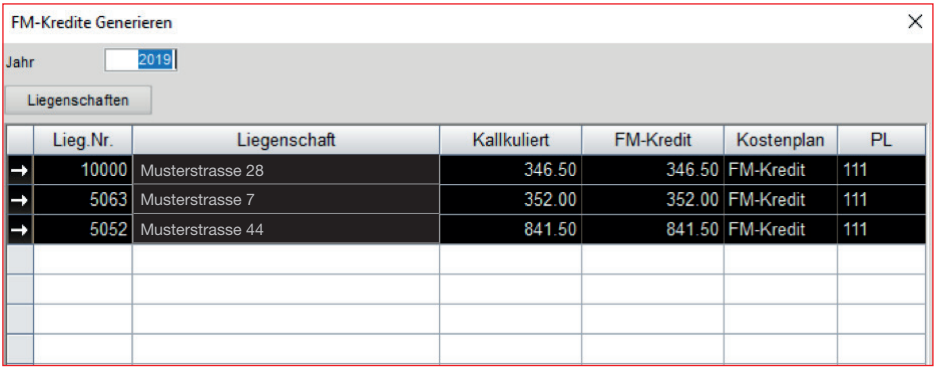
Markieren Sie nun die gewünschten Zeilen und generieren Sie einen entsprechenden Kredit. Dies machen Sie über das Menü Extras. Als erstes bewilligen wir die Positionen mittels dem Befehl **«selektierte Zeilen bewilligen»**:



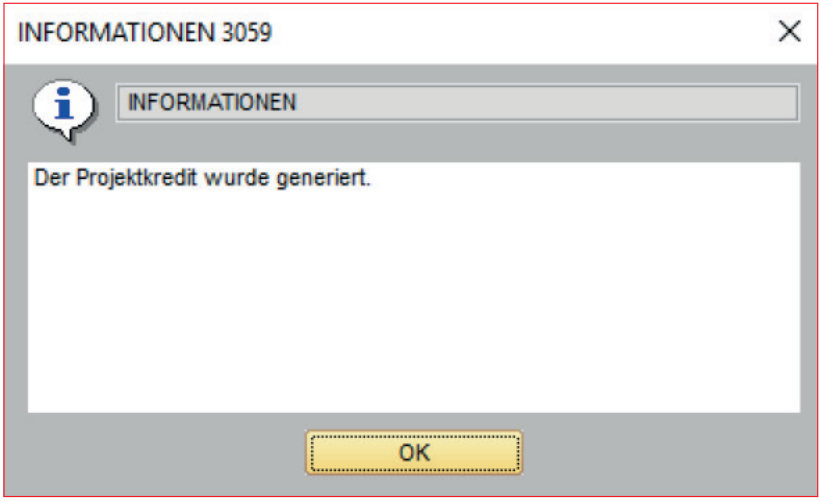
Als nächstes wählen wir **«FM-Kredit generieren»**.

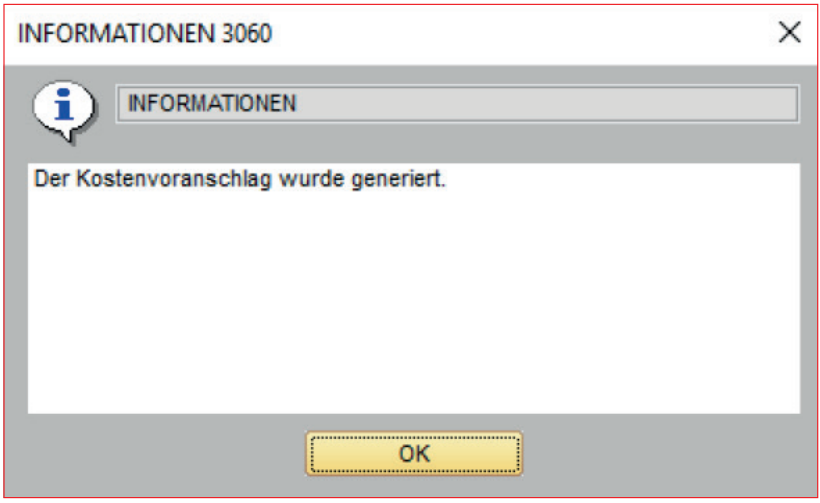


Hier haben Sie die Möglichkeit weitere Anpassungen vorzunehmen:



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

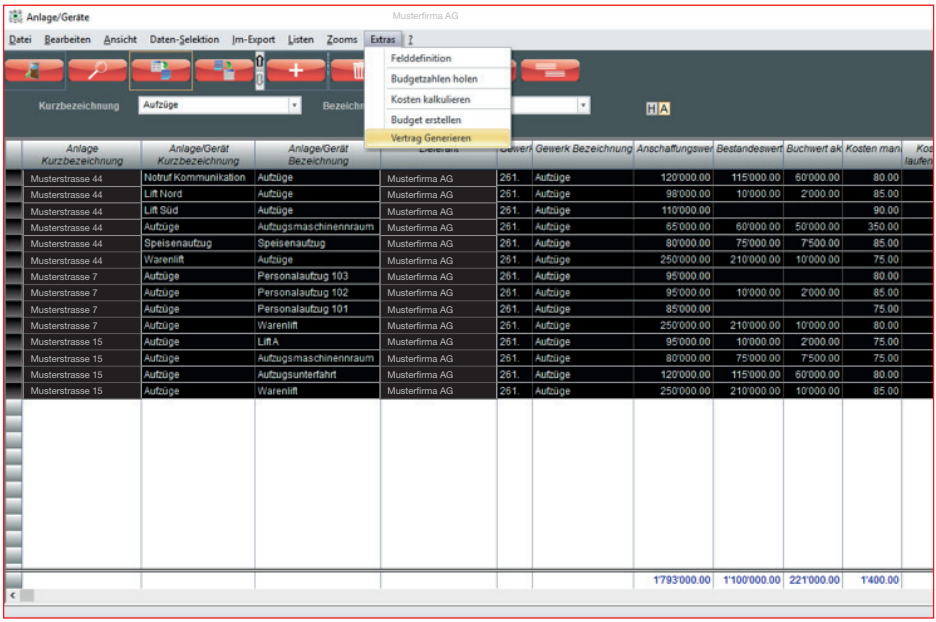




Somit wurden alle Positionen im Kredit generiert und die Weiterbearbeitung im Bau kann vorgenommen werden.

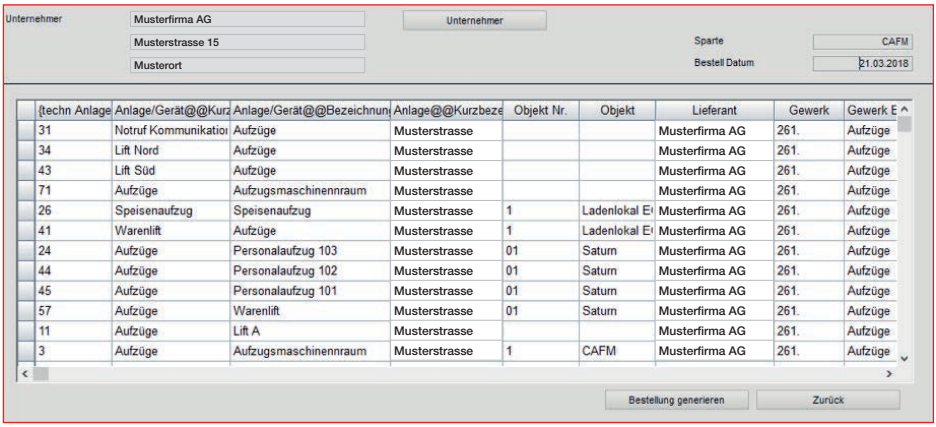
6.2.4 Wartungsleistungen / Beauftragung Instandhaltung

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



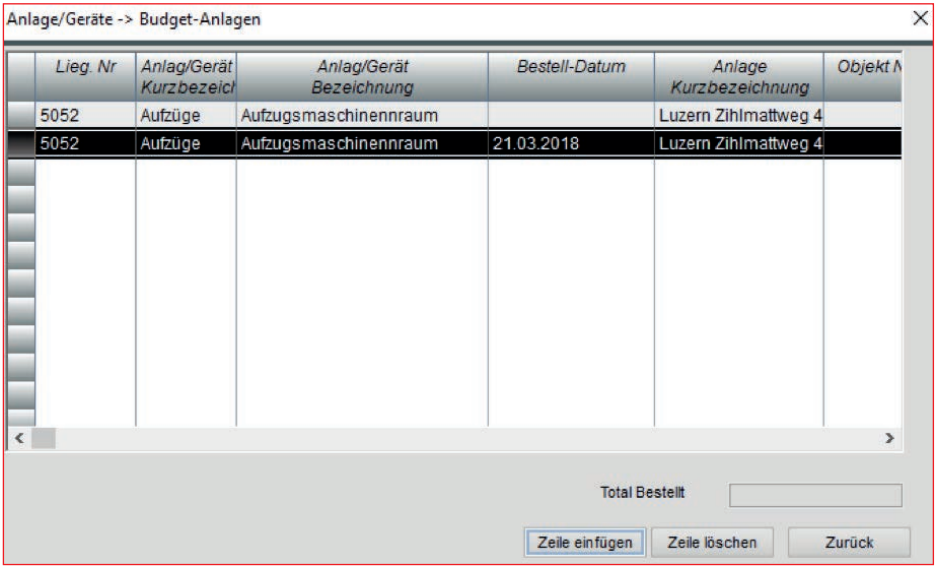
Im folgenden Fenster müssen Sie nun noch das Bestell-Datum angeben. Als Vorschlag wird vom e-argus das Tagesdatum angezeigt. Wollen Sie eine Position (also eine technische Anlage) zu einem bestehenden Vertrag hinzufügen, können Sie die Vertragsnummer in der Spalte eintragen und die Position wird addiert.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

Bestellung Anlagen/Geraete



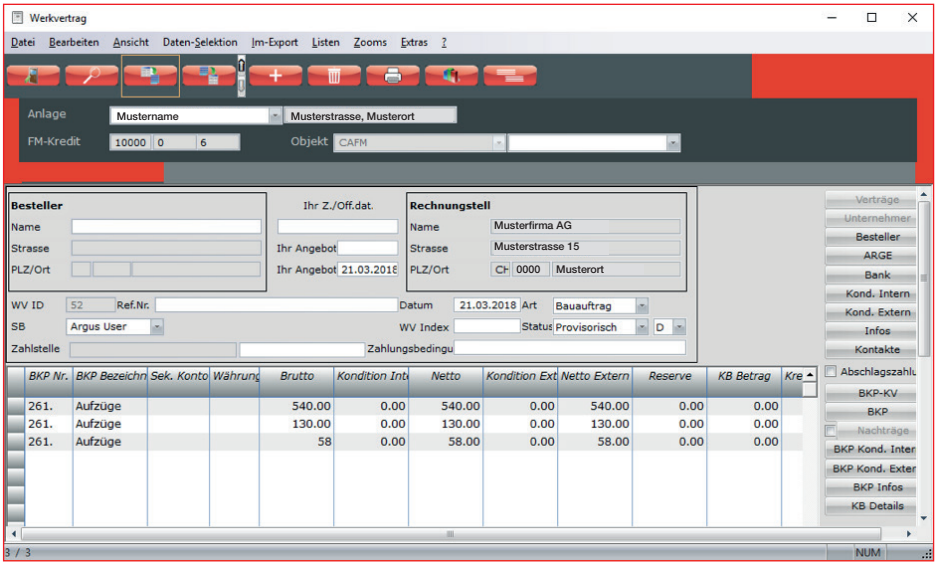
techn Anlage	Anlage/Gerät@@Kurz	Anlage/Gerät@@Bezeichnun	Anlage@@Kurzbeze	Objekt Nr.	Objekt	Lieferant	Gewerk	Gewerk E
31	Notruf Kommunikatio	Aufzüge	Musterstrasse			Musterfirma AG	261.	Aufzüge
34	Lift Nord	Aufzüge	Musterstrasse			Musterfirma AG	261.	Aufzüge
43	Lift Süd	Aufzüge	Musterstrasse			Musterfirma AG	261.	Aufzüge
71	Aufzüge	Aufzugsmaschinennraum	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	Saturn	Musterfirma AG	261.	Aufzüge
44	Aufzüge	Personalaufzug 102	Musterstrasse	01	Saturn	Musterfirma AG	261.	Aufzüge
45	Aufzüge	Personalaufzug 101	Musterstrasse	01	Saturn	Musterfirma AG	261.	Aufzüge
57	Aufzüge	Warenlift	Musterstrasse	01	Saturn	Musterfirma AG	261.	Aufzüge
11	Aufzüge	Lift A	Musterstrasse			Musterfirma AG	261.	Aufzüge
3	Aufzüge	Aufzugsmaschinennraum	Musterstrasse	1	CAFM	Musterfirma AG	261.	Aufzüge

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 Kurzbezeich	Anlag/Gerät Bezeichnung	Bestell-Datum	Anlage Kurzbezeichnung	Objekt N
5052	Aufzüge	Aufzugsmaschinennraum		Luzern Zihlmattweg 4	
5052	Aufzüge	Aufzugsmaschinennraum	21.03.2018	Luzern Zihlmattweg 4	

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.

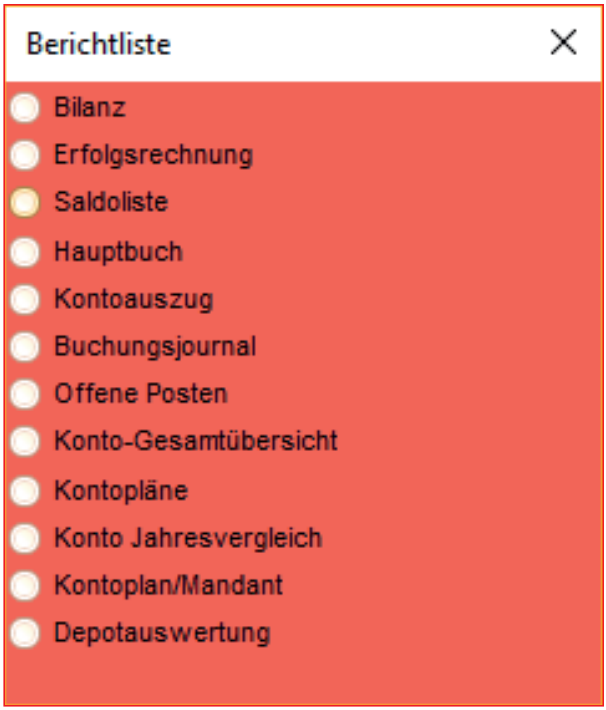
Die Unternehmerkonditionen werden natürlich laut den Einstellungen von Vertragsart, Bestell-Datum, Sparte und Unternehmer übernommen.

6.3 Finanzmanagement

6.3.1 Ausdruck Bilanz/Erfolgsrechnung

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

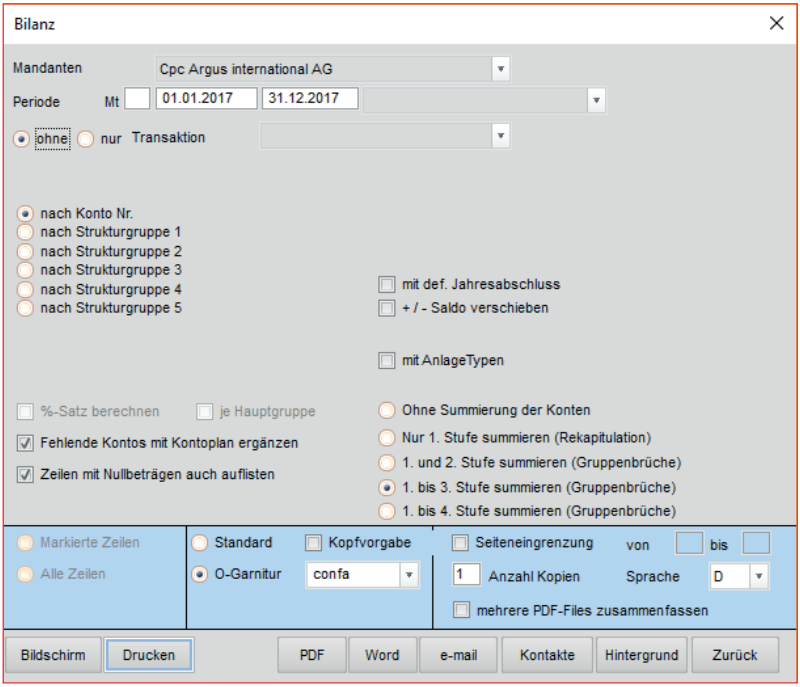
Dort gelangen Sie über das Druckersymbol in das Auswahlverzeichnis der e-argus Reports:



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

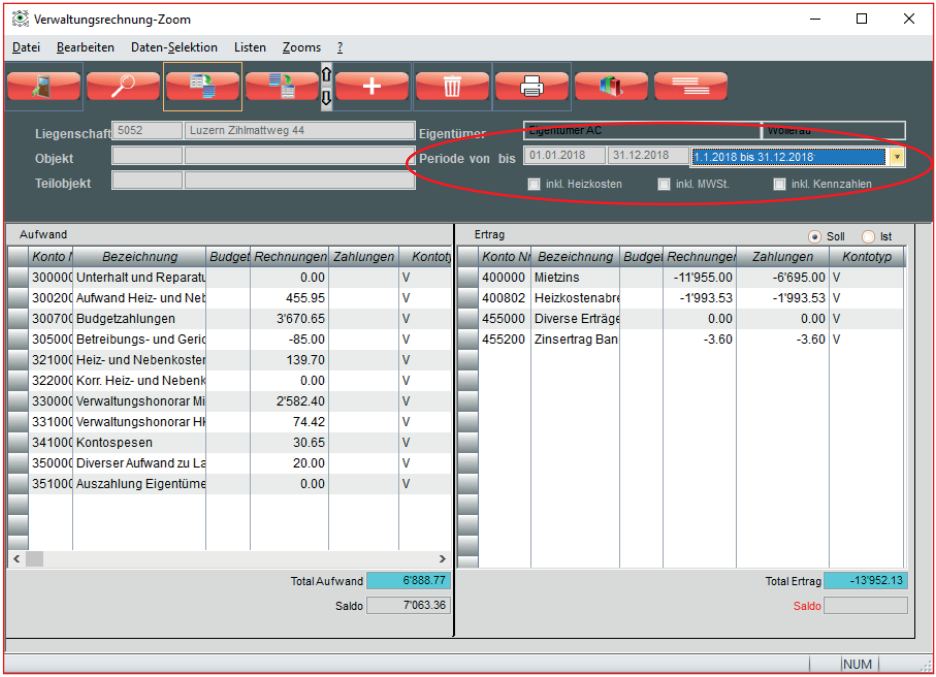
CPC Computer Praxis — BILANZ vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 — 28.05.2018 Seite 1

in	aktuelles Jahr	%	Vorjahr
Aktiven			
Flüssige Mittel			
Bank	[redacted]	74.9%	[redacted]
Kasse	[redacted]	0.1%	[redacted]
Debitoren			
Sammelkonto Vorauszlg./Ausstände	[redacted]	0.0%	[redacted]
Sammelkonto MWST (Vorsteuer)	[redacted]	0.0%	[redacted]
Kto.Krt. Gesellschafter	[redacted]	4.0%	[redacted]
Total Debitoren		**0.0%**	[redacted]
Aktive Rechnungsabgrenzung			
Aktive Rechnungsabgrenzung	[redacted]	6.2%	[redacted]
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	[redacted]	**6.2%**	[redacted]
Mobilien			
Mobilien	[redacted]	2.2%	[redacted]
Total Mobilien	[redacted]	**2.2%**	[redacted]
EDV			
EDV Hard-/Software	[redacted]	9.7%	[redacted]
Total EDV	[redacted]	**9.7%**	[redacted]
Auto			
Auto	[redacted]	2.9%	[redacted]
Total Auto	[redacted]	**2.9%**	[redacted]
Total Flüssige Mittel	[redacted]	**75.0%**	[redacted]
Total Aktiven	[redacted]	**100.0%**	[redacted]

6.3.2 Ausdruck Verwaltungsrechnung

6.3.2.1 Verwaltungsrechnung pro Liegenschaft

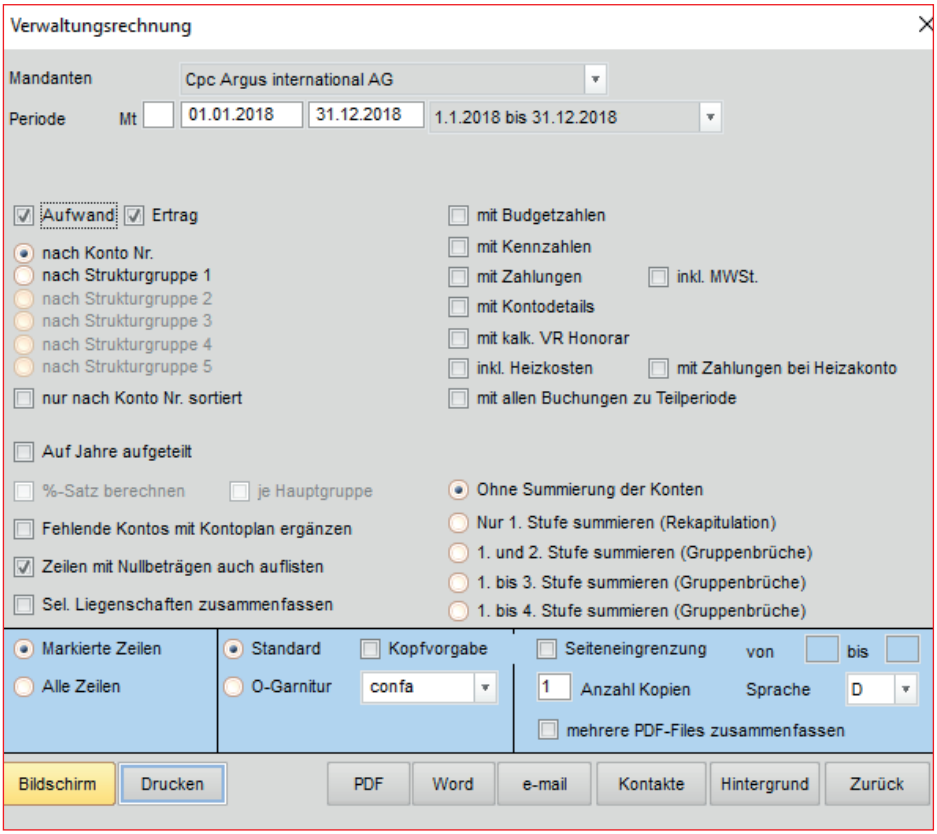
Der Ausdruck der Verwaltungsrechnung befindet sich in der Finanzverwaltung im Ikon «Verwaltungsrechnung».



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.



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

e-argus® brain

26.02.2018
Seite 1

VERWALTUNGSRECHNUNG
Periode: 01.01.2018 31.12.2018

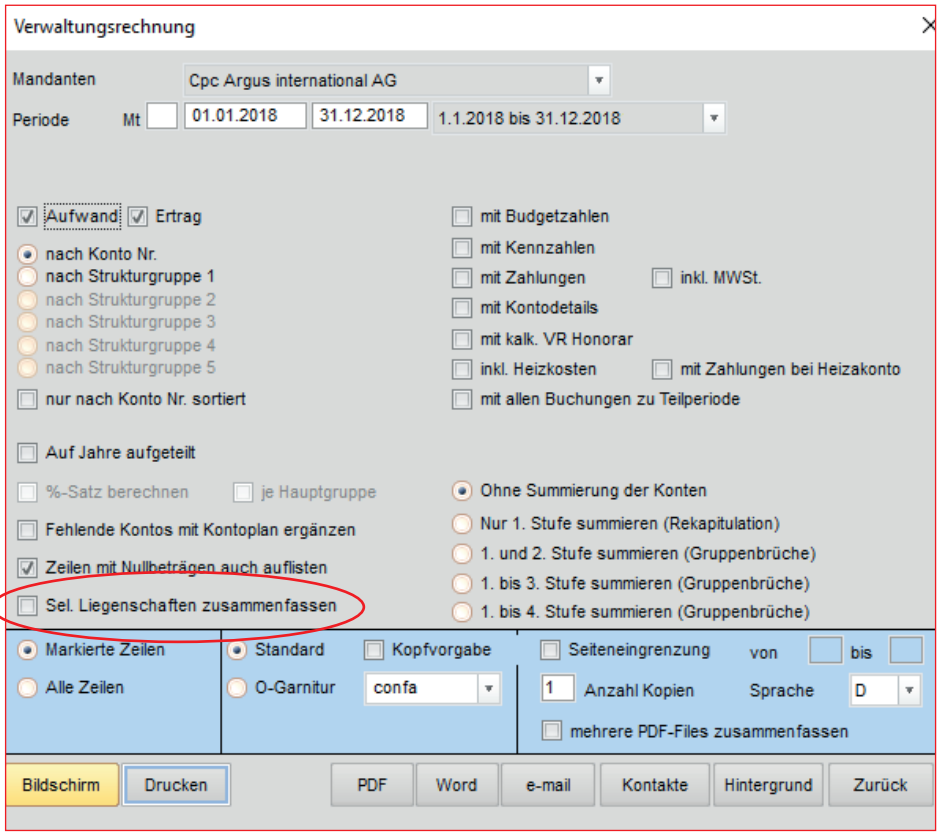
Beträge in CHF

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)
300000	Unterhalt und Reparaturen	**0.00**	0.00	
300200	Aufwand Heiz- und Nebenkosten Leerstand	**455.95**	455.95	
300700	Budgetzahlungen	**3'670.65**	3'670.65	
305000	Betreibungs- und Gerichtskosten	**-85.00**	-85.00	
321000	Heiz- und Nebenkosten	**139.70**	139.70	
322000	Korr. Heiz- und Nebenkosten auf Vorjahr	**0.00**	0.00	
330000	Verwaltungshonorar Mietzinsertrag	**2'582.40**	2'582.40	
331000	Verwaltungshonorar HK/NK	**74.42**	74.42	
341000	Kontospesen	**30.65**	30.65	
350000	Diverser Aufwand zu Lasten Eigentümer	**20.00**	20.00	
351000	Auszahlung Eigentümersaldo	**0.00**	0.00	
400000	Mietzins	**0.00**		11'955.00
400802	Heizkostenabrechnung	**0.00**		1'993.53
455000	Diverse Erträge	**0.00**		0.00
455200	Zinsertrag Bankkonto	**0.00**		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:



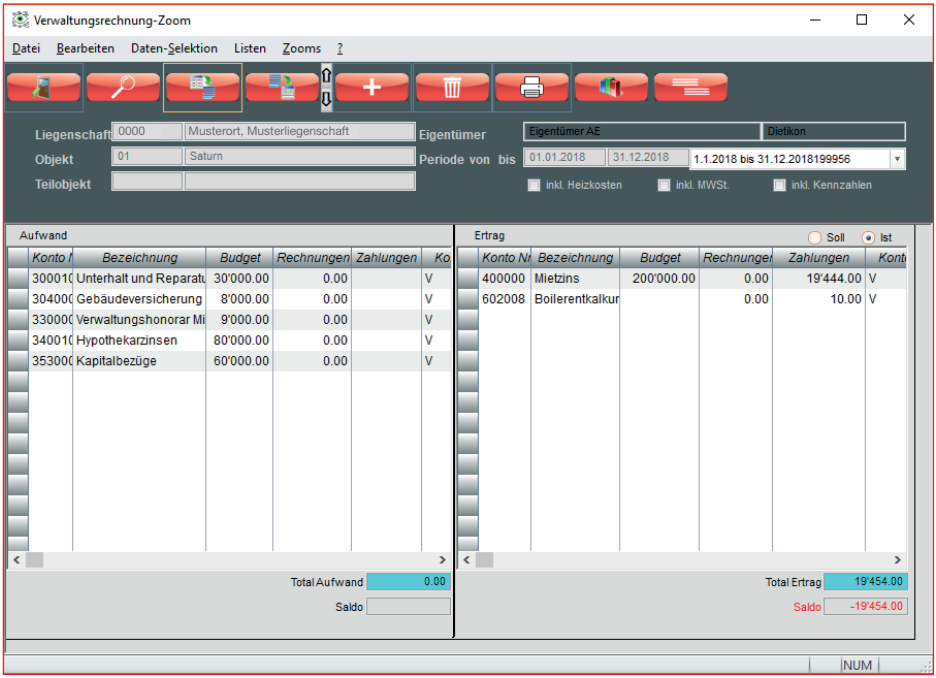
Die Optionen bleiben sich gleich. Siehe Beschrieb VR pro Liegenschaft. Damit eine VR über mehrere Liegenschaften kumuliert ausdruckbar ist, muss folgende Option zwingend angeklickt werden: **«Sel. Liegenschaften zusammenfassen«**

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:

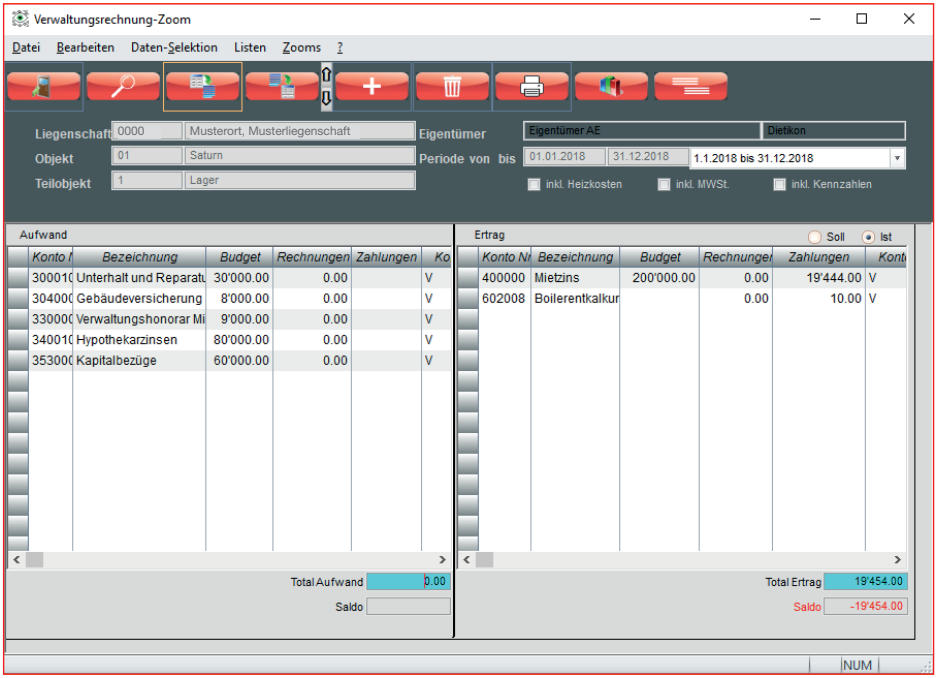
Achtung:
Vorraussetzung ist, dass im Hauptbuch die Buchungen bis auf Stufe Objekt und/oder Teilobjekt gebucht werden.

Verwaltungsrechnung Stufe Objekt



Auch diese kann über das Druckersymbol ausgedruckt werden.

Verwaltungsrechnung Stufe Teilobjekt



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
vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

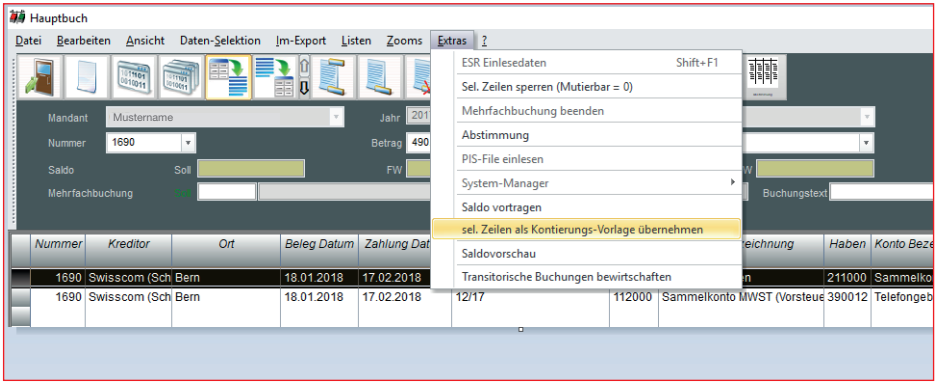
26.09.2018
Seite 1
Beträge in CHF

Liegenschaft	Musterliegenschaft	**Konto Nr.**	210000, Sammelkonto Liegenschaften
Strasse	Musterstrasse		
PLZ / Ort	0000 Musterort		
Eigentümer	Mustername		
Strasse	Musterstrasse		
PLZ / Ort	0000 Musterort		

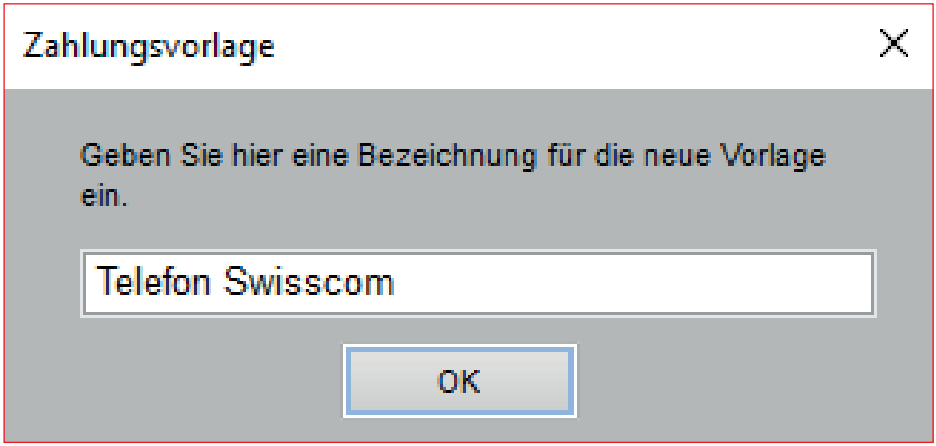
Konto Nr.	Bezeichnung	Aufwand	Ertrag (Soll)
3	**Aufwand**	**62'418.23**	
30	**UNTERHALT UND REPARATUREN**	**14'560.00**	
301	Sanierung	0.00	
3011	Unterhalt und Reparaturen	49.70	
302	Hauswartkosten inkl. Sozialversicherungen	6'042.35	
303	Unterhalt Heizung und Lüftung	372.60	
305	Unterhalt & Rep. Einstellhallen	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, Kehrricht, 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	Betreibungs- 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:

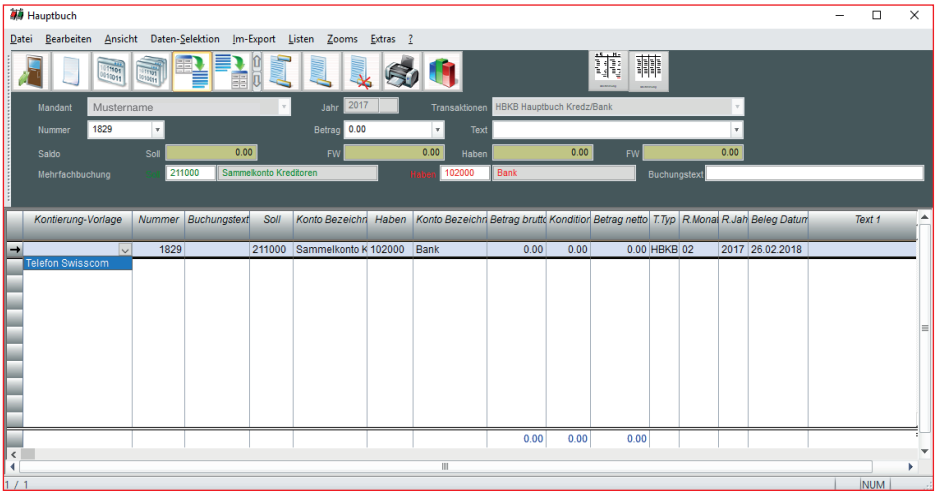


Nun müssen Sie dieser Vorlage einen Namen geben:

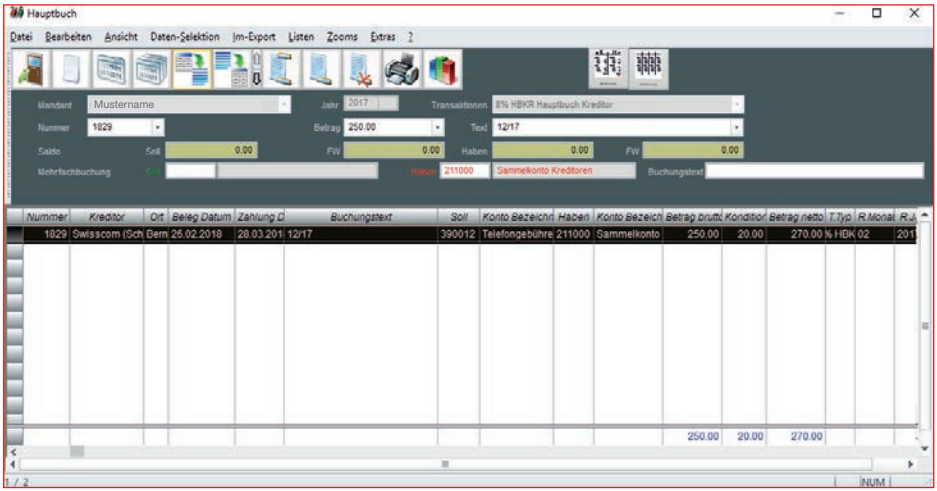


Die Buchung wird nun genau so gespeichert, mit allen vorhandenen Daten.

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



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



6.4 Heizungsmanagement

6.4.1 Checkliste Heiz- und Nebenkosten-Abrechnung

1. Kontrollen/Arbeitsschritte

Finanzen	Abrechnung Heiz- und Nebenkosten ausdrucken mit Kontodetails (Aufwand-Positionen mit detaillierten Rechnungen)
Finanzen	Falls notwendig Korrekturbuchungen/Umbuchungen im Hauptbuch vornehmen.
Finanzen	Heizölbestände der Einkäufe innerhalb der Periode nachführen
Heizungen	Heizölbestandeswert berechnen. (Heizanlagen/Zoom Heizölbestände/Zeile einfügen/Text eingeben/Datum immer Ende Periode eingeben/Liter bei Ölbestand eingeben/Bestandeswert 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/Akontozahlungen (Heizanlage/F5/Verteilung der Heizkosten/mit Totalen Mieter anklicken)
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 Heizkosten/drucken

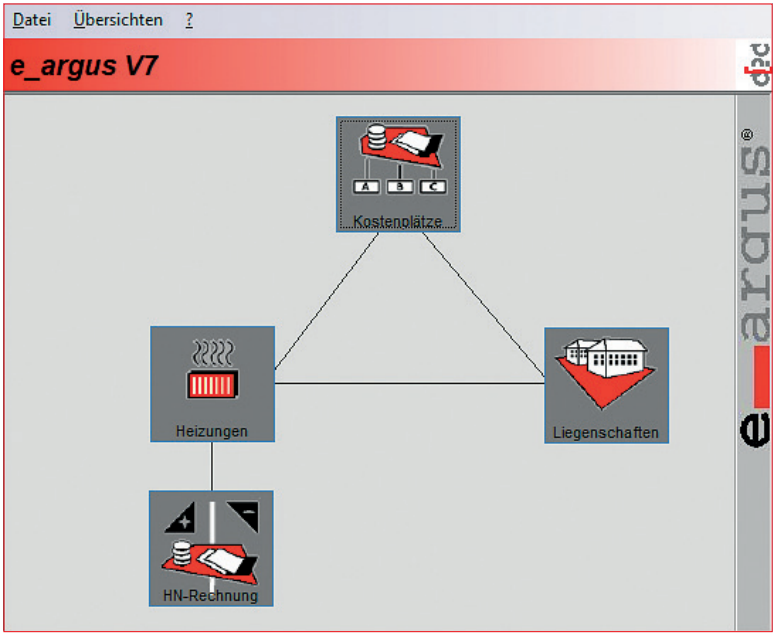
Wenn bis zu diesen Schritten alles in Ordnung ist, kann die Heiz- und Nebenkostenabrechnung definitiv abgerechnet und verbucht werden.

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 Heizund Nebenkosten den Mietern verrechnet.

6.4.2.1.2 Fenster

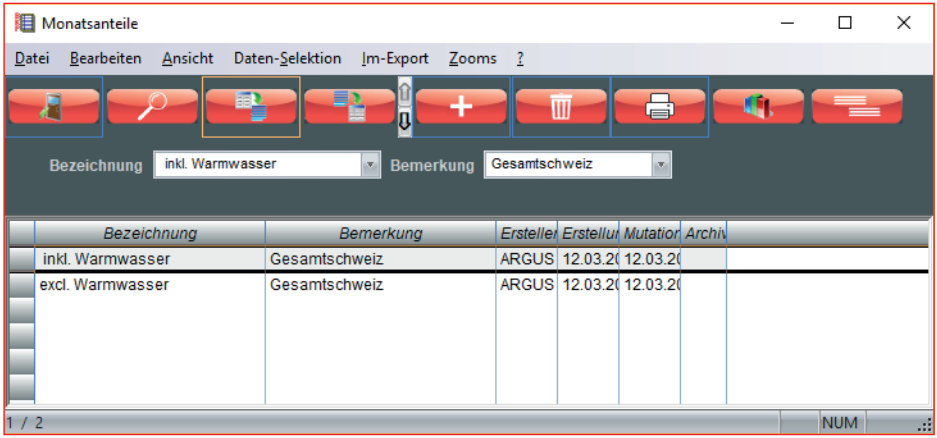
- **Kostenplätze**
- **Heizungen**
- **HN-Rechnung**
- **Liegenschaften**

6.4.2.1.3 Weitere Fenster (Übersichten)

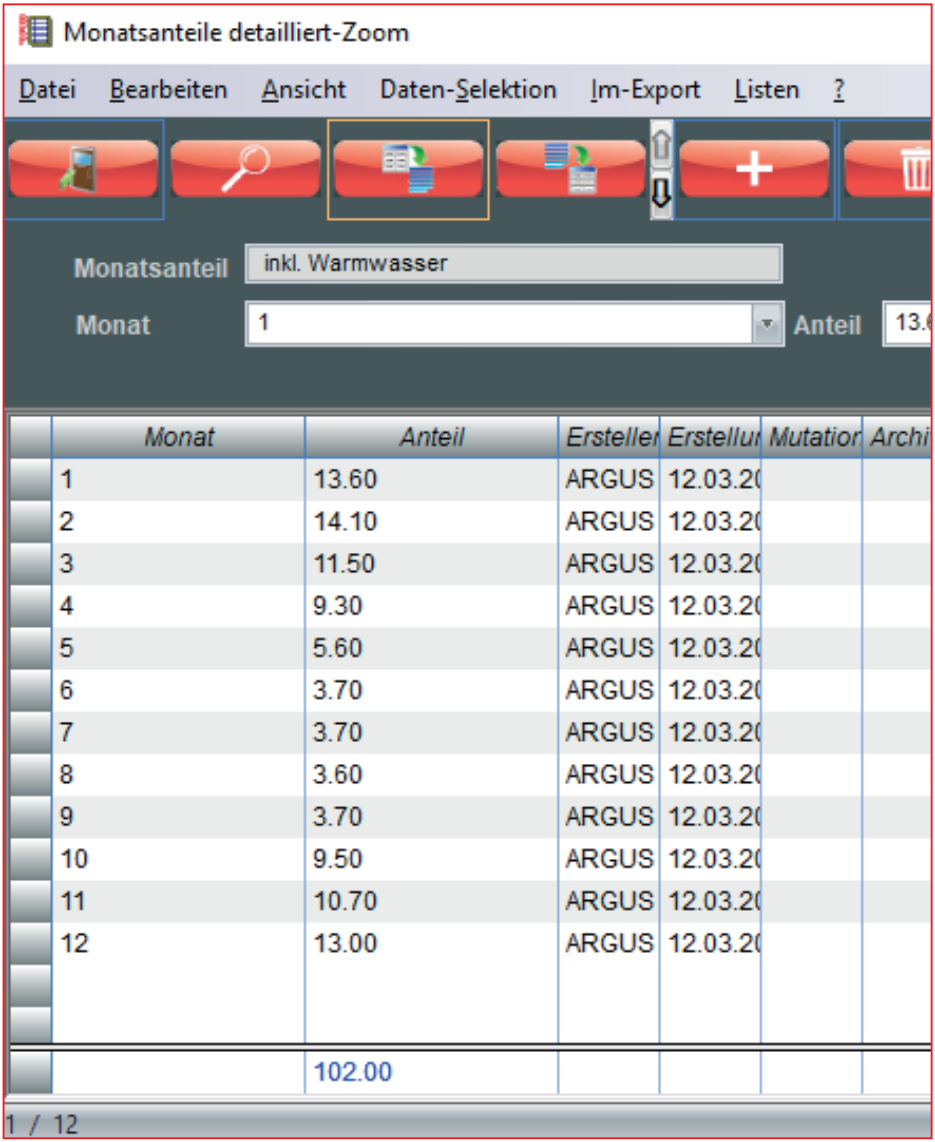
6.4.2.2 Weitere Funktionen

6.4.2.2.1 Erfassen Monatsanteile

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

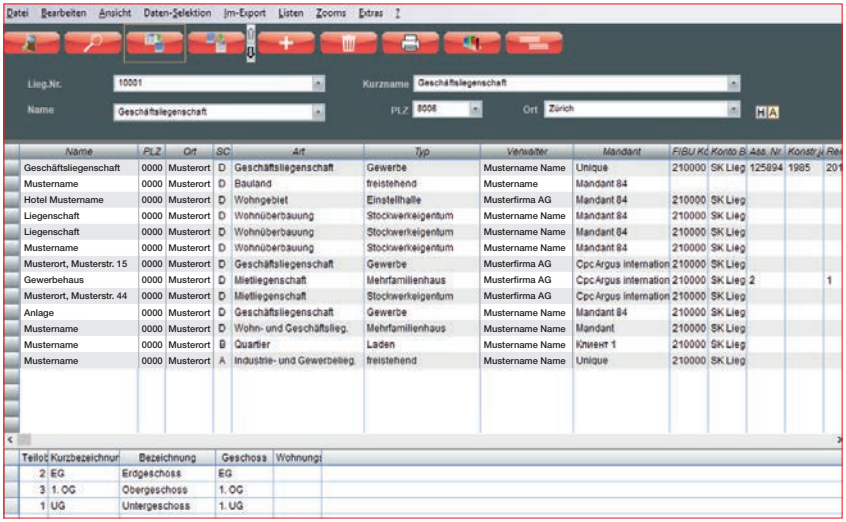


Pro Schlüssel gibt es einen Eintrag. Die Details dazu werden via «Zoom» Details erfasst. Jeder Monat, beginnend mit 1 wird mit einem Wert versehen.

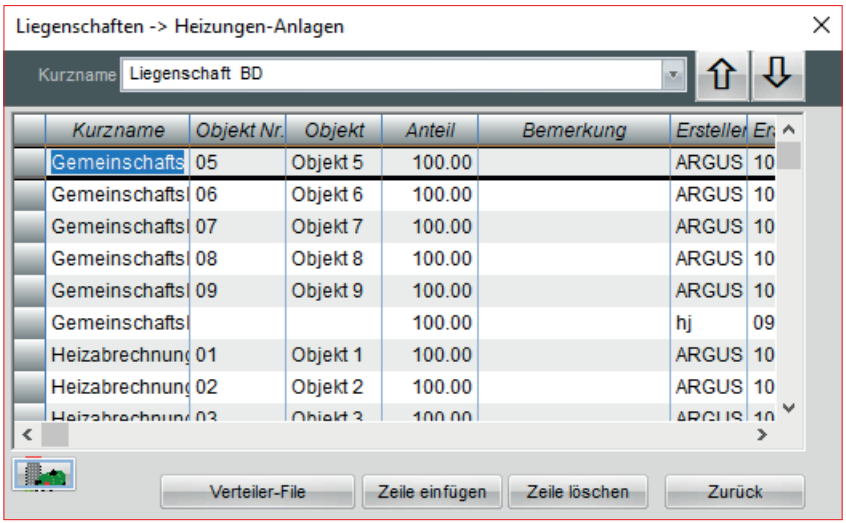


6.4.2.2.2 Liegenschaften

Dieses Fenster wurde bereits in vorgängigen Dokumentationen beschrieben.

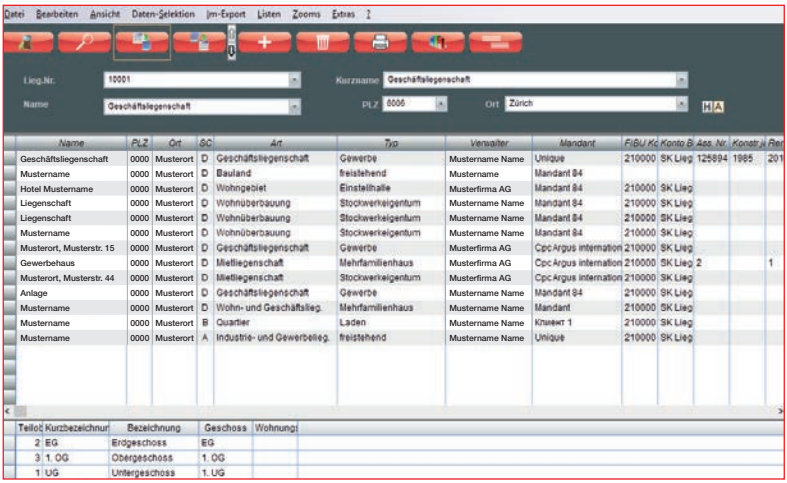


Von Bedeutung ist das «Zoom – Heizungen-Anlagen».
Es werden alle Heizungen aufgelistet, die diese Liegenschaft beheizen.



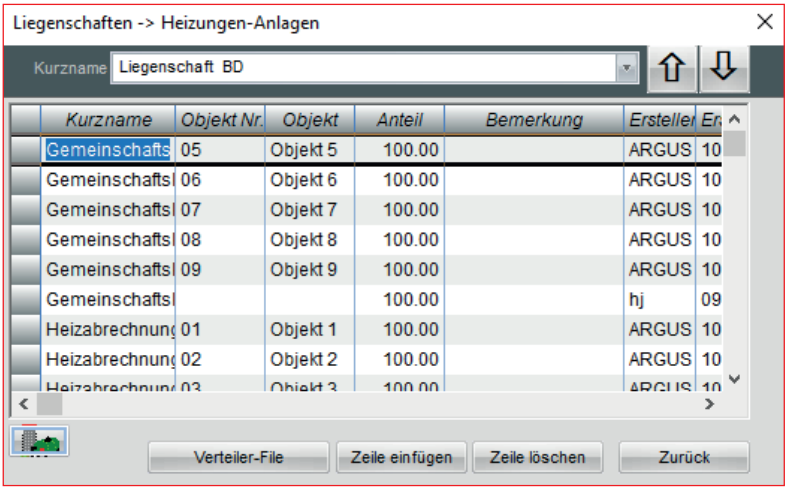
6.4.2.2.3 Heizungen

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.



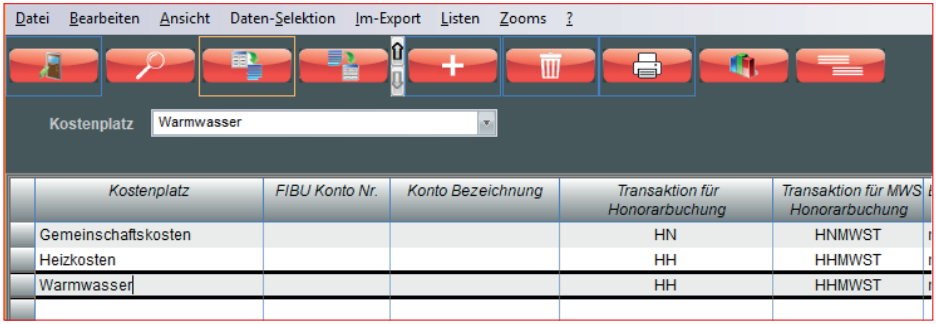
6.4.2.2.3.1 Zoom Heizungen-Anlagen:

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



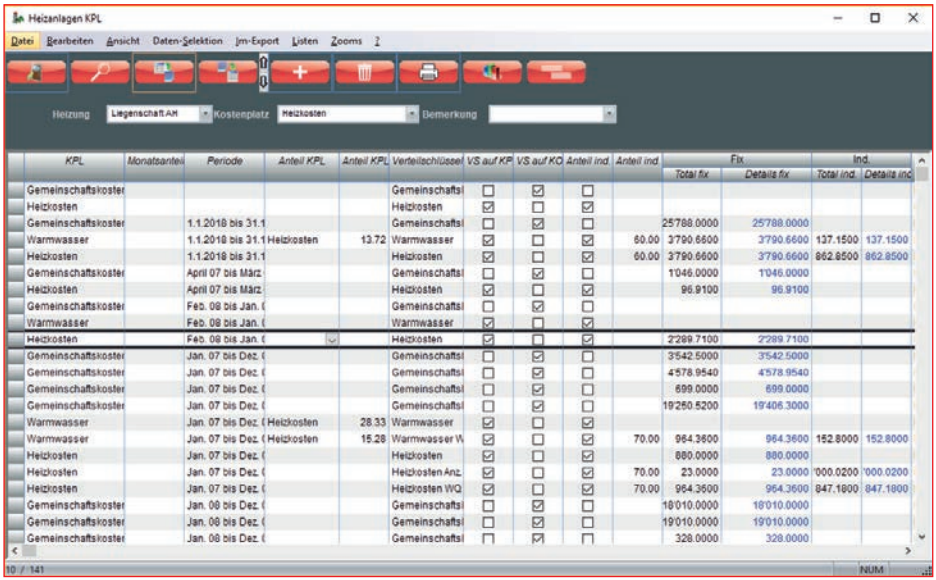
6.4.2.2.4 Kostenplätze

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



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».



– **Anteil KPL**
Wieviel % eines anderen Kostenplatzes wird auf diesen Kostenplatz umgelegt.

– **Anteil Leerstand**
Wieviel Prozent eines Kostenplatzes kann von Leerständen auf die Mieter überwälzt werden.

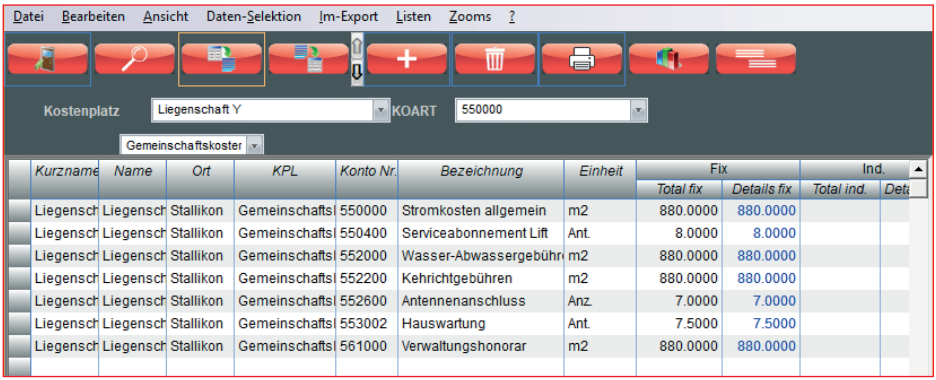
– **Honorar**
Das Honorar kann in Franken oder % berechnet werden, inkl. oder exkl. eines MWST Satzes.

– **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

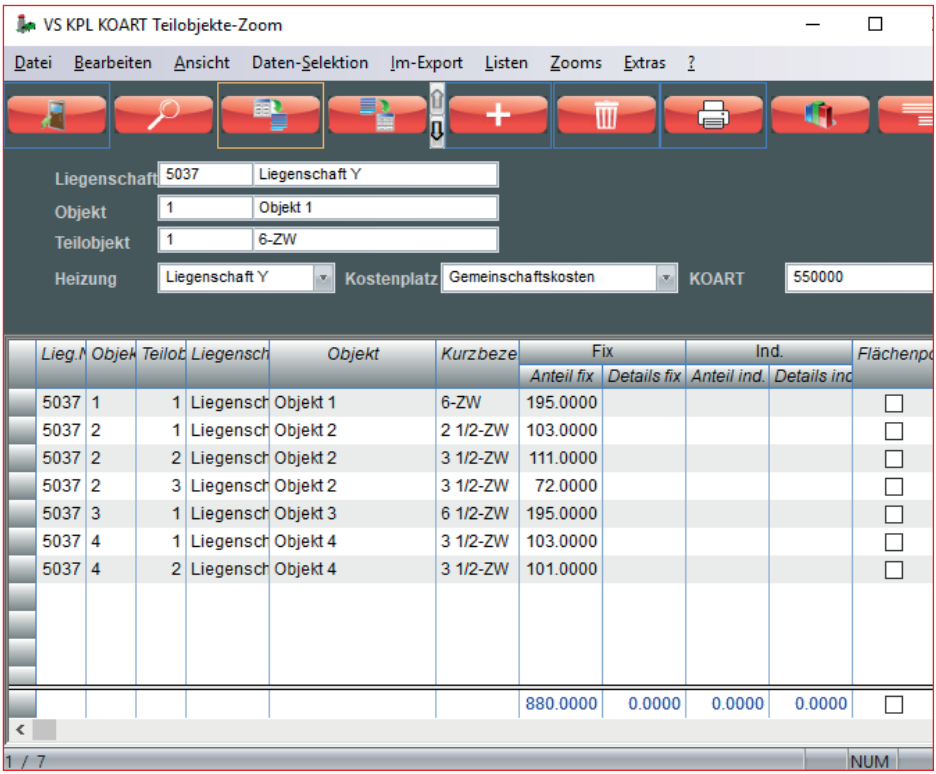
Für alle Kostenplätze muss gesagt werden, welche KOARTEN die Kostenplätze beinhalten. Denn alle Kosten dieser KOARTEN werden auf die Kostenplätze zusammenaddiert. Man gelangt aus den «Kostenplätzen» via «Zoom» in dieses Fenster.



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.



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. m^2 oder Anzahl, %, Wertquote u.s.w.



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

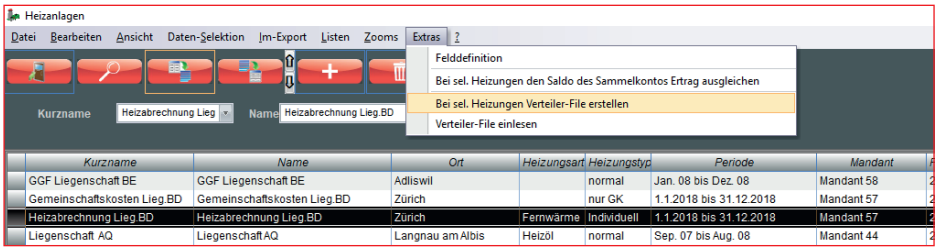
6.4.2.2.9 VS KPL KOART Teilobjekte

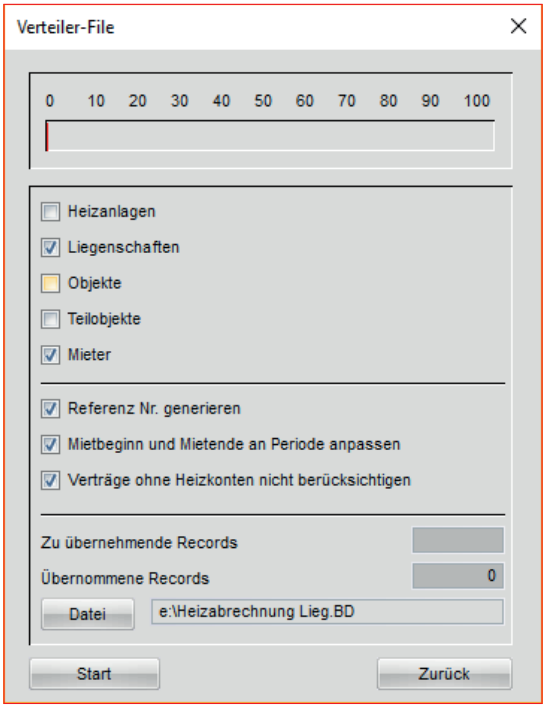
Das Total des Verteilschlüssels wird hier auf die einzelnen Teilobjekte verteilt. Der Vorgang ist derselbe, wie im Fenster, wo die Kostenplätze auf die Teilobjekte verteilt werden.



6.4.2.2.10 Erstellen des Verteilerfiles

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

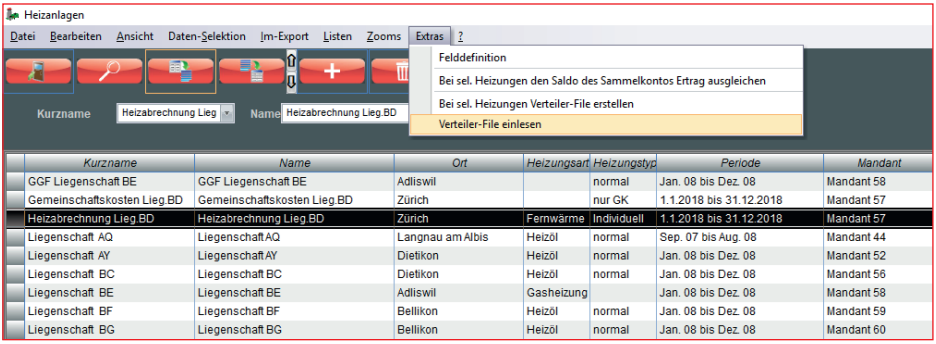




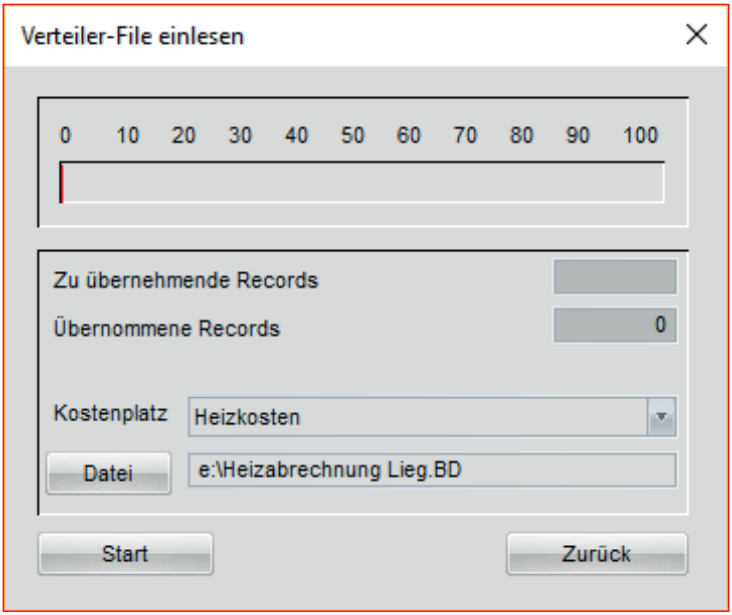
Für den Export bieten sich verschiedene Optionen. Für die erfolgreiche Einsetzung ist aber in jedem Fall ein Test mit der massgebenden Ablesefirma erforderlich.

6.4.2.2.11 Einlesen des Verteilerfiles

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



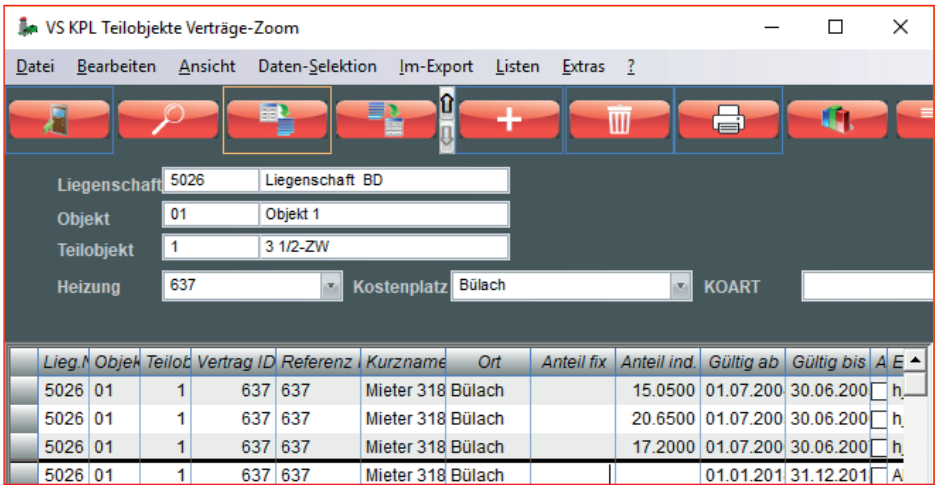
Kurzname	Name	Ort	Heizungsart	Heizungstyp	Periode	Mandant
GGF Liegenschaft BE	GGF Liegenschaft BE	Adliswil		normal	Jan. 08 bis Dez. 08	Mandant 58
Gemeinschaftskosten Lieg.BD	Gemeinschaftskosten Lieg.BD	Zürich		nur GK	1.1.2018 bis 31.12.2018	Mandant 57
Heizabrechnung Lieg.BD	Heizabrechnung Lieg.BD	Zürich	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

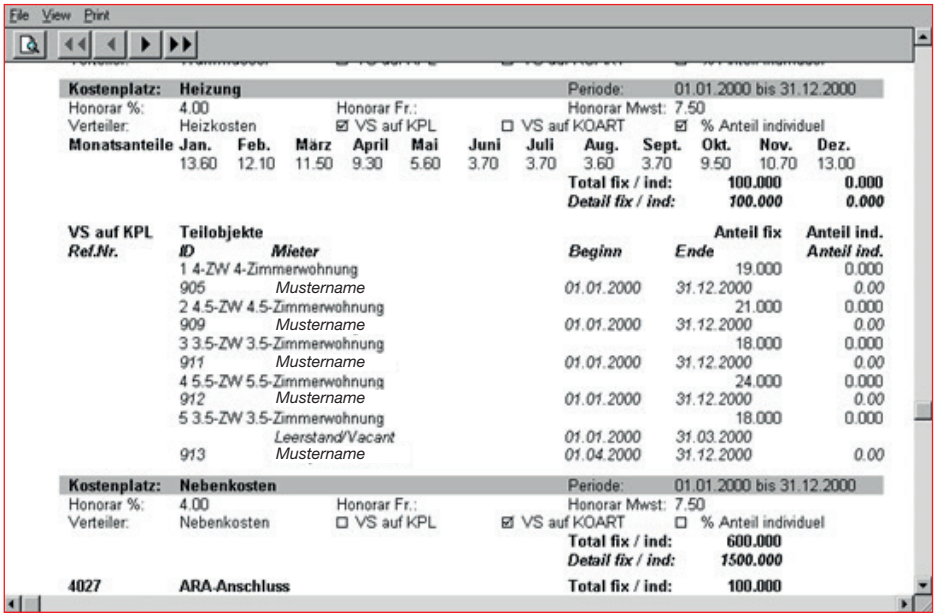


Wählen Sie das korrekte File, welches Sie einlesen möchten. In diesem Beispiel sollten Sie ebenfalls das korrekte Verzeichnis wählen (anstatt Export auf Import wechseln).

6.4.2.2.12 Kontrolle des Verteilerfiles

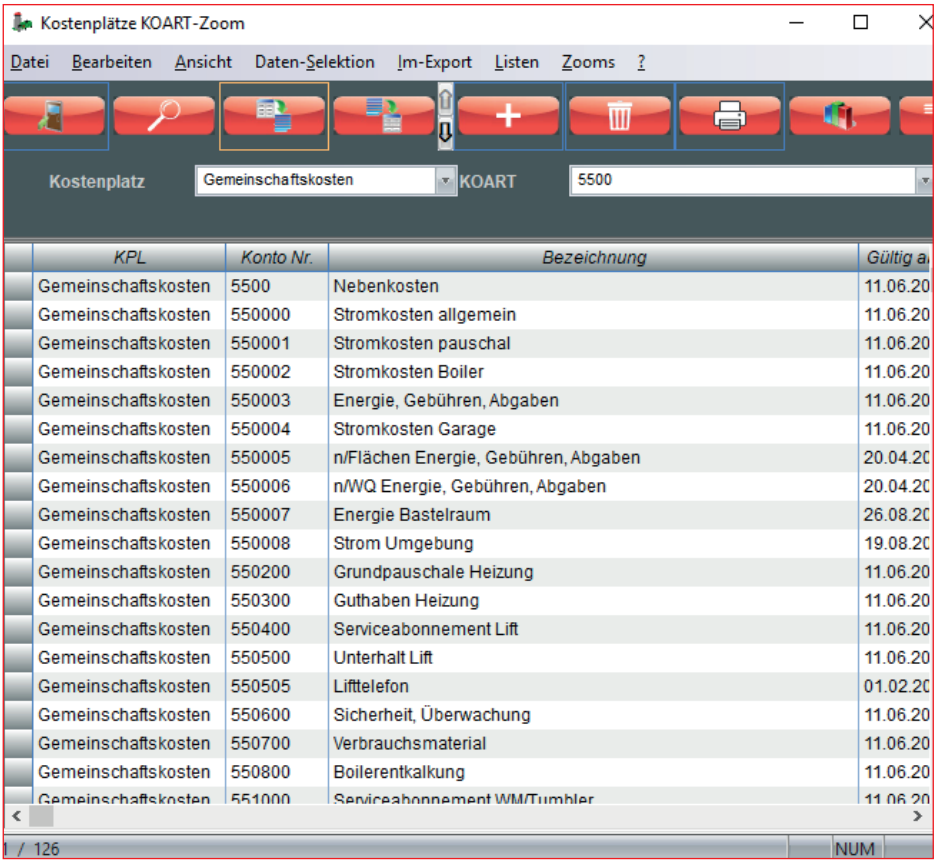
Die eingelesenen Daten können auf zwei Arten kontrolliert werden. Entweder direkt am Bildschirm oder über den Bericht Verteilerliste:



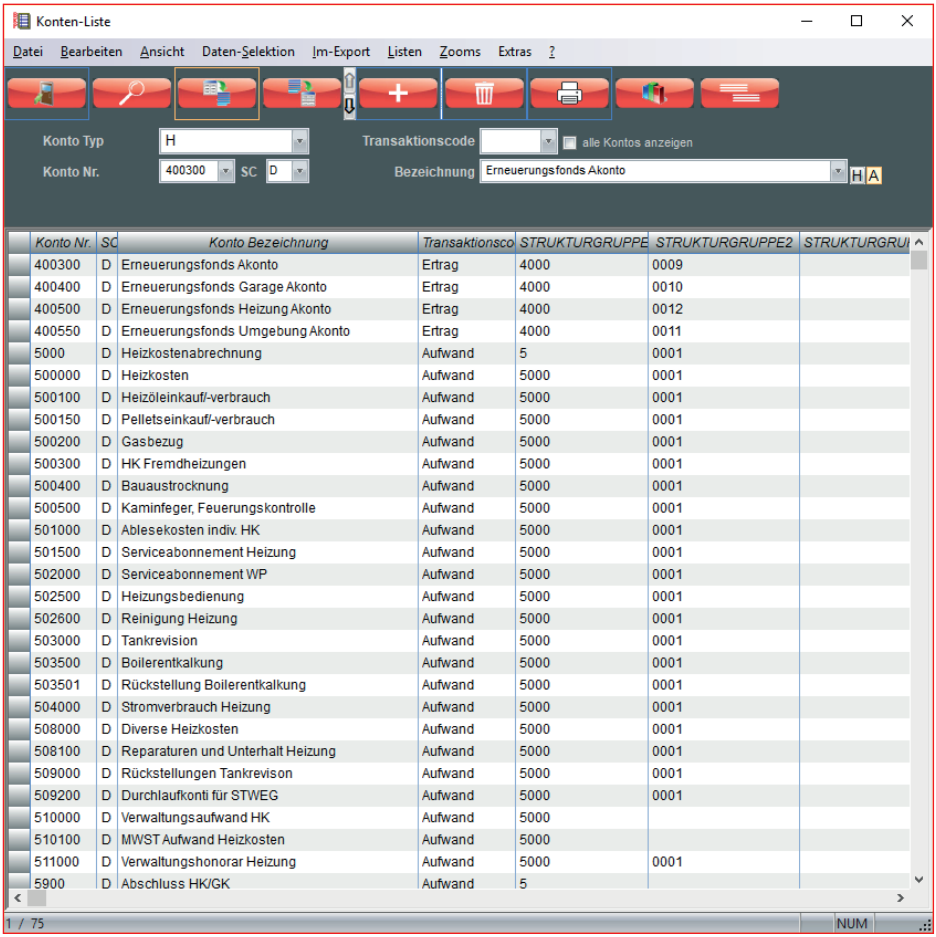


6.4.2.2.13 Heizabrechnung

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»:



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



Konto Nr.	SC	Konto Bezeichnung	Transaktionsco	STRUKTURGRUPPE	STRUKTURGRUPPE2	STRUKTURGRU
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 Tankrevison	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:

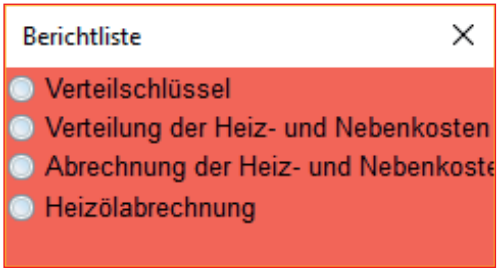
Nr.	Soll	Haben	KOART	KOART
61	SK Heizaufwand	400002	5050	
62	SK Heizaufwand	202150	5051	
63	SK Heizaufwand	400002	5350	
64	SK Heizaufwand	202150	5351	
65	SK Debitoren	SK Akontozahlungen	0900	
66	SK Liegenschaften	SK Akontozahlungen	1604	0900
67	SK Debitoren	SK Akontozahlungen	5035	

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

6.4.2.2.16 Ausdrucken der Daten

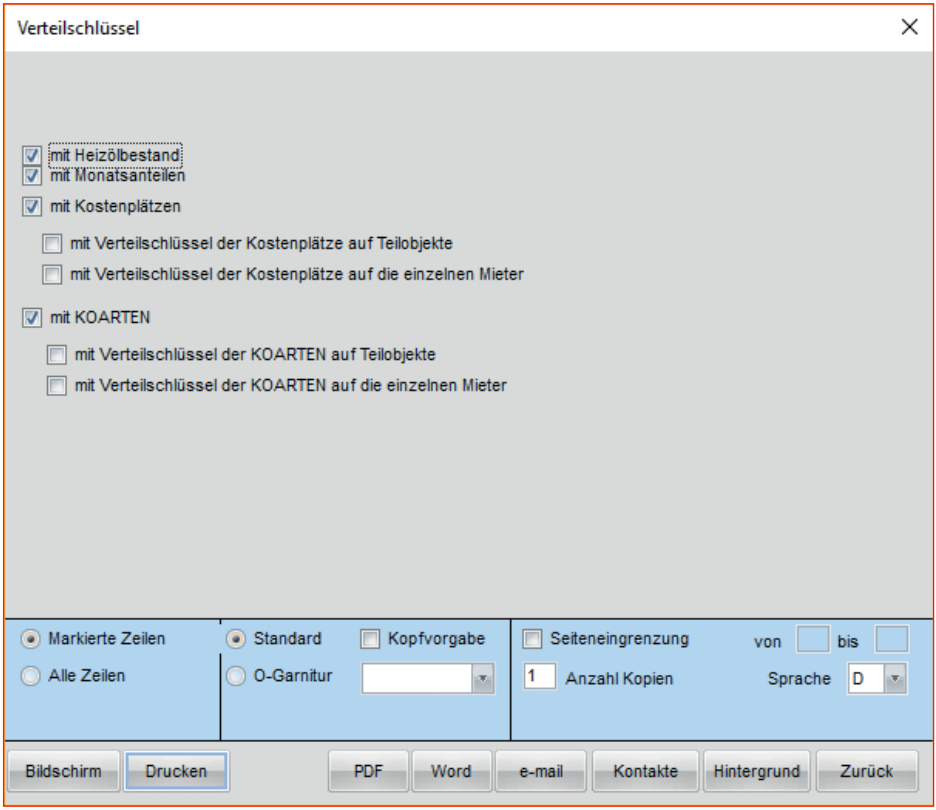
6.4.2.2.16.1 Verteilerliste

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



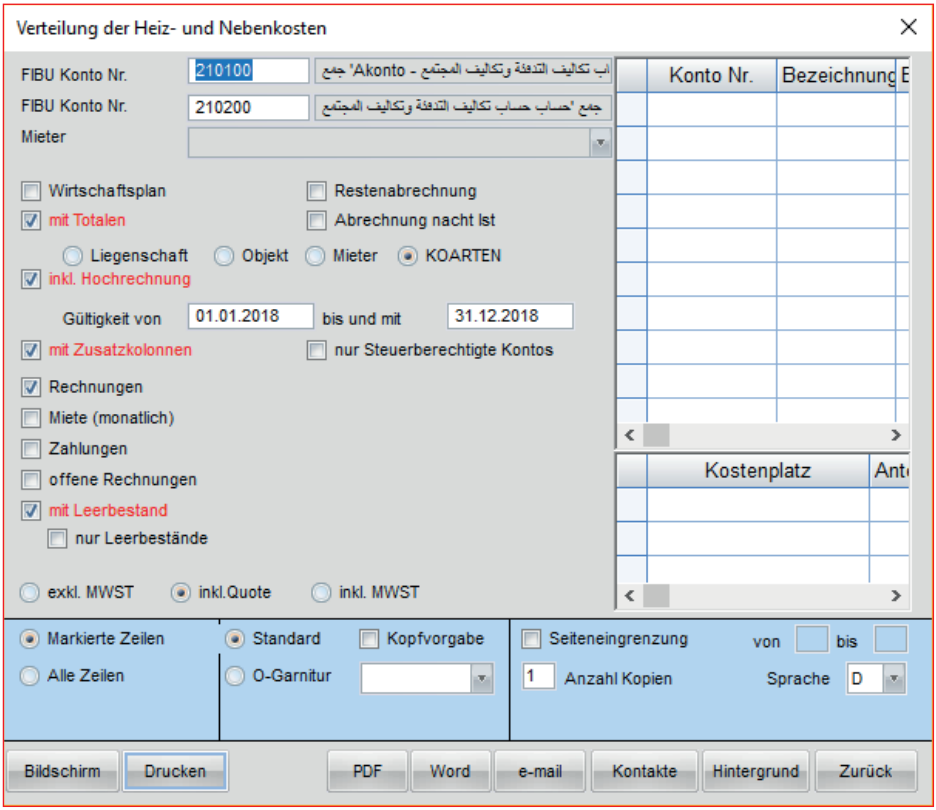
Die Verteilschlüssel bedeuten die Grundlage für eine korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Als erstes ist es deshalb nötig, dass diese zur Kontrolle ausgedruckt werden können. Der Verteilschlüssel wird auf Stufe der «Heizanlage» definiert und deshalb auch von dort ausgehend erstellt.
Der Ausdruck 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



6.4.2.2.16.2 Verteilung der Heiz- und Nebenkosten

Die Verteilungsliste der Heiz- und Nebenkosten weist Ihnen die Kosten und die entsprechende Kostenverteilung der Mieter auf. Sie dient auch als interne Kontrollliste.



e_argus® brain

26.02.2018
Seite 1

VERTEILUNG DER HEIZ- UND NEBENKOSTEN 01.01.2018 - 31.12.2018

Beträge in CHF

Heizung: Heizabrechnung Lieg.BD, Heizabrechnung Lieg.BD, Zürich

Ref. Nr.	ID	Mieter	Beginn	Ende	Heizkosten	Warmwass	MWST	Akonto -	Saldo +/-
Musterstrasse, 0000 Musterort									
637	637	Mieter 318 Strasse 318 Bülac	01.01.2018	31.12.2018	178.75	28.42	0.00	-1'158.00	-950.83

KOART	Bezeichnung	Total	./.Umlage	Fix	CHF-Betrag	Basis	EH	Anteil	Mt.Anteil	CHF-Ant.	Ind.	CHF-Betrag	Basis	Anteil	CHF-Ant.
500000	Heizkosten	18'000.00	15'530.40	40	6'212.16	3790.6600	%	108.6500		178.06	60	9'318.24	862.8500	0.00	
508000	Diverse Heizkosten	70.25	60.61	40	24.24	3790.6600	%	108.6500		0.69	60	36.37	862.8500	0.00	
Total Heizkosten		**18'070.25**	**15'591.01**							**178.75**				**0.00**	
	13.72 % Warmwasser	18'070.25	2'479.24	40	991.70	3790.6600	%	108.6500		28.42	60	1'487.54	137.1500	0.00	
Total Warmwasser		**18'070.25**	**2'479.24**							**28.42**				**0.00**	

1568	1568	Mieter 565 Strasse 565	01.01.2018	31.12.2018	178.75	28.42	0.00	-1'158.00	-950.83

KOART	Bezeichnung	Total	./.Umlage	Fix	CHF-Betrag	Basis	EH	Anteil	Mt.Anteil	CHF-Ant.	Ind.	CHF-Betrag	Basis	Anteil	CHF-Ant.
500000	Heizkosten	18'000.00	15'530.40	40	6'212.16	3790.6600	%	108.6500		178.06	60	9'318.24	862.8500	0.00	
508000	Diverse Heizkosten	70.25	60.61	40	24.24	3790.6600	%	108.6500		0.69	60	36.37	862.8500	0.00	
Total Heizkosten		**18'070.25**	**15'591.01**							**178.75**				**0.00**	
	13.72 % Warmwasser	18'070.25	2'479.24	40	991.70	3790.6600	%	108.6500		28.42	60	1'487.54	137.1500	0.00	
Total Warmwasser		**18'070.25**	**2'479.24**							**28.42**				**0.00**	

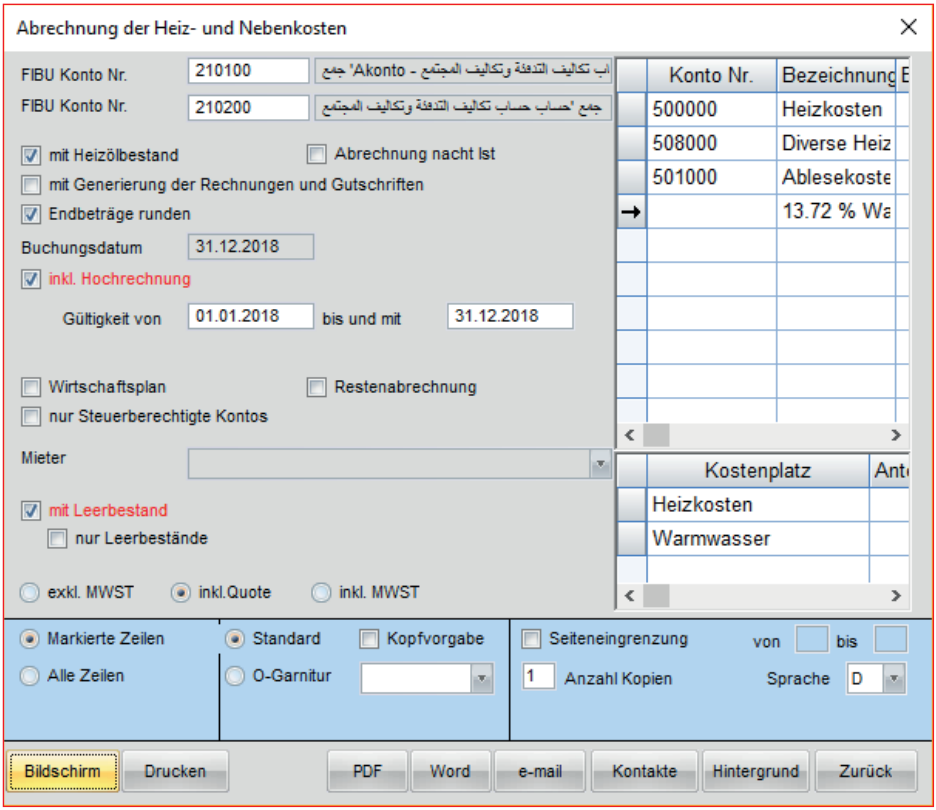
2261	2261	Mieter 820 Strasse 820	01.01.2018	31.12.2018	178.75	28.42	0.00	-1'158.00	-950.83

KOART	Bezeichnung	Total	./.Umlage	Fix	CHF-Betrag	Basis	EH	Anteil	Mt.Anteil	CHF-Ant.	Ind.	CHF-Betrag	Basis	Anteil	CHF-Ant.
500000	Heizkosten	18'000.00	15'530.40	40	6'212.16	3790.6600	%	108.6500		178.06	60	9'318.24	862.8500	0.00	
508000	Diverse Heizkosten	70.25	60.61	40	24.24	3790.6600	%	108.6500		0.69	60	36.37	862.8500	0.00	
Total Heizkosten		**18'070.25**	**15'591.01**							**178.75**				**0.00**	
	13.72 % Warmwasser	18'070.25	2'479.24	40	991.70	3790.6600	%	108.6500		28.42	60	1'487.54	137.1500	0.00	
Total Warmwasser		**18'070.25**	**2'479.24**							**28.42**				**0.00**	

640	640	Mieter 303 Strasse 303	01.01.2018	31.12.2018	178.75	28.42	0.00	-1'158.00	-950.83

KOART	Bezeichnung	Total	./.Umlage	Fix	CHF-Betrag	Basis	EH	Anteil	Mt.Anteil	CHF-Ant.	Ind.	CHF-Betrag	Basis	Anteil	CHF-Ant.
500000	Heizkosten	18'000.00	15'530.40	40	6'212.16	3790.6600	%	108.6500		178.06	60	9'318.24	862.8500	0.00	
508000	Diverse Heizkosten	70.25	60.61	40	24.24	3790.6600	%	108.6500		0.69	60	36.37	862.8500	0.00	
Total Heizkosten		**18'070.25**	**15'591.01**							**178.75**				**0.00**	
	13.72 % Warmwasser	18'070.25	2'479.24	40	991.70	3790.6600	%	108.6500		28.42	60	1'487.54	137.1500	0.00	
Total Warmwasser		**18'070.25**	**2'479.24**							**28.42**				**0.00**	

6.4.2.2.16.3 Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten



In diesem Druckfenster können Sie mit Aktivierung der Option ‹mit Generierung der Rechnungen und Gutschriften› die Heiz- und Nebenkostenabrechnung definitiv verbuchen.

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

Musterstrasse
0000 Musterort

Absender: Dienstleistung

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	./. Umlage	fix / *ind.*	CHF-Betrag / *CHF-Betrag*	Basis / *Basis*	EH / *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	6'236.40	3790.6600	%	108.6500		**178.75**
			60	*9'354.61*	*862.8500*	%			*0.00*
									178.75

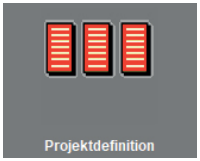
			ind.	*CHF-Betrag*	*Basis*	*EH*	*Anteil*		*CHF-Anteil*
13.72 Warmwasser	18'070.25	2'479.24							
Total Warmwasser		**2'479.24**	40	991.70	3790.6600	%	108.6500		**28.42**
			60	*1'487.54*	*137.1500*	%			*0.00*
									28.42

7. Objekt-Zustände und Bewertung

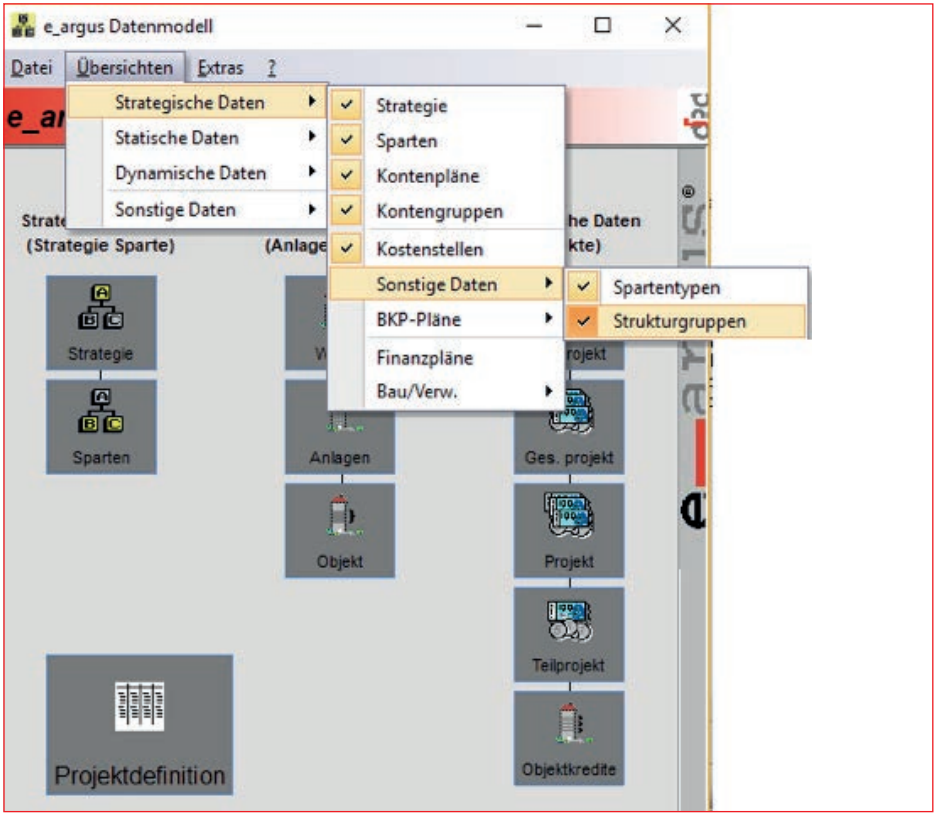
7.1. Auswertung nach Strukturgruppen

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

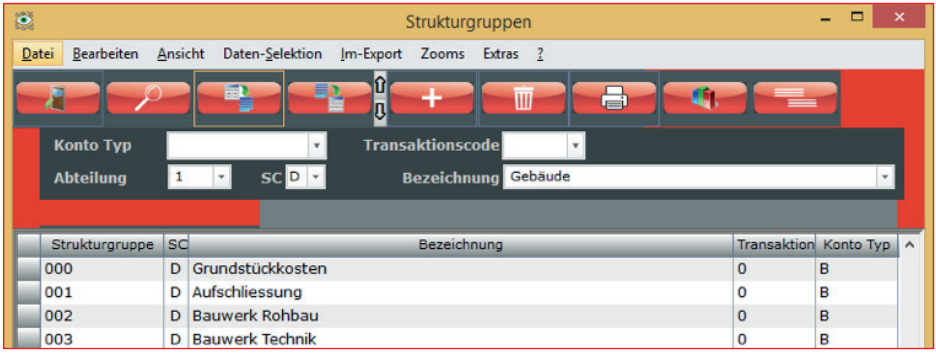
7.1.1 Erfassen der neuen Struktur



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

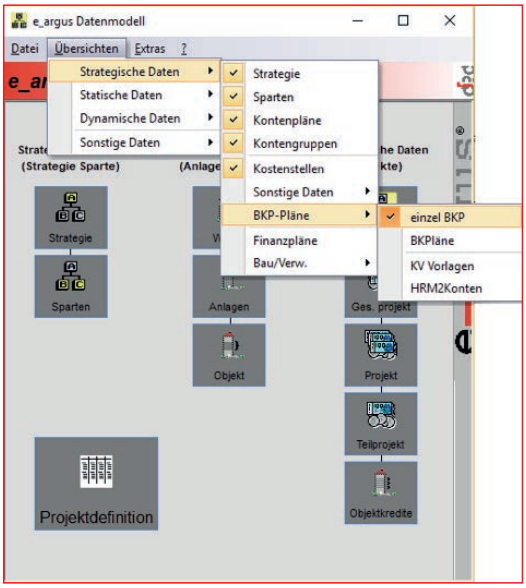


Hier können Sie nun die Struktur gemäss Ihrer Vorlage erfassen:



7.1.2 Überarbeitung der BKP-Positionen

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



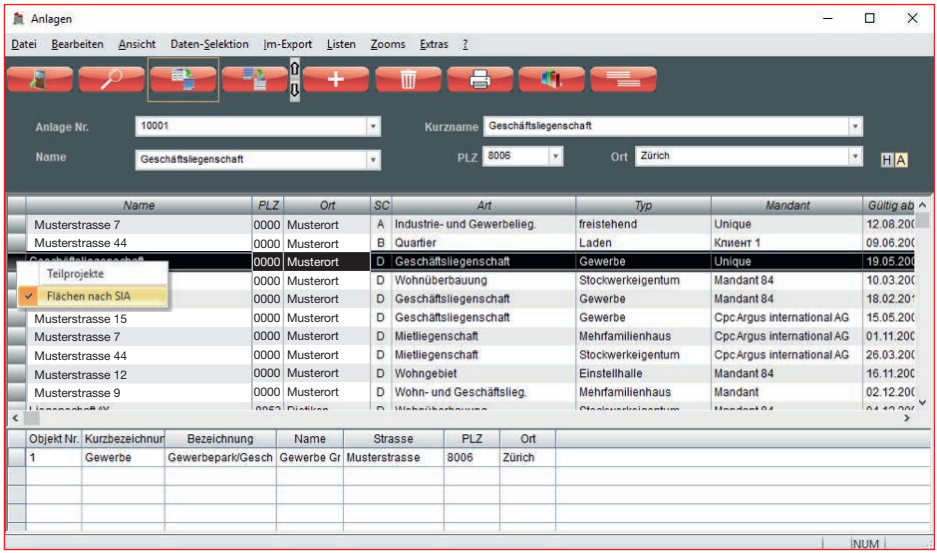
Hier müssen Sie nun alle BKP-Position der jeweiligen Struktur zuteilen.
In unserem Beispiel haben wir dafür die Strukturgruppe 3 genommen:

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

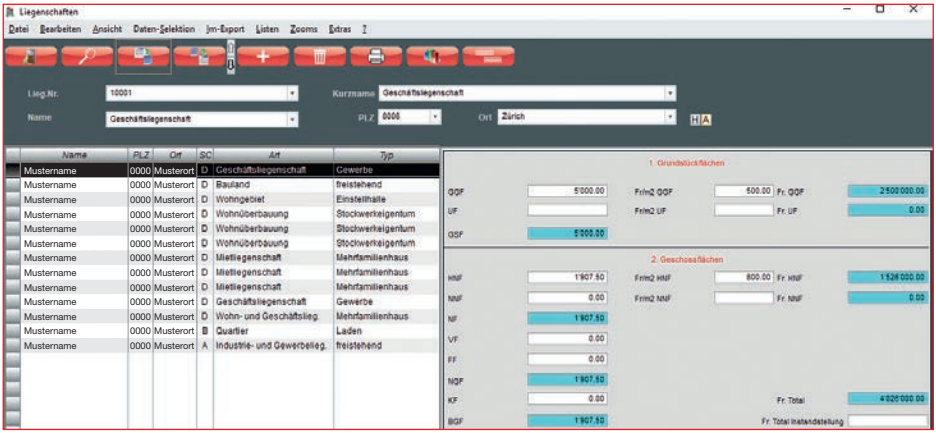


7.1.3 Berechnungsgrundlage

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



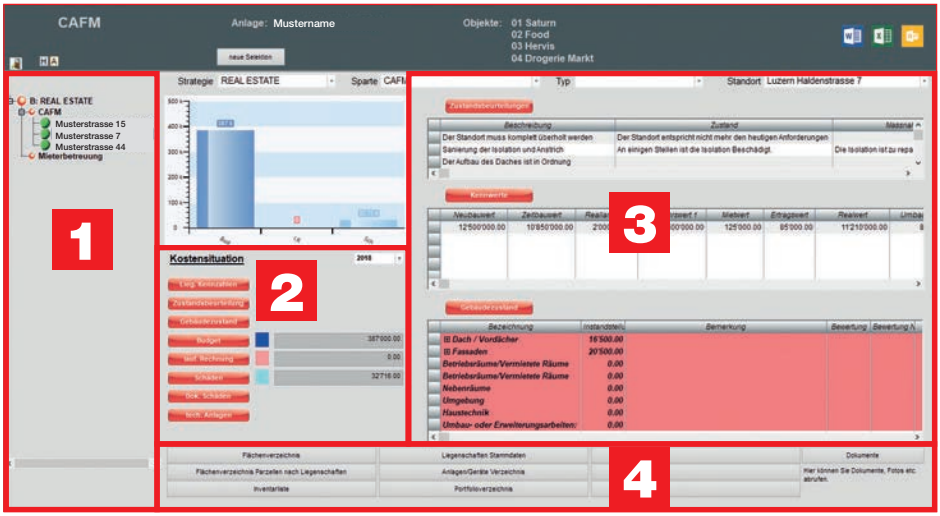
Hier werden die Flächen GLA-Pachtfläche und die Fläche BGF verwendet.



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.



1 7.2.1. Baumansicht

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

2 7.2.2 Kennzahlen

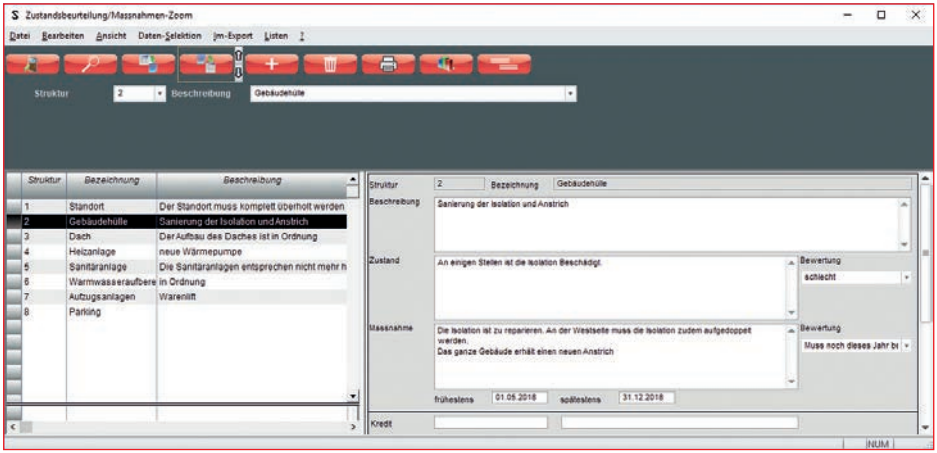
Hier erhalten Sie Detailinformationen zur getätigten Selektion. Somit haben Sie die Möglichkeit z.B. alle Schäden oder Anlagen einer ganzen Sparte anzuzeigen.
Wenn Sie nur eine Anlage ausgewählt haben, werden natürlich nur diese Daten angezeigt.

3 7.2.3 Die Details zur Anlage

Dieser Teil ist in drei Bereiche unterteilt:

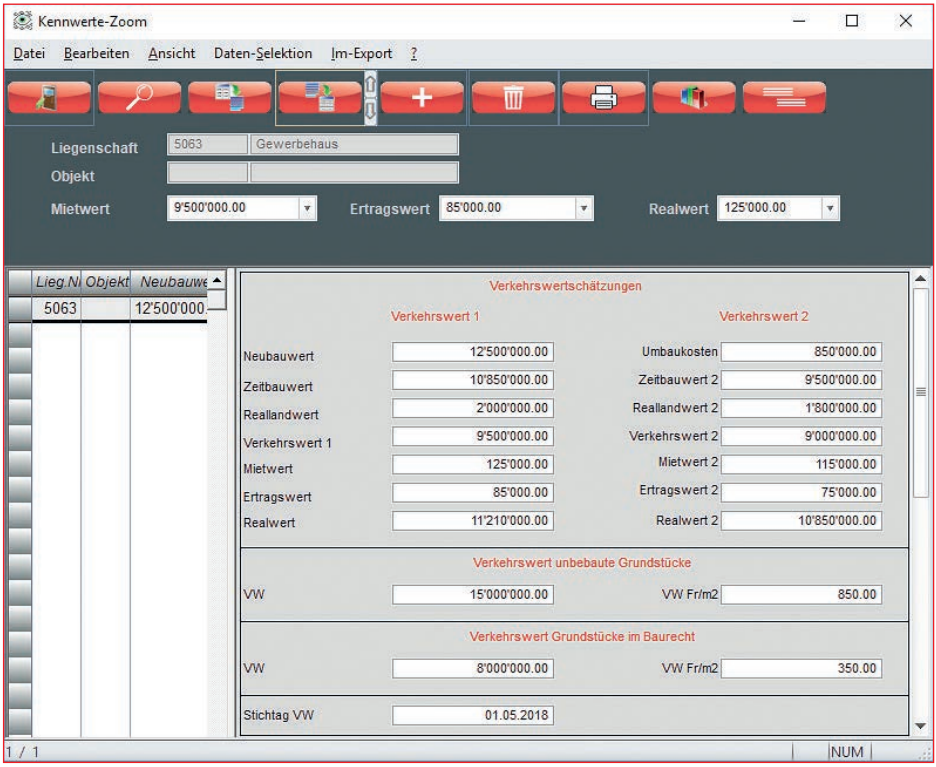
a. Zustandsbeurteilungen

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.



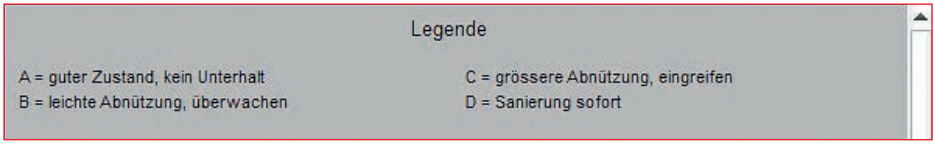
b. Kennzahlen

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.



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.



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

	A	B	C	D		Instandstellung
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

	A	B	C	D		Instandstellung
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	☐	☐	☑	☐	weisst Risse auf - ausbessern	

Umgebung

Umgebung

	A	B	C	D		Instandstellung
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

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

Nebenräume

Nebenräume

	A	B	C	D		Instandstellung
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

	A	B	C	D		Instandstellung
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
Liftanlagen	☑	☐	☐	☐	einwandfrei	
Sanitäerapparate	☑	☐	☐	☐	einwandfrei	
Einbauten	☑	☐	☐	☐	einwandfrei	
Briefkästen	☐	☐	☑	☐	Einheitlich beschriften	250.00

Umbau- oder Erweiterungsarbeiten

Umbau- oder Erweiterungsarbeiten:

Jahr	2008	Umfang	Teilrenovation
Jahr		Umfang	
Jahr		Umfang	

Letzte Renovation

Gebäudehülle	Jahr	2008	☐ Total	☑ Teilw. (in %)	70
Innenausbau	Jahr		☐ Total	☐ Teilw. (in %)	
Haustechnik	Jahr	2014	☐ Total	☑ Teilw. (in %)	30
	Jahr		☐ Total	☐ Teilw. (in %)	

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

e_argus® brain

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*

e-argus brain

13.09.2018
Seite 1

ANLAGEN / GERÄTE

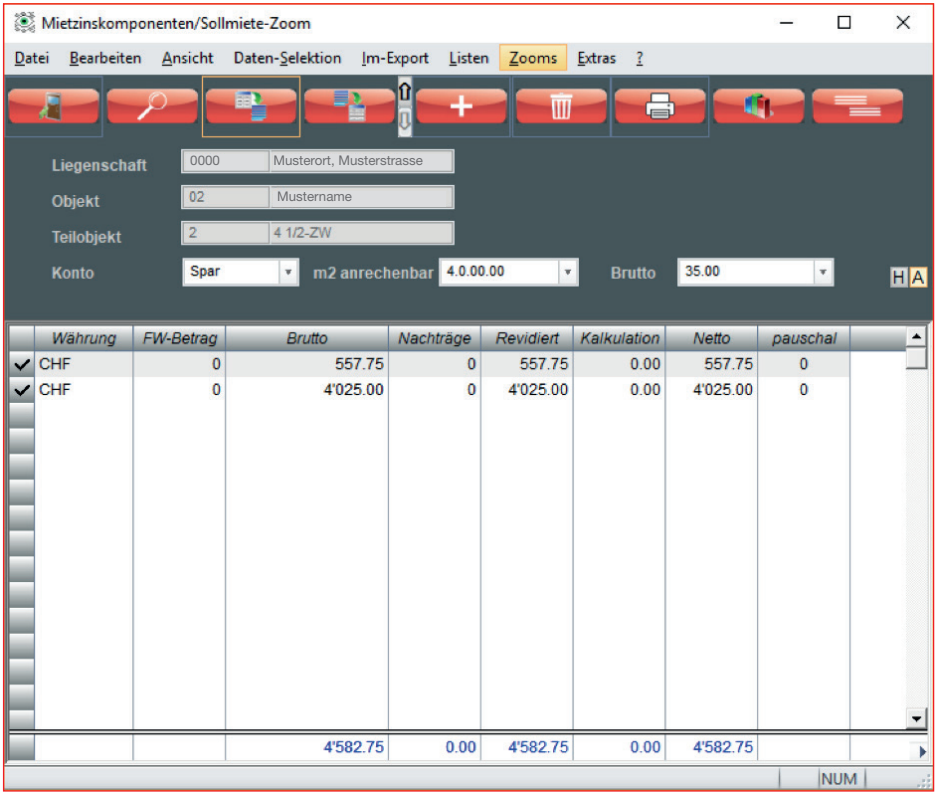
Beträge in CHF

Anlage/Geräte-Bezeichnung	Lieferant	Fabrikat	Anlagenr.	Typ	Techn. Spez.	Baujahr	Zusatz Info	BKP	BKP-Bezeichnung	Kosten lauf. Jahr	Rechnungen lauf. Jahr
Standort: Luzern Zihlmattweg 44, Strasse AC6005 Luzern											
Aufzugsmaschinenraum	Musterfirma AG							261.	Aufzüge	385.00	0.00
Brandrauchentwicklung	Musterfirma AG	965872		965872	1RA2	2006	OI/GA	237.2	Brandmeldeanlagen	184.40	0.00
Heizanlage	Musterfirma AG	547821		547821	3PQ	2004	RA/TRI		Heizungsanlagen	880.00	0.00
Aufzüge	Musterfirma AG	365872		365872	SU5	2005	OI/GA	261.	Aufzüge	93.50	0.00
Aufzüge	Musterfirma AG	236598		236598	ER4	2001	RA/TRI	261.	Aufzüge	99.00	0.00
Aufzüge	Musterfirma AG	125486		125486	1RA	2002	IT/GA	261.	Aufzüge	88.00	0.00
Schliessanlage	Musterfirma AG	545511		545511	SU6	2002	JH/BEL	275.	Schliessanlagen	588.00	0.00
Sprinkler Verteiler	Musterfirma AG	895421		895421	2LR	2005	RA/TRI	247.	Spezialanlagen	259.56	0.00
Heizungsanlagen	Musterfirma AG	857466		857466	1RA	2004	OI/GA	231.	Elektroanlagen	477.00	0.00
Eingangsheizung	Musterfirma AG	698425		698425	2TA	2001	RA/TRI	247.	Spezialanlagen	292.52	0.00
Elektroanlagen	Musterfirma AG	365425		365425	5LR	2005	RA/TRI	231.	Elektroanlagen	407.00	0.00
Elektroanlagen	Musterfirma AG	9854626		9854626	PO6	2004	JH/BEL	231.	Elektroanlagen	377.00	0.00
Lüftung	Musterfirma AG	698543		698543	SU6	2003	JH/BEL	247.	Spezialanlagen	306.94	0.00
Elektroanlagen	Musterfirma AG	365425		365425	5LR	2005	RA/TRI	231.	Elektroanlagen	507.00	0.00
Elektroanlagen	Musterfirma AG	235413		235413	RT5	2004	OI/GA	231.	Elektroanlagen	779.00	0.00
Rauchmelder	Musterfirma AG	235441		235441	WE3	2002	RA/TRI	237.2	Brandmeldeanlagen	184.40	0.00
Speisenaufzug	Musterfirma AG	442278		442278	2TB1	2004	RA/TRI	261.	Aufzüge	93.50	0.00
Sanitäranlagen	Musterfirma AG	758421		758421	TR12	2006	JH/BEL	247.	Spezialanlagen	307.97	0.00
Sanitäranlagen	Musterfirma AG	265871		265871	RT10	2007	RA/TRI	247.	Spezialanlagen	128.75	0.00
Nottreppe	Musterfirma AG	669445		669445	PQ6	2006	RA/TRI	405.3	Notbeleuchtung	168.92	0.00
Aufzüge	Musterfirma AG	985122		985122	RT5	2001	OI/GA	261.	Aufzüge	82.50	0.00
Gesamttotal										**6'689.96**	**0.00**

8. Prozesse der Dienstwohnungen

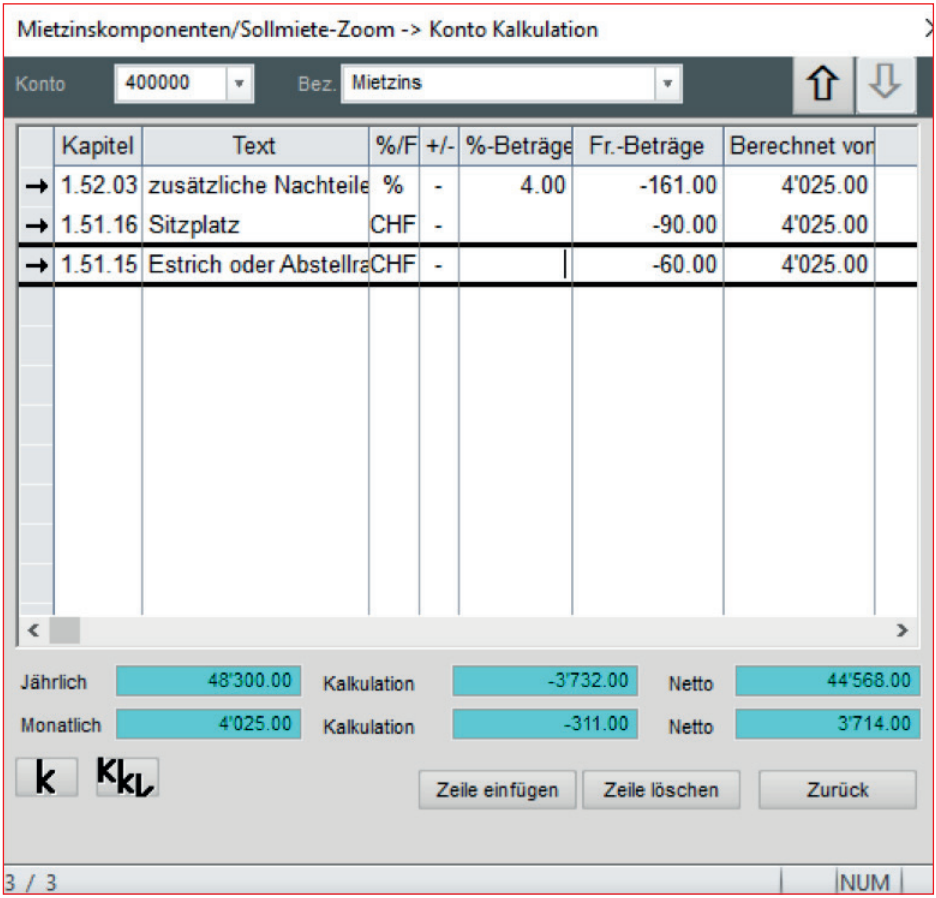
8.1 Kalkulation Dienstwohnungen

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.



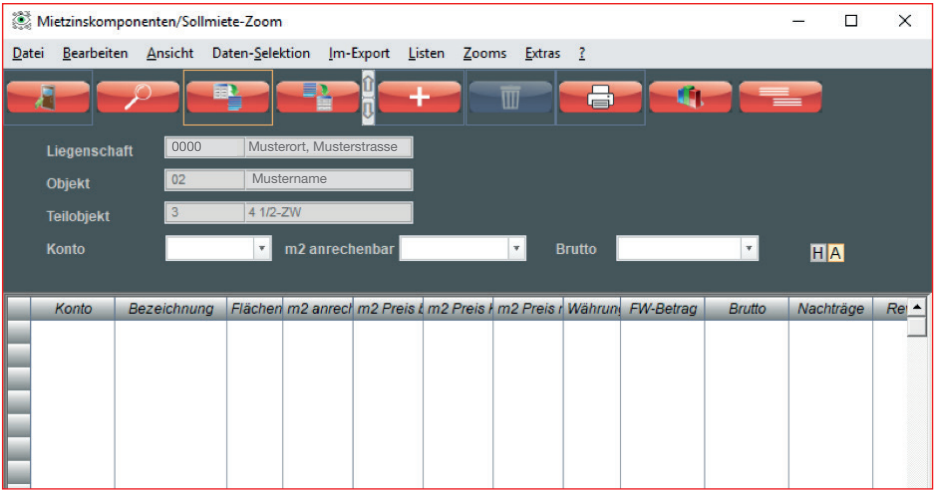
Es gibt zwei Kalkulationsarten, die eine ist die Quadratmeterkalkulation und die andere ist die eigentliche Mietzinskalkulation. Sie klicken auf die gewünschte Kolonne (z.B. Mietzinskalkulation) und betätigen die rechte Maustaste und erhalten folgendes Bild:

In diesem Fenster dürfen Sie die Fr. Beträge oder %-Werte der Abschläge oder Zuschläge verändern.

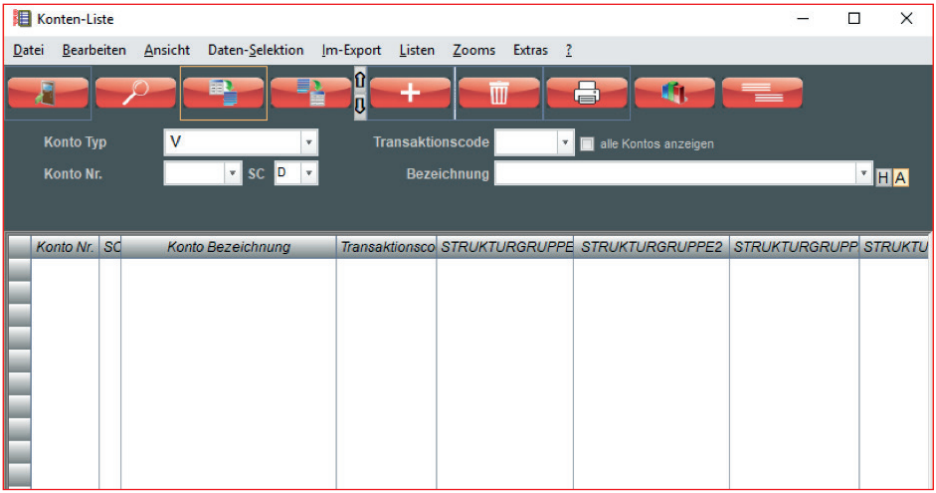


8.1.1 Erfassen einer neuen Kalkulation:

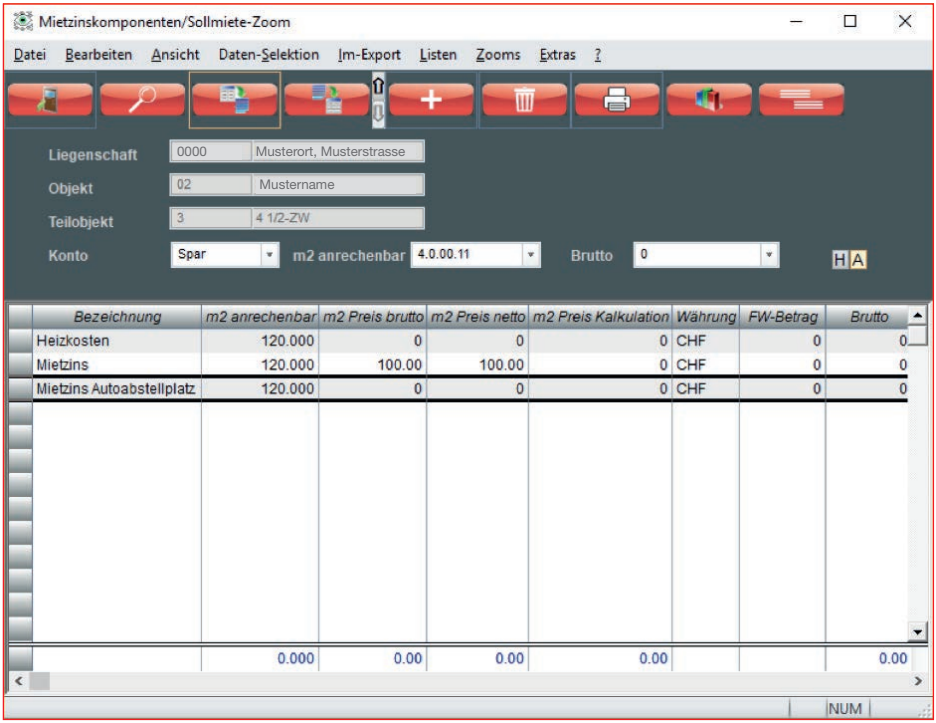
Sie wählen das entsprechende Teilobjekt, machen den Doppelklick und erhalten den Zoom, nun klicken Sie auf Mietzinskomponenten/Sollmiete. Sie erhalten folgendes Bild:



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

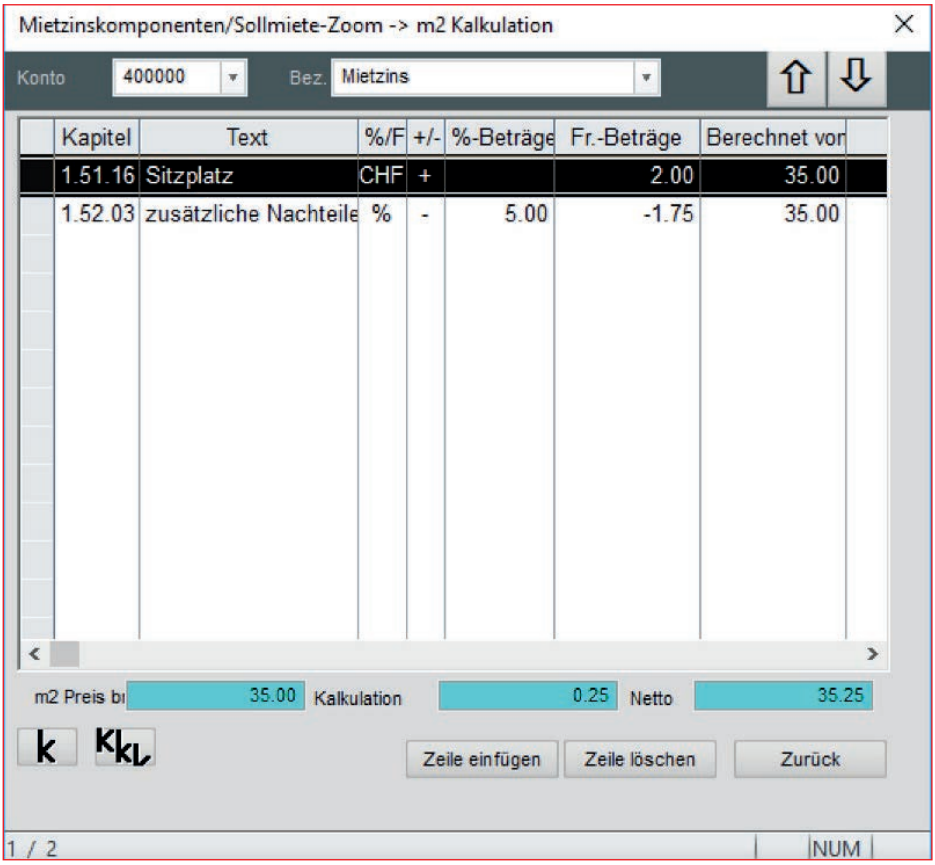


Drücken Sie nun die Taste Ctrl_A und Sie erhalten den gesamten Kontoplan. Nun markieren Sie die gewünschten Kostenarten, und kopieren diese mit dem entsprechenden Button. Ihr Bild sieht nun folgendermassen aus:



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:



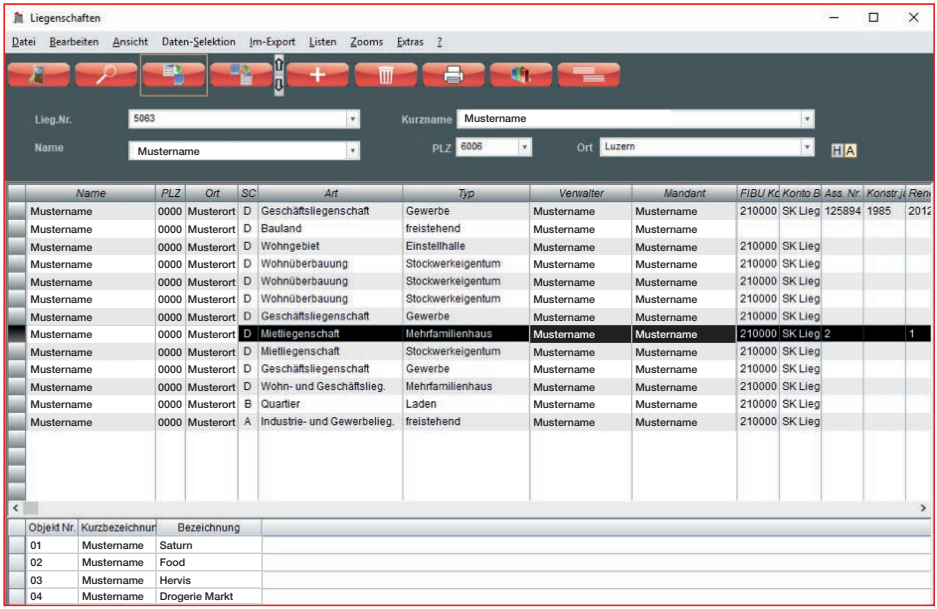
Nun klicken Sie unten links auf K – das heisst Konditionen. Sie erhalten sämtliche Kapitel. Markieren Sie diejenigen Kapitel, die Sie benötigen, um die m² Kalkulation zu erstellen. Haben Sie diese markiert, drücken Sie auf den Knopf „Zeile kopieren“ und Sie befinden sich wieder im obigen Fenster. In 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.

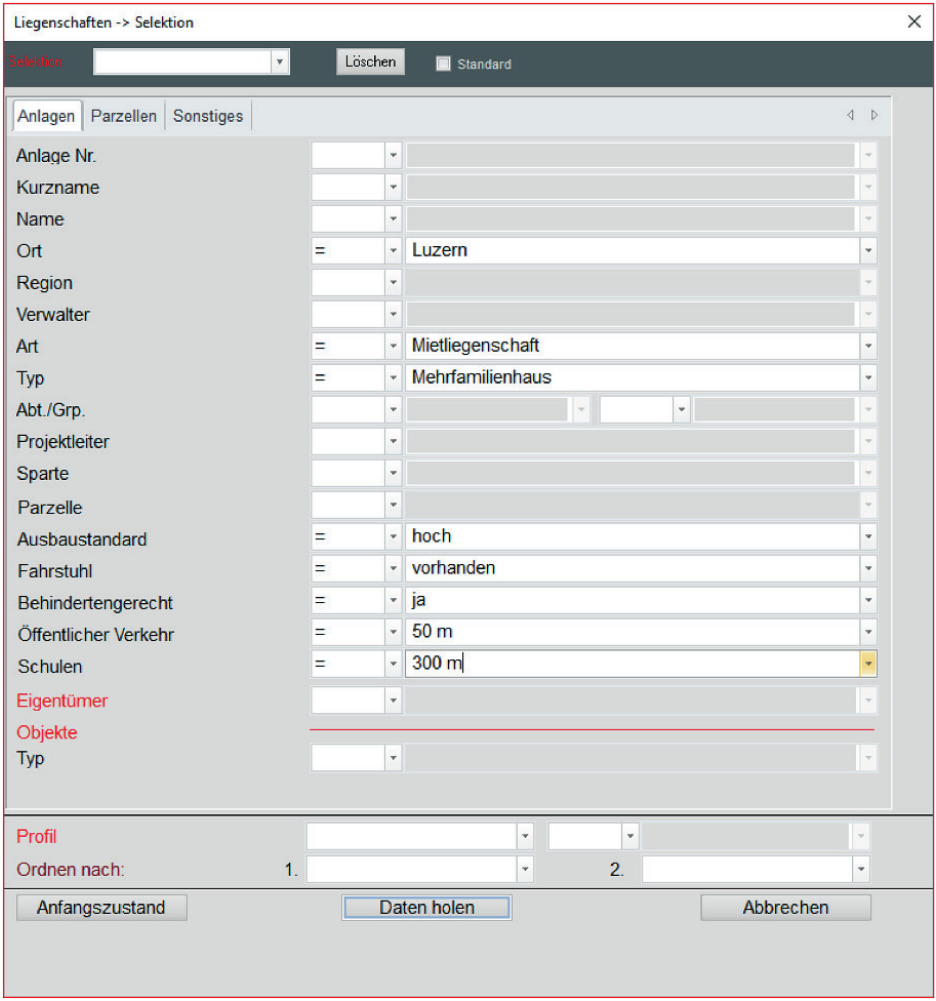
8.2 Mietzinsänderungen

8.2.1 Mietzinsanpassungen

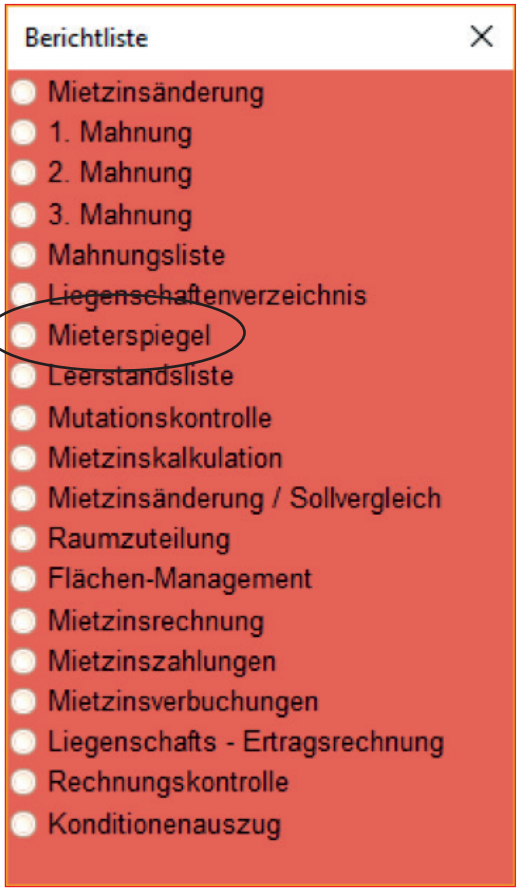
Wegweisung zur Durchführung von Mietzinsanpassungen:
Die Mietzinsanpassungen werden in der Mieterbetreuung ausgeführt.
Bei der Mietzinskalkulation können eine oder mehrere Liegenschaften oder ein einzelnes Haus markiert respektive selektiert werden. Das heisst, Sie müssen mindestens eine Liegenschaft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



Zur Hilfe einer Selektion können Sie auf das Selektionsfenster zurückgreifen:



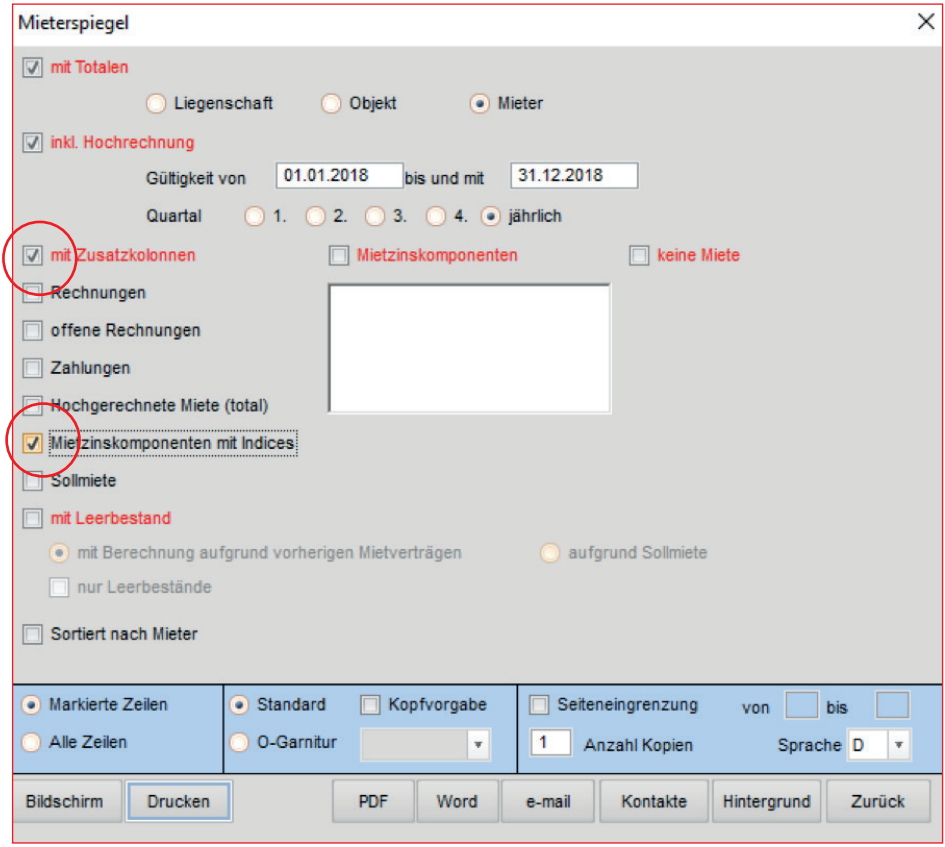
Nachdem Sie die gewünschte Liegenschaft(en) ausgewählt haben, drücken Sie bitte das Druckersymbol und wählen Sie den Mieterspiegel.



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:



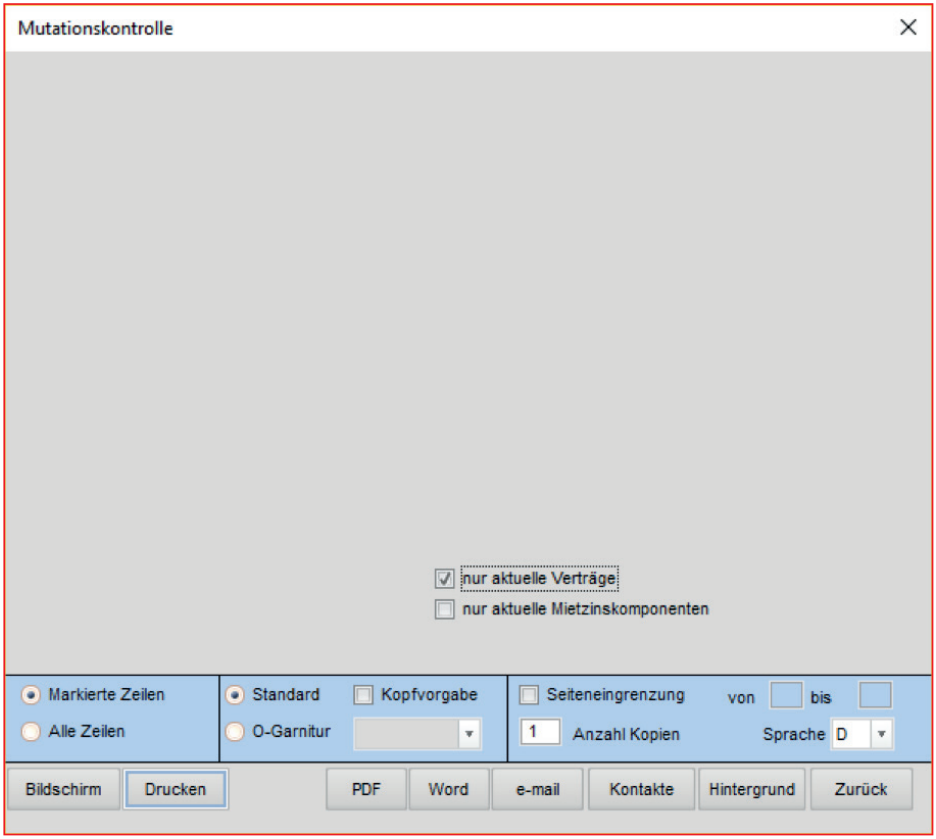
Damit Sie auch die notwendigen Informationen erhalten, müssen Sie die eingekreisten Optionen wählen.

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.

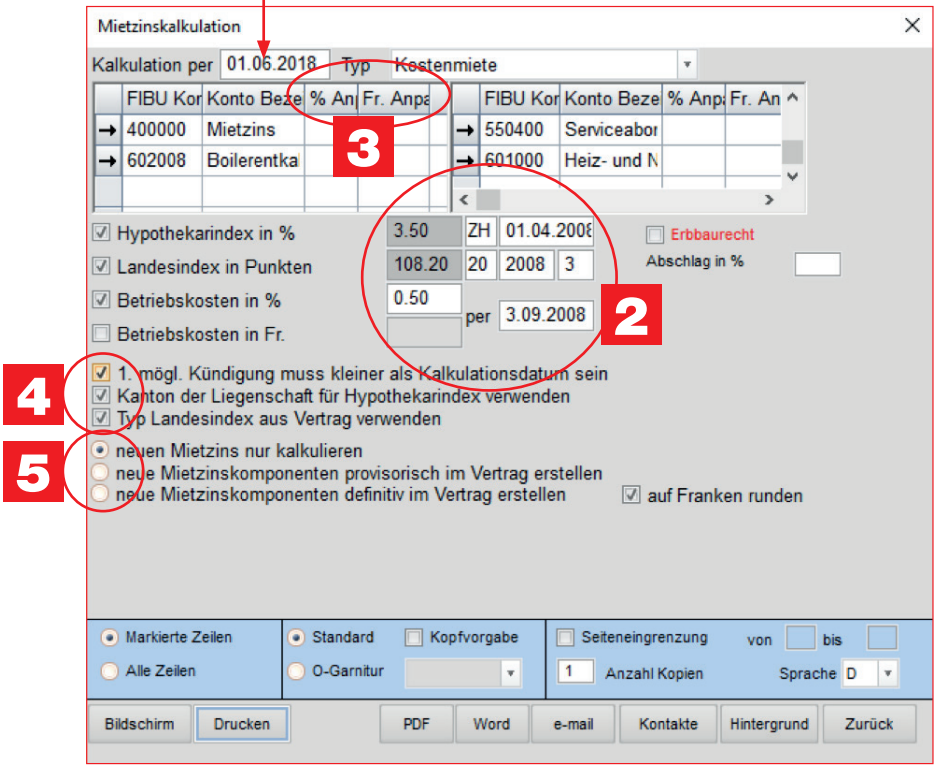


8.2.4 Mietzinsänderung

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.



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 Hypothekarindexes 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.

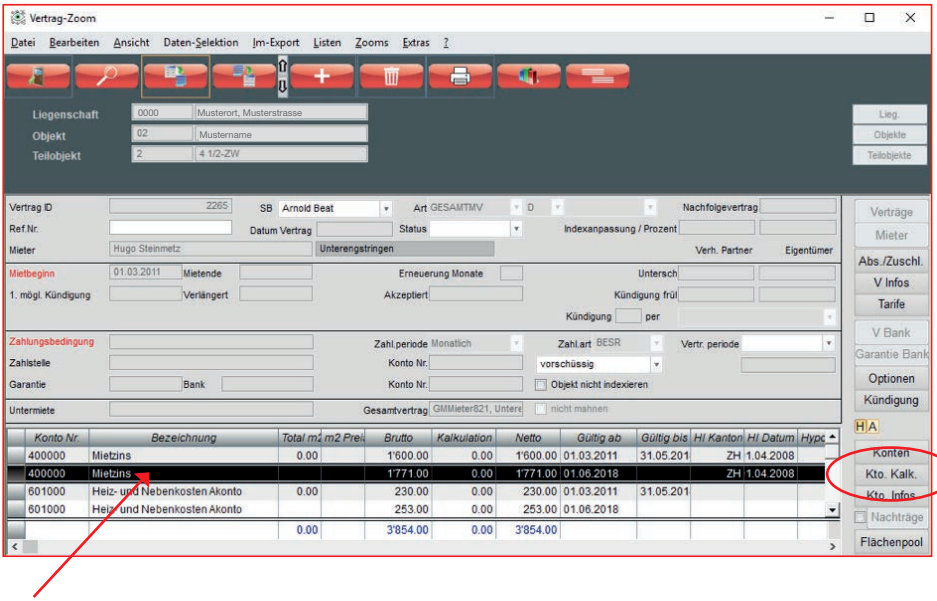
Nr. 5.3
Wenn Sie die Option **definitiv** anwählen, werden die Komponenten im jeweiligen Vertrag **definitiv** erstellt. Eine allfällige Mutation ist aber auch hier jederzeit möglich. Dieser Schritt sollte bei einer Mietzinserhöhung erst nach Ablauf der 30-tägigen Einsprachezeit getätigt werden.

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.

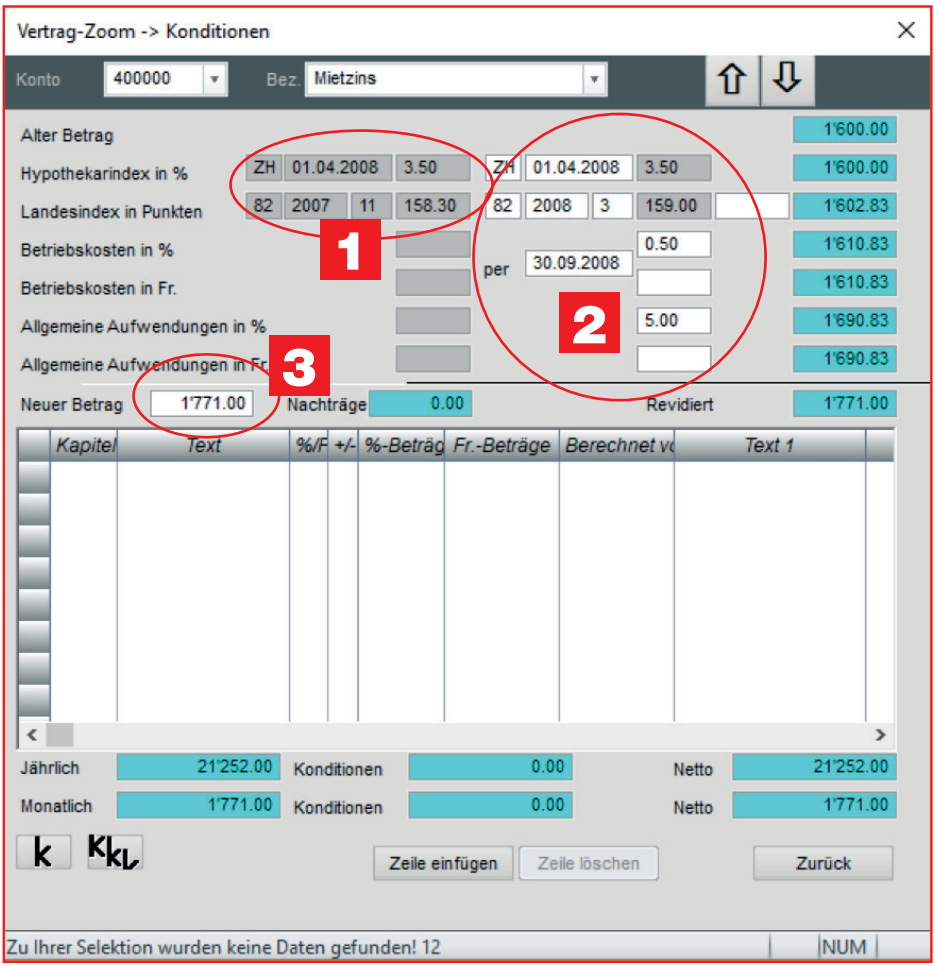
Dies ist nötig, damit bei einer nochmaligen Kalkulation die veränderten Verträge nicht noch einmal kalkuliert werden und Sie dieselben Mutationen nicht nochmals durchführen müssen.

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



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

Daraufhin erscheint bei Ihnen das unten folgende Kalkulationsfenster.



1 Nr. 1

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

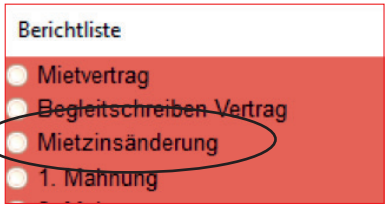
Hier müssen Sie den von Ihnen neu erspielten Betrag (Nr. 2) eingeben, der für diesen Vertrag gültig sein soll. Wenn Sie anschliessend die «Zurück»-Taste betätigen, wird der Vertrag aktualisiert.

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.

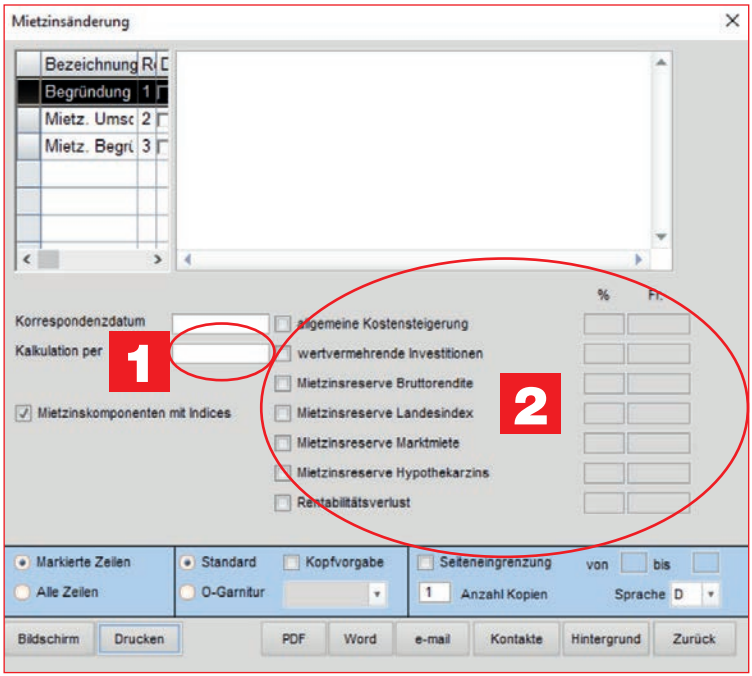


1 Nr. 1

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

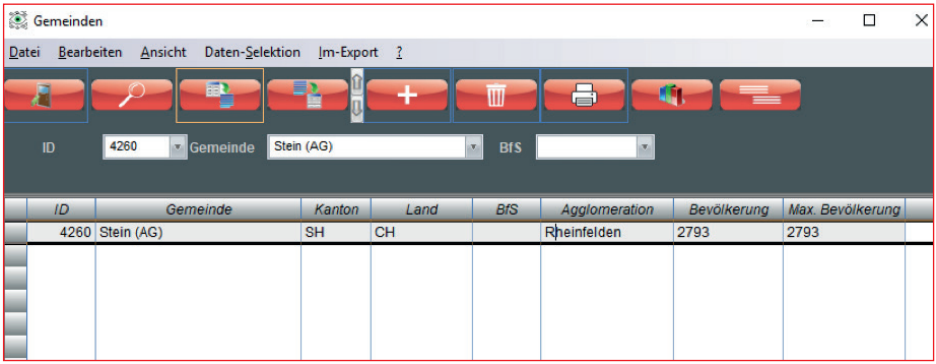
Reserven:
Allgemeine Kostensteigerung: 3.00 %
Wertvermehrende Investitionen: % 100.00 CHF

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

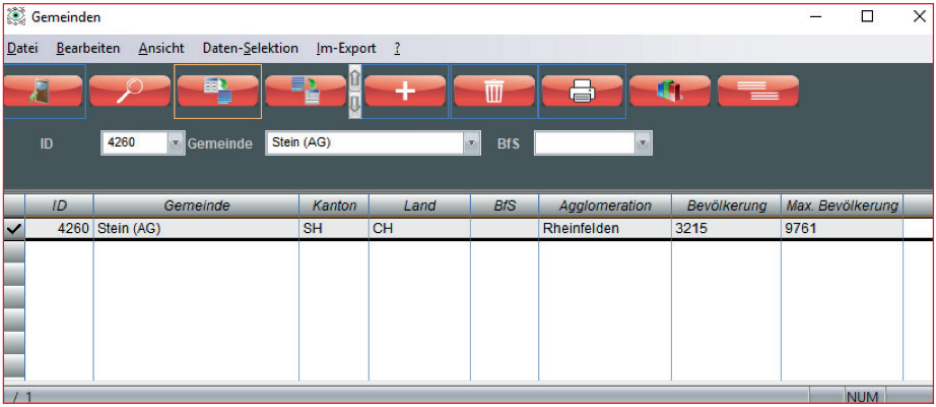
Vorgehen bei Mietzinsänderung pro Mietvertrag
Sie wählen die Schaltfläche Mietverträge und holen den entsprechenden Mieter (Vertrag). Unten sehen Sie die Mietzinskomponenten des entsprechenden Vertrages. Sie klicken auf den rechten Knopf «Zeile einfügen». Sie erhalten eine neue Zeile und können den neuen Mietzins eingeben und den dazugehörenden 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

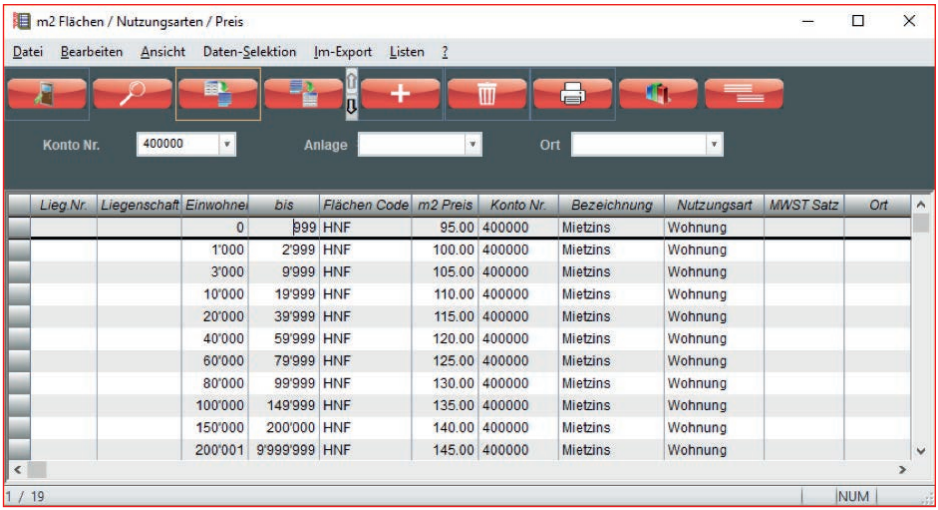


Nun ändere ich die Bevölkerungszahl auf 3215



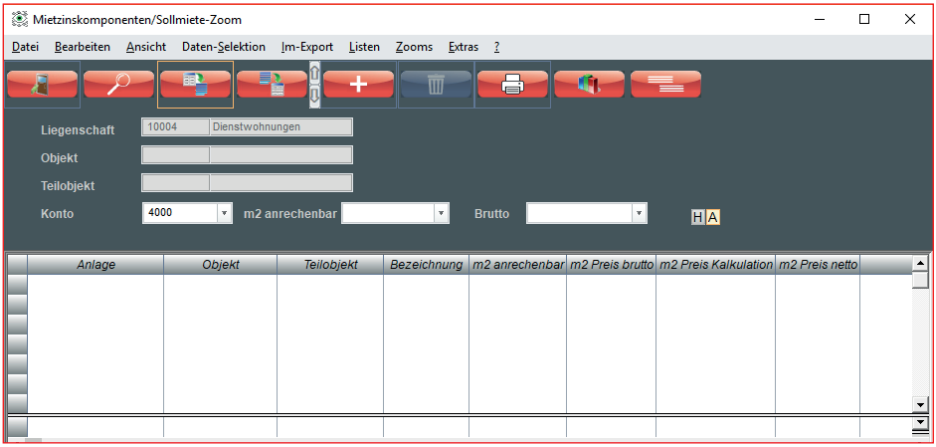
8.3.2 Mieterbetreuung

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.

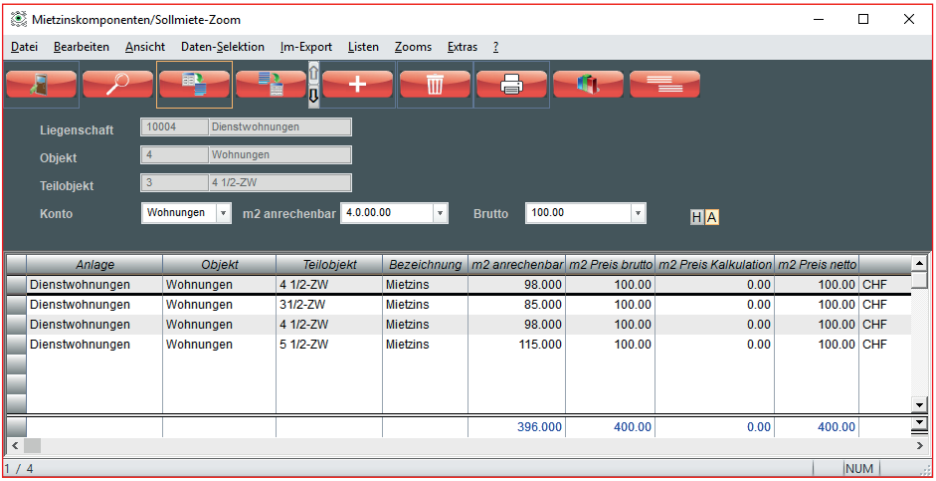


Aufgrund der Änderung in der Bevölkerung sollte nun die Liegenschaft mit der Gemeinde Stein der Quadratmeterpreis neu 105.00 betragen und nicht mehr 100.00.

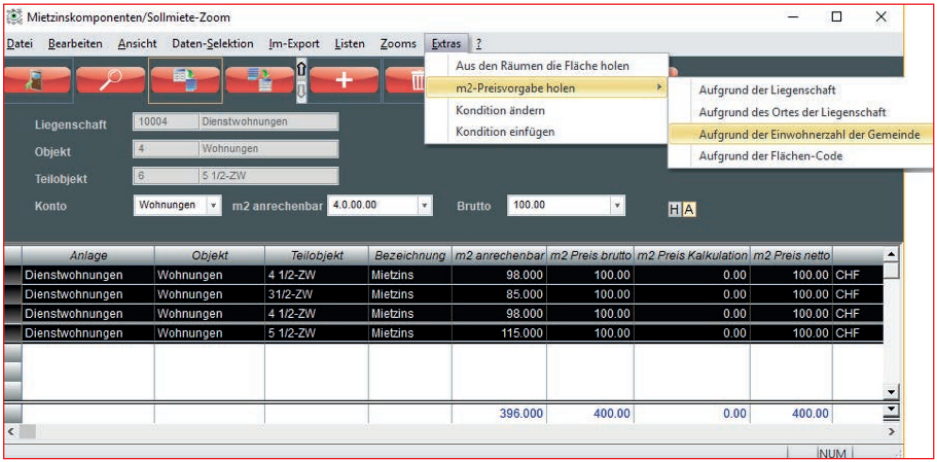
Schritt 3
Mieterbetreuung / Übersichten / Mietzinskomponenten Sollmiete.



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



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:



Mit Ausführung dieser Funktion wird der m² Preis neu eingefügt.

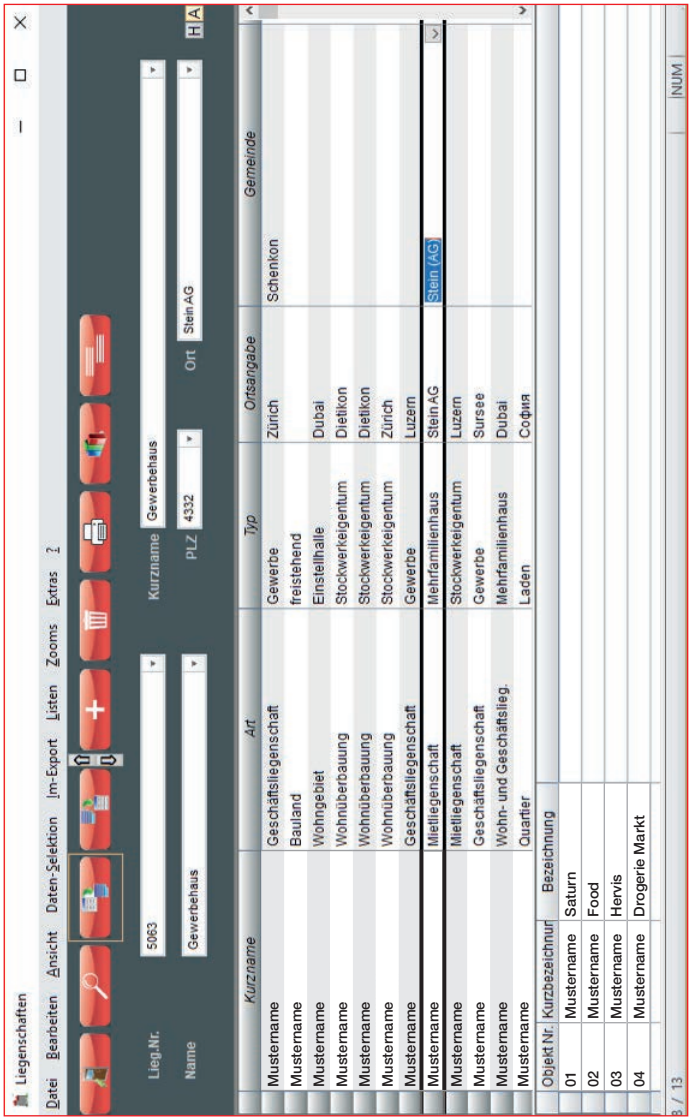
ACHTUNG!!!

**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.

Schritt 5

Falls eine Liegenschaft neu zu einer anderen Gemeinde gehört, dann muss bei der Liegenschaft die neue Gemeinde zugewiesen werden. Siehe Bild:



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.

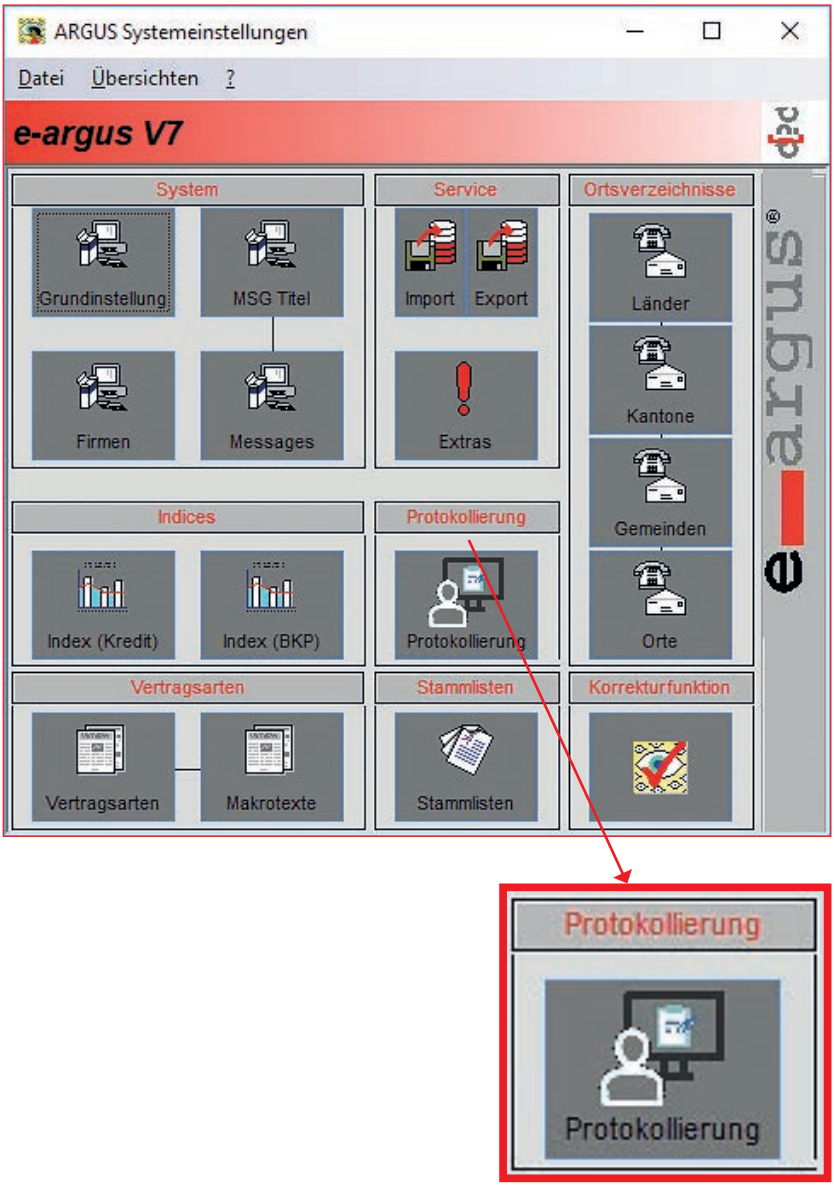
9.2. Protokollierung

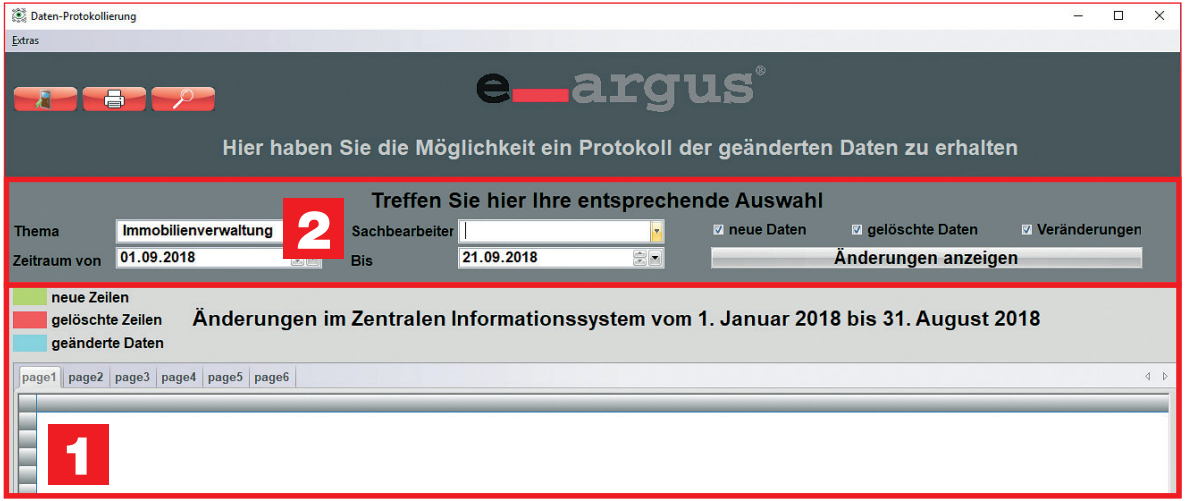
9.2.1 Generell

Die neue Funktion ist wie folgt aufgebaut:

- Themen
- Prozesse
- Sachbearbeiter
- Zeitraum

Die neue Funktion Protokollierung





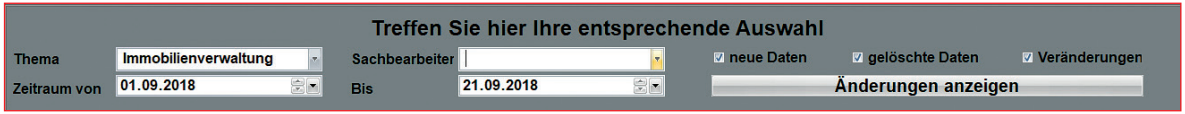
Das Fenster ist in zwei Abschnitte gegliedert:

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.

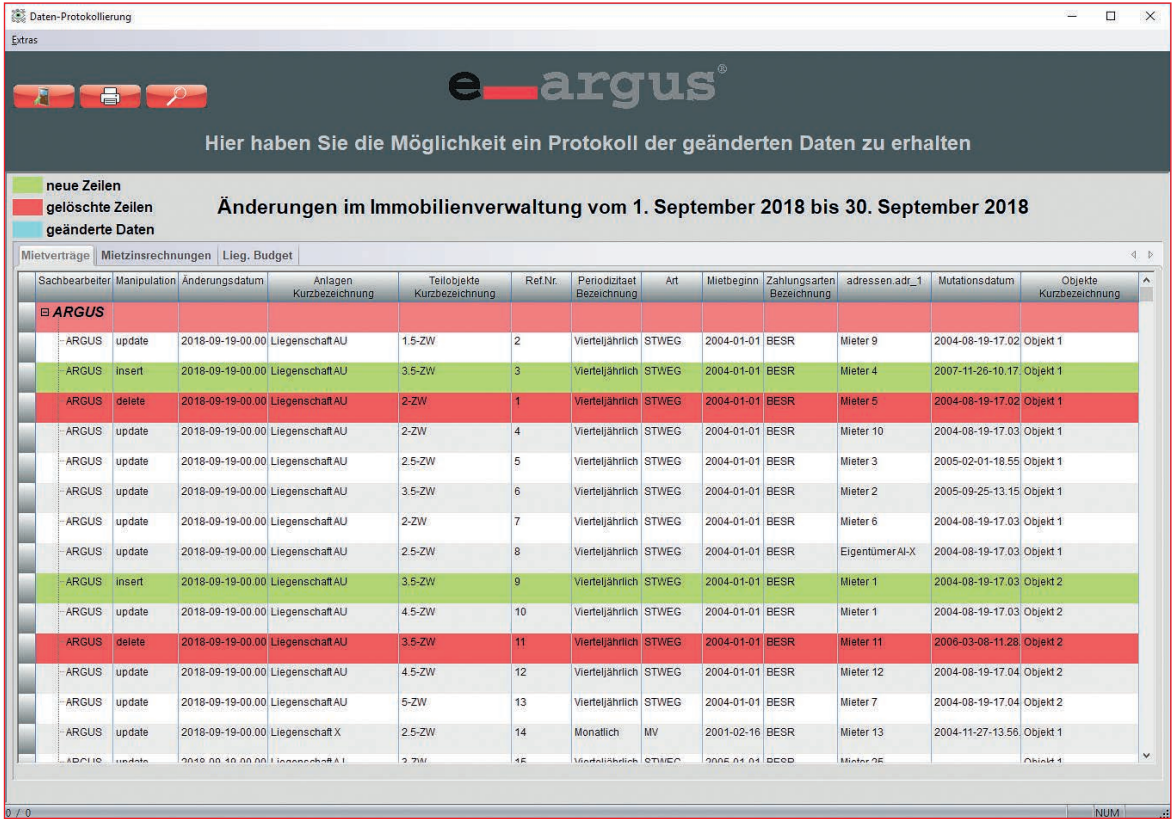
2. **Sachbearbeiter**
   Sie haben die Möglichkeit Änderungen nur eines Sachbearbeiters aufzulisten. Wenn Sie dieses Feld leer lassen, werden alle Daten der Sachbearbeiter angezeigt.

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.



Daten-Protokollierung

Extras

e-argus

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

neue Zeilen
gelöschte Zeilen
geänderte Daten

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

Mietverträge | Mietzinsrechnungen | Lieg. Budget

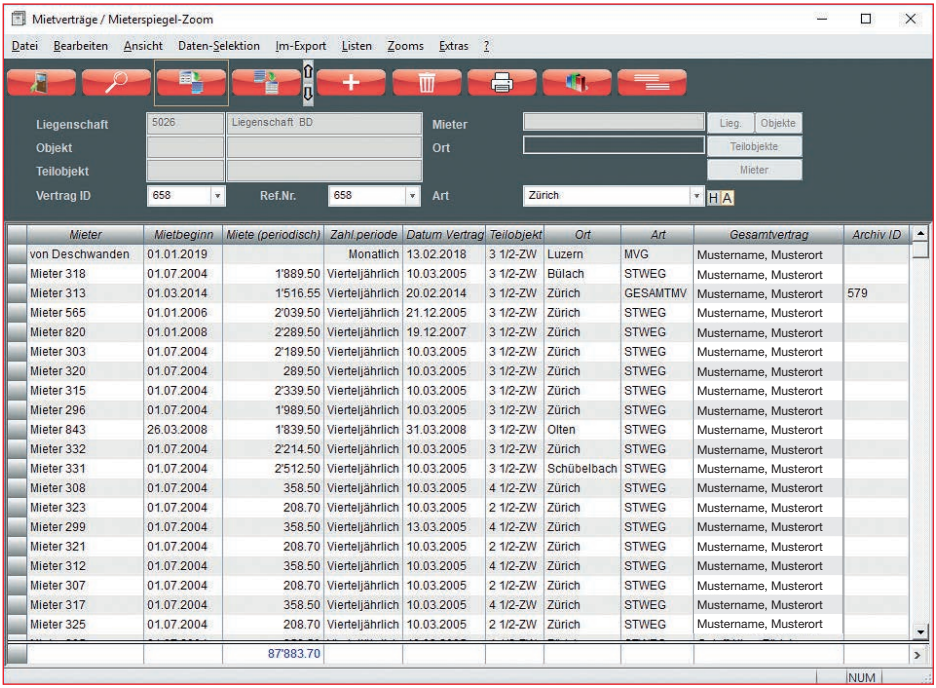
Sachbearbeiter	Manipulation	Änderungsdatum	Anlagen Kurzbezeichnung	Teilobjekte Kurzbezeichnung	Ref.Nr.	Periodizitaet Bezeichnung	Art	Mietbeginn	Zahlungsarten Bezeichnung	adressen.adr_1	Mutationsdatum	Objekte Kurzbezeichnung
ARGUS												
ARGUS	update	2018-09-19-00.00	Liegenschaft AU	1.5-ZW	2	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 9	2004-08-19-17.02	Objekt 1
ARGUS	insert	2018-09-19-00.00	Liegenschaft AU	3.5-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	2.5-ZW	5	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 3	2005-02-01-18.55	Objekt 1
ARGUS	update	2018-09-19-00.00	Liegenschaft AU	3.5-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	2.5-ZW	8	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Eigentümer AI-X	2004-08-19-17.03	Objekt 1
ARGUS	insert	2018-09-19-00.00	Liegenschaft AU	3.5-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	4.5-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	3.5-ZW	11	Vierteljährlich	STWEG	2004-01-01	BESR	Mieter 11	2006-03-08-11.28	Objekt 2
ARGUS	update	2018-09-19-00.00	Liegenschaft AU	4.5-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	2.5-ZW	14	Monatlich	MV	2001-02-16	BESR	Mieter 13	2004-11-27-13.56	Objekt 1
ARGUS	update	2018-09-19-00.00	Liegenschaft AU	2-ZW	15	Vierteljährlich	STWEG	2005-01-01	BESR	Mieter 25		Objekt 1

0 / 0

NUM

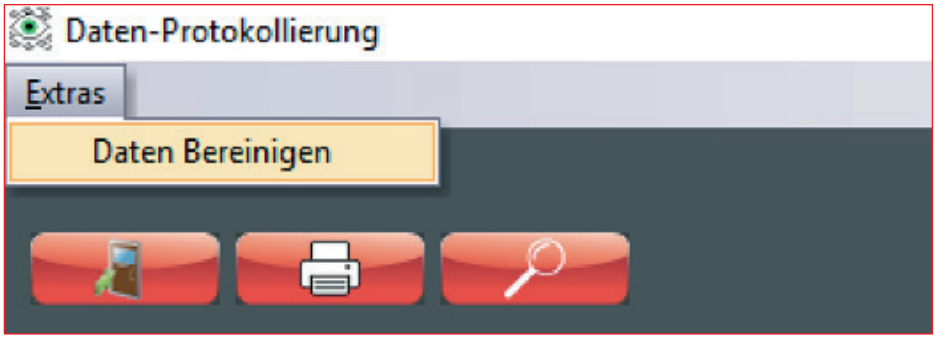
9.2.3 Anzeige der Änderung einzelner Daten

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.



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:



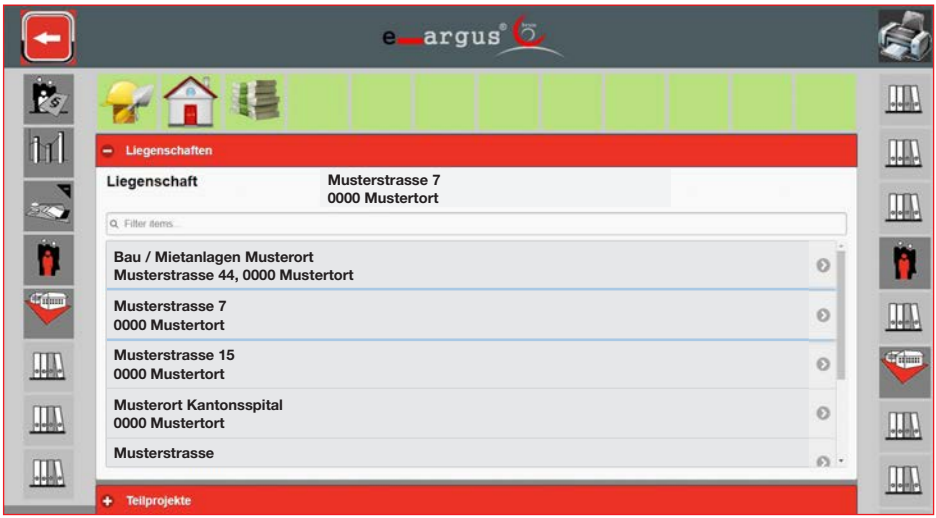
Hier haben Sie die Möglichkeit Ihre protokollierten Daten anhand der obigen Selektionen zu bereinigen. Sobald Sie auf den Button **«Protokoll bereinigen»** klicken, sind die Protokolleinträge verschwunden.

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

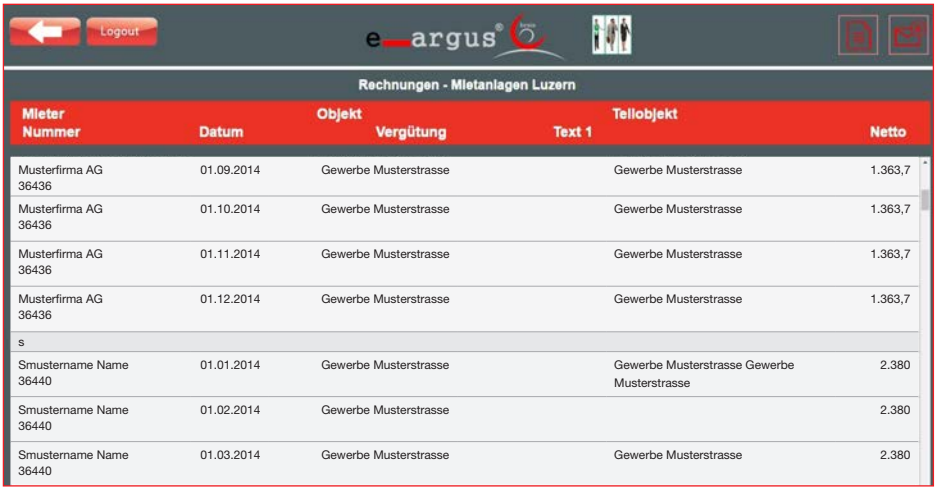


Hier erhalten Sie eine Übersicht zur Liegenschaft. Von hier können Sie direkt in die Rechnungen, Budget etc. verzweigen.

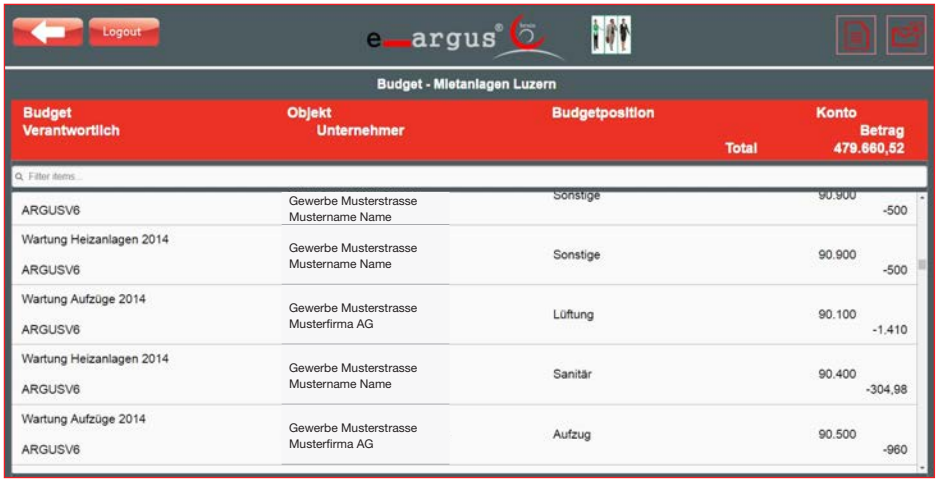
10.4 go mobile – Mietverträge



10.5 go mobile – Liegenschaftsrechnung

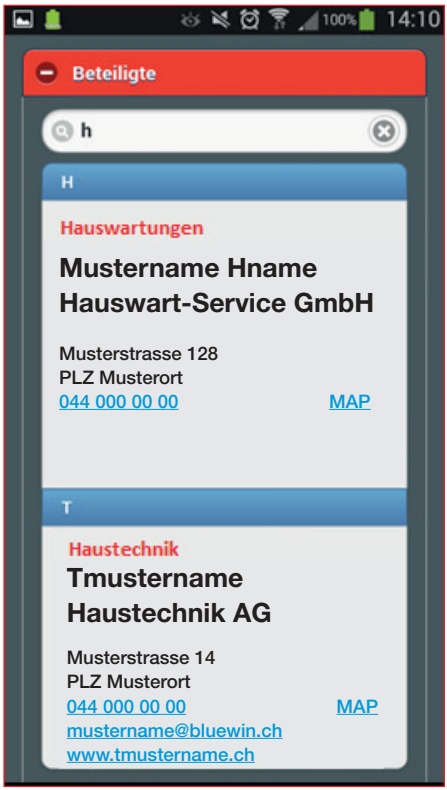


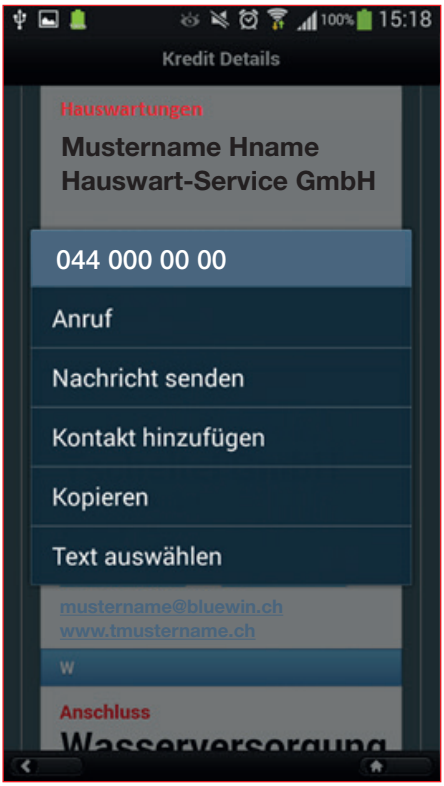
10.6 go mobile – Budget



10.7 go mobile – Adressen

10.8 go mobile – Übersicht Dienstleister





- Übersichtliches Auflisten von Adressen
- Direkte Verlinkung zu Websiten 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 **neusten 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.**



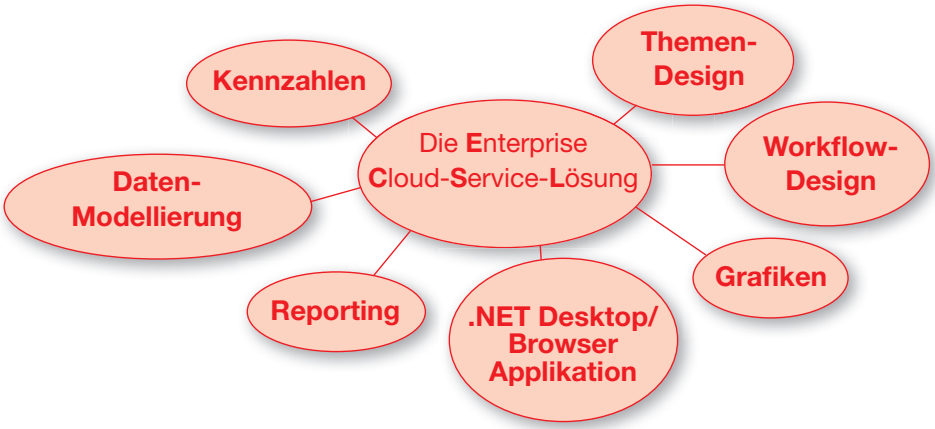
Für **Grossprojekte** wie auch für **internationale Projekte** steht die Philosophie von e-argus, das heisst die **Gesamtheitlichkeit** einer **absolut transparenten** und branchengerechten **Business Software-Lösung** im Vordergrund.

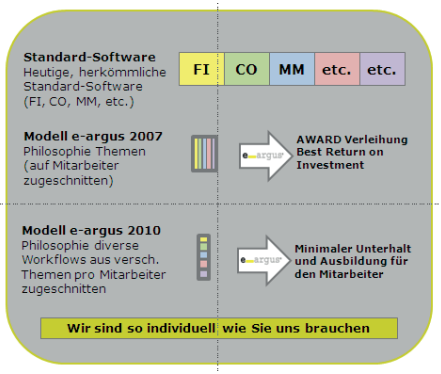
«Eine Software, die aus einem Kopf entsteht hat den Vorteil, dass sie eben klar definiert ist und dann auch wirklich verstanden werden kann. Durch das, dass die grossen Prozesse aus einem Kopf entstanden sind, konnte ich diese Prozesse einfach und klar definieren und analysieren. Somit konnte ich von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

Eidgenössische Zollverwaltung EZV
Administration fédérale des douanes AFD
Amministrazione federale delle dogane AFD
Administraziun federala duana AFD

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 Winterthur

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 «powervolle» 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

Adressbereich 71
Akontozahlungen 169
Anlagen-Geräte Verzeichnis 199
Ansicht 28
Arbeitsgebiete 166
Aufwendungen 168
Auswertungsmöglichkeiten 68

B

Bearbeiten 27
Berichte 19, 43
Betriebsräume/Vermietete Räume 197
Bibliotheken-Auswahl 19
Bilanz 153
Bilder 57
BKP-Positionen 190
Buchungstypen 182
Budget 24, 25, 118, 127, 141
Budgetierung 108, 139
Budgetierung CAFM 56, 137
Budgetnachweis 128
Budgetvergleich 121
Buttons 17

C

CAFM 16, 137, 192
Coaching 10

D

Dach/Vordächer 195
Datei 19
Daten-Selektion 33
Dokumente 51
dynamisch 58
dynamische Ebene 8, 59

E

e-argus Bewirtschaftung 133
e-argus Protokollierung 223
e-argus V7 – go mobile 230
e-argus Welt 6
Einstieg 49
E-Mail 46
Enterprise Cloud-Service-Lösung 236, 239, 240
Export 39
Extras 41

F

Facility-Management 73
Facility-Managemnt 13
Farben 18
Fassaden 195
File 178
Finanzen 12
Finanzmanagement 151
Flächen 55
Flächenverzeichnis 198
FM-Kredit 146
Funktionen 17

G

Gebäudezustand 195
Generierung 142
Gesamtvertrag 86
go mobile 230

go mobile – Adressen 234
go mobile – Budget 233
go mobile – Einstieg 230
go mobile – Kostenvoranschlag 232
go mobile – Liegenschaftsrechnung 233
go mobile – Mietverträge 232
go mobile – Projektübersicht 233
go mobile – Themenauswahl 231
go mobile – Übersicht Dienstleister 235
go mobile – Übersicht mit Beteiligten und Schäden 232
go mobile – Übersicht Unternehmer/Dienstleister 233
go mobile – Verträge/Rechnungen 232

H

Haustechnik 196
Heizabrechnung 180
Heiz- und Nebenkosten 12, 21, 22, 23, 185, 186, 187, 188
Heizungen 172
Heizungen KPL 173
Heizung/Heizanlage 168
Heizungsmanagement 164, 165
Highlights 242
Honorar 169
Hypotheken 13

I

Immobilien-Bewirtschaftung 48
Immobilienhandel 12
Import/Export 16, 38
Info 15

K

Kalkulation Dienstwohnungen 200
Kennzahlen 194
KOART (Kostenart) 168
Kolonnen 31
Kolonnenanzeige 30
Kolonnenauswahl 29, 32
Kontaktaufnahme 246
Kontierungsvorlagen 162
Kostenarten 131
Kostenplätze 168, 173
Kostenvoranschlag / Prognosen 50
KPL KOART 174

L

Leerstandsliste 27
Liegenschaften 55, 158, 167, 171
Listen 40

M

Mahnungen 104
Mahnungswesen 99
Maintenance 14, 16, 56
Marketing 14
Maskenansicht 28
Mieterbetreuung 73, 219
Mieterspiegel 20, 26, 207
Mietvertrag 80, 90, 91
Mietverträge 56
Mietzinsänderung 210, 218
Mietzinsänderungen 205
Mietzinsrechnungen 93
Modell-Aufbau 60
Monatsanteile 168
Mutationenänderungen 227
Mutationskontrolle 209

N
Nebenräume 196
neue e-argus V7 8

O
Objekt 55, 66
Objektmanagement 50
Objekt-Zustände 189
organisatorisch 58
organisatorische Ebene 8, 59
Outlook 46

P
Pachtvertrag 92
Portfolio 14, 58, 60, 63
Portfolio-Präsentation 69
Projekt Controlling 14
Projekt-Management 16
Protokolldaten 229
Protokollierung 223, 224
Prozesse der Dienstwohnungen 200

R
Real-Estate 12, 16, 55, 73
Rechnungen / Zahlungen 50
Referenzen 242, 243
Reporting 198
Risiko-Auswertung 67
Risikobewertung 58

S
Sachbearbeiter 226
Selektionsfenster 34
sozialen Attribute 11
Stationen 11
statisch 58
statische Ebene 8, 59
strategisch 58
strategische Ebene 8, 59
Struktur e-argus 10
Strukturgruppen 189
Submission 15
System 11
Systemanforderungen 240
System-Verwaltung 218

T
Tabellenansicht 28
Tabelleneinteilung 30
Technische Anlagen 56
Termine 57
Themen 11, 226

U
Übersichten 42
Umbau- oder Erweiterungsarbeiten 197
Umgebung 196
Unterhaltskredit 145
Unternehmer/Dienstleister 72
User 11

V
Verteilerliste 183
Verteilschlüssel 168, 184
Vertrag 87
Verwaltungsrechnung 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

www.e-argus.ch