



abakus^{BT}
MEHR ÜBERBLICK. WENIGER RISIKO.

ABWICKLUNGSPROGRAMM BAUTRÄGERKREDITE

ein Produkt der highQ Computerlösungen GmbH
entwickelt in Zusammenarbeit mit der
Sparkasse Freiburg - Nördlicher Breisgau



highQ
Computerlösungen GmbH
Schwimmbadstr. 26
79100 Freiburg

fon: 0761 / 70 60 40
fax: 0761 / 70 60 44

mail: info@highQ.de
net: www.highQ.de



Version 5.70

Wichtige Hinweise

Für Anwender der Demo-Version:

Die Demo-Version von abakus^{BT} ist nur für Testzwecke und nicht zur Abwicklung realer Fälle bestimmt. Sämtliche mit der Demo-Version erzielten Ergebnisse sind somit ohne Gewähr! Für die Demo-Version besteht kein Support-Anspruch, doch helfen wir Ihnen bei Fragen zum Programm oder falls Probleme auftreten sollten gerne weiter.

abakus^{BT} ist eine eingetragene Marke der highQ Computerlösungen GmbH.

OSPlus sowie die Dynamische Schnittstelle zu OSPlus sind Produkte der Finanz Informatik GmbH & Co. KG.

WindowsTM, Windows XP, Windows Vista, Windows 7, 8, 10, MS SQL Server, Oracle, MySQL, Word und Excel sind eingetragene Warenzeichen der Microsoft Corporation.

Alle anderen Marken- und Produktnamen sind Warenzeichen oder eingetragene Warenzeichen der jeweiligen Firmen.

Copyright © 1998-2023
highQ Computerlösungen GmbH

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	7
1.1	Systemvoraussetzungen.....	7
1.2	Schnittstelle zu OSPlus [*Lizenz].....	7
1.3	Kontoumsatzimport CSV [*Lizenz].....	7
1.4	[*Lizenz]-Kennzeichnung: Optionale Zusatzmodule.....	7
1.5	Demoversion.....	7
2	Installation.....	9
2.1	abakus ^{BT} starten.....	9
2.2	Programmeinstellungen (nur für den abakus ^{BT} -Administrator).....	9
3	Allgemeine Hinweise zum Programm.....	11
4	Haupt-Auswahl.....	13
4.1	Die Bauträger-Liste.....	13
4.1.1	Bearbeiten eines Bauträgers.....	13
4.1.2	Bauträger-Rating.....	15
4.1.3	Zugangsberechtigung für einen Bauträger.....	15
4.2	Die Objekt-Liste.....	18
4.2.1	Ein Objekt neu anlegen.....	18
4.2.1.1	Objekt manuell neu anlegen.....	18
4.2.1.2	Objekt aus AMADEUS importieren.....	18
4.2.2	Ein Objekt öffnen.....	20
4.2.3	Vermeidung der gleichzeitigen Objektbearbeitung.....	22
5	Die Objekt-Ansicht.....	24
5.1	Grunddaten des Objekts.....	25
5.1.1	Objektart.....	26
5.1.2	„Objekt-Status“.....	27
5.1.3	Online-Status.....	27
5.2	Kalkulation.....	28
5.3	Kalkulation im Detail.....	30
5.4	Beschlussdaten.....	33
5.5	Gesamteinheiten und Gemenge.....	36
5.6	Einheiten.....	37
5.7	Grundbuchdaten.....	40
5.8	Bautenstand.....	40
5.9	Anzahlungsbürgschaften (sonstige Bürgschaften).....	44
5.10	Unterkonten.....	44
5.11	Guthabenkonten.....	45
5.12	Objektrating.....	45
5.13	Kontoumsätze.....	45
5.13.1	Buchungsarten.....	46
5.13.2	Hilfreiche Funktionen in den Kontoumsätzen.....	51
5.14	Kaufverträge.....	57
5.15	Endfinanzierung.....	63
5.15.1	Statistiken zur Endfinanzierung.....	65
5.15.1.1	Endfinanzierungsstatistik über alle Objekte eines Bauträgers.....	65
5.15.1.2	Endfinanzierungsstatistik über alle Bauträger.....	66
5.16	Zusatzfunktionen.....	66
5.16.1	Objekt komplett löschen.....	66
5.16.2	Objekte einem anderen Bauträger zuweisen.....	66
5.16.3	Objekt kopieren.....	66
5.16.4	IBAN kopieren.....	66
6	Protokolle.....	67
6.1	Gegenseitigkeitskontrolle.....	67
6.2	Automatische Erinnerung.....	67
6.3	Manueller Protokolldruck.....	67
7	Auswertungen / Analyse.....	68
7.1	Auswertungen.....	68
7.1.1	Gesamtfortschreibungsliste.....	68
7.1.2	Objekt-Planzahlen.....	68
7.1.3	Objekt-Planzahlen im Vergleich.....	68

7.1.3.1	Objekt-Auswahl.....	68
7.1.4	Objekt-Planzahlen Blankoformular.....	70
7.1.5	Objektübersicht.....	70
7.1.6	Plan-Ist-Vergleich.....	72
7.1.7	Plan-Ist-Vergleich Detailansicht.....	73
7.1.8	Plan-Ist-Vergleich basierend auf Gesamtkosten.....	74
7.1.9	Daten für Immobiliengeschäftsrating.....	76
7.1.10	Risikocontrolling.....	76
7.1.11	Beleihungswert pro Kaufvertrag.....	76
7.1.12	Auswertung Vertriebsprovisionen.....	77
7.1.13	Paket drucken.....	77
7.2	Analyse.....	77
7.2.1	Verkaufsaufgabe.....	77
7.2.2	Szenario-Auswertungen.....	77
7.2.3	Kalkulationsstände vergleichen.....	78
8	Schriftverkehr.....	79
8.1	Standardschreiben.....	79
8.1.1	Druckvarianten.....	79
8.1.1.1	abakus ^{BT} -Standardtexte.....	79
8.1.1.2	PDF-Export.....	79
8.1.1.3	Word-Export.....	80
8.1.2	Verfügbare Schreiben.....	80
8.1.2.1	Kreditkürzungsschreiben.....	80
8.1.2.2	Freistellungserklärung.....	80
8.1.2.3	Bürgschaften gemäß § 7 MaBV oder § 650m BGB.....	81
8.1.2.4	Bürgschaftsauftrag.....	81
8.1.2.5	Pfandentlassung.....	81
8.1.2.6	Löschungsbewilligung.....	81
8.1.2.7	Zweitbürgschaft.....	81
8.1.2.8	Schreiben zu Anzahlungsbürgschaften.....	81
8.1.3	Einstellmöglichkeiten.....	81
8.2	Flexibler Word-Export.....	81
8.3	Seriendruck.....	82
9	Allgemeine Daten.....	83
9.1	Adressverwaltung.....	83
9.1.1	Übersicht über alle Adressen.....	83
9.1.2	Übersicht der einem Objekt zugeordneten Adressen.....	84
9.1.3	Adressenverwaltung: Detailansicht.....	85
9.2	Grundbuchämter.....	85
9.3	Stammdaten.....	86
9.3.1	Vorgaben Kategorien.....	86
9.3.2	Vorgaben / Liste der Kostenarten.....	86
9.3.3	Vorgaben zur Endfinanzierung.....	86
9.3.4	Vorgaben Objektarten.....	87
9.3.5	Standard-Ratenpläne.....	87
9.3.6	Bankdaten / Kontenmodell.....	88
9.3.7	Auflagen.....	89
9.4	Benutzerdaten / Benutzerrechte.....	89
9.5	Konfiguration.....	90
9.5.1	Ausdruckpaketprofile.....	90
9.5.2	PDF-Formulare.....	90
9.5.3	Texte bearbeiten.....	90
9.5.4	Programm-Einstellungen.....	90
9.5.4.1	Allgemein.....	91
9.5.4.2	Automatik- und Prüffunktionen.....	92
9.5.4.3	Berechnungen.....	92
9.5.4.4	abakus ^{BT} -Texte.....	93
9.5.4.5	Schriftverk. Einstellungen.....	94
9.5.4.6	Import&Export.....	94
9.5.4.7	OSPlus [*Lizenz].....	94
9.5.4.8	Bautenstand.....	94

9.5.4.9	Navigation.....	94
9.5.4.10	OpenStreetMap.....	94
9.5.4.11	Kürzungseinstellungen.....	95
9.5.4.12	Einstellungen Datenschutz.....	96
9.5.4.13	Export und Import der Programm-Einstellungen.....	97
9.5.5	Admin-/Servicefunktionen.....	97
9.6	Datenanonymisierung / Datenschutz.....	97
10	Statistik und Exporte/Listen.....	99
10.1	Statistik.....	100
10.1.1	Objektstatistik (Statistik über alle Objekte des markierten Bauträgers).....	100
10.1.2	Statistik über alle Bauträger.....	100
10.1.3	Statistik Millionenkredit.....	100
10.1.4	Vorlagenübersicht.....	100
10.1.5	Statistik Verkaufsvolumen.....	101
10.1.6	Statistik Bautenstand / Verkaufsstand / Restbeileihung.....	101
10.1.7	Endfinanzierungsstatistik.....	101
10.1.8	Wirtschaftlicher Blankoanteil.....	101
10.2	Exporte/Listen.....	103
10.2.1	Multi-Export.....	103
10.2.2	Export Sonderkredite.....	104
10.2.3	Excel Export Kontonummern.....	104
10.2.4	Liste der Bürgschaften.....	104
10.2.5	Liste aller unverkauften Einheiten.....	105
10.2.6	Liste aller Objekte ohne gebuchte Gebühr.....	105
10.2.7	Protokoll-Übersicht.....	105
10.2.8	Bauträgerliste drucken.....	105
10.2.9	Statistik Bautenstand.....	105
11	Prüffunktionen.....	108
11.1	Frühwarnliste.....	108
11.1.1	Frühwarnkriterien.....	108
11.1.2	Ausgabe der Frühwarnliste.....	109
11.1.3	Laufende Überwachung der Frühwarnregeln.....	110
11.2	Auswertung Risikofaktoren.....	110
11.3	Stichprobenkontrolle.....	110
11.4	Wiedervorlagen.....	112
11.4.1	Dokumente hinterlegen.....	113
12	OpenStreetMap-Kartendarstellung.....	115
13	Archivierung.....	117
13.1	Archiv erstellen.....	117
13.2	In Archiv wechseln.....	117
13.3	Archiv verlassen.....	117
14	Info / Hilfsfunktionen.....	118
14.1	Zu abakus ^{BT}	118
14.2	Aktuelle Anwender.....	118
14.3	abakus ^{BT} -Sperrliste.....	118
14.4	Handbuch.....	118
14.5	Support.....	118
14.5.1	Supportinfo.....	118
14.5.2	Lizenzinformationen.....	118
14.5.3	Daten prüfen / Datenkonsistenz-Check.....	118
14.5.4	Datenstrukturprüfung.....	119
14.5.5	DLL-Versionsprüfung.....	119
14.5.6	Druckerparameter / Drucker-Einstellungen.....	119
15	Export-Funktionen.....	120
15.1	Tabellen-Export.....	120
15.1.1	Datei-Export.....	120
15.1.2	Excel-Export.....	120
15.1.3	Excel-Export direkt in eine Datei.....	120
15.1.4	Calc-Export (OpenOffice/LibreOffice).....	120
15.1.5	Berechtigung für den Tabellen-Export.....	120
15.2	Statistiken und Auswertungen.....	120

15.3	Multi-Export.....	120
15.4	Dokumenten-Export.....	120
15.5	Weitere spezialisierte Exporte.....	121
16	Import-Funktionen.....	122
16.1	Kontoumsatzimport.....	122
16.2	Import von Einheiten und Detailkalkulation / Daten des Bauträgers.....	122
16.3	Import aus dem Bauträgerprogramm Amadeus.....	122
16.4	Datenübernahme aus bisher in Excel gepflegten Beständen.....	122
17	Zugangsberechtigung / Zugriffsrechte.....	123
17.1	Zugriff auf das Programm abakus ^{BT}	123
17.2	Zugriff auf einzelne Bauträger.....	124
18	Schnittstellen.....	125
18.1	Zusatzmodul OSPlus-Schnittstelle.....	125
18.2	Zusatzmodul CSV-Kontoumsatzschnittstelle.....	125
18.3	Zusatzmodul Schnittstelle zu Jedox/Business Intelligence.....	125
18.4	Amadeus-Schnittstelle.....	125
18.5	Baukostenschnittstelle.....	125
18.6	Excel / Calc / Word / PDF / (Standardumfang).....	125
18.7	Zeitgesteuerte Nutzung der Schnittstellen.....	125
19	Demo-Version.....	126
19.1	Wichtige Hinweise.....	126
19.2	abakus ^{BT} starten.....	126
19.3	Nutzer / Zugangsberechtigung.....	126
20	Anhang.....	127
20.1	Tipps und Tricks zu abakus ^{BT}	127
20.1.1	Tasten(-kombinationen) allgemein.....	127
20.1.2	Schnelleingaben.....	127
20.1.2.1	Eingabe großer Zahlen.....	127
20.1.2.2	(Detail-)Kalkulation.....	128
20.1.2.3	Datumswerte.....	128
20.1.2.4	Kontoumsätze.....	128
20.2	Erläuterungen zur Gesamtfortschreibungsliste.....	129
20.3	Übersicht Auswertungen.....	133

1 Einführung

Herzlich Willkommen bei abakus^{BT}!

Damit Sie abakus^{BT} bei Ihrer täglichen Arbeit unterstützen kann, soll dieses Handbuch Ihnen eine Einstiegshilfe in das Programm sein. Diese Anleitung beschreibt nicht den Umgang mit dem PC oder der Windowsumgebung im Allgemeinen, sondern liefert vielmehr spezielle Informationen zum Aufbau von abakus^{BT} und den Möglichkeiten, die das Programm bietet.

Wir wünschen Ihnen viel Freude im Umgang mit abakus^{BT} und freuen uns auch über Ihre Anregungen zum Programm oder zu diesem Handbuch, gerne auch im abakus^{BT}-Forum (siehe unten).

Ihre highQ Computerlösungen GmbH

E-Mail: abakusBT@highQ.de



Aktuelle Informationen zu Änderungen und Erweiterungen an abakus^{BT} finden Sie im Internet unter www.abakusBT.de

1.1 Systemvoraussetzungen

Als Mindestvoraussetzungen für abakus^{BT} benötigen Sie zusätzlich zu den empfohlenen Voraussetzungen des entsprechenden Windows Betriebssystems ca. 100 MB Arbeitsspeicher sowie 1 GB Festplattenplatz. Die Bildschirmauflösung sollte auf mind. 1024 mal 768 mit mind. 256 Farben eingestellt sein.

Das Programm ist als 32-bit-Windows-Version verfügbar. Voraussetzung für den Einsatz der 32-bit-Version ist eines der folgenden Betriebssysteme: Windows XP, Windows Vista, Windows 7, 8, 10 oder Windows Server 2012 oder 2016. Die 32-bit-Version von abakus^{BT} kann auch auf 64-bit Systemen eingesetzt werden.

abakus^{BT} ist auch unter Terminalserver- oder Citrix-Umgebungen lauffähig.

Für die Datenbankversionen von abakus^{BT} (Versionen ab 5.0) wird für die Datenhaltung ein Datenbankserver benötigt. Um sich optimal in Ihre bestehende Infrastruktur einbinden zu können unterstützt abakus^{BT} hierfür verschiedene Datenbanksysteme (u.a. Oracle, MS SQL Server, MySQL).

1.2 Schnittstelle zu OSPlus [*Lizenz]

Es ist möglich abakus^{BT} über die Dynamische Schnittstelle an das Programm OSPlus der Finanz Informatik GmbH & Co. KG anzubinden. Dazu sind die Dynamische Schnittstelle zu OSPlus der Finanz Informatik, sowie das optionale Zusatzmodul "OSPlus-Schnittstelle" von abakus^{BT} erforderlich. Abschnitte und Hinweise in diesem Handbuch, die sich auf die OSPlus-Schnittstelle beziehen, gelten nur bei Einsatz dieser optionalen Module (vgl. Kap. 18.1).

1.3 Kontoumsatzimport CSV [*Lizenz]

Für Banken, die nicht an die Finanzinformatik angebunden sind, gibt es zudem eine CSV-Schnittstelle zum Import der Kontoumsätze (optionales Modul). Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen hierzu zur Verfügung (vgl. Kap. 18.2).

1.4 [*Lizenz]-Kennzeichnung: Optionale Zusatzmodule

Mit der Kennzeichnung [*Lizenz] sind alle Module markiert, die nicht im Standardumfang von abakus^{BT} enthalten sind und für deren Nutzung eine separate Beauftragung und eine gesonderte Lizenz erforderlich sind.

1.5 Demoversion

Spezielle Hinweise für die Demoversion finden Sie am Ende des Handbuchs in einem separaten Kapitel (vgl. Kap. 19).

Die Demoversion basiert auf einer älteren Version von abakus^{BT}, die keinen eigenen Datenbankserver benötigt. Dies hat den Vorteil, dass sie sehr schnell und leicht installiert werden kann, beispielsweise auch auf einem Notebook. Aus diesem Grunde enthält die Demoversion zwar einen Großteil, jedoch nicht komplett alle Funktionen, die in diesem Handbuch beschrieben sind.

2 Installation

Ist das Programm bereits auf Ihrem PC installiert, so können Sie diesen Abschnitt überspringen und bei Kapitel 3 fortfahren.

Bitte starten Sie zunächst den Installationsvorgang durch einen Doppelklick auf die „Setup.exe“.

Wir empfehlen Ihnen, alle Standardvorgaben des Installationsprogramms, wie vorgegeben, zu übernehmen. Für Netzwerkinstallationen können alternativ auch UNC-Verzeichnisnamen verwendet werden, z.B. \\SERVER\Kreditabteilung\abakusBT.

Um die Verbindung zum Datenbankserver herzustellen und die Tabellen vorzubereiten liefern wir ein Serviceprogramm (im Folgenden „Datenbankassistent“) mit aus. Bezüglich etwaiger vorbereitender Tätigkeiten auf dem Datenbank-Server (Anlage von Benutzerkonten o.ä.) können wir Ihnen eine entsprechende datenbankspezifische Anleitung zukommen lassen.

Für Supportanfragen, wenden Sie sich bitte an support-abakusBT@highQ.de.

2.1 abakus^{BT} starten

Zum Start des Programms klicken Sie auf das abakus^{BT}-Symbol, das vom Setup-Programm angelegt wurde. Sie finden das Programmsymbol in der Programmgruppe „abakus^{BT} Baurträger-Programm“, unter [Start] [Programme] [abakus^{BT} Baurträger-Programm]. (Bei der Demo-Version heißt die Programm-Gruppe abakus^{BT} Demo-Version)

abakus^{BT} meldet sich mit dem Anmelde-Dialog. Hiermit kann sich ein Benutzer am Programm anmelden. Über diese Anmeldung kann abakus^{BT} später z.B. die Benutzerdaten (Name, Tel, E-Mail, ...) automatisch als Absender in die Briefe einfügen oder einzelnen Anwendern verschiedene Zugriffsrechte gewähren.

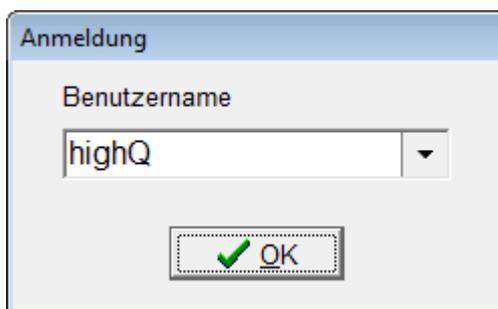


Abbildung 1: Anmeldedialog

Bei der Demo-Version ist der Anwender "Tester" bereits voreingestellt. Mit einem Klick auf [OK] sind Sie angemeldet!

Hinweis: Bei einer Netzinstallation ist es möglich, die Anmeldung an den Benutzernamen im Netz zu koppeln, sodass eine separate Anmeldung im Programm nicht mehr notwendig ist, wenn der Benutzer am Netz angemeldet ist.

In der Vollversion kann als zusätzliche Sicherheit für jeden Anwender ein Passwort hinterlegt werden, das beim Programmstart abgefragt wird.

2.2 Programmeinstellungen (nur für den abakus^{BT}-Administrator)

Die Standardkonfiguration ist nach der Installation bereits voreingestellt. Wenn Sie abakus^{BT}-Administratorrechte besitzen, können Sie über das Menü "Datei | Konfiguration | Programm-Einstellungen" diese Einstellungen bei Bedarf anpassen. Da sich die Programm-Einstellungen über

das gesamte Programm und auf alle Daten auswirken, empfehlen wir, gleich nach der Installation die Standard-Einstellungen zu prüfen.

Die Programmeinstellungen sind im Kapitel 9.5.4 genauer beschrieben.

3 Allgemeine Hinweise zum Programm

Bevor Sie mit abakus^{BT} arbeiten, sollten Sie die folgenden kurzen Hinweise lesen, die Ihnen den Umgang mit dem Programm noch einfacher machen:

Kontext-Menüs

Sie werden in diesem Handbuch oft Verweise auf das Kontext-Menü finden. Das Kontext-Menü erreichen Sie über einen Klick auf die rechte Maustaste (daher wird es manchmal auch als "Rechte-Maustaste-Menü" bezeichnet). Aufgrund einer besseren Übersichtlichkeit der Bildschirmmasken finden Sie häufig benötigte Funktionen oft auf Knöpfen im Formular, z.B. [Drucken], seltener benötigte Funktionen, z.B. "Zeile löschen", finden Sie im jeweiligen Kontext-Menü.

Der Inhalt des Kontext-Menüs ist abhängig davon, in welchem Formular Sie sich gerade befinden. Häufig finden Sie im Kontext-Menü auch die Möglichkeit, die angezeigten Daten in Ihre Tabellenkalkulation zu exportieren.

Anpassung von Tabellen

Tabellen können Sie in vielen Fällen nach Ihren Bedürfnissen angepasst werden. Sie können hier z.B. über das Kontext-Menü Spalten ein- und ausblenden oder die Spaltenbreite von abakus^{BT} automatisch optimieren lassen. Außerdem können Sie Spalten auch mit der Maus vergrößern oder verkleinern. Die vorgenommenen Anpassungen werden jeweils automatisch gespeichert.

Symbole

Einige Tabellen in den Bildschirmmasken enthalten in der Titelzeile kleine Symbole, die den Typ der Spalte angeben. Ein kleines grünes Dreieck bedeutet, dass Sie in dieser Spalte Eintragungen vornehmen können. Ist die Spalte gesperrt, z.B. wenn Sie keine entsprechenden Rechte haben, wird ein kleines grünes Schloss angezeigt. Einige Spalten sind generell gesperrt, da sie nur zur Anzeige (und nicht zur Eingabe) von Werten dienen. Diese Spalten werden durch ein schwarzes Schloss gekennzeichnet.

Tastenkürzel

In abakus^{BT} sind an vielen Stellen Eingaben mit einem Tastenkürzel möglich. Neben den bekannten Windows-Tastenkürzeln, die häufig im Programm verwendet werden können (wie z. B. "STRG+C" zum Kopieren), sind noch zusätzliche Kürzel eingebaut, die Ihnen die Eingabe von Daten erleichtern sollen.

Bei der Erfassung von Beträgen kann in das Feld beispielsweise "M" für Millionen oder "T" für Tausend eingetragen werden. Beispielsweise wird die Eingabe von "1,5 M" vom Programm automatisch in "1.500.000,00" umgewandelt.

Bei Feldern, in denen Beträge verglichen werden, kann ein schon erfasster Betrag häufig mit "=" übernommen werden. Ist beispielsweise in der Kalkulation im Feld "Gesamtkosten Grundstück" 200.000 € eingetragen, wird dieser Betrag in das Feld "Finanzierte Kosten" übernommen, wenn Sie dort ein "=" eintragen.

Auch bei Feldern zum Erfassen eines Datums ist eine Abkürzung möglich. Wenn Sie in solch einem Feld einfach "Enter" drücken, wird das aktuelle Datum eingetragen. Es genügt, wenn Sie Abweichungen zum heutigen Datum erfassen. So wird die Eingabe von "1" als der erste Tag des aktuellen Monats interpretiert, die Eingabe von "01.01." wird als erster Tag des aktuellen Jahres interpretiert.

Weitere nützliche Hinweise zur Tastaturbedienung von abakus^{BT} finden Sie im Anhang unter 20.1.

Nutzung der Hilfefunktion

Das Handbuch kann überall aus abakus^{BT} kontextsensitiv aufgerufen werden. Dies bedeutet, dass das Handbuch sich an der Stelle öffnet, an der Sie sich gerade im Programm befinden. Das Handbuch bietet damit auch eine Hilfefunktion, die Sie zum schnellen Nachschlagen während der Anwendung benutzen können. Am einfachsten geht dies über die Taste [F1]. Zusätzlich kann die Hilfe in der Hauptansicht über „Info | Handbuch | Lokal“ sowie in der Objektansicht über „Hilfe | Lokal“ aufgerufen werden.

Änderung der Menüstruktur

Ab der Version 5.50 steht eine neue Menüstruktur zur Verfügung. Über die Jahre ist abakusBT immer weiter gewachsen und es kamen viele neue Funktionen hinzu. Dies hat dazu geführt, dass das ursprüngliche Menü mit der Zeit teilweise voll und unübersichtlich wurde. In der neuen Menüstruktur wurde versucht, alle Funktionen wieder logisch zu gliedern und zusammenzufassen. Für Anwender, die abakusBT schon länger nutzen, heißt das natürlich auch, dass manche Menüpunkte sich nun nicht mehr am gewohnten Ort befinden.

Vorübergehend wird abakusBT auch das alte Menü noch vorhalten. Klicken Sie dazu im Hauptfenster oder in der Objektansicht auf den Menüpunkt [altes Menü] ganz rechts. Auf längere Sicht soll jedoch ganz auf das neue Menü umgestellt werden. Wir haben deshalb im Folgenden eine Übersichtstabelle für die umgezogenen Menüpunkte erstellt, sodass Sie sich hoffentlich nach und nach mit diesen vertraut machen können.

Bereich	Menüpunkt	Bisheriges Obermenü	Neues Obermenü
Hauptauswahl	Multi-Export	Statistik	Exporte/Listen
Hauptauswahl	Bautenstand / Besichtigungsliste	Statistik	Exporte/Listen
Hauptauswahl	Protokolle Übersicht	Statistik	Exporte/Listen
Hauptauswahl	Export Sonderkredite	Statistik	Exporte/Listen
Hauptauswahl	Excel-Export Kontonummern	Statistik	Exporte/Listen
Hauptauswahl	Liste der Bürgschaften	Statistik	Exporte/Listen
Hauptauswahl	Liste aller unverkauften Einheiten	Statistik	Exporte/Listen
Hauptauswahl	Liste aller Objekte ohne gebuchte Gebühr	Statistik	Exporte/Listen
Hauptauswahl	Frühwarnliste	Statistik	Prüfungen
Hauptauswahl	Auswertung Risikofaktoren	Statistik	Prüfungen
Hauptauswahl	Stichprobenkontrolle	Statistik	Prüfungen
Hauptauswahl	Wiedervorlagen	Bausträger	Prüfungen
Hauptauswahl	Adressenliste / Bausträgerliste drucken	Bausträger	Export/Listen
Hauptauswahl	Kontoumsätze	Objekte	Kontoumsätze
Hauptauswahl	CSV-Export Baukosten	Datei	Exporte/Listen
Hauptauswahl	Vorgaben Kategorien	Datei	Datei -> Stammdaten
Hauptauswahl	Vorgaben/ Liste der Kostenarten	Datei	Datei -> Stammdaten
Hauptauswahl	Vorgaben Objektarten	Datei	Datei -> Stammdaten
Hauptauswahl	Vorgaben Endfinanzierung	Datei	Datei -> Stammdaten
Hauptauswahl	Standard-Ratenpläne	Datei	Datei -> Stammdaten
Hauptauswahl	Bankdaten	Datei	Datei -> Stammdaten
Hauptauswahl	(abakusBT-Standard)Texte bearbeiten	Datei	Datei -> Konfiguration
Hauptauswahl	Programm-Einstellungen	Datei	Datei -> Konfiguration
Hauptauswahl	Datenstruktur-Prüfung	Datei	Info -> Support
Hauptauswahl	Daten prüfen / Datenkonsistenz-Check	Datei	Info -> Support
Objekt	Verkaufsaufgabe	Auswertung	Analyse
Objekt	Szenario-Auswertung	Auswertung	Analyse
Objekt	Kalkulationsstände vergleichen	Auswertung	Analyse
Objekt	Protokolle	Protokolle	Extras
Objekt	Adressen	Adressen	Extras
Objekt	Wiedervorlagen	Wiedervorlagen	Extras

4 Haupt-Auswahl

Nach der Anmeldung gelangen Sie in die Hauptauswahl. Hier wurde besonderen Wert darauf gelegt, möglichst schnell (d.h. mit wenigen Eingaben oder Mausklicks) an die gewünschten Daten zu gelangen.

Im oberen Bereich befindet sich eine Übersicht aller Bauträger, darunter die Übersicht der jeweils zugehörigen Objekte. Bei beiden Listen werden standardmäßig zunächst nur wenige Informationen angezeigt. Auf Wunsch können Sie jedoch zusätzliche Spalten hinzufügen. Wählen Sie im Kontextmenü (rechte Maustaste in der Bauträger-Liste) den Eintrag „Spalten einblenden“ und wählen Sie die gewünschten Spalten aus. Auf die gleiche Weise können Sie Spalten auch wieder ausblenden. Die gewählte Einstellung wird gespeichert und steht auch nach einem Neustart des Programms wieder zur Verfügung.

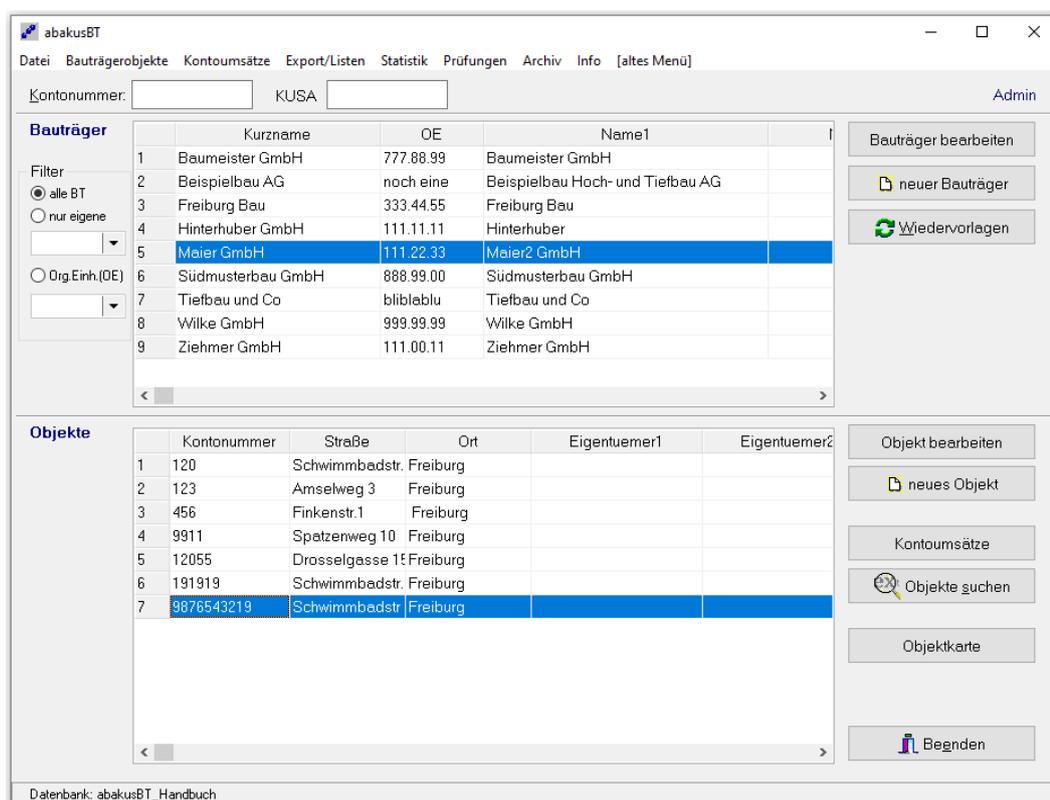


Abbildung 2: Haupt-Auswahl

4.1 Die Bauträger-Liste

Die Bauträger-Liste bietet eine Übersicht über alle angelegten Bauträger.

Auf der linken Seite befindet sich ein Filter-Bereich. Hier können Sie die Liste einschränken, sodass Ihnen nur Bauträger angezeigt werden, bei denen Sie als Sachbearbeiter eingetragen sind (vgl. Kap. 4.1.3) oder die einer bestimmten Organisationseinheit zugeordnet sind (vgl. Kap. 4.1.1).

Wählen Sie [neuer Bauträger] um einen neuen Bauträger anzulegen.

4.1.1 Bearbeiten eines Bauträgers

Um einen vorhandenen Bauträger zu bearbeiten oder die zugehörige Objekt-Liste zu sehen, haben Sie zwei Möglichkeiten. Sie können den Bauträger aus der Bauträger-Liste auswählen, oder die entsprechende KUSA-Nr. in das Suchfeld oberhalb der Bauträger-Liste eingeben, woraufhin der

passende Bauträger ausgewählt wird. Ist der Bauträger ausgeblendet, wird er automatisch eingeblendet. Wählen Sie [Bauträger bearbeiten] oder klicken Sie doppelt auf den entsprechenden Eintrag um den Bauträger zu bearbeiten.

In beiden Fällen öffnet sich das Bauträger-Formular.

Da die Bauträgnamen unter Umständen sehr lang sein können, sind Sie aufgefordert, einen Kurznamen für den Bauträger anzugeben (maximal 30 Zeichen). Die Angabe eines Kurznamens ist zwingend erforderlich zum Abspeichern der Daten.

Bei Anlage eines neuen bzw. Änderung eines vorhandenen Bauträgers wird automatisch geprüft, ob bereits ein Bauträger mit dem gleichen Kurznamen, der gleichen Ebil-Nr. oder der gleichen KUSA-Nr. existiert. Ist dies der Fall, werden Sie beim Verlassen des entsprechenden Feldes darauf aufmerksam gemacht und können den Bauträger nicht speichern. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass versehentlich Dubletten angelegt werden. Existieren bereits ähnliche Kurznamen, werden Ihnen diese angezeigt, der Bauträger kann jedoch trotzdem gespeichert werden.

Ein Bauträger kann in dieser Ansicht auch einer Organisationseinheit (OE) zugeordnet werden. In der Bauträgerliste kann anhand der OE auch gefiltert werden.

Ebil-Kenn-Nr.		
KUSA	83904823	
Kurzname	Maier GmbH	* (Eingabe erforderlich)
Name	Maier GmbH	
Straße	Herdstr. 31	
Ort	79100 Freiburg	
Land	Deutschland	
Telefon	0761/999999	Telefax 0761/999998
Tel. priv.	0761/111111	Mobil
E-Mail	maier@abakushandbuch.de	
Internet	maier-abakushandbuch.de	
Organisationseinheit (OE)	111.22.33	
Unterschriftszeile	Maier GmbH	

Abbildung 3: Details zum Bauträger

Ein Bauträger kann hier auch wieder gelöscht werden, wenn dem Bauträger keine Objekte (mehr) zugeordnet sind. Dies geschieht über das Kontext-Menü (rechte Maustaste).

Hinweis: Generell erfolgen in abakus^{BT} die Löschvorgänge von Daten über das Kontextmenü (rechte Maustaste).

Hinweis: Es gibt die Möglichkeit, einen Bauträger als Verbraucher zu kennzeichnen. Da viele Häuser diese Option nicht benötigen, muss sie explizit in den Programmeinstellungen im Reiter „Einstellungen“ aktiviert werden. Der Bauträger-Dialog enthält dann eine zusätzliche Auswahlmöglichkeit „Verbraucher“. Für entsprechend gekennzeichnete Bauträger steht bei den Unterkonten innerhalb der Objekte eine weitere Variante der Anschreiben (Kreditanschreiben für Verbraucher) zur Verfügung (vgl. Kap. 5.10)

4.1.2 Bauträger-Rating

Über den Button „Bauträger-Rating“ können Sie zunächst die Übersicht der Bauträger-Ratings aufrufen. Der Button „Neu“ ermöglicht das Anlegen neuer Ratings. Falls beim Eingeben ein Fehler unterlaufen ist, kann das Rating auch nachträglich durch einen Doppelklick auf die entsprechende Zeile noch geändert werden. Alle Eingaben und Änderungen an Ratings werden jeweils im Protokoll vermerkt (s. Kap. 6). Die Möglichkeit, Objekt-Ratings anzulegen ist in Kap. 5.12 Beschrieben.

Wenn Sie die Funktion zur Erfassung von Ratings in abakus^{BT} gar nicht nutzen, kann diese über die Programm-Einstellungen deaktiviert und damit ausgeblendet werden (vgl. Kap. 9.5.4.9).

4.1.3 Zugangsberechtigung für einen Bauträger

Abhängig von der Programmkonfiguration können Sie in der Bauträgermaske über die Schaltfläche [Betreuer-Zuordnung] eine Zugangsberechtigung für andere Programmbenutzer für den jeweiligen Bauträger anlegen bzw. bearbeiten.

Ob diese Einstellung aktiv ist oder nicht, können Sie auch am Hinweistext oberhalb der Benutzerliste erkennen.

Das Thema Zugangsberechtigung ist auch in Kapitel 17 beschrieben.

Fall 1: Ist das Modul „Zugriffssteuerung auf Bauträger-Ebene“ deaktiviert (Standard-Installation), ist keine Berechtigungsvergabe abhängig vom Bauträger möglich. Sie können hier dann lediglich bei Bedarf einen Programmbenutzer als Betreuer eintragen, der dann auf allen Briefen als Absender erscheint. Dazu muss in den Programm-Einstellungen bei „Absender in Briefen“ die Option „Betreuer“ gewählt sein.

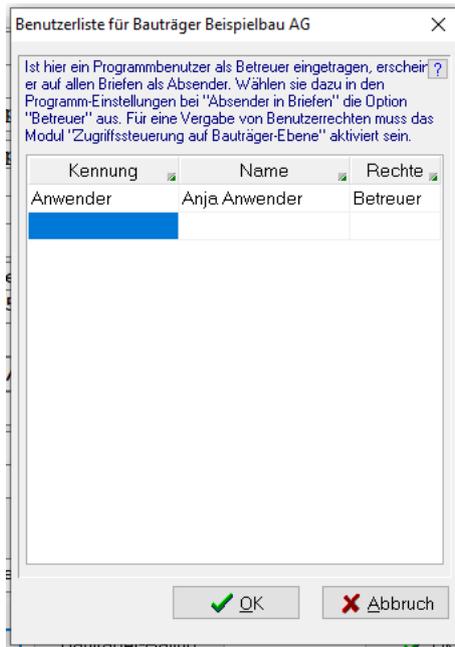


Abbildung 4: Betreuerzuordnung Fall 1

Fall 2:

Ist das Modul "Zugriffssteuerung auf Bauträger-Ebene" aktiviert, kann in der Betreuertabelle zusätzlich noch der Zugriff für alle Objekte des jeweiligen Bauträgers geregelt werden.

Wenn Ihnen Betreuer-Rechte für einen Bauträger zugewiesen wurden, können Sie die Zugangsrechte (z.B. Schreiben/Lesen) anderer Programm Benutzer für diesen Bauträger regeln.

Konsequenterweise wird deshalb bei dieser Programmeinstellung auch automatisch vom Programm geprüft, dass immer mindestens ein Betreuer pro Bauträger vorhanden ist.

Besitzen Sie abakus^{BT}-Administratorrechte, können Sie automatisch auf die Betreureinstellungen aller Bauträger zugreifen.

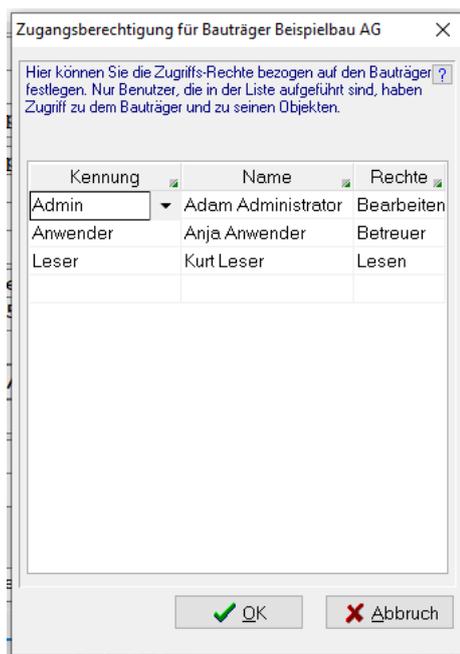


Abbildung 5: Betreuerzuordnung Fall 2

Falls Sie einen Bauträger öffnen, bei dem noch kein Betreuer eingetragen ist, erscheint ein Hinweis und Sie werden automatisch als Betreuer eingetragen.

Hinweis: Für beide Fälle kann außerdem ein Sachbearbeiter zugeordnet werden, nach dem in der Bauträgerliste gefiltert werden kann.

Erweiterte Betreuerzuordnung

Für den Fall 2 gibt es eine Übersicht über die hinterlegten Betreuer aller Bauträger. Diese kann im Hauptmenü über die Benutzerdaten aufgerufen werden. In dieser Übersicht haben Sie die Möglichkeit, alle bauträgerbezogenen Anwenderrechte einzusehen und zu bearbeiten. Die Rechtevergabe kann wahlweise einzeln oder über das Kontextmenü gesteuert werden. Hier besteht die Möglichkeit, einem Benutzer in einem Schritt alle Bauträger mit einem der Rechte zuzuordnen.

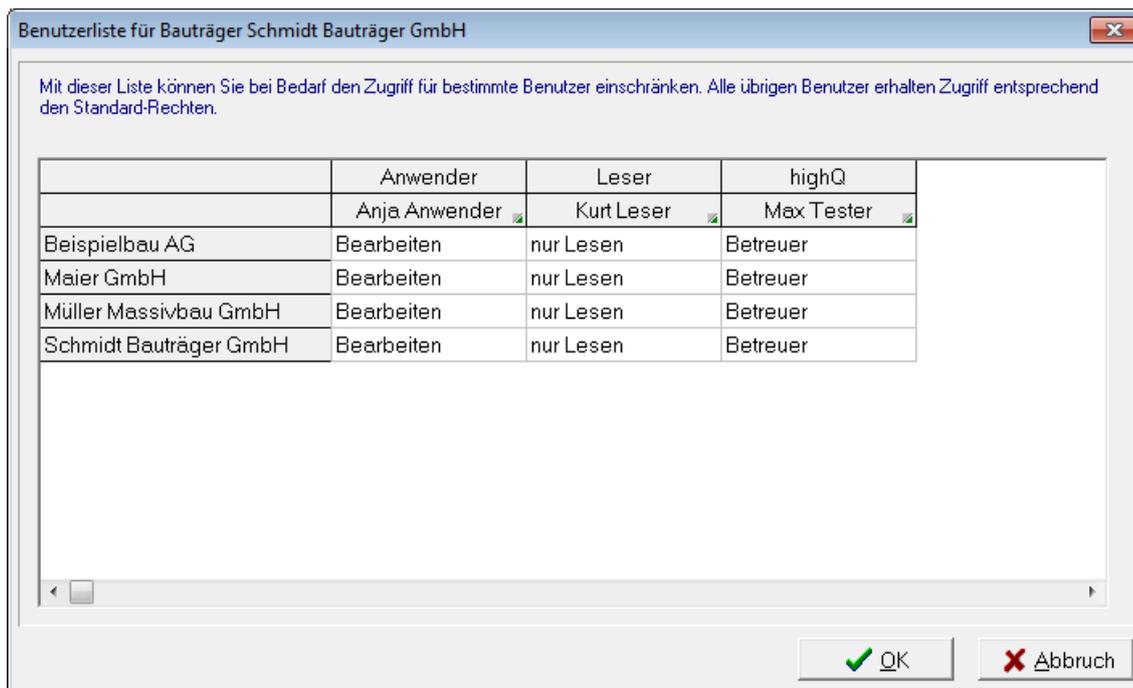


Abbildung 6: Betreuerzuordnung

Alternativ kann die Rechtezuordnung in den Grunddaten des jeweiligen Baurägers geändert werden.

4.2 Die Objekt-Liste

4.2.1 Ein Objekt neu anlegen

4.2.1.1 Objekt manuell neu anlegen

Über die Schaltfläche „neues Objekt“ (alternativ über das Menü „Baurägerobjekte | neues Objekt“) können Sie ein neues Objekt anlegen. Sie gelangen zunächst in den Dialog „Grunddaten“ (vgl. Kap. 5.1), wo Sie die wichtigsten Daten zum Objekt angeben können. Nach der Bestätigung, gelangen Sie direkt in die Objekt-Ansicht (vgl. Kap. 5) des neuen Objekts.

4.2.1.2 Objekt aus AMADEUS importieren

Wenn Ihre Bauräger mit dem Programm AMADEUS der Firma DATEX (www.datex.de) arbeiten, bietet Ihnen abakus^{BT} die Möglichkeit, Objekte aus AMADEUS zu importieren und damit den Erfassungsaufwand deutlich zu verringern.

Wählen Sie hierfür „Baurägerobjekte | Objekte aus AMADEUS importieren“.

Im nächsten Schritt können Sie auswählen, ob Sie alle Kostenposten automatisch übernehmen möchten, oder nur diejenigen, welche in den Standard-Vorgaben erfasst wurden (vgl. Abb. 7).

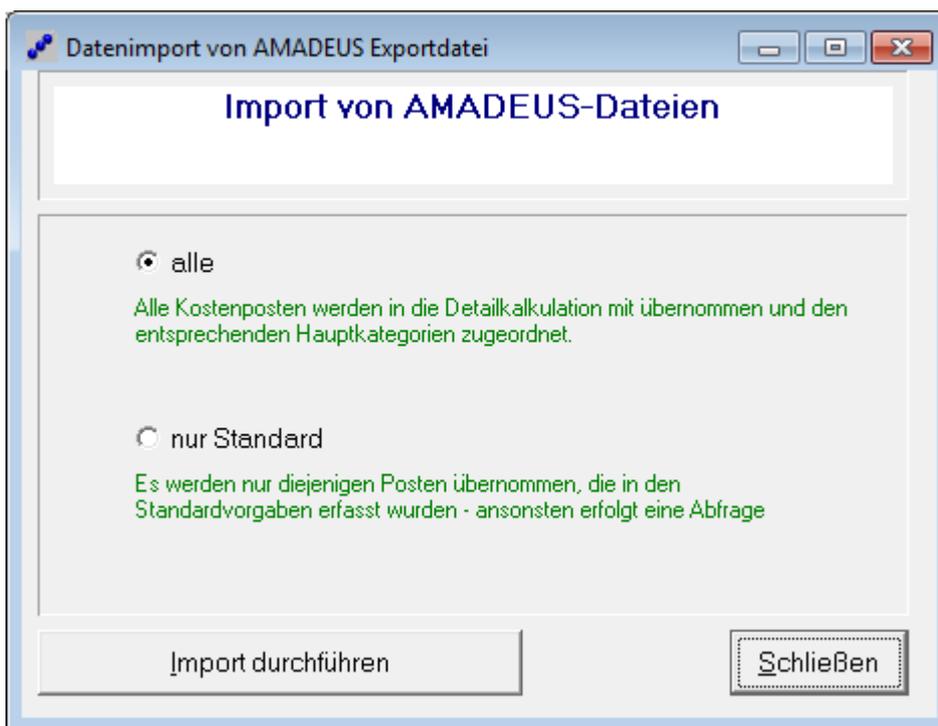


Abbildung 7: Startdialog des AMADEUS-Imports

Nach dem Start des Imports über die Schaltfläche „Import durchführen“ können Sie den Bauträger auswählen, dem das neue Objekt zugeordnet werden soll. Im nächsten Schritt öffnet sich ein Datei-Explorer, in dem Sie zum Speicherort des AMADEUS-Import-Datei navigieren und diese auswählen können (vgl. Abb. 8).

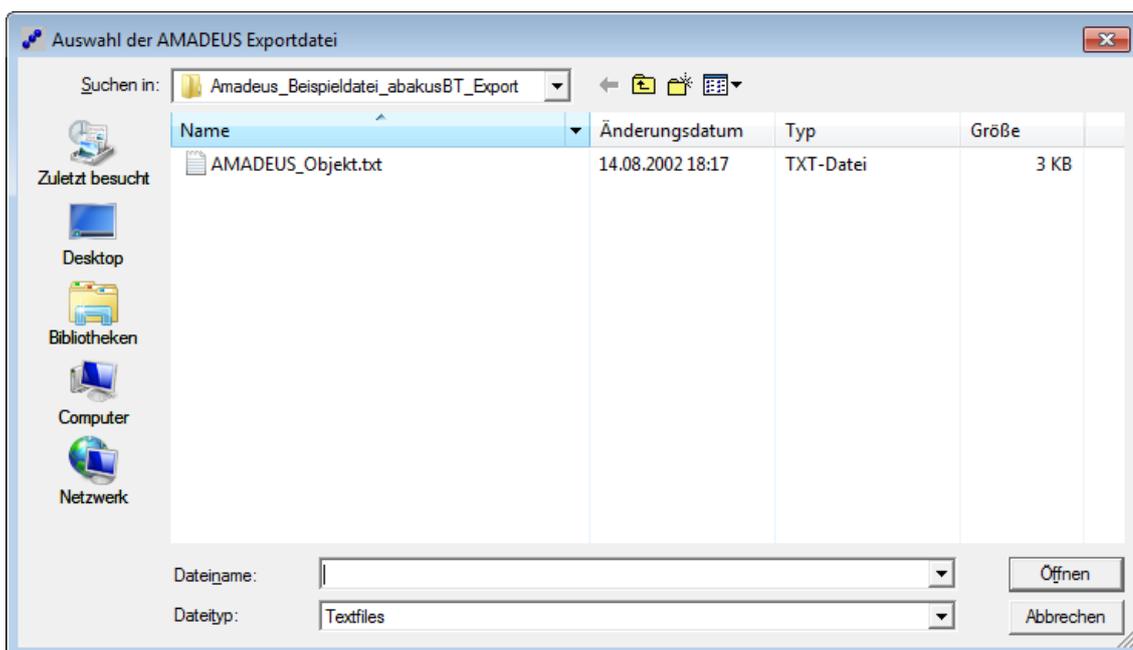


Abbildung 8: Auswahl der AMADEUS-Import-Datei

Nachdem Sie in der darauffolgenden Abfrage eine Konto-Nummer für das zu importierende Objekt angegeben haben, beginnt abakus^{BT} dann mit der Übernahme der Daten. Ist die automatische Zuordnung einzelner Posten nicht eindeutig möglich, können Sie die

zugehörige Hauptkategorie manuell auswählen (vgl. Abb. 9).

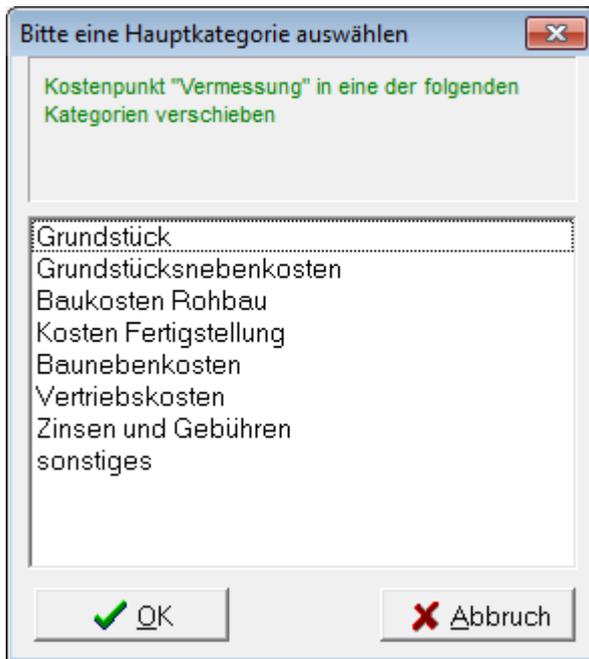


Abbildung 9: Auswählen einer Hauptkategorie

Sobald alle Posten zugeordnet sind, bekommen Sie eine Bestätigung, dass das Objekt erfolgreich importiert wurde. Das neue Objekt steht Ihnen nun zur Verfügung.

4.2.2 Ein Objekt öffnen

Es gibt verschiedene Wege, ein Objekt zu öffnen:

a) über die Objekt-Kontonummer

Ist Ihnen die Kontonummer des Objekts bekannt, so können Sie diese einfach in das Feld Kontonummer ganz oben auf der Seite eingeben (der Cursor blinkt bereits in diesem Feld), und anschließend ENTER drücken.

Beispiel: In Ihren Demo-Daten gibt es ein Objekt mit der Kontonummer 456. Um dieses zu öffnen, geben Sie bitte jetzt 456 ein und drücken auf ENTER. Schon öffnet sich das gewünschte Objekt (das Sie über [Schließen] wieder verlassen können).

Wenn Sie in abakus^{BT} das Zwei-Konten-Modell verwenden, ist es auch möglich, das Objekt durch die Eingabe der Kaufpreiskontonummer zu öffnen.

b) über die Bauträger-Liste

Der zweite Weg führt mit nur 3 Mausklicks zum Ziel:

Wählen Sie in der Bauträgerliste den gewünschten Bauträger. Es werden nun in der Objekte-Liste alle Objekte dieses Bauträgers angezeigt. Wählen Sie in der Objekte-Liste das gewünschte Objekt und klicken Sie dann auf [Objekt bearbeiten]. Noch schneller geht es mit einem Doppelklick direkt auf das gewünschte Objekt.

Beispiel: Wählen Sie in der Bauträger-Liste "Maier GmbH". Sie sehen nun in der Objekte-Liste, die Objekte der Firma Maier GmbH. Wählen Sie hier das Objekt 456 aus und klicken Sie dann auf [Objekt bearbeiten] bzw. öffnen Sie das Objekt per Doppelklick.

c) über die Objekt - Suchmaske

Wenn Sie die oben genannten Informationen zum Öffnen eines Objektes gerade nicht parat haben

(z.B. wenn Ihnen gerade nur der Kontoauszug eines Sonderkredites vorliegt oder ein Schriftwechsel mit einem Käufernamen, nicht aber die zugehörige Objekt-Kontonummer), so können Sie mit Hilfe der Objekt-Suchmaske schnell in das zugehörige Objekt gelangen.

Hier können Sie Objekte finden, auf die eines der folgenden Kriterien, nach dem Sie suchen möchten, zutrifft:

- Käufername (Ähnlichkeitssuche)
- Straße (Ähnlichkeitssuche)
- Ort (Ähnlichkeitssuche)
- Bürgschaftskontonummer
- Unterkontonummer (Sonderkredit-Konto)
- Guthabekontonummer
- Objektkontonummer (hier wird eine Ähnlichkeitssuche durchgeführt, d.h. die Kontonummer muss nicht vollständig eingegeben werden)
- Datum des Kreditvertrages
- Lagebuchnummer (Flurstücknummer)
- Blattnummer
- Kaufvertrags-Nr (hier wird ebenfalls eine Ähnlichkeitssuche durchgeführt)

Außerdem kann die Suche bei Bedarf nach Objektstatus eingeschränkt werden.

Geben Sie einfach das Ihnen vorliegende Suchkriterium in das entsprechende Feld ein und klicken Sie auf die Schaltfläche [Objekt suchen]. Sollten mehrere Objekte dem Suchkriterium entsprechen, so werden diese in einer Liste angezeigt. Das gewünschte Objekt öffnen Sie dann einfach durch Doppelklick.

Objekt-Suche

Suchmaske

nach Käufername (ähnlich)

nach Bürgschaftskonto

nach Unterkonto

nach Guthabenkonto

nach Objektkonto (ähnlich)

nach Vertragsdatum zwischen 30.07.1998 und 15.10.2011

nach Lgb.-Nr.

nach Blatt-Nr.

nach KVertrags-Nr (ähnlich)

nach Straße (ähnlich)

nach Ort (ähnlich) Freiburg

Es wurden 23 passende Objekte gefunden.

Objekte suchen

	Kontonr	Strasse	Ort	Bauträger
1	111	Bernhardstraße 10	Freiburg	Hinterhuber GmbH
2	123	Matthias-Grünwald-straße 19	Freiburg	Maier GmbH
3	372	Burgunder Straße 9	Freiburg	Mittweida
4	456	Finkenstr. 1	Freiburg	Maier GmbH
5	555	Glümerstraße 3	Freiburg	Maier GmbH
6	789	Streifenweg 21	79108 Freiburg	Beispielbau AG
7	790	Albertstraße 30	Freiburg	Linkehand GmbH
8	791	Carl-Mez-Straße 20	Freiburg	Linkehand GmbH
9	792	Dürrenstraße 64	Freiburg	Linkehand GmbH

Schließen

Abbildung 10: Objektsuche

4.2.3 Vermeidung der gleichzeitigen Objektbearbeitung

abakus^{BT} stellt sicher, dass ein Objekt jeweils nur von einem Bearbeiter bearbeitet werden kann. Falls bereits ein anderer Bearbeiter ein Objekt geöffnet hat, welches Sie öffnen möchten, bekommen Sie eine entsprechende Meldung. Sie können trotzdem lesend auf dieses Objekt zugreifen, jedoch keine Änderungen vornehmen. Sobald der andere Bearbeiter das Objekt wieder verlassen hat, können Sie wie gewohnt darauf zugreifen.

Sollte ein Objekt noch versehentlich durch einen Benutzer blockiert sein, der dieses aktuell nicht entsperren kann (z.B. weil er sich im Urlaub befindet), gibt es eine Sonderfunktion zum Entsperren von Objekten (vgl. Kap. 14.3).

Excel-Export

Sowohl für die Bauträger-Übersicht, als auch für die Objekt-Übersicht können Sie über das Kontextmenü (rechte Maustaste) die dargestellten Daten entweder in eine Textdatei oder - wenn auf Ihrem PC Microsoft Excel installiert ist - direkt in ein Excel-Arbeitsblatt exportieren. So können Sie die Daten für eigene Listen oder Auswertungen weiterverarbeiten.



Diese nützliche Funktion steht in den meisten Tabellen über das Kontextmenü (rechte Maustaste) zur Verfügung.

Kartendarstellung

abakus^{BT} bietet an verschiedenen Stellen die Möglichkeit, sich Objekte auf einer Karte darstellen zu lassen. In der Hauptansicht können Sie sich über die Schaltfläche „Objektkarte“ alle Objekte eines Baurägers auf der Karte anzeigen lassen (vgl. Abbildung 2). In den Suchergebnissen (vgl. Abbildung 10) können Sie sich über das Kontextmenü sowohl ein Objekt, wie auch alle gefundenen Objekte auf der Karte anzeigen lassen (vgl. auch Kap. 12)

Paketdruck über alle Objekte des Baurägers

Im Kontextmenü kann der Druck von Auswertungspaketen für alle Objekte des Baurägers gestartet werden (vgl. 7.1.13 und 9.5.1).

5 Die Objekt-Ansicht

Wenn Sie ein Objekt geöffnet haben (siehe Kap. 4.2), erscheint als erste Maske die Objekt-Ansicht. In der Objekt-Ansicht sehen Sie die Grunddaten eines einzelnen Objekts und eine Zusammenfassung der im Objekt enthaltenen Einheiten (Gesamt-Einheiten).

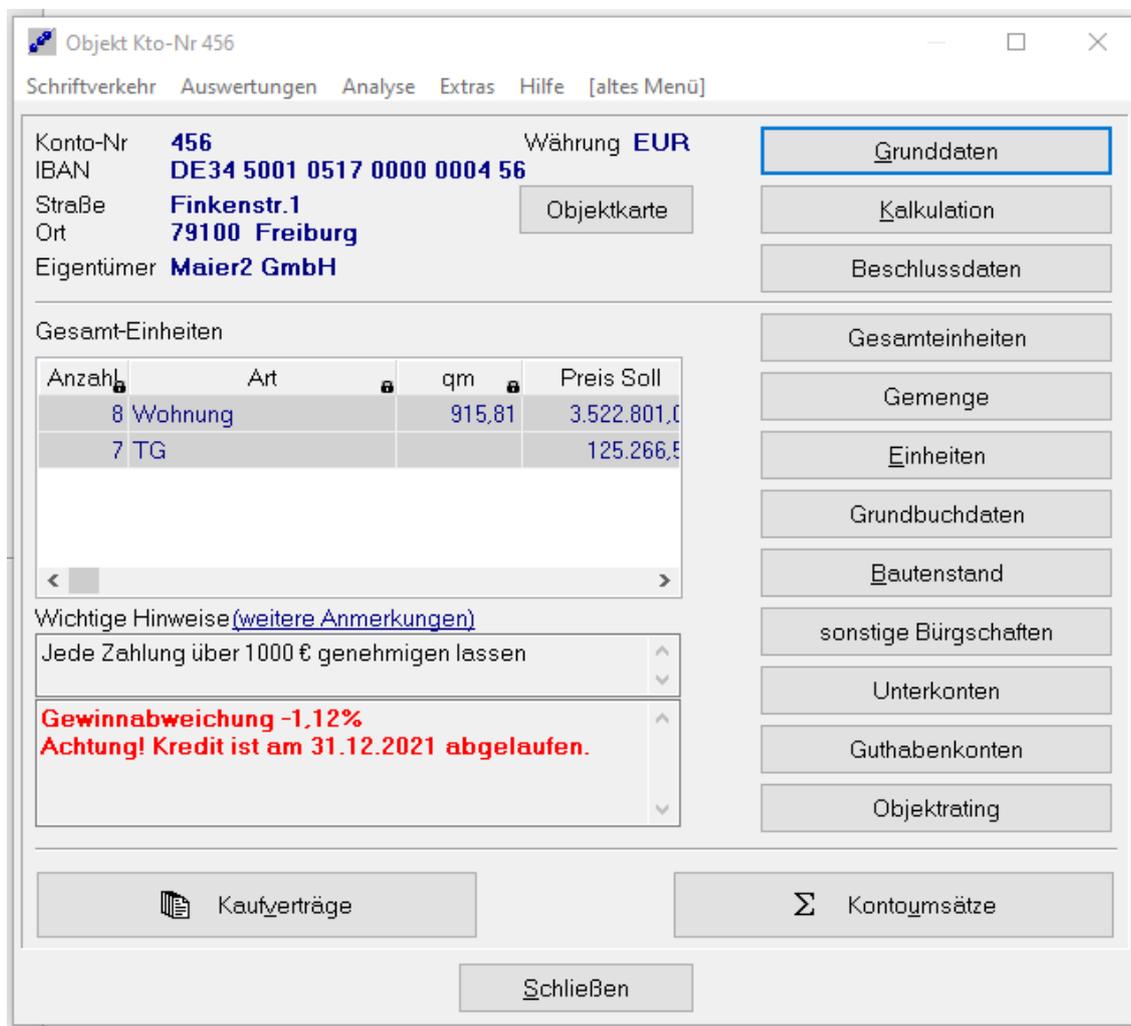


Abbildung 11: Objektsicht

Die Daten zu dem Objekt sind logisch in Untermasken gegliedert, die über die entsprechenden Schaltflächen ([Grunddaten], [Kalkulation], [Beschlussdaten], ...) aufgerufen werden können. Die einzelnen Untermasken werden im Folgenden erläutert.

Über die Schaltfläche „Objektkarte“ können Sie sich das Objekt auf einer Karte anzeigen lassen (vgl. Kap. 12)

Im Objekte-Fenster gibt es zwei Anmerkungsfelder, eines zum manuellen hinterlegen einer Anmerkung, das andere für automatisch erzeugte wichtige Hinweise, wie z.B. einen Kreditablauf. Darüber hinaus erscheint der Hinweis „weitere Anmerkungen“, sobald an einer anderen Stelle im Programm ebenfalls eine Anmerkung hinterlegt wurde.

Zentrale Anmerkungsübersicht

Durch einen Klick auf den Link „weitere Anmerkungen“ öffnet sich die zentrale Anmerkungsübersicht. Hier können alle Anmerkungen eingesehen und über einen Doppelklick auch editiert werden. Die Anmerkungsübersicht ist auch von allen Stellen, an denen Anmerkungen

erfasst werden können, erreichbar.

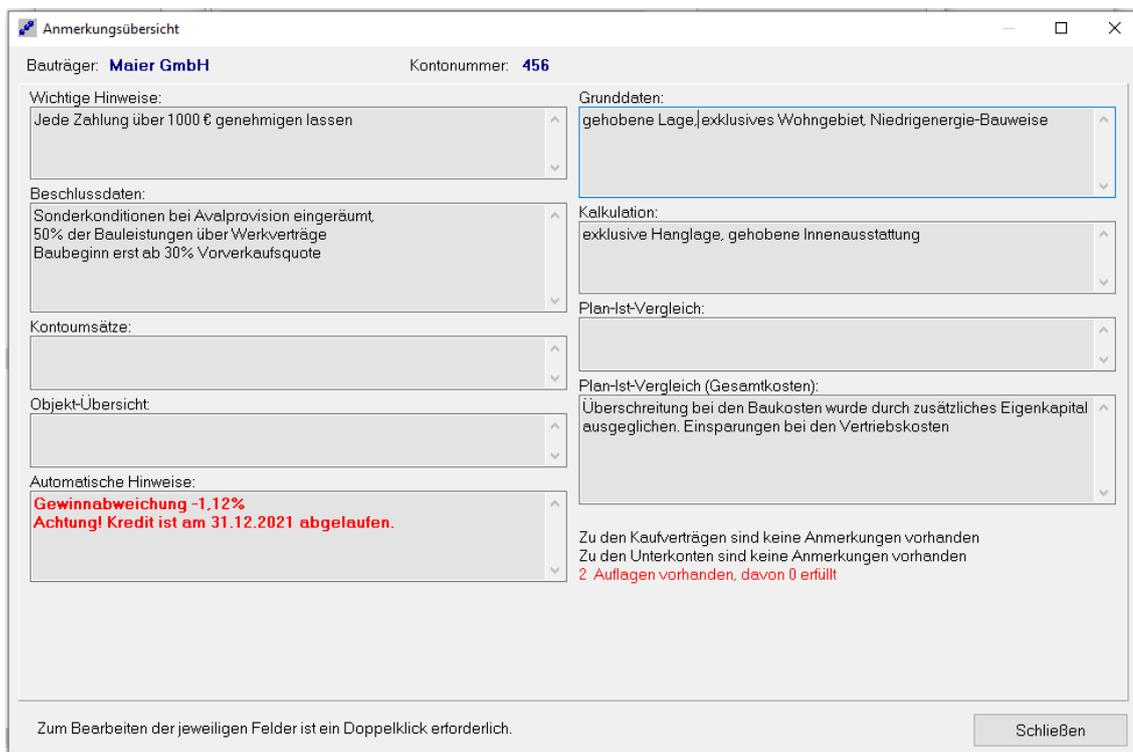


Abbildung 12: Die zentrale Anmerkungsübersicht

Die Anmerkungsübersicht gibt auch Informationen dazu, ob in den Kaufverträgen oder den Unterkonten Anmerkungen vorhanden sind und ob für dieses Objekt Auflagen zur Einräumung der Kreditlinie definiert wurden (vgl. Kap. 5.4).

5.1 Grunddaten des Objekts

Hier werden die Grunddaten des Objektes wie Anschrift und Kontonummer eingegeben. Auch die Einstellung, ob das Ein- oder Zwei-Kontenmodell verwendet werden soll, kann hier vorgenommen werden. Sie können über das Kontextmenü (rechte Maustaste) zwischen den beiden Einstellungen wechseln (siehe Abbildung 13). Für neue Objekte oder bereits bestehende Objekte, für die noch keine Einstellung vorgenommen wurde, wird die Einstellung in den Bankdaten (siehe Kap. 9.3.6) als Standard genutzt. Über das Kontextmenü können Sie auch die IBAN (beim Zwei-Kontenmodell auch für beide Konten) in die Zwischenablage einfügen.

Das Währungsfeld zeigt die Währung an, die für alle Betragsfelder dieses Objekts gilt. Neue Objekte können nur in EUR angelegt werden, die Einstellung "DM" ist nur bei älteren Objekten verfügbar, die noch in "DM" erfasst wurden.

Ein Anmerkungsfield bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, interne Vermerke zum Objekt als freien Text einzutragen. Anmerkungsfielder finden Sie in verschiedenen Bildschirmmasken. Um eine Anmerkung einzugeben oder zu bearbeiten, klicken Sie doppelt in das entsprechende Anmerkungsfield. Es öffnet sich dann ein kleiner Editor, mit dem Sie die Anmerkung eingeben/ändern können.

Wir empfehlen, wichtige Hinweise zum gesamten Objekt (wie z. B. "Achtung Großkredit") direkt in das Anmerkungsfield "Wichtige Hinweise" in der Objektansicht (s. Abbildung 11) einzugeben, da diese direkt in der Hauptmaske des Objekts angezeigt werden und somit bei jedem Öffnen des Objekts ersichtlich sind.



Im Anmerkungs-Editor können Sie über die Schaltfläche „Alle Anmerkungen“ eine zentrale Anmerkungsübersicht aufrufen, welche alle objektspezifischen Anmerkungen kompakt in einem Fenster dargestellt. Über einen Doppelklick auf den jeweiligen Anmerkungsbereich können die Anmerkungen auch direkt bearbeitet werden (vgl. Kap. 5).

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, eine externe Objektnummer anzugeben. abakus^{BT} prüft bei der Eingabe, ob diese eindeutig ist. Wenn diese Nummer bei Ihnen immer angegeben werden soll, weil Sie z.B. als Referenz für ein anderes System benötigt wird, können Sie das Feld in den Programmeinstellungen im Reiter Einstellungen zu einem Pflichtfeld machen.

Hinweis: Die externe Objektnummer wird auch im Dialog Bautenstand und in diversen Ausdrucken ausgegeben

The screenshot shows the 'Grunddaten' dialog box with the following fields and options:

- Kontnr.:** 456
- IBAN:** DE34 5001 0517 0000 0000
- Straße:** Finkenstr. 1
- LKZ:** 79100
- PLZ:** Fre
- Ort:** (empty)
- Währung:** EUR
- Immo. Verwend.:** GEM
- Nutzungsart:** Fremdnutzung
- Objektart:** Neubau
- OnlineStatus:** Online (aktiviert)
- ObjektStatus:** in Bearbeitung
- externe Obj. Nr.:** (empty)
- allgemeine Anmerkungen zum Objekt:** (empty text area)

The context menu is open over the 'OBJEKT-GRUNDDATEN' section, showing the following options:

- OBJEKT-GRUNDDATEN
- Auf Zwei-Konten-Modell umstellen
- Korrektur-Funktion
- PLZ und Ort aufsplitten
- IBAN kopieren
- Objekt exportieren

At the bottom, there is a note: 'Im Rechtsklickmenü kann zwischen Ein/Zwei-Konten-Modell umgestellt werden.' and buttons for 'OK' and 'Abbruch'.

Abbildung 13: Grunddaten

5.1.1 Objektart

Sie können zu jedem Objekt im Grunddaten-Dialog eine Objektart auswählen. Damit können Sie die Objekte klassifizieren, z.B. als Neubau oder Sanierungsobjekt.

Die Objektarten können Sie selbst bestimmen. Die Erfassung der möglichen Objektarten erfolgt einmalig über den Dialog unter "Datei | Stammdaten | Vorgaben Objektarten" (siehe 9.3.4).

Erschließungsfinanzierung

In den Grunddaten ist es möglich, ein Objekt als "Erschließungsobjekt" zu kennzeichnen (Objektart = "Erschließung" siehe 9.3.4). Hierdurch ändern sich dann die Bezeichnungen der Kostenarten in der Kalkulation, sowie in den entsprechenden Auswertungen.

5.1.2 „Objekt-Status“

In den Grunddaten steht das Feld "Objekt-Status" zur Verfügung. Standardmäßig ist (bei allen bereits erfassten Objekten) "in Bearbeitung" vorgegeben. Die folgenden Einstellungen sind möglich:

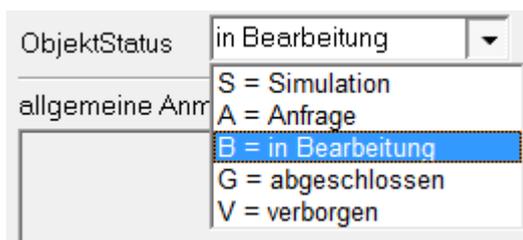


Abbildung 14: Objektstatus

- Simulation: Der Status "Simulation" dient zur Kennzeichnung von Objekten, die Sie z.B. nur testweise oder zum "Durchspielen" von Szenarien angelegt haben.
- Anfrage: Der Status "Anfrage" trifft bei Objekten zu, die sich in der Antrags- oder Angebotsphase befinden. Die Objekte sind in Planung, jedoch liegt noch keine Genehmigung vor. So können schon vor der Kreditvergabe diverse Auswertungen vorgenommen werden.
- in Bearbeitung: Objekte mit dem Status "in Bearbeitung" befinden sich aktuell in der Abwicklung und werden von einem Anwender in abakus^{BT} betreut.
- abgerechnet: Der Status „abgerechnet“ kann vergeben werden, wenn ein Objekt noch nicht abgeschlossen ist, man diese aber bei bestimmten Auswertungen herausfiltern möchte (vgl. Kapitel 10)
- abgeschlossen: Den Status "abgeschlossen" erhalten Objekte, deren Finanzierung abgeschlossen ist.
- verborgen: Objekte, die den Status "verborgen" erhalten, werden zwar wie abgeschlossene Objekte behandelt, aber in der Auswahl nicht mehr angezeigt.

Verborgene Objekte bzw. Simulationsobjekte werden in der Objekt-Auswahlmaske ausgeblendet. Dies erhöht bei einer Vielzahl angelegter Objekte die Übersichtlichkeit, da nur die "aktiven" Objekte in der Auswahl zu sehen sind. Es ist allerdings jederzeit möglich, über das Kontextmenü (rechte Maustaste) verborgene bzw. simulierte Objekte wieder einzublenden. Hierbei werden verborgene Objekte in roter Schrift und simulierte Objekte in blauer Schrift angezeigt. Sollte ein Bauträger nur noch über ausgeblendete oder Simulations-Objekte verfügen, so wird dieser in der Bauträger-Übersicht ausgeblendet. Möchten Sie auf den Bauträger zugreifen, so können Sie über das Kontext-Menü (rechte Maustaste) bzw. einen Link unterhalb der Liste alle verborgenen Bauträger wieder einblenden.

5.1.3 Online-Status

Der Online-Status wird beim Einsatz der Kontoumschnittstelle benötigt. Details finden Sie im zugehörigen Handbuch zur Schnittstelle.



Abbildung 15: Simulierte bzw. verborgene Objekte einblenden

Objekt kopieren

Es besteht die Möglichkeit ein komplettes Objekt zu kopieren, z.B. um verschiedene Szenarien „durchzuspielen“. Klicken Sie dazu in der Objekt-Ansicht mit der rechten Maus-Taste auf die Anwendungsmaske und wählen Sie die Option „Objekt kopieren“. Das duplizierte Objekt erhält den Objekt-Status "Simulation". Der Objekt-Status "Simulation" sorgt dafür, dass das duplizierte Objekt nicht in den Statistiken erscheint. Das kopierte Objekt kann auch nachträglich in ein Echtojekt umgewandelt werden, durch Umstellung des Objektstatus auf „in Bearbeitung“.

5.2 Kalkulation

In diesem Formular können die kalkulierten Kosten unterteilt nach verschiedenen Kostenarten erfasst werden. In abakus^{BT} werden folgende Hauptkategorien verwendet:

- Grundstück
- Grundstücksnebenkosten
- Baukosten Rohbau
- Kosten Fertigstellung
- Baunebenkosten
- Vertriebskosten
- Zinsen und Gebühren
- Sonstiges

Zudem ist eine Unterscheidung in kalkulierte und finanzierte Kosten möglich, wenn ein Objekt nicht voll finanziert wird.

Um große Beträge schnell eingeben zu können, hat abakus^{BT} eine intelligente Kurzeingabe. So können Sie z.B. statt 1.500.000 einfach 1,5m eingeben, oder statt 150.000 nur 150t (m=Millionen, t=tausend). Damit können Fehler bei der Eingabe vieler Nullen leicht vermieden werden (vgl. auch Kap. 20.1.2).

In der Kalkulationsmaske werden generell geplante und finanzierte Kosten eingetragen. Da die finanzierten Kosten oft den geplanten Kosten entsprechen, wurde in abakus^{BT} auch für diesen Fall eine Eingabeerleichterung entwickelt. Zur Übernahme eines Wertes aus der Spalte geplante Kosten in die Spalte finanzierte Kosten geben Sie einfach nur das Gleichheitszeichen [=] ein, schon steht der gleiche Wert im Feld finanzierte Kosten.

Zusätzliche Prüfung auf eingeräumte Kosten [*Lizenz]

Ist die entsprechende Option in den Programm-Einstellungen aktiviert (vgl. Kap. 9.5.4.3) werden neben den Spalten für die kalkulierten und finanzierten Kosten Auswahlkästchen für die eingeräumten Kosten angezeigt, die zunächst alle aktiviert sind. Dies bedeutet, dass der Kredit für alle Kategorien in Höhe der finanzierten Kosten eingeräumt wurde. Soll die Verwendung der Mittel vorerst eingeschränkt werden, können die Häkchen für die entsprechenden Kategorien entfernt werden. Es öffnet sich dann eine weitere Spalte, in welcher Sie jeweils den für diese Kategorie

eingräumten Betrag eingeben können. Auf diese Weise kann ein genehmigter Etappenkredit z.B. auf die Verwendung für bestimmte Kategorien beschränkt werden. Die Prüfung auf Überschreitungen in den Kontoumsätzen erfolgt in diesem Fall dann auf Basis der eingeräumten Kosten anstatt wie bisher auf Basis des finanzierten Betrags (vgl. Kap. 5.13). Im PlanIst-Vergleich kann bei Nutzung dieser Option zwischen finanzierten und eingeräumten Kosten umgeschaltet werden (vgl. Kap. 7.1.6).

Die Kalkulation bietet auch die Möglichkeit, das „geforderte Eigenkapital“, das „vereinbarte Eigenkapital“ oder auch beides zu hinterlegen (z.B. insgesamt vereinbart 3 Mio. EUR, vorab gefordert 500.000 EUR), wenn mit dem Bauträger das Einbringen von Eigenkapital vereinbart wurde.

Über die Schaltfläche „Berechnen“ ermittelt abakus^{BT} die Differenz zwischen Gesamtkosten und finanzierten Kosten und trägt diese als „gefordertes Eigenkapital“ ein bzw. schlägt eine Änderung vor, wenn bereits ein Wert eingetragen ist.

Ist ein „gefordertes Eigenkapital“ hinterlegt, sollen die ersten Zahlungen durch "EV"-Buchungen erfolgen, bevor der Kredit genutzt wird. Solange die Summe der Eingangsbuchungen "EV" nicht dem hinterlegten Betrag entspricht, wird beim Buchen von Verwendungsnachweisen eine Warnung ausgegeben.

Das Feld „vereinbartes Kapital“ dient dagegen nur Dokumentationszwecken (vgl. auch Kap. 5.13).

Über ein Anmerkungsfeld haben Sie zudem noch die Möglichkeit, interne Informationen zu der jeweiligen Kalkulation als freie Texteingabe festzuhalten (z. B. "Zinsen aufgerundet"). Die Anmerkung können Sie über einen Doppelklick in das Anmerkungsfeld bearbeiten.

Hinweis: Die Anmerkungen zur Kalkulation erscheinen auch auf dem Ausdruck der Detailkalkulation (siehe Kap. 5.3).

Sie haben die Möglichkeit die aktuellen Kalkulationsdaten zu archivieren. Somit können Sie verschiedene Kalkulationsstände miteinander vergleichen, wenn die Kalkulation im Projektverlauf geändert wird. Nach Betätigen des Knopfes [Kalkulationsdaten archivieren] werden sie aufgefordert eine Bezeichnung anzugeben, unter der die Kalkulation archiviert werden soll.

Hinweis: Zu den Kalkulationsdaten gehören bei der Archivierung die Werte aus der Kosten-Kalkulation sowie die Erlös-Werte aus dem Gemenge und den Gesamteinheiten. Diese werden benötigt, um einen Gesamtvergleich von Kalkulationsständen zu ermöglichen (siehe Kap. Fehler: Verweis nicht gefunden). Diesen können Sie auch aus der Kalkulation über die Schaltfläche „Kalkulationsstände vergleichen“ aufrufen.

Sind bereits archivierte Kalkulationen vorhanden, so genügt ein Klick auf [Vergleichsansicht öffnen] und sie können die benötigte Kalkulation aus dem Menü auswählen. Die gewünschten Werte werden angezeigt und Unterschiede der beiden Kalkulationen werden farblich hervorgehoben. Durch [Vergleichsansicht schließen] kehren Sie zu der ursprünglichen Darstellung der aktuellen Kalkulation zurück.

Kalkulation

Kontonummer: 456

Kalkulationsstand: Kalkulationsdaten vom 05.05.2021

Kosten	gesamt (in EUR)	finanziert (in EUR)	gesamt (in EUR)	finanziert (in EUR)
Grundstück	1.022.583,76	1.022.583,76	1.022.583,76	1.022.583,76
Grundstücksnebenkosten	51.129,19	51.129,19	51.129,19	51.129,19
Baukosten Rohbau	552.195,23	552.195,23	552.195,23	552.195,23
Kosten Fertigstellung	838.292,85	838.292,85	838.292,85	838.292,85
Baunebenkosten	204.516,75	204.516,75	204.516,75	204.516,75
Vertriebskosten	102.258,38	102.258,38	102.258,38	102.258,38
Zinsen und Gebühren	82.258,38	82.258,38	102.258,38	102.258,38
Sonstiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	2.853.234,54	2.853.234,54	2.863.234,54	2.863.234,54

Fläche des Grundstücks: 1.104,00 qm
 gefordertes Eigenkapital: 0,00 EUR
 vereinbartes Eigenkapital: 200.000,00 EUR

Anmerkungen zur Kalkulation: exklusive Hanglage, gehobene Innenausstattung

Kalkulationsdaten archivieren | Vergleichsansicht schließen

Detailansicht | Kalkulationsstände vgl. | OK | Abbruch

Abbildung 16: Vergleich von archivierten Kalkulationsdaten mit dem aktuellen Stand



Bei Änderungen von kalkulationsrelevanten Daten werden Sie zudem gefragt, ob Sie vor dem Speichern der Daten den aktuellen Stand archivieren möchten. Falls in kurzer Zeit mehrere Änderungen vorgenommen werden sollen, kann diese Abfrage vorübergehend deaktiviert werden. Hierzu können Sie beim ersten Erscheinen der Abfrage die Option „In dieser Sitzung nicht mehr nachfragen“ auswählen und werden für die Dauer der aktuellen Sitzung nicht mehr gefragt. Bei einem Neustart von abakus^{BT} wird diese Einstellung wieder zurückgesetzt.

Sollten Sie während der aktuellen Sitzung dann trotzdem archivieren wollen, können Sie die Archivierung manuell anstoßen (über die Schaltflächen in Kalkulation, Gesamteinheiten oder Gemeinde).

5.3 Kalkulation im Detail

Die oben aufgeführten (Haupt-)Kostenkategorien sind sinnvoll, um eine Gliederung der anfallenden Kosten eines Objektes vorzunehmen. Für eine detailliertere Kostenüberwachung ist es möglich, die Hauptkategorien in Unterkategorien zu untergliedern. Wenn Sie auf [Detailansicht] klicken, wird dazu das Formular „Kalkulation im Detail“ angezeigt.

Über die Kalkulation im Detail wird eine detailliertere Erfassung und Auswertung ermöglicht. Insbesondere können damit Kostenüberschreitungen in einzelnen Gewerken noch früher erkannt werden.

Sie können bei jedem Objekt entscheiden, ob Sie die Detail-Kalkulation nutzen wollen oder nicht. abakus^{BT} arbeitet auch dann korrekt, wenn Sie keine Detail-Kalkulation erfassen. Die Nutzung der Detailkalkulation bedeutet einen etwas höheren Aufwand beim Erfassen der Kalkulation, bietet dafür allerdings erweiterte Auswertungsmöglichkeiten. Somit können Sie in jedem Fall abwägen, ob Sie die Detailkalkulation nutzen möchten (z.B. bei einem Neukunden oder erhöhtem Risiko), oder ob eine "grobe" Kalkulation ausreicht (z.B. bei einem Bestandskunden, vermindertem Risiko oder ausreichend Sicherheiten).

Es besteht auch die Möglichkeit, einen Blanko-Export zu erstellen welcher dann vom Bauträger ausgefüllt und anschließend wieder importiert werden kann (jeweils Kontextmenü, „Excel-Export Blanko“ bzw. „Import aus Blanko-Datei“).

Analog zum Vorgängerformular („Kalkulation“) können Sie die geplanten und finanzierten Kosten eintragen. Zusätzlich gibt Ihnen die Spalte „Anmerkung“ die Möglichkeit, eventuell zusätzliche Informationen zu dieser Position zu erfassen.

Zur Übernahme eines Wertes aus der Spalte „geplante Kosten“ in die Spalte „finanzierte Kosten“ geben Sie wiederum nur das Gleichheitszeichen [=] ein - schon steht der gleiche Wert im Feld finanzierte Kosten. Sofern die kalkulierten und finanzierten Kosten der Hauptkategorie gleich sind, wird bei der Eingabe automatisch der Betrag in der Spalte „gesamt“ in die Spalte „finanziert“ übernommen.

Kategorie	%	gesamt (in EUR)	finanziert (in EUR)	Kommentar	abgeschlossen
Grundstück					
Grundstück	82,86	290.000,00	290.000,00		
Erschließungskosten	17,14	60.000,00	60.000,00		
nicht zugeordnet		0,00	0,00		
gesamte Kosten		350.000,00	350.000,00		
Grundstücksnebenkosten					
Notar	46,67	14.000,00	0,00		
Steuern	53,33	16.000,00	0,00		
nicht zugeordnet		0,00	0,00		
gesamte Kosten		30.000,00	0,00		
Baukosten Rohbau					
Erdarbeiten	20,00	80.000,00	80.000,00		
Maurer	30,00	120.000,00	120.000,00		
Zimmermann	32,50	130.000,00	130.000,00		
Dachdecker	17,50	70.000,00	70.000,00		
nicht zugeordnet		0,00	0,00		
GESAMTKOSTEN		1.985.000,00	1.910.000,00	Alle Beträge in EUR	

Abbildung 17: Kalkulation im Detail

Wenn in abakus^{BT} noch keine Kategorien angelegt sind, wird beim ersten Aufruf der „Kalkulation im Detail“ zuerst das Formular „Kategorien“ angezeigt, in dem Sie die Standard-Kategorien erfassen können. Wir empfehlen Ihnen, die Unterkategorien dort einzutragen, da diese dann als Standard-Vorgabe für andere Objekte ebenfalls zur Verfügung stehen.

Hinweis: Die Standard-Vorgaben können Sie bei Bedarf später jederzeit über den Menüpunkt „Datei | Stammdaten | Vorgaben Kategorien“ anpassen.

Über den Knopf [Blanko] in der Maske „Kalkulation im Detail“ ist es möglich, einen Blanko-Ausdruck der Detailkalkulation zu erstellen. Dieser Ausdruck enthält lediglich die in dem aktuellen Objekt erfassten Kategorien, jedoch keine Beträge und kann somit z.B. auch als Mustervorlage an den Kunden ausgehändigt werden.

Anlegen einer Unterkategorie

Eine Unterkategorie wird neu angelegt, indem Sie in der Spalte "Kategorie" in der leeren Zeile einfach die Bezeichnung für eine neue Kategorie eintragen, z.B. "Malerarbeiten".

Wenn Sie eine neue Kategorie anlegen möchten, die künftig für jedes Objekt zur Verfügung stehen soll, können Sie dies mit Hilfe des Formulars "Kategorien" (Menü "Datei | Stammdaten | Vorgaben Kategorien ") erledigen. Diese Vorgaben sind dann für jedes Objekt generell voreingestellt, aber jederzeit individuell änderbar (s. 9.3.1).

Löschen einer Unterkategorie

Eine Unterkategorie inklusive der Beträge kann über das Kontextmenü (rechte Maustaste) gelöscht werden.

Über den Menüpunkt „Leere Zeilen entfernen“ können darüber hinaus alle leeren Zeilen auf einmal gelöscht werden.

Sortieren/Verschieben von Unterkategorien

Über das Kontextmenü (rechte Maustaste) können Sie eine Unterkategorie in eine andere Hauptkategorie verschieben. Wählen Sie hierzu „Zeile in eine andere Kategorie verschieben“. Sie werden dann mittels einer Eingabemaske aufgefordert die gewünschte Hauptkategorie auszuwählen.

Über die Einträge „Zeile nach oben“ bzw. „Zeile nach unten“ können Sie einzelne Zeilen innerhalb einer Kategorie verschieben.

Über den Menüpunkt „Unterkategorien sortieren“ können Sie alle Unterkategorien zu einer Hauptkategorie alphabetisch sortieren lassen.

Werkverträge in der Detailkalkulation

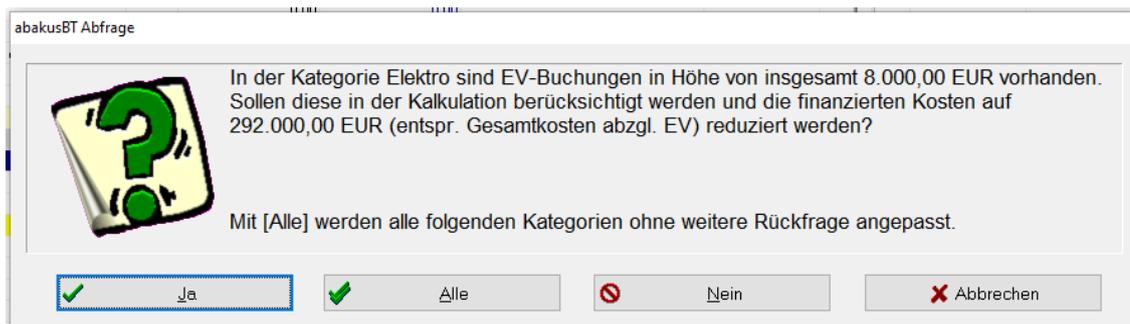
Sie können in der Detailkalkulation auch abgeschlossene Werkverträge hinterlegen. Hierzu erfassen Sie den vereinbarten Betrag und kennzeichnen die entsprechende Zeile mit Hilfe der Spalte „WerkV“ als Werkvertrag. Die Spalte „Eingang“ bietet die Möglichkeit, das Datum des Vertragseingangs zu hinterlegen. Solange hier kein Datum eingetragen ist, wird die Zelle rot hinterlegt.

Um die Anlage von Werkverträgen zu vereinfachen, gibt es auch die Möglichkeit, über das Kontextmenü (rechte Maustaste) Werkverträge anzulegen. Der Text für die neue Position wird hierzu aus der zuvor gewählten Zeile übernommen und mit dem Zusatz "WerkV" versehen. Die im Werkvertrag vereinbarte Summe wird automatisch von der gewählten Kategorie bzw. der verfügbaren Summe abgezogen. Der Posten wird als neue Zeile in die Detailkalkulation übernommen und als Werkvertrag gekennzeichnet.

Hinweis: Sollten schon erste Buchungen zu eine Kategorie erfolgt sein, bevor der Werkvertrag vorgelegt wurde, können diese Buchungen auch nachträglich noch dem Werkvertrag zugeordnet werden. Wählen Sie hierzu in der Detailkalkulation die entsprechende Kategorie und über das Kontextmenü den Menüpunkt „Werkvertrag erfassen“. abakus^{BT} bietet Ihnen im weiteren Verlauf dann an, alle bisherigen Buchungen der Kategorie dem neuen Werkvertrag zuzuordnen.

Finanzierte Kosten um geleistete EK-Zahlungen reduzieren [*Lizenz]

Über die Menüpunkte „Finanzierte Kosten um geleistete EK-Zahlungen reduzieren“ (für eine Kategorie) und „Alle finanzierten Kosten um geleistete EK-Zahlungen reduzieren“ (für alle Kategorien) prüft abakus^{BT} automatisch, ob Zahlungen aus Eigenkapital erfolgt sind (=EV-Buchungen), um welche die finanzierten Kosten reduziert werden können und bietet diese zur Auswahl an (vgl. Kap. 5.13).



Funktion der Spalte "abgeschlossen"

In der Spalte "abgeschlossen" kann ein Datum eingetragen werden, sofern sämtliche Kosten einer Unterkategorie bezahlt sind. Diese Information kann auf Wunsch im Plan-Ist-Vergleich berücksichtigt werden, d.h. sofern die kalkulierten Kosten unterschritten wurden, wird der noch freie Betrag zwischen kalkulierten und tatsächlich gezahlten Kosten nicht mehr als noch offene Kosten mit eingerechnet. Somit kann die Differenz evtl. Überschreitungen in anderen Kategorien ausgleichend bzw. gewinnerhöhend wirken. Eine abgeschlossene Position wird grün hinterlegt und ist dann für Änderungen gesperrt. Sollten danach doch Änderungen an einer bereits abgeschlossenen Kategorie notwendig werden, muss das Datum zuerst wieder gelöscht werden, damit die Kategorie nicht mehr als abgeschlossen gilt.

Möchten Sie alle Positionen einer Hauptkategorie als abgeschlossen markieren, so können Sie dies durch Aufruf des Kontextmenüs (rechte Maustaste) über den Menüpunkt "Gesamte Kategorie abschließen" erledigen. Nach Eingabe eines Abschlussdatums fügt das Programm dieses bei allen Positionen automatisch ein.

Ableich der Hauptkategorie mit der Summe der Unterkategorien

Den Betrag einer Hauptkategorie sehen Sie in diesem Formular in der grau unterlegten Zeile mit der Bezeichnung "gesamte Kosten". In diesem Zusammenhang ist es wichtig darauf hinzuweisen, dass diese Werte die im Formular "Kalkulation" eingetragenen Beträge sind. Abweichungen dieses Betrages von der tatsächlichen Summe der Unterkategorien werden Ihnen in der gelb hinterlegten Zeile mit der Bezeichnung "nicht zugeordnet" angezeigt. Eine positive Zahl zeigt hier den Restbetrag an, der noch nicht auf Unterkategorien verteilt wurde. Eine rote (negative) Zahl zeigt an, dass die Summe der eingetragenen Unterkategorien den ursprünglich für diese Hauptkategorie festgesetzten Betrag überschreitet.

Den Betrag der Hauptkategorie (der aus der Hauptkalkulation übernommen wird) können Sie bei Bedarf über das Kontext-Menü (rechte Maustaste) "Summe anpassen" (für eine Summe) oder „Alle Summen anpassen“ neu berechnen, sodass keine Differenz mehr ausgewiesen wird. Dabei wird die Summe der Hauptkategorie anhand der in den Unterkategorien erfassten Beträge angepasst und der Wert in der gelb hinterlegten Zeile "nicht zugeordnet" wird somit 0,00.

Selbstverständlich können Sie die Summenbeträge einer Hauptkategorie auch direkt eingeben. Beachten Sie dabei, dass beim Speichern (mit [OK]) etwaige Änderungen an den Summen der Hauptkategorien nun automatisch in die Kalkulation mit übernommen werden. Sie werden dann bei der Rückkehr in das Formular "Kalkulation" mit einer entsprechenden Meldung auf diese Anpassungen hingewiesen. Zusätzlich erscheinen die geänderten Beträge dann mit einer gelben Farbhinterlegung. In diesem Fall ist es wichtig, dass Sie diese Änderungen mit [OK] bestätigen, damit die Änderungen in der Hauptkalkulation gespeichert werden.

5.4 Beschlussdaten

In den Beschlussdaten haben Sie die Möglichkeit, Eckdaten der Kreditabwicklung bzw. Berechnung zu hinterlegen. So können Sie einen Etappenkredit eingeben, für den Fall, dass z.B. erst ein Teilkredit bis zur Erfüllung einer Verkaufsaufgabe eingeräumt wird.

Die Gesamtfortschreibungsliste rechnet dann das restliche Barlimit ausgehend vom Etappenkredit.

Im Kreditkürzungsschreiben wird jedoch vom Gesamtkredit aus gerechnet. Wenn Sie gleich den gesamten Kreditbetrag einräumen möchten, so geben Sie im Feld Etappenkredit den vollen Kreditbetrag an.

Im Feld Kürzungsprofil können Sie eines der in den Programm-Einstellungen definierten Kürzungsprofile auswählen (vgl. Kap. 9.5.4.11).

Der Kürzungsmodus Kredit wird für bestimmte Kürzungseinstellungen herangezogen. Dort können Sie einen Wert unter 100% eingeben, falls Sie bei Kaufpreiseingängen nur anteilig kürzen möchten (Standardeinstellung 100%).

Beschlussdaten

Kontonummer: **456**

ursprüngliches Kreditlimit: 2.863.234,53 EUR Ablaufdatum: 01.08.2023

Etappenkredit: 2.863.234,53 EUR Kürzungsprofil: Standard

Kürzungsmodus Kredit: 100,00 %

weiteres Kreditlimit: 0,00 EUR Ablaufdatum:

urspr. Verkehrswert: 0,00 EUR vom:

urspr. Beleihungswert: 1.830.424,93 EUR vom:

Kürzungsmodus Bel.-Wert: 100,00 %

vereinbarte Gebühr: 1.227,10 EUR Gebühr gebucht am: 17.11.2022

Gebühren Hinweis: einzeln gesamt

Gewinnabweichung bis: 0,00 % genehmigt:

keine spekulative Immobilienfinanzierung nach Art. 128 CRR Begründung:

Avalprovision Mindestgebühr pro: Quartal

Bürgschaften §650m BGB: 3,00 % p.a. mind 125,00 EUR p.Q.

Bürgschaften §7 MaBV: 2,00 % p.a. mind 125,00 EUR p.Q.

sonstige Bürgschaften: 2,00 % p.a. mind 125,00 EUR p.Q.

Verkaufsaufgabe: 50,00 % anhand qm

Rechnungsnachweis ab: 0,00 EUR

Vertrags-Ausfertigung: 15.10.2018

Unterzeichnung: 23.10.2018

Anmerkungen zum Beschluss:

>> Fortschr. OK Abbruch

Abbildung 18: Beschlussdaten

Weiterhin können Sie in den Beschlussdaten hinterlegen, ob der Bauträger über ein weiteres Kreditlimit verfügt, wie z. B. einen Kontokorrentkredit. Dieser wird bei der Berechnung eventueller Überziehungen berücksichtigt. Auch dieses weitere Kreditlimit kann, wie der eigentliche Kredit, mit einem Ablaufdatum versehen werden.

Die Eingabe beim ursprünglichen Verkehrswert ist erforderlich, wenn der Verkehrswert die Basis für den Kürzungsmodus Beleihungswert ist bzw. gekürzt werden soll (vgl. Kapitel 11.9.9 Kürzungseinstellungen).

Der Wert „Beleihungswert ursprünglich“ wird als Ausgangswert für die Beleihungswertkürzung herangezogen (vgl. Kap. 9.5.4.11)

Der "Kürzungsmodus Beleihungswert" errechnet sich je nach ausgewählter Option bei der

Beleihungswertkürzung ((vgl. Kapitel 11.9.9 Kürzungseinstellungen) automatisch.

Bei der Angabe der Gebühr, die für die Objektabwicklung berechnet wird, können Sie wählen, ob die Gebühr jeweils einzeln bei Versand der Freistellungserklärung belastet oder in einer Summe z.B. bei Krediteinräumung vereinnahmt wird. Falls die Gebühr einzeln vereinnahmt wird, wird bei Versand der Freistellungserklärung in der Zweitschrift an den Bauträger automatisch vermerkt, dass die Gebühr für diesen Kaufvertrag in den nächsten Tagen dem Objektkonto belastet wird.

Wird die Gebühr als einmalige Zahlung eingenommen, so werden Sie bei dieser Einstellung vor dem Speichern der Beschlussdaten (sofern das Datum der Vertragsunterzeichnung eingegeben bzw. geändert wurde) gefragt, ob das Programm gleich eine Buchung in abakus^{BT} mit diesem Betrag anlegen soll. Ist die Buchung der Gebühr erfolgt, wird das Buchungsdatum in dem entsprechenden Datumsfeld angezeigt.

In vielen Häusern ist eine eventuelle Deckungsbeitragsabweichung (Erlösunterschreitung bzw. Kostenüberschreitung) an Kompetenzen gebunden. Daher können Sie im Feld "Gewinnabweichung bis" eine maximal erlaubte Gewinnabweichung (in Prozent) inklusive Genehmigungsdatum erfassen. Wenn abakus^{BT} eine höhere Deckungsbeitragsabweichung ermittelt, so erhalten Sie in der Objektansicht (siehe Abbildung 11) den Hinweis "Deckungsbeitragsabweichung ...%", sofern die offenen Kaufpreise nicht 110% des Restkredits (inkl. Überziehungen) decken können. Somit kann über diesen Hinweis und das Datum "genehmigt" geprüft werden, ob eine neue Genehmigung erforderlich ist.

Über die Auswahlbox „Keine spekulative Immobilienfinanzierung nach Art. 128 CRR“ können Sie für dieses Objekt die Prüfung auf spekulative Immobilienfinanzierung deaktivieren (vgl. Kap. 5.14). In der Liste Excel-Export Kontonummern (vgl. Kap. 10.2.3) wird für dieses Objekt in der Spalte "Schwellenwert HighRisk %" immer 100 ausgegeben.

In dieser Maske können auch die Konditionen für eine Avalprovision hinterlegt werden. Zunächst kann definiert werden, ob eine Mindestgebühr für das entsprechende Objekt quartalsweise oder pro Jahr vereinbart wird. Wird eine Mindestgebühr erfasst, so prüft abakus^{BT} bei Rückgabe einer Bürgschaft, ob die vereinbarte Mindestgebühr erreicht wurde. Falls dies nicht der Fall ist, wird der errechnete Differenzbetrag angezeigt, und Sie können durch Bestätigung gleich eine entsprechende Nachbuchung in den Kontoumsätzen in abakus^{BT} erzeugen.

Weiterhin kann eine Verkaufsauflage (als Prozentwert) hinterlegt werden. Beim Aufruf der Kaufverträge (siehe 5.14) sehen Sie dann auf einen Blick, ob die Verkaufsauflage bereits erfüllt ist oder noch nicht erfüllt ist. Sie können hier zusätzlich einstellen ob die Verkaufsauflage auf Grundlage von Quadratmetern, Erlösen oder der Anzahl der Einheiten berechnet werden soll. Für neue Objekte oder bereits bestehende Objekte, für die noch keine Einstellung vorgenommen wurde, wird die Einstellung aus den Programm-Einstellungen (siehe Kap. 9.5.4) als Standard genutzt.

Mit dem Feld "Rechnungsnachweis ab" können Sie festlegen, dass Rechnungsnachweise erst bei einem Geldausgang ab einer bestimmten Höhe erforderlich sind. Beim Erfassen von Buchungen wird dann ein Hinweis ausgegeben, wenn ein Verwendungsnachweis diesen Betrag erreicht oder überschreitet und ein Rechnungsnachweis erforderlich ist. In den Programm-Einstellungen (siehe Kap. 9.5.4) können Sie einen Standardwert für diesen Betrag hinterlegen, der bei neuen Objekten automatisch gesetzt wird. Änderungen des Standardwerts wirken sich nur auf nach diesem Zeitpunkt neu angelegte Objekte aus. Sind Änderungen bei bestehenden Objekten erforderlich oder sollen bei einzelnen Objekten abweichende Werte hinterlegt werden, können Sie diese manuell in den Beschlussdaten anpassen.

Sie können in den Beschlussdaten auch Auflagen für die Einräumung der Kreditlinie hinterlegen, z.B. Baugenehmigung vorhanden, Abschluss bestimmter Versicherungen o.ä.). Über die Schaltfläche Auflagen gelangen Sie in ein weiteres Fenster, indem Sie aus vordefinierten Texten auswählen (vgl. Kap. 9.3.7) oder eigene Auflagen anlegen können. In der Spalte „erfüllt“ können Sie jeweils das Erfüllungsdatum vermerken. Unterhalb der Schaltfläche wird jeweils angezeigt, wie

viele Auflagen hinterlegt und wie viele davon erfüllt sind. Die Informationen zu den Auflagen werden weiterhin auch in der Anmerkungsübersicht ausgegeben (vgl. Kap. 5).

Ein Anmerkungsfeld bietet genug Platz, um Notizen zu den Beschlussdaten, z.B. spezielle Sondervereinbarungen, als freie Texteingabe festzuhalten.

5.5 Gesamteinheiten und Gemenge

In den Gesamteinheiten werden die Anzahl sowie die Art der Einheiten mit den jeweiligen geplanten Verkaufserlösen nebst qm erfasst.

Da bei Vorliegen des Antrages des Bauträgers oft noch keine detaillierten Informationen über die einzelnen Einheiten vorliegen, werden die Einheiten zuerst grob erfasst (z.B. "5 Wohnungen", "3 Stellplätze"). Wenn Ihnen später genaue Informationen zu den einzelnen Einheiten vorliegen, werden diese in der Maske "Einheiten" erfasst.

Die Maske "Gesamteinheiten" sollte aber von Beginn an Daten enthalten, da abakus^{BT} sonst keine Berechnungsgrundlage für verschiedene Auswertungen hat und beispielsweise keine Werte in den Planzahlen ausweist. Wenn Sie später genauere Angaben in der Maske "Einheiten" machen, wird automatisch ein Abgleich zwischen den hier erfassten Daten und der Einheitenmaske ausgeführt und evtl. Abweichungen werden Ihnen angezeigt ("Einheitenprüfung"). Sie können die Abweichungen dann auch von abakus^{BT} automatisch korrigieren lassen. Sobald Sie detaillierte Daten im Dialog „Einheiten“ erfasst haben, ist es empfehlenswert, nur noch diesen Weg zu nutzen, um die Daten in beiden Dialogen synchron zu halten.

Gesamteinheiten ✕

Kontonummer: **456** Es sind bereits Einheiten erfasst. Bitte nehmen Sie Änderungen ggf. in der Einheitenliste vor, da die Werte hier dann aus den Einheiten neu berechnet werden. ?

Nr	Art	Anzahl	Preis Soll in EUR	ges. Fläche	verwertbare Miete/qm
1	Wohnung	8	3.522.801,07	915,81	
2	TG	7	125.266,54		
3	<input type="text"/>				

Gesamtkosten aus Kalkulation = **2.863.234,54 EUR**

Summe Gesamteinheiten (Preis Soll) = **3.648.067,61 EUR**

Kalkulationsdaten archivieren
✔ OK
✘ Abbruch

Abbildung 19: Gesamteinheiten

In der Spalte "verwertbare Miete/qm" können Sie zu jeder Einheitenart den Anteil der voraussichtlich erzielbaren bzw. ortsüblichen Miete pro qm erfassen, welcher für die Berechnung

der aktuellen Kapitaldienstgrenze verwendet werden soll. Dieser Wert kann jederzeit geändert werden, z. B. mit fortschreitendem Verkauf.

Im Gemenge können die Einheiten etwas detaillierter noch nach Zimmern unterteilt werden. Diese Werte fließen in die Objekt-Planzahlen mit ein.

Gemenge

Kontonummer: **2345**

Anzahl	Zimmer	Art	Anmerkung	qm
1	6,0	Wohnung		143,00
1	2,0	Wohnung		72,00
5	4,0	Wohnung		527,00
1	3,0	Wohnung		93,00

Wohnfläche aus Gesamteinheiten = **835,00 qm**
Wohnfläche aus Gemenge = **835,00 qm**

Kalkulationsdaten archivieren OK Abbruch

Abbildung 20: Gemenge

Einträge können aus den Formularen entfernt werden, indem Sie das Kontextmenü aufrufen (rechte Maustaste) und "Zeile löschen" auswählen.

In beiden Dialogen haben Sie die Möglichkeit, Kalkulationsdaten zu archivieren.

Hinweis: Zu den Kalkulationsdaten gehören bei der Archivierung die Werte aus der Kosten-Kalkulation sowie die Erlös-Werte aus dem Gemenge und den Gesamteinheiten. Diese werden benötigt, um einen Gesamtvergleich von Kalkulationsständen zu ermöglichen (siehe Kap. Fehler: Verweis nicht gefunden). Diesen können Sie auch aus Gemenge und Gesamteinheiten über den Menüpunkt „Kalkulationsstände vergleichen“ aufrufen.

5.6 Einheiten

Hier werden sämtliche Daten zu den einzelnen Einheiten erfasst. Mit Hilfe dieser Daten können später auf Knopfdruck Pfandentlassungen und Löschungsbewilligungen ausgedruckt werden.



Es können hier auch Sondernutzungsrechte erfasst werden. Dazu geben Sie einfach in der Spalte MEA (Miteigentumsanteile) das Kürzel "SNR" (für

Sondernutzungsrecht) ein.

Verkaufte Einheiten werden bei Erfassung des Kaufvertrages zugeordnet. Diese werden dann automatisch grün markiert und die jeweiligen Käufernamen werden angezeigt. Mit einem Doppelklick auf eine verkaufte Einheit (grün hinterlegt) gelangen Sie direkt in den zugehörigen Kaufvertrag.

Da von Beginn an häufig nicht alle Daten vorliegen, empfehlen wir, die Daten in der Einheitenmaske nach und nach zu ergänzen, wenn Ihnen die Unterlagen vorliegen. Beginnen Sie mit der Anzahl und der Art der Einheiten. Sie können später die qm und Sollpreise ergänzen, wenn die Berechnung des Bauträgers vorliegt, bzw. die Nummer des Grundbuchblattes und die Miteigentumsanteile erfassen, wenn die Teilung im Grundbuch vollzogen wurde. Je genauer Ihre Angaben, desto genauer können die Auswertungen durch abakus^{BT} erfolgen bzw. desto mehr Funktionen können genutzt werden. So ist beispielsweise die Angabe des Grundbuchblattes sinnvoll für den automatisierten Ausdruck der Freistellungserklärungen (siehe 8.1.2.2).

Hinweis: Abhängig von den in den Programm-Einstellungen gewählten Kürzungs-Einstellungen werden in den Einheitenliste bestimmte Spalten ein- oder ausgeblendet, wie beispielsweise der Beleihungswert, der Kürzungswert und der Verkehrswert je Einheit (vgl. Kap. 9.5.4.11).

Alternativ besteht die Möglichkeit, über das Kontextmenü einen Blanko-Export im Excel-Format zu erstellen. Dieser kann vom Bauträger ergänzt und dann bequem wieder in abakus^{BT} importiert werden (Kontextmenü → Import aus Blankodatei).

Nr	Einheit Nr	Art	Teil	Lage	Preis Soll in EUR	qm	Preis Soll pro qm	Zimmer	GB-Blatt	Lgb.-Nr	MEA	Nenner	Provision kalk.	Käufer	Preis Ist in EUR	Preis Ist Abw.	Preis Ist pro qm
1	1	Wohnung			355.347,86	88,00	3.933,93	4,00	36118	18970	104,00	1.000,00	0,00		0,00	0,00	0,00
2	2	Wohnung			391.138,29	105,74	3.699,96	4,00	36119	18970	111,00	1.000,00	0,00		0,00	0,00	0,00
3	3	Wohnung			406.477,05	105,74	3.844,12	4,00	36120	18970	111,00	1.000,00	0,00		0,00	0,00	0,00
4	4	Wohnung			406.477,05	105,74	3.844,12	4,00	36121	18970	111,00	1.000,00	0,00	Hartmann	406.477,04	-0,01	3.844,12
5	5	Wohnung			432.041,64	105,74	4.085,89	4,00	36122	18970	112,00	1.000,00	0,00	Bauer	432.041,64	0,00	4.085,89
6	6	Wohnung			432.041,64	105,74	4.085,89	4,00	36123	18970	112,00	1.000,00	0,00	Wiesmann	432.041,64	0,00	4.085,89
7	7	Wohnung			549.638,77	144,25	3.810,32	5,00	36124	18970	152,00	1.000,00	0,00	Daumer	549.638,77	0,00	3.810,32
8	8	Wohnung			549.638,77	144,25	3.810,32	5,00	36125	18970	152,00	1.000,00	0,00	Filber	549.638,77	0,00	3.810,32
9	1	TG			17.895,22				36126	18970	5,00	1.000,00	0,00				0,00
10	2	TG			17.895,22				36127	18970	5,00	1.000,00	0,00				0,00
11	3	TG			17.895,22				36128	18970	5,00	1.000,00	0,00	Daumer	17.895,22	0,00	
12	4	TG			17.895,22				36129	18970	5,00	1.000,00	0,00	Bauer	17.895,22	0,00	
13	5	TG			17.895,22				36130	18970	5,00	1.000,00	0,00	Wiesmann	17.895,22	0,00	
14	6	TG			17.895,22				36131	18970	5,00	1.000,00	0,00	Filber	17.895,22	0,00	
15	7	TG			17.895,22				36132	18970	5,00	1.000,00	0,00	Hartmann	17.895,22	0,00	

Gesamt Soll:	3.648.067,61	915,81	4.085,89 Max Preis/qm	3.983,43 Ø inkl. Stellpl.	Gesamt Ist:	2.459.313,96	605,73	4.085,89 Max Preis/qm
davon: Wohnung	3.522.891,07	915,81	3.933,93 Min Preis/qm			2.369.837,86	605,73	4.060,08 Ø inkl. Stellpl.
davon: TG	125.266,54	0,00	3.846,65			89.476,10	0,00	3.810,06 Min Preis/qm
Gesamt verkauft SOLL:	2.459.313,97	605,73	66,14 % (Qm)		Gesamt verkauft IST:	2.459.313,96		
Gesamt unverkauft:	1.188.753,64	310,08						

Abbildung 21: Einheiten

Zur Vereinfachung der Erfassung werden wiederkehrende Eingaben wie die Lagebuchnummer (Flurstücknummer) oder der Nenner bei MEA automatisch ausgefüllt.

Es gibt darüber hinaus verschiedene Möglichkeiten, die Erfassung der Einheiten zu vereinfachen. Wenn Sie mehrere ähnliche Einheiten anlegen wollen, können Sie die Funktion „Einheiten duplizieren“ nutzen. Legen Sie hierzu eine Einheit an, wählen diese aus, öffnen das Kontextmenü (rechte Maustaste) und wählen Sie „Einheiten duplizieren“. Es öffnet sich ein weiteres Fenster, indem Sie angeben können, wie viele Duplikate erstellt werden sollen und welche Werte übernommen werden sollen. Sie können außerdem angeben, ob die Einheiten-Nr. und die Lagebuch-Nr. Fortlaufend oder gleichbleibend sein sollen und ob die Einheiten nach der aktuellen Zeile oder am Ende der Tabelle angefügt werden sollen.

Um die Reihenfolge der Einheiten in der Liste zu ändern, können Sie einzelne Zeilen an die gewünschte Stelle verschieben (über das Kontextmenü (rechte Maustaste) - "Zeile verschieben" oder „Zeile mit Maus verschieben“). Diese Funktion ist insbesondere dann hilfreich, wenn z.B. später eine Wohnung nacherfasst wird und die Wohnung aber weiter oben in der Liste erscheinen soll.

Über das Kontextmenü können Sie auch einzelne Zeilen oder mehrere zusammenhängende Zeilen wieder löschen. Bei Aufruf der Funktion wird zunächst die Zeilennummer zur Löschung vorgeschlagen, in der Sie sich aktuell befinden. Möchten Sie mehrere Zeilen löschen, können Sie einfach den Von- oder Bis-Wert entsprechend anpassen.

Der Einheiten-Dialog bietet die Möglichkeit Inhalte auszuschneiden, zu kopieren und über mehrere Zellen hinweg einzufügen. Die Funktionen können mittels Tastatur (STRG + X, STRG + C, STRG +V) oder via Kontext-Menü (rechte Maustaste > Zelleninhalt ausschneiden, kopieren bzw. einfügen) abgerufen werden.



Im Kontextmenü steht die Option „Spaltenbreite automatisch anpassen“ zur Verfügung. Diese optimiert die Breite aller Spalten entsprechend der jeweiligen Spalteninhalte.

Spalte Preis/qm

Die Spalte "Preis/qm" zeigt den jeweiligen Quadratmeterpreis der Einheit an. So können die Einheiten leichter miteinander verglichen werden. Der Quadratmeterpreis wird automatisch aus den Feldern "qm" und "Preis Soll" berechnet. Es ist ausreichend, zwei der drei Spalten "qm", "Preis/qm" oder "Preis Soll" zu erfassen. Wenn Sie eine dieser Spalten ändern, werden die anderen Spalten automatisch ergänzt. Dies geschieht nach folgender Regel:

- Änderung "Preis Soll" → Berechnung "Preis/qm"
- Änderung "qm" → Berechnung "Preis/qm"
- Änderung "Preis/qm" → Berechnung "Preis Soll"

Findet eine Neuberechnung statt, gibt das Programm einen Hinweis aus.

Spalte "Preis-Ist" in den Einheiten

In der Einheitenliste wird in der Spalte "Preis-Ist in EUR" bei bereits verkauften Einheiten nachrichtlich der erzielte Ist-Preis ausgegeben. Dieser wird aus den Daten des zugehörigen Kaufvertrages ermittelt und kann in der Einheitenliste nicht geändert werden.

Bearbeitungsknopf [Prüfen]

Hier wird eine Prüfroutine aufgerufen, welche die in dem Einheiten-Formular eingegebenen Daten mit den Gesamteinheiten abgleicht (siehe 5.5). Der Sachbearbeiter bekommt eventuelle Abweichungen in einer Übersicht dargestellt und kann somit Eingabefehler sofort korrigieren. Bei Abweichungen erscheint auch ein Hinweis im Protokoll (siehe 6). Es ist sehr wichtig, dass diese Daten konsistent sind, da diese die Grundlage für zahlreiche Auswertungen bilden.

Es empfiehlt sich daher nach Eingabe oder Änderung von Daten in den Einheiten immer die Funktion [Prüfen] aufzurufen, um eventuelle Inkonsistenzen gleich zu erkennen und zu beseitigen.

Ausdruck der Einheitenliste

Für den Ausdruck der Einheitenliste gibt es drei Varianten. Alle Varianten enthalten die wichtigsten Informationen zu den Einheiten, wie Einheitenart, Preise und Käufer. Die erste Variante beinhaltet zusätzliche Angaben zum Preis pro qm und zur Lage. Variante zwei enthält hingegen auch die Grundbuch-Daten (z.B. GB-Blatt, Lgb-Nr...), während Variante drei auch die Kürzwerte (vgl. Kap. 9.5.4.11) enthält.

Beim Ausdruck der Einheitenliste werden die Summen der Spalten "Preis SOLL" und "Preis IST" angezeigt. Die SOLL-Summen werden aufgeteilt in verkaufte Einheiten (mit verkauften qm) und

unverkaufte Einheiten (mit unverkauften qm). Zusätzlich gibt es eine Gesamtsumme.

Einheit											
Bauträger: Maier2 GmbH			Objekt: Finkenstr. 1 79110 Freiburg				Kontonr: 456				
alle Beträge in Euro											Datum: 13.02.2019
Nr	Einheit-Nr	Art	Teil	Lage	Preis Soll (EUR)	qm	Preis/qm	Zimmer	Preis Ist (EUR)	Käufer	Ist-Preis/qm
1	1	Wohnung			355.347,86	98,60	3.603,93	4,00	0,00		0,00
2	2	Wohnung			391.138,29	105,74	3.699,06	4,00	0,00		0,00
3	3	Wohnung			406.477,05	105,74	3.844,12	4,00	0,00		0,00
4	4	Wohnung			406.477,05	105,74	3.844,12	4,00	406.477,04	Hartmann	3.844,12
5	5	Wohnung			432.041,64	105,74	4.085,89	4,00	432.041,64	Bauer	4.085,89
6	6	Wohnung			432.041,64	105,74	4.085,89	4,00	432.041,64	Weinmann	4.085,89
7	7	Wohnung			549.638,77	144,26	3.810,06	5,00	549.638,77	Daumer	3.810,06
8	8	Wohnung			549.638,77	144,26	3.810,32	5,00	549.638,77	Flöter	3.810,32
9	1	TG			17.895,22				0,00		
10	2	TG			17.895,22				0,00		
11	3	TG			17.895,22				17.895,22	Daumer	
12	4	TG			17.895,22				17.895,22	Bauer	
13	5	TG			17.895,22				17.895,22	Weinmann	
14	6	TG			17.895,22				17.895,22	Flöter	
15	7	TG			17.895,22				17.895,22	Hartmann	
<small>verkaufte Einheiten in Fettdruck</small>											
		Preis Soll (EUR)	qm	Preis/qm	Preis Ist (EUR)	qm verk.	Preis Ist/qm				
Gesamt:		3.648.067,61	915,81	3.983,43 <small>inkl. Stellpl.</small>	2.459.313,96	605,73	4.060,08 <small>Ø inkl. Stellpl.</small>				
davon: Wohnung		3.522.801,07	915,81	3.846,65	2.369.837,86	605,73	3.810,06				
davon: TG		125.266,54	0,00		89.476,10	0,00	3.912,37				
Gesamt verkauft		2.459.313,97	605,73		2.459.313,96						
Gesamt unverkauft		1.188.753,64	310,08								

Abbildung 22: Ausdruck Einheiten (Variante 1)

5.7 Grundbuchdaten

In den Grundbuchdaten werden das zuständige Grundbuchamt sowie die eingetragenen Grundschulden hinterlegt. Da Grundschulden teilweise noch in "DM" eingetragen sind, können Sie diese - falls gewünscht - hier auch in "DM" erfassen. Wird keine Währung angegeben, wird "EUR" angenommen. Auch die gemischte Erfassung von Grundschulden in "DM" und "EUR" ist möglich. Für die Berechnungen und Auswertungen werden die Beträge dann automatisch in die Objekt-Währung (normalerweise "EUR", siehe 5.1) umgerechnet. Die hier erfassten Daten werden automatisch in die Freistellungserklärung, Pfandentlassung sowie Löschungsbewilligung übernommen. Ist der Bauträger nicht zugleich Eigentümer, kann hier der abweichende Eigentümer erfasst werden. Bei Globalgrundschulden kann zusätzlich zum Gesamtbetrag der Grundschuld der "Anteil Objektfinanzierung" hinterlegt werden. Für Pfandentlassungen und die Berechnung der Summe wird weiterhin der Gesamtbetrag verwendet. Bei der Sicherheitenrückstellung (OSP-Sicherheiten-Schnittstelle) wird damit der automatische Abgleich der Grundschulden einfacher.

5.8 Bautenstand

In der Eingabemaske erhalten Sie einen chronologischen Überblick der Bautenstände über den gesamten Projektverlauf hinweg. Zu jeder Bautenstandsmeldung/-besichtigung werden das Datum und der Bautenstand als Prozentwert festgehalten, dabei wird der "Bautenstand lt. Kunde" in einer separaten Spalte erfasst. In einem Anmerkungsfeld können Sie wichtige Notizen zu der jeweiligen Bautenstandsmeldung/-besichtigung abspeichern.

Die Bautenstandverwaltung ist jedoch nicht allein auf die Erfassung beschränkt. Auf Grundlage der erfassten Daten können Sie sich automatisch Listen über notwendige Bautenstandsbesichtigungen erstellen lassen. Weitere Informationen hierzu finden Sie in Kapitel 10.2.9.

Nr	Datum	Stand (%)	Stand Kunde	Anmerkung		Dokumente
1	07.02.1999	10,00		Baubeginn	0%	
2	13.02.1999	15,00		Zufahrtsweg erstellt	0%	
3	15.03.1999	25,00		Bodenplatte gelegt..	0%	
4	02.04.1999	40,00		Kellerdecke geschlossen ***	0%	
5	30.04.1999	50,00		EG fertiggestellt..	0%	
6	05.06.1999		60,00	Rohbau fertiggestellt..		
7	15.06.1999	70,00		Rohbau fertiggestellt..	0%	1 vorhanden
8	04.07.1999	80,00		Heizung und Elektro - Installaton ...	0%	
9	24.07.1999	85,00		AuBendämmung, Sanitär derzeit in Ar...	0%	
10	15.08.1999	95,00		Objekt bezugsfertig...	0%	1 vorhanden

Abbildung 23: Bautenstandsdialog

Erläuterung "gezahlte harte Kosten in %"

Im oberen Teil der Maske "Bautenstand" finden Sie den Hinweis "gezahlte harte Kosten in %". Harte Kosten sind in abakus^{BT} alle Kosten, die beim Bau des Objektes anfallen und den Wert des Objektes erhöhen. Die Kosten für die Erstellung des Rohbaus beispielsweise werden zu den harten Kosten gezählt. Kosten, die z. B. für Marketing oder Gebühren anfallen und den realen Wert des Objektes nicht steigern, werden nicht zu den harten Kosten gezählt.

Bei den gezahlten harten Kosten handelt es sich somit quasi um einen rechnerischen Bautenstand, der von abakus^{BT} ermittelt wird und für die meisten Auswertungen maßgeblich ist.

Die Kategorien, die zu den harten Kosten zählen, sind "Grundstück", "Baukosten Rohbau", "Kosten Fertigstellung" und "Baunebenkosten". Diese sind im oberen Bereich auch mit den jeweiligen Werten einzeln aufgeführt. Dabei bezieht sich die Prozentzahl für „die gezahlten harten Kosten gesamt“ auf die Summe dieser vier Kostenpositionen. Die weiteren Prozentwerte zeigen die prozentuale Auslastung der jeweiligen Kostenposition an.

Bautenstand Kunde

Bei der Erfassung des Bautenstands können zusätzlich zu den Besichtigungen auch die Angaben des Kunden in einer separaten Spalte mit verwaltet werden, z.B. wenn der Kunde Ihnen den Bautenstand telefonisch mitteilt. Bei der Anzeige zur Objektübersicht wird Ihnen der chronologisch neueste Bautenstand angezeigt, unabhängig davon, ob die Angaben vom Kunden oder von der Bank selbst stammen.

Bei Berechnungen zur Erstellung von Listen bzw. Besichtigungsmeldungen werden aber nur die Bautenstandeingaben der Bank berücksichtigt.

Bautenstandsbericht

Pro erfasstem Bautenstand kann in abakus^{BT} ein Bautenstandsbericht hinterlegt werden. Der Bericht bezieht sich auf die Kategorie "Kosten Fertigstellung". Die Quote "Bezahlt in %" berechnet abakus^{BT} aus den Soll-, Ist- und EV-Ist-Werten eines Gewerks (siehe Kap. 7.1.8). Der "erreichte Bautenstand in %" wird dann je Gewerk vom Anwender eingepflegt. Ist die Bearbeitung im Bautenstandsbericht abgeschlossen, kann der Anwender den berechneten Gesamt-Bautenstand in % übernehmen.

Bautenstandsbericht

Bauträger: **Maier GmbH** Kontonummer: **456**
 Objekt: **Finkenstr.1**
 Anwesende: Datum: **02.04.1999**

Kategorie	Anteil an Gesamtvolumen in %	Bezahlt in %	erreichter Bautenstand in %
Kosten Fertigstellung			
Heizung / Sanitär	28,18	0,00	100,00
Elektro	15,62	0,00	50,00
Glaser / Rolläden	4,62	0,00	50,00
Gipsler	14,42	5,40	0,00
Estrich	3,54	49,41	0,00
Schreiner	8,32	0,00	0,00
Bodenbeläge Schmidt	9,44	0,00	0,00
Aussenanlage	4,23	0,00	0,00
Schwimmbad	3,27	0,00	0,00
Werksvertrag Maler 1	1,21	0,00	0,00
Maler	7,15	84,42	0,00
Gartenarchitekt	0,00	0,00	0,00
nicht zugeordnet	0,00		61,70
Zwischensumme	100,00		38,30
Leistungsstand/Endsumme			38,30

Drucken Vorschau OK Abbruch

Abbildung 24: Bautenstandsbericht

Hinterlegen von Dokumenten

Bei Bedarf können Sie außerdem beliebige Dokumente, wie z.B. Besichtigungsberichte an einen Bautenstand anhängen und diese über einen Doppelklick auf den Bautenstand öffnen. Weitere Informationen dazu finden Sie in Kapitel 11.4.1.

Hinterlegen von digitalen Bildern

Um den Bautenstand zu dokumentieren können Sie zu jedem Bautenstand digitale Fotos hinterlegen, die Sie per E-Mail oder per USB-Stick (bzw. über einen anderen Datenträger) erhalten haben (hierzu müssen evtl. Sicherheitsrichtlinien Ihres Hauses beachtet werden). Um bestimmte Bildausschnitte hervorzuheben bzw. die Erkennbarkeit zu erhöhen, ist eine Bildbearbeitungsfunktion integriert, die über das Kontextmenü (rechte Maustaste) aufgerufen werden kann. Ebenfalls über das Kontextmenü kann das Bild wieder entfernt werden. Von dem Bild wird eine Kopie in den dafür vorgesehenen Ordner erzeugt, sodass das Bild erhalten bleibt, sollte das Original gelöscht werden.



Sie können die Fotos vergrößern, indem Sie den Fotobereich an der Trennlinie größer ziehen.

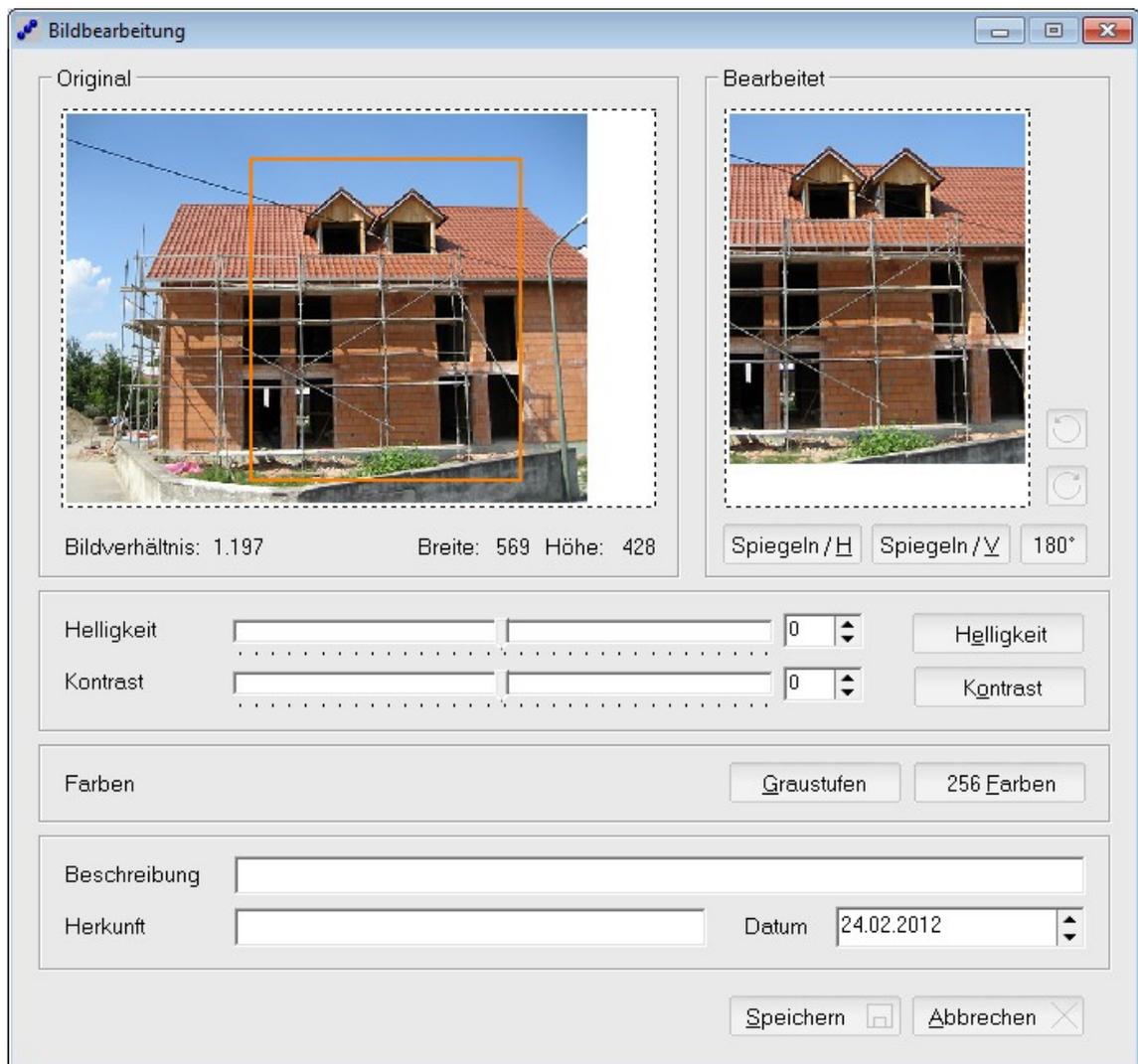


Abbildung 25: Bildbearbeitung

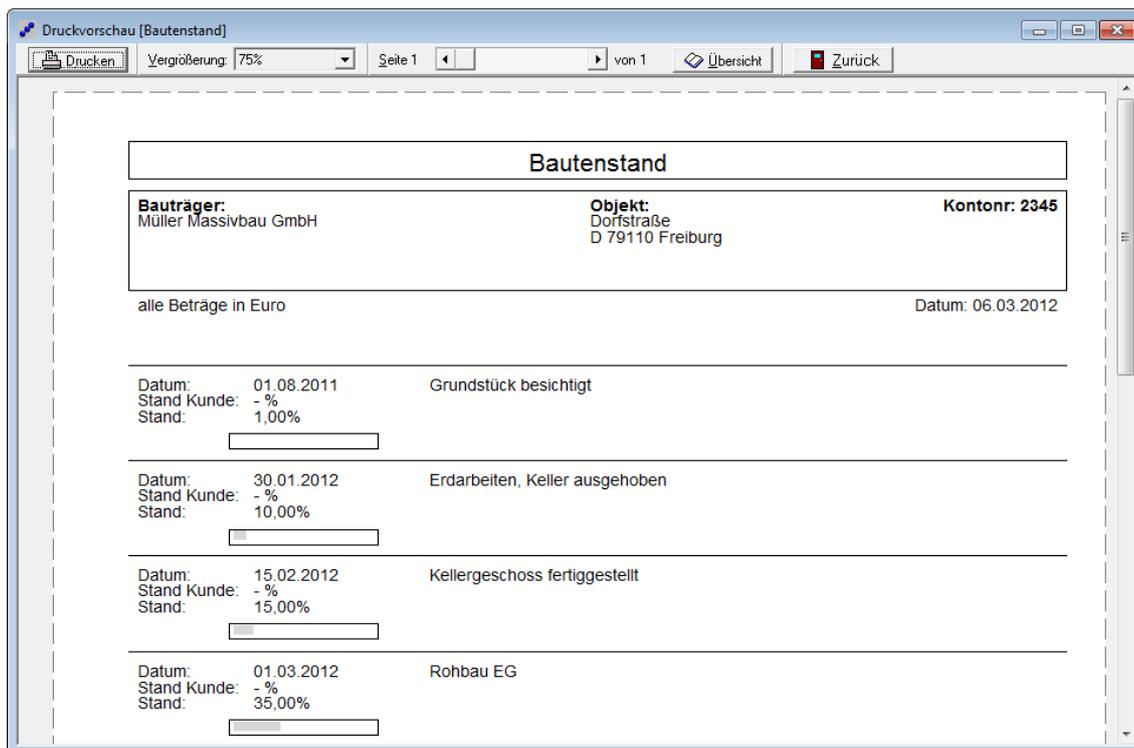


Abbildung 26: Bautenstands-Übersicht

5.9 Anzahlungsbürgschaften (sonstige Bürgschaften)

Falls Bürgschaften gegenüber Handwerkern ausgegeben werden, können diese hier erfasst werden. Der Bar-Kredit in der Gesamtfortschreibungsliste wird beim Einbuchen der Bürgschaft automatisch gekürzt, beim Ausbuchen wieder aufgestockt.

Für die Anzahlungsbürgschaften stehen Ihnen mehrere Anschreiben zur Verfügung, respektive ein Einbuchungsschreiben, ein Ausbuchungsschreiben und ein Schreiben zu Teilausbuchungen. Den Inhalt des jeweiligen Dokuments kann man aus wählbaren Textblöcken individuell anpassen.

5.10 Unterkonten

Wenn man einen Teil des Objektkredites auf anderen Konten zur Verfügung stellt, z.B. wenn ein Teil des Kredites mit einem Festzinssatz für eine bestimmte Zeit festgeschrieben werden soll, kann dieses Konto hier mit Betrag und Laufzeit- und Zinsdaten vermerkt werden. Diese Unterkonten werden bei der Gesamtkreditberechnung entsprechend berücksichtigt.

Die entsprechende Umbuchung auf dem Objektkonto erfolgt durch die Buchungsart "U" (siehe auch 5.13). Hierdurch wird der Barkredit gekürzt, sodass der zur Verfügung gestellte Gesamtkredit sich nicht verändert.

Wenn ein neuer Sonderkredit eingegeben wird oder ein bestehender geändert wird, werden Sie beim Speichern der Änderung automatisch gefragt, ob gleich eine entsprechende Umbuchung (Buchungsart "U") in den Kontoumsätzen angelegt werden soll. Mit einem Klick auf [Ja] ist die entsprechende Buchung angelegt.

Ein neues Unterkonto kann über die Schaltfläche „Neu“ angelegt werden. Über die Schaltfläche „Bearbeiten“ öffnet sich die Buchungsansicht. Hier können erfolgte Buchungen eingesehen sowie neue Buchungen vorgenommen werden. Der sich aus den Buchungen ergebende Saldo des Unterkontos wird in der Unterkontoübersicht angezeigt und in allen Auswertungen berücksichtigt.

Zudem kann man einzelne Sonderkredite auswählen und zu diesen ein individuelles Anschreiben hinterlegen, um die Kunden über Änderungen zu informieren. Hierbei stehen zwei Varianten zur Verfügung. Standardmäßig wird das Anschreiben für Firmen gedruckt. Über die Option „Verbraucher Anschreiben“ können Sie die Variante für Verbraucher auswählen (vgl. Kap. 4.1.1).

Für den Datenaustausch mit der Buchhaltung, können alle Sonderkredite im CSV-Format exportiert werden. Es ist ebenfalls möglich - unter Berücksichtigung der Ablaufzeiten der Unterkonten - Excel-Exporte über einen oder alle Bauträger zu erzeugen (vgl. Kap. 10.2.2).

Tilgung von Krediten

Die Tilgung von Sonderkrediten kann über den Buchungsdialog im Bereich Unterkonten erfasst werden, in welchem einzelne Buchungen für ein Unterkonto vorgenommen werden können.

Zur Verfügung stehen die Buchungsarten [T] = Tilgungsbuchung intern und [TX] = Tilgungsbuchung von einem externen Belastungskonto. Bei internen Tilgungsbuchungen wird geprüft, ob diesen in den Kontoumsätzen ein passender Verwendungsnachweis der Art "Zinsen und Gebühren" gegenübersteht. Ist dies der Fall, wird in den Kontoumsätzen ein Hinweis in der Spalte Anmerkung ergänzt, andernfalls erscheint ein entsprechender Hinweis.

Protokollierung automatisch erzeugter Umbuchungen

Die Umbuchungen, die bei Erfassung oder Änderung eines Unterkontos oder Guthabenkontos nach Rückfrage automatisch erstellt werden, erscheinen auch im Protokoll.

5.11 Guthabenkonten

Analog zu den Sonderkrediten können Sie auch „geparkte Guthaben“ in speziellen Guthabenkonten verwalten.

Die entsprechende Umbuchung auf dem Objektkonto erfolgt durch die Buchungsart "G".

Auch hier werden Sie (wie bei den Sonderkrediten) beim Speichern einer Änderung gefragt, ob die entsprechende Guthabenbuchung (Buchungsart "G") in den Kontoumsätzen angelegt werden soll. Mit einem Klick auf [Ja] ist die entsprechende Buchung angelegt.

5.12 Objektrating

Für die geänderte Anrechnung von Bauträgerkrediten auf die risikogewichtete Aktiva nach Basel III wurde die Möglichkeit zur Eingabe von Bauträger- und Objekt-Ratings eingeführt.

Die Übersicht der Bauträger-Ratings ist aus dem Bauträger-Fenster aufrufbar. Hier können auch neue Bauträger-Ratings eingepflegt werden (vgl. Kap. 4.1.2).

Die Übersicht der Objekt-Ratings kann über den Button [Objektrating] aufgerufen werden. Hier besteht auch die Möglichkeit, ein neues Objekt-Rating oder ggf. zuerst ein neues Bauträger-Rating anzulegen.

Die im Objektrating hinterlegte Einstufung steht im Excel-Export der Kontonummern zur Verfügung (vgl. Kap. 10.2.3).

Wenn Sie die Funktion zur Erfassung von Ratings in abakus^{BT} gar nicht nutzen, kann diese über die Programm-Einstellungen deaktiviert und damit ausgeblendet werden (vgl. Kap. 9.5.4.9).

5.13 Kontoumsätze

In diesem Formular werden die laufenden Umsätze über verschiedene Buchungsarten erfasst. Zur Kontrolle, ob auch sämtliche Buchungen erfasst sind, wird der Kontostand mit fortgeschrieben.

Unterschiede beim Ein- oder Zwei-Konten-Modell

Beim Zwei-Konten-Modell wird der Kontostand des Kreditkontos und des Kaufpreiskontos separat ausgewiesen. Zur besseren Unterscheidung werden die Buchungen, die dem Kaufpreiskonto zugeordnet sind, gelb unterlegt.

Hinweis: Die Spaltenbreiten in den Kontoumsätzen sind anpassbar (einzeln per Maus über die Spaltentrenner in der Spaltenüberschrift oder einzeln automatisch über Doppelklick auf Spaltentrenner, alternativ alle über Rechte-Maustaste "Spaltenbreite automatisch anpassen").

Kontoumsätze

Kontonummer: 456

Finkenstr.1

Alter Saldo: -771.046,58 EUR
 Neuer Saldo: -771.046,58 EUR
 abzuführende USt: 0,00 EUR
 verfügbar: 668.838,26 EUR

Art	Datum	Käufer	Kostenart	Kategorie	Eingang	Ausgang	USt-Satz	Anmerkung	Rate	Dokumente
104 V	17.08.2016		Kosten Fertigstellung			25.820,24				
105 V	17.08.2016		Kosten Fertigstellung			14.316,17				
106 V	17.08.2016		Kosten Fertigstellung			11.990,82				
107 V	17.08.2016		Kosten Fertigstellung			11.759,71				
108 V	25.08.2016		Kosten Fertigstellung			37.017,53				
109 V	08.09.2016		Kosten Fertigstellung			442,22				
110 V	08.09.2016		Kosten Fertigstellung			15.645,53				
111 V	08.09.2016		Kosten Fertigstellung			10,52				
112 V	20.09.2016		Baunebenkosten			231,43				
113 V	20.09.2016		Baunebenkosten			27,97				
114 V	23.09.2016		Kosten Fertigstellung			12.782,30				
115 V	23.09.2016		Baunebenkosten			3.914,45				
116 V	27.09.2016		Kosten Fertigstellung			6.391,15				
117 V	27.09.2016		Kosten Fertigstellung			12.782,30				
118 V	30.09.2016		Zinsen und Gebühren			13.110,92				
119 K	05.10.2016	Daumer			75.482,02					
120 K	06.10.2016	Flöter			67.490,53					
121 K										

Kostenüberschreitungen vorhanden: Saldo von E = Eigenkapital: 0,00 EUR Saldo autom. zu akt. Buchungsart

Zinsen und Gebühren: 8.531,45

Anmerkung:

Drucken Vorschau Fortschreibungsliste Bürgschaft einbuchen OK + Protokoll OK Abbruch

Abbildung 27: Kontoumsätze

5.13.1 Buchungsarten

Bei den Kontoumsätzen wird in der 1. Spalte die Buchungsart angegeben. Die einzelnen Buchungsarten werden im Folgenden erläutert:

Im unteren Bereich des Fensters können Sie sich zu jeder Buchungsart den Saldo anzeigen lassen. Über die Option „Saldo autom. zu akt. Buchungsart“ können Sie aktivieren, dass jeweils der Saldo der ausgewählten Buchungsart angezeigt wird.



Um bei Falscherfassungen die Fehlersuche in den Kontoumsätzen zu vereinfachen ist es auch möglich, den Saldo zu jeder Buchungszeile einzublenden. Dadurch kann überprüft werden, wann der Saldo zuletzt korrekt war. Wählen Sie hierzu im Kontextmenü → Salden einblenden.



Eine Zusammenfassung von Schnelleingaben/Eingabehilfen, die insbesondere auch bei der Eingabe der Kontoumsätze hilfreich sein können finden Sie in Kap. 20.1)

V=Verwendungsnachweis

Bei der Erfassung von Überweisungen und Abbuchungen wird automatisch mit den finanzierten¹ Kosten gemäß "Kalkulation" abgeglichen, ob diese Buchungen noch im Rahmen sind, ansonsten erscheint ein Hinweis, in welcher Höhe die jeweilige Kostenart überschritten ist. Wurde bei dem Objekt eine Detailkalkulation erfasst, so erscheint bei Eingabe der Unterkategorie bereits eine entsprechende Meldung, wenn die Kosten der Unterkategorie überschritten sind.

1 [*Lizenz] Bzw. im Falle der Nutzung der Funktion „Krediteinräumung“ bereits mit den eingeräumten Kosten (vgl. Kap. 5.2)

Liegt keine Kostenüberschreitung vor, zeigt abakus^{BT} an, wie viel Prozent der Kategorie und der Unterkategorie bezahlt sind. Weiter erscheint in der Meldung, wie viel davon mit EV (Eigenkapital-Verwendung) bezahlt wurde.

Wenn eine Kategorie (Gewerk) in der Detailkalkulation als abgeschlossen markiert ist und in den Kontoumsätzen eine Buchung auf diese Kategorie eingegeben wird, erscheint in den Kontoumsätzen ein Hinweis, dass auf eine abgeschlossene Kategorie gebucht wird.

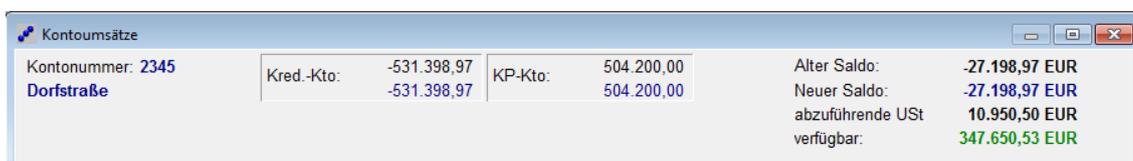
Weiterhin erscheint ein Hinweis, wenn Rohbau- oder Fertigstellungskosten gezahlt werden während die Verkaufsaufgabe noch nicht erfüllt ist (sofern Gesamtkredit noch nicht eingeräumt ist).

Bei Auswahl der Kostenart "Vertriebskosten" wird zusätzlich der Dialog zur Auswahl des Kaufvertrages aufgerufen. Somit können Sie einen Kaufvertrag auswählen, dem diese Vertriebskosten zugeordnet werden. (Möchten Sie die Zuordnung nicht vornehmen klicken Sie auf [Abbruch] oder schließen Sie den Dialog mit der [Esc]-Taste.)

Anhand dieser Zuordnung ermittelt abakus^{BT} nun, wie viel Prozent des Kaufpreises an Vertriebskosten zu diesem Kaufvertrag erfasst sind. Bei mehreren Vertriebskosten-Buchungen zu einem Kaufvertrag bezieht sich der Prozentwert auf die Summe der zu diesem Kaufvertrag erfassten Vertriebskosten.

Behandlung der Umsatzsteuer nach §13b UStG

Die Verwendungsnachweise (auch EK-Verwendung) können jeweils brutto oder netto (nach § 13b UStG Umkehr der Umsatzsteuer-Schuldner-Last) eingegeben werden. Bei Eingabe der netto-Werte können voreingestellte Werte für den regulären und für den ermäßigten Umsatzsteuersatz ausgewählt werden. Alternativ kann auch der Prozentsatz eingegeben werden, dieser wird, sofern es sich um einen der voreingestellten Umsatzsteuersätze handelt, automatisch in das hinterlegte Kürzel umgewandelt. Die voreingestellten Sätze können bei Bedarf in den Programm-Einstellungen angepasst werden (siehe 9.5.4.3). Umsatzsteuersätze, die keinem der hinterlegten Sätze entsprechen, werden als Prozentzahl dargestellt.



Kontoumsätze			
Kontonummer: 2345	Kred.-Kto: -531.398,97	KP-Kto: 504.200,00	Alter Saldo: -27.198,97 EUR
Dorfstraße	-531.398,97	504.200,00	Neuer Saldo: -27.198,97 EUR
			abzuführende USt: 10.950,50 EUR
			verfügbar: 347.650,53 EUR

Abbildung 28: Ausweisung der abzuführenden USt

Im oberen Bereich des Kontoumsätze-Dialogs wird Ihnen jeweils die Summe der noch abzuführenden Umsatzsteuer angezeigt. Im darunter angezeigten verfügbaren Betrag ist die abzuführende Umsatzsteuer bereits berücksichtigt, da diese auf jeden Fall fällig wird. Auch bei eventuellen Kostenüberschreitungen ist die abzuführende Umsatzsteuer aus dem gleichen Grund bereits enthalten. Gleiches gilt für die Buchungsart EV (s. unten).



Wenn Sie den Mauszeiger über die Werte „verfügbar“ oder „abzuführende USt“ bewegen, werden Ihnen weitere Informationen hierzu angezeigt.

Alter Saldo:	834.908,20 EUR	?
Neuer Saldo:	834.908,20 EUR	
abzuführende USt	0,00 EUR	
verfügbar:	485.740,57 EUR	
z. Anmerkung		
Die abzuführende USt wurde bereits vom verfügbaren Betrag abgezogen Saldo Guthabekonten = 111.333,00 EUR => effektiv verfügbar = 597.073,57 EUR		

Abbildung 29: Anzeige weiterer Informationen

E=Eigenkapital (freies Eigenkapital)

Sofern der Bauträger Eigenkapital einsetzt, über das er zu einem späteren Zeitpunkt evtl. wieder verfügen möchte (freies Eigenkapital), kann dies unter der separaten Buchungsart "E" verbucht werden. Dieser Geldeingang hat keinerlei Auswirkungen auf die Auswertungen, da es sich nur um "geparktes" Geld handelt.

Der Saldo der Eigenkapitalbuchungen (nur freies Eigenkapital) wird unten unter der Buchungsart "E" eingeblendet (mit dieser Anzeige kann auch wahlweise der Saldo jeder anderen Buchungsart angezeigt werden).

EV=Eigenkapital zur Verwendung

Wenn die kalkulierten Kosten nicht voll finanziert werden, sodass der Bauträger Eigenkapital einbringen muss (z.B. die Vertriebskosten sind aus Eigenkapital zu finanzieren), verwenden Sie für diese Eingänge bzw. Zahlungen die Buchungsart "EV". Hier sollte bei allen Zahlungen (Ausgang) eine Kategorie zugeordnet werden (Für den Fall, dass Eigenkapital, das mit „EV“ eingebucht wurde, nicht verwendet und wieder ausbezahlt werden soll, ist es jedoch auch möglich, die Kategorie bei einer EV-Ausbuchung weg zu lassen.). Die Zahlung über "EV" führt nicht zu einer Kostenüberschreitung der finanzierten Kosten, da die Zahlung aus Eigenkapital erfolgt. Sie ist aber immer der entsprechenden Kategorie zugeordnet.

Die Buchung eines Geldeingangs EV erfolgt in der Regel ohne Kategorie. Die Buchung eines Eingangs auf eine bestimmte Kategorie resultiert in einer Saldierung im Plan-Ist-Vergleich und sollte nur in Ausnahmefällen gebucht werden, wenn auch tatsächlich eine Kategorie mit dieser Buchung ausgeglichen wird.

Den Saldo des Eigenkapitals zur Verwendung (also wie viel von diesem Eigenkapital noch übrig ist), sehen Sie, wenn Sie im unteren Saldo-Feld die Buchungsart "EV" auswählen.

EL=Eigenleistung

Mit der Buchungsart "EL" können Sie die geforderte Eigenleistung überwachen. Soll der Bauträger z.B. Eigenleistungen im Wert von 100.000 EUR erbringen, können Sie unter der Buchungsart "EL" einen entsprechenden Eingang buchen. Werden nun z.B. am Rohbau Eigenleistungen im Wert von 60.000 EUR erbracht, wird ein entsprechender Ausgang gebucht und diesem die zugehörige Kostenart, hier z.B. "Baukosten Rohbau" zugeordnet. Über den Saldo von "EL" können Sie dann jederzeit sehen, wie viel Eigenleistung noch zu erbringen ist.

Die Buchungen der Buchungsart "EL" stellen keine echten Buchungen dar, da damit kein Geldfluss verbunden ist. Sie beeinflussen daher weder den Kontostand, noch führen sie zu Überschreitungen der finanzierten Kosten.

K=Kaufpreiseingang, P=Preisnachlass, S=Sonderzahlung

Es werden sämtliche Kaufpreiseingänge erfasst. Sofern Sonderzahlungen geleistet werden, die nicht auf den notariellen Kaufpreis angerechnet werden sollen (und somit der Kredit auch nicht gekürzt wird), können diese unter der separaten Buchungsart "Sonderzahlung" verbucht werden. Nachträgliche Preisnachlässe z.B. wegen Mängeln können ebenfalls separat verbucht werden. In diesem Fall wird der Kredit um diesen Betrag gekürzt.

Die Zuordnung einer Buchung zu einem Käufer erfolgt bequem durch Klicken auf das Feld mit den 3 Punkten [...] oder über die Taste [F4] (wenn Sie sich in der Spalte "Käufer" befinden). Es wird eine

Liste aller Käufer und aller verkauften Einheiten angezeigt, aus der Sie entweder den Käufernamen oder die entsprechende Einheit auswählen können.

Alternativ können Sie auch den Käufer-Kurznamen oder auch die Nummer der verkauften Einheit direkt in das Feld eingeben.

Auf diesem Weg können Sie auch nachträglich die Zuordnung der Vertriebskosten zu einem Kaufvertrag vornehmen, wenn Sie sich in einer "V"-Buchung mit Kostenart "Vertriebskosten" befinden.

Sofern ein Kaufvertrag voll bezahlt oder überbezahlt wurde, erscheint ein Hinweis. Hierbei greift das Programm automatisch auf die beim Kaufvertrag erfassten Daten zurück.

In den Programmeinstellungen kann man definieren, bei welchem Prozentsatz der Kaufpreiseingänge eine Pfandentlassung erfolgen kann. Ist dort ein Prozentsatz unter 100% definiert, erscheint beim Einbuchen von Kaufpreiseingängen auch ein Hinweis, wenn der definierte Prozentsatz erreicht oder überschritten ist.

Erfassen Sie in den Kontoumsätzen einen Kaufpreiseingang zu einem Kaufvertrag bei dem offene Bürgschaften vorhanden sind, so erscheint automatisch der Dialog zur Buchung der Bürgschaft, so dass der Betrag direkt in die Bürgschaft eingebucht werden kann.

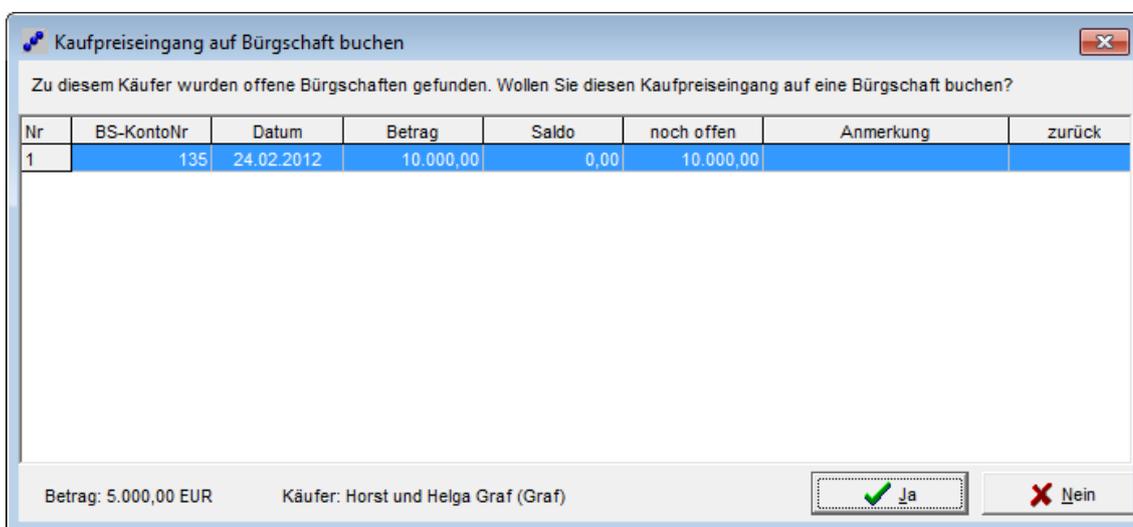


Abbildung 30: Einbuchen von Bürgschaften direkt aus den Kontoumsätzen

Unterscheidung der Preisnachlässe PE und PM

Ein Preisnachlass kann aus unterschiedlichen Gründen gewährt werden, wobei die verschiedenen Gründe unterschiedliche Auswirkungen z. B. auf den Gewinn und damit auch auf den Erfolg des Projektes haben können.

Wenn ein Käufer Eigenleistungen erbringt (z. B. selbst tapezieren/streichen), so verringert dies den Kaufpreis der Einheit, allerdings wird im Gegenzug in gleichem Maße weniger Geld für Handwerker benötigt (im Beispiel die Malerarbeiten). abakus^{BT} verrechnet hier die Differenz zwischen Soll- und Ist-Kaufpreis mit dem Betrag für die Eigenleistungen (Summe über alle PE-Buchungen).

Wenn ein Preisnachlass auf Grund eines Mangels gewährt wird, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit trotzdem eine Handwerkerrechnung zu bezahlen, da die Leistung erbracht wurde, wenn auch mangelhaft. abakus^{BT} geht in diesem Fall davon aus, dass tatsächlich schlechter verkauft wurde als geplant, und im schlimmsten Fall mit weiteren Preisnachlässen auf Grund von Mängeln gerechnet werden muss (der schlechtere Verkaufserlös wird auf Grund der Worst-Case-Rechnung auch für die noch unverkauften Einheiten angenommen).

Damit abakus^{BT} unterscheiden kann, aus welchem Grund ein Preisnachlass gewährt wird, stehen hier folgende Möglichkeiten zur Auswahl:

PE = Preisnachlass auf Grund von Eigenleistung

PM = Preisnachlass auf Grund von Mängeln

R=Reservierungszahlung

Es können auch Reservierungszahlungen von Käufern erfasst werden, wenn noch kein notarieller Kaufvertrag vorliegt. Wenn der Kaufvertrag eingeht und erfasst wird, kann diese Zahlung direkt beim Kaufvertrag nachträglich zu einem Kaufpreiseingang umgebucht werden. Erst dann erfolgt die Kreditkürzung.

U=Umbuchung

Wenn ein Teilkredit auf separaten Konten zur Verfügung gestellt wird (Unterkonten), wird die Umbuchung mit dieser Buchungsart verbucht. Der Barkredit wird gekürzt, der Beleihungswert jedoch nicht, da es sich lediglich um eine Umschichtung des Kredites handelt.

Die Umbuchung muss nicht extra eingegeben werden, da abakus^{BT} diese auf Wunsch automatisch erzeugt, wenn Sie in dem Dialog "Unterkonten" (siehe 5.10) den Betrag ändern.

G=Guthaben

Das Gegenstück zu den Unterkonten (Sonderkredite) sind die Guthabekonten, auf denen z.B. eine aktuell nicht benötigte Summe "geparkt" werden kann. Die Erfassung der Guthabekonten erfolgt analog der Unterkonten (Sonderkredite) und ist unter 5.10 beschrieben. Für Buchungen auf ein bzw. von einem Guthabekonto wird die Buchungsart "G" verwendet. Die Guthabekontobuchung muss nicht extra eingegeben werden, da abakus^{BT} diese auf Wunsch automatisch erzeugt, wenn Sie in dem Dialog "Guthabekonten" (siehe 5.11) den Betrag ändern.

VU= Verwendungsnachweis Umsatzsteuer

Mit dieser Buchungsart kann die Abführung der Umsatzsteuer ans Finanzamt verbucht werden. Die Summe der abzuführenden Umsatzsteuer wird dementsprechend ausgeglichen oder verringert.

Weitere Hinweise zur Umsatzsteuer

Buchungen der Buchungsart „VU“ sowie Verwendungsnachweise, die wie oben beschrieben netto gebucht werden, wirken sich auch auf Werte an anderen Stellen des Programms aus. Allgemein enthalten die Überziehungen jeweils die noch abzuführende Umsatzsteuer, der Kontostand beruht dagegen jeweils auf den tatsächlich bereits bezahlten Verwendungsnachweisen und stimmt somit mit dem realen Kontostand überein.

Im Folgenden finden Sie eine Übersicht der USt-relevanten Stellen. Ist die noch abzuführende Umsatzsteuer enthalten, wird zu dem betreffenden Wert ein entsprechender Hinweis ausgegeben.

Fenster	Wert	Umsatzsteuer
Gesamtfortschreibungsliste	Kontostand	ohne fällige USt
Vorlagenübersicht	Inanspruchnahme	ohne fällige USt
	Überziehung	noch fällige USt berücksichtigt
Mio-Kreditmeldung	harte Kosten	ohne fällige USt
	Inanspruchnahme	ohne fällige USt
Objektübersicht	Überziehung	noch fällige USt berücksichtigt
	harte Kosten	ohne fällige USt
Risiko-Controlling	Überziehung	noch fällige USt berücksichtigt
	harte Kosten	ohne fällige USt
ImmoRating	Erfolgsdaten Ist	noch fällige USt berücksichtigt
	Ist-Werte	noch fällige USt berücksichtigt
PlanIst-Vergleich	Ist-Werte	noch fällige USt berücksichtigt

2 = Umbuchung 2-Kontenmodell

Diese Buchungsart ermöglicht Umbuchungen im 2-Kontenmodell.

A = Auszahlung

Die Buchungsart Auszahlung reduziert den auszahlbaren Betrag (vgl. Kap. 20.2).

5.13.2 Hilfreiche Funktionen in den Kontoumsätzen**Hervorhebung von Buchungen in der Zukunft**

Sollten Sie eine Buchung mit einem Datum in der Zukunft eingeben, wird das Datum rot markiert um Sie darauf aufmerksam zu machen und eine versehentliche Falscheingabe zu vermeiden.

Hilfe-Funktion beim Buchen von Verwendungsnachweisen

Um das Erfassen von Verwendungsnachweisen zu beschleunigen bzw. zu vereinfachen, bietet Ihnen abakus^{BT} eine neue Hilfe-Funktion an. Diese unterstützt vor allem auch die einheitliche Zuordnung von Kostenarten zu Kategorien, insbesondere wenn die Kontoumsätze von verschiedenen Mitarbeitern im Wechsel erfasst werden.

Dabei werden zunächst (einmalig) alle in Frage kommenden Kostenarten mit der entsprechenden Zuordnung zur Hauptkategorie in einem Formular erfasst (in der Hauptauswahl über „Datei | Stammdaten | Liste Kostenarten“). Diese Auflistung dient dann als Grundlage zur Zuordnung von Verwendungsnachweis-Buchungen.

Durch Drücken der [F1]-Taste nach Auswahl der Buchungsart 'V' wird ein Dialogfenster geöffnet, das die eingetragenen Kostenarten mit den zugehörigen Kategorien anzeigt. Im Eingabefeld 'Kostenart suchen' können Sie die gewünschte Kostenart dann herausfiltern.

Schon während der Eingabe der gesuchten Kostenart springt das Programm an eine passende Stelle innerhalb der Liste. Dadurch können Sie schon mit wenigen Tastatur-Eingaben die gewünschte Kostenart herausfiltern. Nach Bestätigung (Schaltfläche [OK]) übernimmt abakus^{BT} die gewählte Kategorie in die Buchung. Sie brauchen lediglich noch den Betrag zu ergänzen. Die Hilfe-Funktion können Sie auch aufrufen, wenn Sie in den Spalten „Kostenart“ und „Kategorie“ die [F1]-Taste drücken.

Vorteile dieses Verfahrens sind, dass es auch funktioniert, wenn in einem Objekt keine Unterkategorien erfasst sind, dass es die Erfassung auch objektübergreifend vereinheitlicht und insbesondere neuen Mitarbeitern die Zuordnung der Buchungen wesentlich erleichtert.

Vorschlag zu den Anmerkungen in den Kontoumsätzen

abakus^{BT} schlägt Ihnen während des Tippens bereits mögliche Texte von vorigen Buchungen vor.

Hinterlegen von Dokumenten

Zu jeder Buchung können Dokumente hinterlegt werden (vgl. Kap. 11.4.1). Dies kann zum Beispiel genutzt werden, um eine Rechnung mit einem Verwendungsnachweis zu verknüpfen.

Ausdruck der Kontoumsätze

Abbildung 31: Ausdruck der Kontoumsätze

Da die Anzahl der erfassten Kontoumsätze unter Umständen sehr umfangreich ausfallen kann, ist es möglich auch einzelne Buchungsarten selektiv auszudrucken.

Nach Drücken der [Drucken]- oder der [Vorschau]-Schaltfläche werden Sie über ein Eingabeformular aufgefordert, den Zeitraum der Buchungen sowie die gewünschte(n) Buchungsart(en) für den Ausdruck anzugeben. Bei der Auswahl der Buchungsart „Verwendungsnachweis“ können Sie wahlweise auch einzelne Hauptkategorien auswählen.

Beim Ausdrucken von Hauptkategorien können Sie diese noch weiter auf eine einzelne Unterkategorie einschränken. Somit ist es möglich, sich beispielsweise einen Ausdruck aller Buchungen einer Unterkategorie wie z.B. dem Maler (Auswahl Verwendungsnachweise | Kosten Fertigstellung | Maler) generieren zu lassen.

Der Grafik können Sie entnehmen, dass für jede Kostenart eine Auswahlliste mit den zugehörigen Unterkategorien angezeigt wird, sofern für diese Kostenart Buchungen vorgenommen wurden. Aus dieser Liste können Sie bei Bedarf gezielt eine Kategorie auswählen, oder die Standardvorgabe "alle" übernehmen.

Zuweisung zum Ratenplan bei Kaufpreiseingang

Ist für einen Kaufvertrag ein Ratenplan hinterlegt worden (siehe 5.14), so wird der Betrag der Kaufpreiseingangsbuchung automatisch im Ratenplan verteilt. In der Spalte „Rate“ (Feld rechts mit 3 Punkten [...]) wird Ihnen dann angezeigt, auf welche Raten der Buchungsbetrag verteilt wurde. Das Doppelklicken (oder Drücken der [F4]-Taste) dieser Spalte bewirkt das Öffnen eines Eingabeformulars, welches die Verteilung der betreffenden Buchung auf die im Ratenplan festgelegten Raten anzeigt. Wenn Sie die vom Programm vorgenommene Ratenverteilung ändern wollen, dann können Sie in dieser Maske die Verteilung des Buchungsbetrags auf die jeweiligen

Raten manuell vornehmen (siehe 9.3.5).

Automatisches Einlesen von Buchungen über die Kontoumsatzschnittstelle (optionales Erweiterungs-Modul) [*Lizenz]

Dieses Erweiterungsmodul bietet die Möglichkeit die Kontoumsätze direkt aus dem OSPlus-System in abakus^{BT} einzulesen. Für Banken die nicht an die Finanzinformatik angebunden sind, gibt es zudem eine CSV-Schnittstelle zum Import der Kontoumsätze. Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen hierzu zur Verfügung (vgl. Kap. 18.1 bzw. 18.2).

Überziehungsmeldung

Wird eine Überziehung des Kredits festgestellt, wobei jedoch genügend Guthaben auf den Guthabenkonten vorhanden ist, erscheint die Meldung: "Kredit überzogen, aber ausreichend Guthabenkonten vorhanden".

Automatische Hinweise bei Buchungen, wenn diese aus Eigenkapital geleistet werden können [*Lizenz]

abakus^{BT} kann bei V-Buchungen automatisch prüfen, ob diese aus Eigenkapital geleistet werden können. Hierzu muss in den Programm-Einstellungen zunächst die entsprechende Option aktiviert werden (vgl. 9.5.4.2). abakus^{BT} prüft dann beim Verlassen des Kontoumsatz-Dialogs, ob Eigenkapital zur Verwendung (Buchungsart = „EV“) zur Verfügung steht und schlägt V-Buchungen aus der aktuellen Bearbeitung vor, die aus vorhandenem Eigenkapital bezahlt werden könnten.

Wenn Sie Buchungen aus EK bezahlen möchten, wählen Sie diese aus und bestätigen mit „OK“. Die gewählten Buchungen bekommen dann automatisch die Buchungsart „EV“. Andernfalls können Sie dieses Fenster einfach schließen.

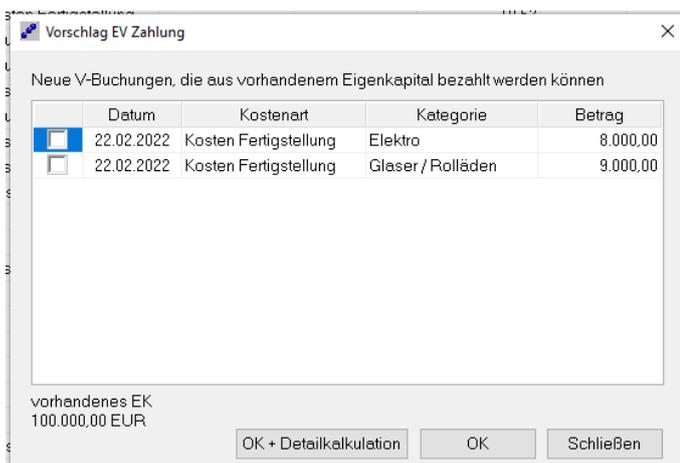


Abbildung 32: Vorschlag von V-Buchungen, die aus EK bezahlt werden könnten

In der Detailkalkulation können die finanzierten Kosten um geleistete EV-Zahlungen reduziert werden (vgl. Kap. 5.3).

Über die Schaltfläche „OK + Detailkalkulation“ können Sie direkt in die Detailkalkulation springen und die Funktion zur Reduzierung der geleisteten EV-Zahlungen wird automatisch aufgerufen. Die Reduzierung erfolgt jedoch erst nach expliziter Bestätigung.

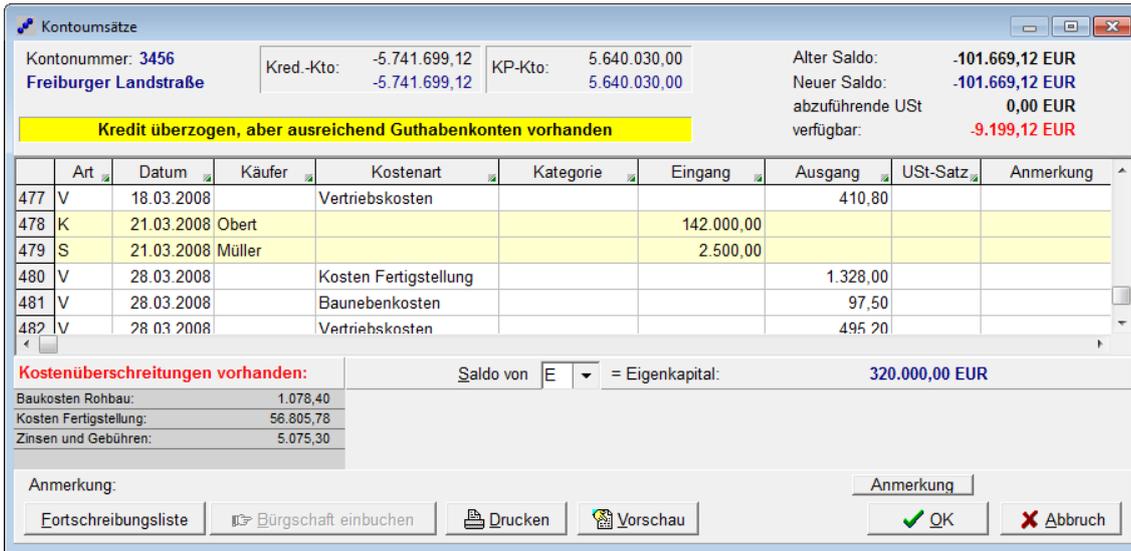


Abbildung 33: Überziehungsmeldung

Suchen & Filtern

Um einen bestimmten Wert in den Kontoumsätzen zu finden, gibt es eine komfortable Suchfunktion, mit der Sie in der aktuellen Spalte suchen können. Mit [Strg+F] wird ein Suchdialog geöffnet, in dem der zu suchende Betrag eingegeben wird:

Mit [Suchen] springt abakus^{BT} (je nach Suchrichtung) zum nächsten Wert in der Spalte. Es wird auch nach Teilübereinstimmungen gesucht. Wenn Sie z.B. "192,14" suchen, genügt die Eingabe von "192".

WICHTIG: Bei großen Zahlen (mit 1000er-Punkten) bitte auch die 1000er-Punkte mit eingeben, z.B. "12.345,67".

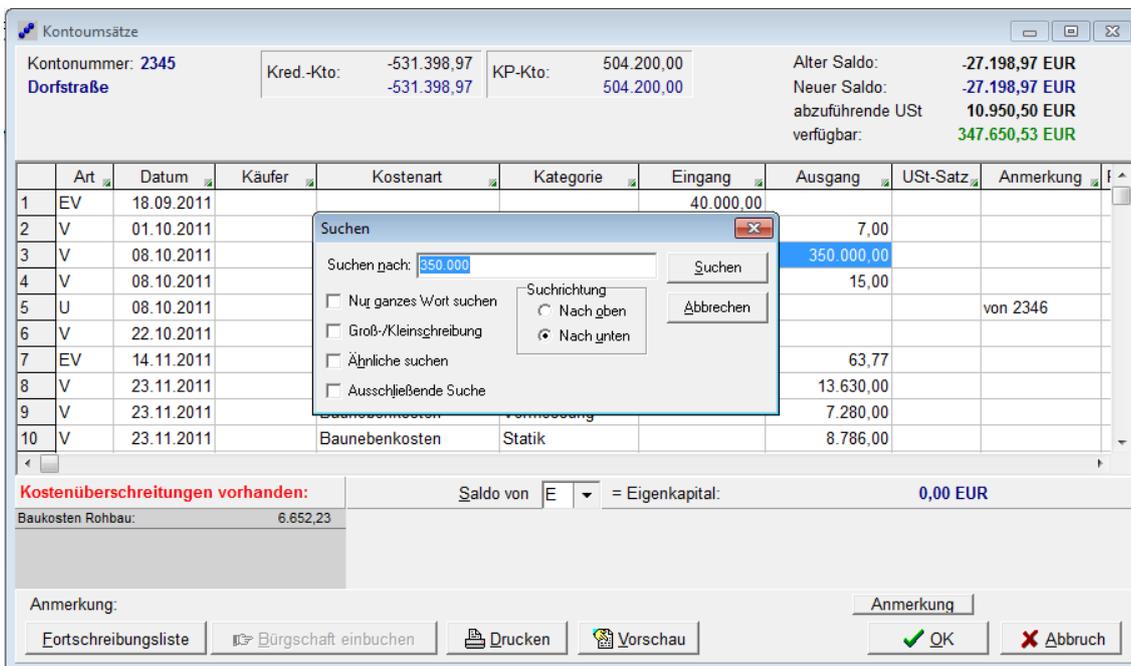


Abbildung 34: Suchen-Dialog

Nach einer erfolgreichen Suche können Sie mit [F3] entsprechend der Suchrichtung zum nächsten

Wert, der in der aktuellen Spalte dem Suchkriterium entspricht, springen.



Die Suchfunktion eignet sich auch für Texte. So können Sie beispielsweise in der Spalte "Kategorie" nach "Maler" suchen. Hierzu müssen Sie einfach vor dem Aufruf der Suchfunktion den Cursor in die Spalte "Kategorie" setzen.

Über das kleine Filtersymbol in allen Spalten der Kopfzeile kann zudem nach den verschiedenen Werten der Spalte gefiltert werden, z.B. um sich alle Kaufpreiseingänge eines Käufers anzeigen zu lassen.

Prüfung Saldo Umbuchungen

Umbuchungen werden automatisch erzeugt, wenn der Saldo eines Unterkontos oder Guthabenkontos angepasst wird, wodurch Fehler bei der Erfassung von Umbuchungen verhindert werden.

Bei der (nach wie vor möglichen) manuellen Erfassung von Umbuchungen in den Kontoumsätzen, könnten bei Fehleingaben Abweichungen entstehen. Da sich die Umbuchungen auf das restliche Barlimit in der Fortschreibungsliste auswirken (theoretisch wäre es also möglich, durch eine falsche Umbuchung das Barlimit zu erhöhen), wurde hier eine zusätzliche Sicherheitsprüfung implementiert.

abakus^{BT} prüft automatisch, ob die manuell erfassten Umbuchungen eine Abweichung zu den Salden der Unterkonten auslösen. Ebenso werden Umbuchungen auf Guthabenkonten mit den Salden der Guthabenkonten abgeglichen. Bei Abweichungen erscheint in den Kontoumsätzen eine entsprechende Fehlermeldung.

Zusätzlich werden alle Salden-Abweichungen im Protokoll vermerkt.

Prüfung Rückzahlung des Kaufpreises an einen Erwerber

Falls eine Rückzahlung des Kaufpreises die gezahlten Kaufpreiskonten übersteigt, bekommen Sie von abakus^{BT} einen Hinweis. Dies kann praktisch nur über einen Eingabefehler entstehen. Da die Kaufpreiskontenrückzahlungen in der Fortschreibungsliste zu einer Aufstockung des Kredites führen (analog Kürzung bei Kaufpreiseingang), könnte durch eine solche Fehleingabe das Limit ungewollt erhöht werden. Um dies zu verhindern, wird ein solcher Fehlerfall gemeldet und auch im Protokoll vermerkt.

Prüfung "Doppelbuchung"

Wenn Sie dies wünschen, kann abakus^{BT} Ihnen im Falle einer Doppelbuchung einen Hinweis ausgeben. Dabei vergleicht das Programm die Kategorie, den Betrag und das Anmerkungsfeld der einzelnen Buchungssätze. Findet das Programm in der Anmerkung und der Kategorie eine Dublette, so erscheint der Hinweis, dass eine entsprechende Buchung bereits vorhanden ist. Wird zusätzlich festgestellt, dass auch der Betrag übereinstimmt, so erscheint zusätzlich die Meldung, dass es sich um eine Doppelbetrag-Buchung handelt.

Die Prüfung auf Doppelbuchungen können Sie in den Programmeinstellungen im Abschnitt Einstellungen aktivieren.

Manuelle Prüfung des Kontostandes

In der Kontoumsatzmaske gibt es die Möglichkeit zur manuellen Gegenprüfung des Kontostandes. Klicken Sie dazu in den Kontoumsätzen die rechte Maustaste und wählen Sie „Kontostand prüfen“. Der aktuelle Ist-Kontostand wird abgefragt und mit dem in abakus^{BT} hinterlegten Kontostand verglichen. Das Ergebnis dieser Überprüfung wird angezeigt und protokolliert. So kann bei einer Abweichung festgestellt werden, wann der Kontostand mit dem in abakus^{BT} ermittelten Saldo zuletzt übereinstimmte.

Von den Kontoumsätzen in die Detailkalkulation

In den Kontoumsätzen können Sie direkt über das Kontextmenü (rechte Maustaste) eines Eintrags

in die Detailkalkulation wechseln: abakus^{BT} springt direkt auf den entsprechenden Eintrag in der Detailkalkulation.

Kalkulation Detailübersicht
 Kontonummer: 2345 Fläche des Grundstücks: 750,00 qm
 Alle Beträge in EUR

Kategorie	%	gesamt (in EUR)	finanziert (in EUR)	Kommentar	abgeschlossen
Grundstück					
Grundstück	82,86	290.000,00	290.000,00		10.10.201
Erschließungskosten	17,14	60.000,00	60.000,00		10.10.201
nicht zugeordnet		0,00	0,00		
gesamte Kosten		350.000,00	350.000,00		
Grundstücksnebenkosten					
Notar	46,67	14.000,00	0,00		10.10.201
Steuern	53,33	16.000,00	0,00		10.10.201
nicht zugeordnet		0,00	0,00		
gesamte Kosten		30.000,00	0,00		
Baukosten Rohbau					

GESAMTKOSTEN 1.985.000,00 1.910.000,00 Alle Beträge in EUR

Drucken Vorschau Blanko OK Abbruch

68	K	10.04.2012	Tanner			3.400,00	
69	EV	11.04.2012		Grundstücksnebenkosten	Notar		153,00
70	K	11.04.2012	Stork				
71	V	14.04.2012		Baunebenkosten	Architekt		
72	K	14.04.2012	Mayer				
73	V	17.04.2012		Kosten Fertigstellung	Bodenbelä		
74	V	23.04.2012		Vertriebskosten	Werbung		
75	V	23.04.2012		Kosten Fertigstellung	Aussenanl		
76	V	23.04.2012		Kosten Fertigstellung	Heizung / S		
77	V	30.04.2012		Vertriebskosten	Werbung		

Kostenüberschreitungen vorhanden: Saldo von E

Baukosten Rohbau: 4.768,00

Anmerkung: Anmerkung

Fortschreibungsliste Drucken Vorschau OK Abbruch

KONTOUMSÄTZE
 Suchen... Strg+F
 Weitersuchen F3
 Zeile löschen
 Zelleninhalt kopieren Strg+C
 Zelleninhalt einfügen Strg+V
 Betrag dem Ratenplan zuordnen
 Kontoumsätze in Datei exportieren...
 Kontoumsätze direkt nach Excel exportieren...
 Detailkalkulation öffnen...
 Plan-Ist-Detail öffnen...

Abbildung 35: Sprung in die Detailkalkulation

Auswahl der Gewerke über Nummer oder Kürzel

In den Kontoumsätzen ist eine Funktion integriert, die nach einem ähnlichen Eintrag in der Detailkalkulation sucht. Findet das Programm eine Übereinstimmung am Anfang, Mitte oder Ende eines Gewerks in der Detailkalkulation, so wählt es automatisch dieses aus.

Es können bei Bedarf auch die Gewerke in der Detailkalkulation nummeriert werden und bei der Erfassung der Umsätze über die entsprechende Nummer ausgewählt werden. Somit genügt es nun auch, nur die Nummer oder ein Teil des Gewerks (anstelle der kompletten Bezeichnung) einzugeben, um über das Kontextmenü (rechte Maustaste) mit "Detailkalkulation öffnen..." in die Detailkalkulation zum entsprechenden Gewerk zu springen.

Hinweis: Es ist nicht zwingend notwendig, die Detailkalkulation zu benutzen, sie erhöht allerdings die Übersichtlichkeit und bietet weiterführende Auswertungsmöglichkeiten (siehe 5.3).

Direkter Sprung auf das Gewerk im Plan-Ist-Vergleich

Markiert man in den Kontoumsätzen ein Kategorie-Feld, kann man über das Kontextmenü (rechte Maustaste) direkt die Plan-Ist-Detail-Auswertung aufrufen. Dabei wird im Plan-Ist-Vergleich die Zeile der aktuellen Kategorie (Gewerk) entsprechend der aktuellen Buchung markiert.

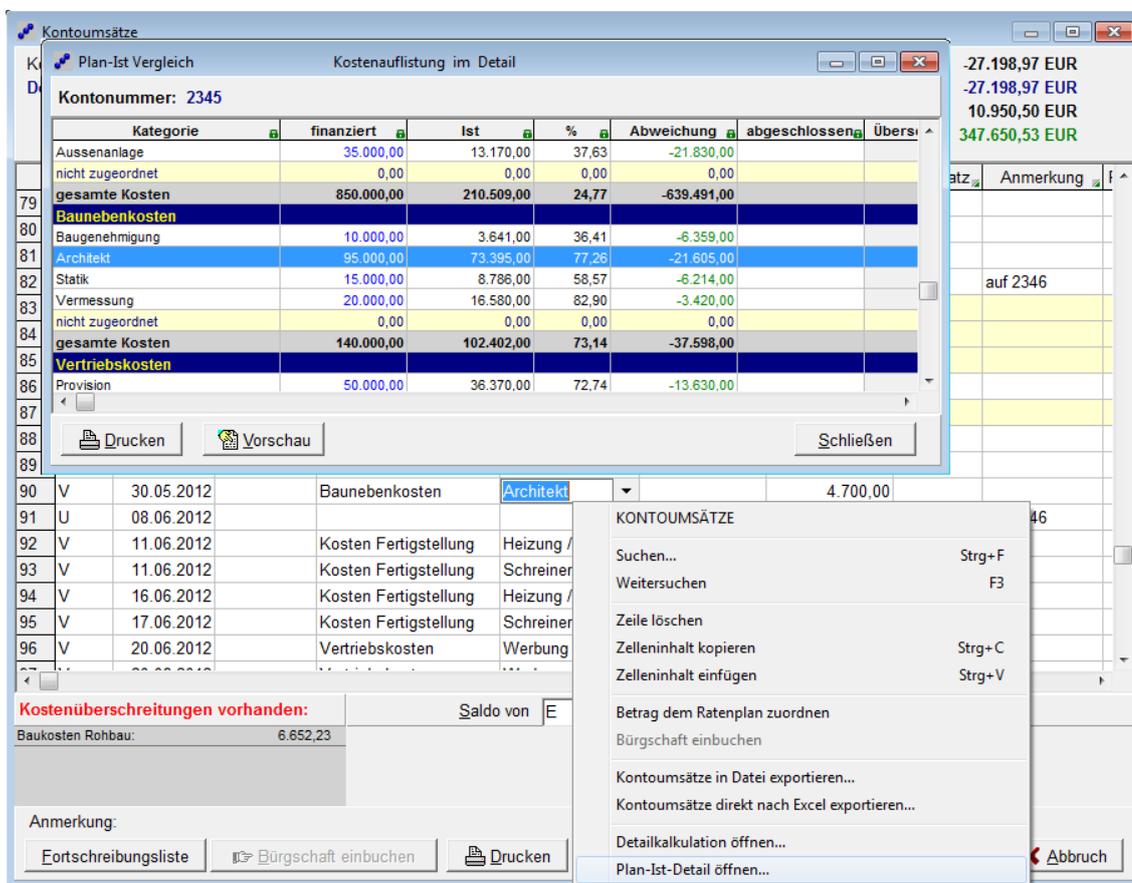


Abbildung 36: Sprung in die Detail-Ansicht Plan-Ist-Vergleich

5.14 Kaufverträge

In der "Kaufverträge-Übersicht" werden alle bisher zu dem Objekt erfassten Kaufverträge aufgelistet. Sie können von hier aus neue Kaufverträge anlegen, einen bestimmten Kaufvertrag bearbeiten, die § 7 MaBV-Bürgschaften zu dem ausgewählten Kaufvertrag verwalten sowie eine Gesamtliste aller Kaufverträge bzw. alle Einzellisten ausdrucken.

Über den Eintrag „Spalten einblenden“ im Kontextmenü können hier je nach Bedarf Spalten ein- und ausgeblendet werden.

Kaufverträge-Übersicht

Kaufverträge
 Verkaufsauflage ist erfüllt! Verkaufsauflage = 50,00% (entspricht: 457,90 qm) verkauft: 66,14%
 Schwellenwert High Risk: 70,18%

Zur Sortierung der Liste klicken Sie auf die Spaltenüberschriften

Nr	Einheit	Kurzname	Datum	Preis	KVertragNr	Eingegangen	Noch Offen	bezahlt in %
1	Wohnung 5	Bauer	01.03.2000	449.936,86	776/00	178.981,06	270.955,80	39,78
2	Wohnung 7	Daumer	03.01.2000	567.533,99	3UP208/00	436.433,64	131.100,35	76,90
3	Wohnung 8	Flöter	01.12.1999	567.533,99	2300/99	568.442,15	-908,16	100,16
4	Wohnung 4	Hartmann	20.11.1999	424.372,26	3130/99	212.186,13	212.186,13	50,00
5	Wohnung 6	Weinmann	03.02.2000	449.936,86	407/00	211.306,71	238.630,15	46,96

Neu Bearbeiten Bürgschaften alle Einzellisten drucken Gesamtliste drucken Schließen

Abbildung 37: Übersicht Kaufverträge

Die Liste kann nach jeder Spalte sortiert werden, klicken Sie einfach auf die entsprechende Spaltenüberschrift.



Die "Gesamtliste Kaufverträge" wird entsprechend der gewählten Sortierung gedruckt.

Über der Liste wird der aktuelle Verkaufsstand ausgewiesen. Wenn Sie zusätzlich in den Beschlussdaten eine Verkaufsauflage erfasst haben, wird auch die Meldung "Verkaufsauflage ist erfüllt" bzw. "Verkaufsauflage ist noch nicht erfüllt" mit Angabe der Verkaufsstände (Soll und Ist) in Prozent ausgegeben.

Die zweite Prozentangabe („Schwellenwert high risk“) gibt an, welcher Anteil des Kreditbetrages in Kaufverträgen verbrieft ist. In dem Rundschreiben 52-20/009 des Bundesamtes für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist geregelt, dass ein Darlehen, das mit dem Erlös aus dem Verkauf einer Immobilie getilgt werden soll, als spekulative Immobilienfinanzierung zu betrachten ist. Dies ist nicht mehr der Fall, wenn mindestens 51% des zugesagten Kreditrahmens durch rechtsverbindliche, unwiderrufliche Kaufverträge abgedeckt sind.

Der Verkaufsstand bezogen auf den eingeräumten (Gesamt-)Kredit wird hier direkt ausgegeben und bei Erfassung oder Änderung direkt aktualisiert. So haben Sie immer die aktuelle Information, ob das vorliegende Objekt noch als spekulative Immobilienfinanzierung zu betrachten ist.

Diese Prüfung auf spekulative Immobilienfinanzierung kann bei Bedarf für einzelne Objekte in den Beschlussdaten deaktiviert werden, z.B. wenn es weitere Kriterien dafür außerhalb von abakus^{BT} gibt (vgl. Kap. 5.4). In diesem Fall wird in der Übersicht der Kaufverträge ein Hinweis ausgegeben, dass keine Berechnung stattfindet.

Kaufverträge neu anlegen bzw. bearbeiten

Kaufvertrag

Kaufvertrag Nr vom

Käufer Kurzname
 Anrede
 Name
 Straße
 Ort
 Land
 Brief-Anrede

Einheiten
 Summe Sollpreise **449.936,86 EUR**

Einheit	Soll-Preis	Ist-Preis
Wohnung 5	432.041,64	
TG 4	17.895,22	

Vertrag
 Kaufpreis Ist EUR
 Preisnachl. EL EUR
 Sonderzahlung EUR
 Notar
 Datum Freistellungserklärung
 Datum Pfandentlassung
 SB Endfinanz.

Spk

Abbildung 38: Kaufvertrag

Hier werden sämtliche relevanten Daten eines Kaufvertrages wie z. B. die erworbenen Einheiten sowie der notarielle Kaufpreis erfasst. Die erworbenen Einheiten müssen nicht separat erfasst werden, sondern können einfach über die Schaltfläche [Einheiten zuordnen] aus der Liste der noch nicht verkauften Einheiten ausgewählt werden. Dabei können den einzelnen Einheiten gezielt Ist-Preise zugeordnet werden. Auf diese Weise kann bei einem Verkauf mehrerer Einheiten in einem Kaufvertrag ausgewertet werden, welche Einheiten laut Plan, besser oder schlechter verkauft wurden. Wird die Spalte mit den Ist-Preisen leer gelassen, ordnet abakus^{BT} die Stellplätze 1 zu 1 (d.h. Soll = Ist zu) und legt eventuelle Mehr- oder Mindererlöse anteilig auf die qm um. Eine Abweichung vom kalkulierten Kaufpreis ist sofort ersichtlich und fließt in die verschiedenen Auswertungen wie z.B. der Berechnung des aktuellen Überschusses (Plan-Ist-Vergleich) mit ein.

Die bei den Kontoumsätzen erfassten Kaufpreiseingänge sowie Sonderzahlungen und Preisnachlässe werden sofort dem jeweiligen Kaufvertrag zugeordnet, sodass die Erfassung beim jeweiligen Kaufvertrag nicht nochmals erforderlich ist. Es ist in der Einzelliste bei jedem Kaufvertrag sofort ersichtlich, was bereits an Geldern eingegangen ist und was noch an Restkaufpreis offen ist.

Zu einem Kaufvertrag können auch Dokumente (z.B. ein Scan des Kaufvertrags) hinterlegt werden.

Weitere Informationen dazu finden Sie in Kapitel 11.4.1. Außerdem können Sie über die entsprechende Schaltfläche auch eine Anmerkung hinterlegen. Diese wird auf der Einzelliste mit ausgegeben, erscheint jedoch nicht in der zentralen Anmerkungsübersicht, da diese Anmerkung Kaufvertrags- und nicht Objekt-spezifisch ist.

Direkt aus dem Kaufvertrag kann die Freistellungserklärung an den Kunden mit Anschreiben an den Käufer sowie Zweitschrift an den Bauträger erstellt werden.



Zur Vereinfachung der Dateneingabe kann ein bereits zu dem Objekt erfasster Käufer aus einer Auswahlbox gewählt werden (z.B. wenn der Käufer später eine weitere Wohnung erwirbt). Die entsprechenden Stammdaten des Käufers werden dann von abakus^{BT} automatisch in das Formular eingetragen.

Wenn bereits Reservierungszahlungen erbracht wurden oder geplant sind, können diese hier ebenso verwaltet und gebucht werden.

Es gibt auch die Möglichkeit, einen Notar zu erfassen. Zur Auswahl stehen alle in den Adressen angelegten Notare. Wird ein Notar ausgewählt, der bisher noch nicht bei den Adressen dieses Objektes eingetragen ist, wird die Verknüpfung zum aktuellen Objekt automatisch vorgenommen. Der ausgewählte Notar wird auch standardmäßig für die Pfandentlassung und die Löschungsbewilligung als Empfänger eingetragen. Der Notar wird dann auch auf der Einzel- und der Gesamtliste Kaufverträge ausgegeben.

Das Feld "Sachbearbeiter Endfinanzierung" wird für die Ermittlung des Endfinanzierungsanteils in der Objektübersicht (siehe 7.1.5) und in der Statistik (siehe 10) herangezogen.

Wenn ein Kaufvertrag im eigenen Hause endfinanziert wird, geben Sie einfach im Feld "SB Endfinanz." den entsprechenden Sachbearbeiter ein, wenn der Kaufvertrag nicht im eigenen Hause endfinanziert wird, lassen Sie dieses Feld bitte leer. Sie können anstelle des Sachbearbeiters z.B. auch "im Hause" o. Ä. eingeben, da abakus^{BT} bei diesem Feld nicht den Inhalt auswertet, sondern nur zwischen ausgefüllt und leer unterscheidet. Weitere Details zur Erfassung der Endfinanzierungsdaten finden Sie im folgenden Kapitelabschnitt 5.15.

Im Kaufvertrag kann außerdem hinterlegt werden, ob es vertraglich vereinbarte Rücktrittsrechte gibt. Falls in einem Kaufvertrag Rücktrittsrechte vereinbart wurden, die über die vertraglich nicht auszuschließenden gesetzlichen Rücktrittsrechte hinausgehen, können Sie dies mit dem Haken „vertragl. vereinbarte Rücktrittsrechte vorhanden“ kennzeichnen. Der Kaufvertrag wird dann bei der Berechnung des Prozentwertes für die Ermittlung einer spekulativen Immobilienfinanzierung nicht mit einberechnet (siehe BaFin-Rundschreiben 52-20/009).

Erstellung eines Datenschutzeschreibens

Über die Schaltfläche „Datenschutz“ kann ein Datenschutzeschreiben erstellt werden. Mit Hilfe des Datenschutzeschreibens kann der Käufer z.B. informiert werden, dass seine Anschrift und das zu erwerbende Objekt zur Abwicklung der Bauträgermaßnahme gespeichert wurden und dass die Daten nur im Rahmen der Bauträgermaßnahme verwendet werden.

Das Datenschutzeschreiben kann, wie alle in abakus^{BT} integrierten Word-Dokumente, von jedem Haus nach Bedarf angepasst werden (vgl. Kap. 8.1.1.3).

Zuweisung eines Ratenplans zum Kaufvertrag

Zu jedem Kaufvertrag kann ein Ratenplan hinterlegt werden (über die Schaltfläche [Ratenplan anlegen/bearbeiten]). Beim erstmaligen Aufruf des Ratenplans zum Kaufvertrag können Sie einen Ratenplan aus den hinterlegten Standard-Ratenplänen (siehe 9.3.5) auswählen und dem Kaufvertrag zuordnen. Anschließend wird der Kaufpreis automatisch auf die Raten verteilt. Sie brauchen nur noch das jeweilige Fälligkeitsdatum der entsprechenden Raten einzutragen. Die Beträge der Raten können bei Bedarf angepasst werden (z.B. wenn diese im Kaufvertrag auf volle Euro gerundet wurden).

Weiterhin können auch Raten hinzugefügt oder herausgenommen werden. Diese Änderungen

beziehen sich hier immer nur auf den aktuellen Kaufvertrag, d.h. der zugrunde liegende Standard-Ratenplan bleibt unverändert.

Abhängig von den gewählten Kürzungs-Einstellungen (vgl. Kap. 9.5.4.11) werden Spalten für die Kredit- und Beleihungswertkürzung angezeigt. Bei Auswahl eines Standard-Ratenplans mit entsprechend hinterlegten Prozentwerten werden die Beträge automatisch ermittelt, können bei Bedarf jedoch auch noch angepasst werden.

Möchten Sie zu einem späteren Zeitpunkt einen anderen Standard-Ratenplan zuordnen, so ist dies über den Knopf [einen anderen Ratenplan zuordnen] möglich. Dabei werden der aktuelle Ratenplan und ggf. die manuellen Anpassungen mit dem neuen Ratenplan überschrieben.

Mit [Drucken] bzw. [Vorschau] können Sie den Ratenplan zu diesem Kaufvertrag ausdrucken.

Abweichung von Ratenzahlungen

In der Einzelliste Kaufvertrag erscheint zusätzlich als letzte Position eine Übersicht der Raten und Fälligkeiten. Bei Überschreitungen wird eine Meldung mit Datum angezeigt. Ist für den Kaufvertrag kein Ratenplan erfasst, erscheint auf dem Ausdruck "Kein Ratenplan zugeordnet."

The screenshot shows a preview window titled 'Druckvorschau [Einzelliste Kaufvertrag]'. The window contains the following sections:

Einzelliste Kaufvertrag

Bauträger: Müller Massivbau GmbH
Objekt: Dorfstraße
 D 79110 Freiburg
Kontonr: 2345

alle Beträge in Euro Datum: 24.02.2012

Käufer

Horst und Helga Graf
 Grafstraße 1
 79102 Freiburg
Kaufvertrag Nr: UR23453 vom 19.09.2011

Einheiten

Einheiten	Nr	Kaufpreis Soll	
Wohnung	8	245.000,00	
TG	13	15.000,00	
Kaufpreis	Soll:	260.000,00	
	Ist:	257.000,00	
	Nachlass:	0,00	0,0 %
Differenz		-3.000,00	-1,2 %

Kaufpreiseingänge

Beträge in Klammern werden nicht als Eingänge aufsummiert

Typ	Datum	Betrag	Anmerkung
Kaufpreiseingang	06.12.2011	74.000,00	
Kaufpreiseingang	09.04.2012	25.900,00	
Kaufpreiseingang	10.04.2012	43.100,00	
Kaufpreiseingang	15.05.2012	22.400,00	

Abbildung 39: Ausdruck Einzelliste

Prüfung bei nachträglicher Änderung des Kaufpreises im Kaufvertrag

Nach Änderung eines Kaufpreises in der Maske "Kaufvertrag" wird beim Bearbeiten des zugehörigen Ratenplans bzw. beim Speichern ein Dialog angezeigt, der Sie auf die Diskrepanz zwischen dem eingegebenen Kaufpreis und der Summe des Ratenplans aufmerksam macht und Ihnen die Möglichkeit bietet, den Ratenplan an den (neuen) Kaufpreis anzupassen.

Bei Bejahung wird der Kaufpreis auf die jeweiligen Raten des Ratenplans neu verteilt, Sie brauchen somit keine manuellen Anpassungen mehr vorzunehmen. Allerdings ist es wichtig zu wissen, dass

eine automatische Raten-Neuverteilung auch für die schon gespeicherten Kaufpreisbuchungen durchgeführt wird.

Eine eventuell manuell festgelegte, abweichende Zuordnung von Kaufpreisbuchung zu Rate geht somit unter Umständen verloren und muss dann neu zugeordnet werden (über die Maske "Kontoumsätze"), wenn sie eine andere als die automatische Zuordnung wünschen.

RATENPLAN zu Objekt 2345 und Vertrags-Nr. UR23453

Gesamtsumme des Kaufpreises: 257.000,00 EUR
 Davon zugewiesen : 257.000,00 EUR
 Noch offen : 0,00 EUR (=0,00%)

Nr.	Rate in %	Bautenstand	Zahlung Nr.	Fälligkeit	Betrag (EUR)
2	29,00	nach Rohbaufertigstellung	1		74.530,00
3	5,60	Herstellung Dachflächen	1		14.392,00
4	3,10	Rohinstallation Sanitär	2		7.967,00
5	2,10	Rohinstallation Elektro	2		5.397,00
6	1,10	Rohinstallation Heizung	2		2.827,00
7	8,00	Fenstereinbau inkl. Glas	3		20.560,00
8	4,20	Innenputz einschl. Beiputz	3		10.794,00
9	2,50	Estrich legen	4		6.425,00
10	2,40	Fliesenarbeiten	4		6.168,00
11	8,40	Bezugsfertigkeit	5		21.588,00
12	2,00	Fassade	6		5.140,00
13	3,60	vollständige Fertigstellung	6		9.252,00
14					

Anmerkung zum Ratenplan

Drucken Vorschau Einen anderen Standard-Ratenplan zuordnen OK Abbruch

Abbildung 40: Anpassung des Ratenplans

In der Spalte Betrag haben Sie zusätzlich die Möglichkeit den Wert zu ändern, wodurch dann der Prozentwert neu berechnet wird.

Bürgschaften zum Kaufvertrag

Sofern Bürgschaften nach § 7 MaBV oder nach 650m BGB ausgegeben werden, werden diese direkt beim jeweiligen Kaufvertrag erfasst und können auch direkt aus dem Programm ausgedruckt werden. Bei Eingang des Kaufpreises ist die Bürgschaftseinbuchung bei der Bürgschaft zu erfassen. In der Gesamtfortschreibungsliste wird automatisch berücksichtigt, dass gleichzeitig mit Kaufpreiseingang eine Bürgschaft eingebucht wurde, sodass in diesem Fall der Beleihungswert nicht gekürzt wird (vgl. Kap. 20.2). Falls es durch Erfassungsfehler zu unplausiblen Bürgschaftsbuchungen kommt, bei denen einer Bürgschaftsbuchung kein bzw. ein zu niedriger Kaufpreiseingang gegenübersteht, werden diese Fälle in der Fortschreibungsliste (vgl. Kap. 20.2), sowie am Ende des Protokolls (vgl. Kap. 6) ausgewiesen.

Sonderfall: Zuordnung eines Kaufpreiseingangs zu mehreren Bürgschaften

Soll ein Kaufpreiseingang mehr als einer Bürgschaft zugeordnet werden, muss der Kaufpreiseingang in den Kontoumsätzen entsprechend aufgeteilt werden, also als zwei separate Buchungen erfasst werden.

Sollen beispielsweise ein Kaufpreiseingang von 3000 EUR auf zwei Bürgschaften eingebucht werden, so ist ein Kaufpreiseingang z.B. mit 1000 EUR und ein weiterer mit 2000 EUR zu erfassen, sodass jeder Betrag der entsprechenden Bürgschaft zugeordnet werden kann.

Wird zu einer § 7 MaBV-Bürgschaft eine Bürgschaft gegenüber der finanzierenden Bank ausgegeben, so kann diese im Feld "Zweitbürgschaften" erfasst werden. Die Zweitbürgschaft wird der aktuell markierten § 7 MaBV-Bürgschaft zugeordnet. Hier sind auch kompliziertere Zuordnungen möglich:

Einer § 7 MaBV-Bürgschaft können mehrere Zweitbürgschaften zugeordnet werden oder mehreren § 7 MaBV-Bürgschaften kann gemeinsam eine Zweitbürgschaft zugeordnet werden. Diese speziellen Zuordnungen können jeweils über die Schaltflächen [Zuordnung zu ...] vorgenommen werden.

In der Übersichtsmaske für Bürgschaften können Sie alle bestehenden Bürgschaften nach § 7 MaBV mit den entsprechend zugeordneten Zweitbürgschaften des ausgewählten Kaufvertrags einsehen. Die Verknüpfung der Bürgschaften zueinander wird durch die farbige Hinterlegung der Zeilen angezeigt. Die aktuell markierte Bürgschaft wird mit blauer Farbe hinterlegt, die zugeordneten Bürgschaften werden mit einer grauen Hintergrundfarbe hinterlegt. Wurde die Urkunde einer Bürgschaft zurückgegeben (d.h. im Feld "Urkunde zurück am" ist ein Datum eingetragen), so wird die Bürgschaft grün hinterlegt (bzw. dunkelgrün, wenn zusätzlich markiert).

Sie können von dieser Maske aus auch neue Bürgschaften anlegen (Schaltfläche [Neu]). Zur Neuanlage einer Zweitbürgschaft muss mindestens eine Bürgschaft nach § 7 MaBV vorhanden sein. Als Standard wird die Zuordnung zur gerade selektierten § 7 MaBV-Bürgschaft angenommen.

Durch Aufruf des Kontext-Menüs (rechte Maustaste) haben Sie die Möglichkeit, eine Bürgschaft komplett zu löschen. Das Löschen einer Bürgschaft sollte nur bei Falscherfassung erfolgen. Wenn eine Bürgschaftsurkunde zurückgegeben wurde, sollte das Datum der Rückgabe in das Feld "Urkunde zurück am" eingegeben werden, anstatt die komplette Bürgschaft zu löschen. Dies ist wichtig, damit die Bürgschaftsbuchungen weiterhin vorhanden sind, weil diese zur Berechnung der Fortschreibungsliste benötigt werden.

Durch Drücken der Schaltfläche [Drucken] gelangen Sie sofort in den Druckdialog für Bürgschaften. Die notwendigen Daten für den Käufer bzw. der Bürgschaft werden dann gleich mit übernommen und im Druckformular angezeigt.

Aus der Übersichtsmaske können Sie ebenso eine Gesamtliste der Bürgschaften ausdrucken lassen.

Beim Ausdruck von Zweitbürgschaften ist es wichtig, dass die finanzierende Bank (angelegt in der Adressenverwaltung, siehe 9.1) ausgewählt wird. Zu dem eigentlichen Zweitbürgschaftsdokument kann wahlweise zusätzlich auch eine Erklärung des Käufers zur § 7 MaBV-Bürgschaft mit ausgedruckt werden.

Die Zweitbürgschaften fließen nicht in die Kreditberechnung mit ein und werden nur nachrichtlich aufgelistet.

5.15 Endfinanzierung

Zu jedem Kaufvertrag können Daten zur Endfinanzierung erfasst werden. Hierzu stehen folgende Felder zur Verfügung:

- das Finanzierungsvolumen
- die finanzierende Bank
- der Finanzierungsbeginn
- der Kundenbetreuer und
- eine Anmerkung.

Abbildung 41: Endfinanzierung

Die finanzierende Bank wird hier aus einer Liste ausgewählt.

Wie Sie die Liste erstellen und bearbeiten können, finden Sie unter Punkt 9.3.3.

Falls die finanzierende Bank in der Liste noch nicht vorhanden ist, besteht die Möglichkeit, diese direkt von hier aus anzulegen. Wählen Sie dazu den Eintrag -neu- in der Auswahl-Box „Finanzierende Bank“.

Abbildung 42: Sprung in die Liste Endfinanzierungsvorgaben

Sämtliche Daten, die Sie mit Hilfe des Endfinanzierungs-Dialogs erfassen, können über das Statistik-Modul von abakus^{BT} ausgewertet werden (siehe Punkt 5.15.1).

Um eine Endfinanzierung zu erfassen, öffnen Sie den zugehörigen Kaufvertrag. Im Kaufvertrag-Dialog können die Daten über [Endfinanzierung] eingegeben werden.

Wenn eine Endfinanzierung angelegt wurde, wird dies auch direkt im Kaufvertragsfenster durch die Anzeige des Bankkürzels neben der Schaltfläche zur Endfinanzierung angezeigt (vgl. Abb. 38).

5.15.1 Statistiken zur Endfinanzierung

Zur Auswertung der Endfinanzierungsdaten stehen Ihnen zwei Statistiken zur Auswahl. Zum einen gibt es eine Statistik über "alle Objekte eines Bauträgers", zum anderen gibt es eine Gesamt-Statistik über "alle Bauträger". Sämtliche Statistiken können wie gewohnt direkt oder über die Druckbild-Vorschau ausgedruckt werden. Der Aufruf erfolgt in der Haupt-Auswahl über "Statistik | Endfinanzierungs-Statistik".

5.15.1.1 Endfinanzierungsstatistik über alle Objekte eines Bauträgers

In der Statistik "über alle Objekte eines Bauträgers" werden alle Objekte des in der Hauptauswahl markierten Bauträgers mit den erfassten Endfinanzierungsdaten aufgelistet. Die Daten sind pro Objekt und finanzierender Bank kumuliert. Zusätzlich werden die prozentualen Werte bezogen auf die Anzahl und das Kaufpreisvolumen errechnet. Die Summen der Kaufverträge ohne Endfinanzierung (bzw. ohne erfasste Endfinanzierungsdaten) sind mit dem Vermerk "- ohne Endfin.-" gekennzeichnet.

Bauträger: Müller Massivbau GmbH									
Objekt	Straße	Ort	Bank	Anzahl	%	Volumen	%	kum. Kaufpreis	
1234	Hauptstraße	Freiburg	- ohne Endfin. -			0,00		1.426.000,00	
2345	Dorfstraße	Freiburg	Sparkasse eigen	1	100,00	200.000,00	77,82	257.000,00	
			- ohne Endfin. -			0,00		1.165.000,00	
SUMME			Sparkasse eigen	1	100,00	200.000,00	77,82	257.000,00	
			- ohne Endfin. -			0,00		2.591.000,00	
				Summen	1	200.000,00 EUR			

Drucken Vorschau Schließen

Abbildung 43: Endfinanzierungsstatistik



Mit Hilfe des Kontextmenüs (rechte Maustaste) kann der Inhalt der Statistik in eine Datei oder direkt in Excel exportiert werden.

5.15.1.2 Endfinanzierungsstatistik über alle Bauträger

Die Statistik über alle Bauträger zeigt eine Liste mit allen Bauträgern und den zuständigen Banken, über die endfinanziert wird, an. Die Objekte werden hier nicht einzeln aufgelistet, sondern die Daten sind pro Bauträger und finanzierender Bank kumuliert.

Bauträger	Bank	Anzahl	%	Volumen	%	kum. Kaufpreis
Beispielbau AG	Bausparkasse	1	100,00	5.112,92	1,84	277.631,49
	- ohne Endfin. -			0,00		1.359.013,82
Maier GmbH	- ohne Endfin. -			0,00		2.459.825,24
Müller Massivbau GmbH	Sparkasse eigen	1	100,00	200.000,00	77,82	257.000,00
	- ohne Endfin. -			0,00		2.591.000,00
Schmidt Bauträger GmbH	Bausparkasse	1	11,11	330.000,00	97,06	340.000,00
	öffentliche Mittel	1	11,11	180.000,00	51,58	349.000,00
	sonstige Bank	2	22,22	660.000,00	79,31	832.200,00
	Sparkasse eigen	3	33,33	742.000,00	90,80	817.200,00
	Sparkasse fremd	1	11,11	110.000,00	73,33	150.000,00
	Volksbank Freiburg	1	11,11	290.000,00	96,67	300.000,00

4 Bauträger aller Endfinanzierungen Summen 11 2.517.112,92 EUR

Abbildung 44: Endfinanzierungsstatistik über alle Bauträger

5.16 Zusatzfunktionen

Über das Kontextmenü (rechte Maustaste) lassen sich weitere wichtige, aber weniger oft benötigte Zusatzfunktionen aufrufen:

5.16.1 Objekt komplett löschen

Im Kontextmenü eines Objektes besteht die Möglichkeit, dieses komplett zu löschen. Um sicherzustellen, dass die Löschung nicht unbeabsichtigt erfolgt, müssen mehrere Meldungen bestätigt und auch einmal die Kontonummer des zu löschenden Objektes eingegeben werden. Generell empfehlen wir, keine Objekte zu löschen, sondern diese auf den Status „Verborgen“ zu setzen damit die Daten für statistische Auswertungen weiterhin zur Verfügung stehen.

5.16.2 Objekte einem anderen Bauträger zuweisen

Es ist möglich, ein Objekt einem anderen Bauträger zuzuweisen. Wählen Sie hierzu im Kontextmenü „Objekt einem anderen Bauträger zuweisen“. Um Fehler zu vermeiden, muss hier zum Einen der Name des neuen Bauträgers eingetippt werden, zum Anderen auch die Kontonummer des zu verschiebenden Objektes.

5.16.3 Objekt kopieren

Im Kontextmenü eines Objektes kann dieses auch kopiert werden. Siehe Kapitel 5.1.2 für weitere Informationen.

5.16.4 IBAN kopieren

Wie im Grunddatendialog können Sie auch hier über das Kontextmenü die IBAN des Objektkontos in die Zwischenablage kopieren.

6 Protokolle

6.1 Gegenseitigkeitskontrolle

Um die Nachvollziehbarkeit von Datenänderungen zu gewährleisten und eine Gegenseitigkeitskontrolle zu ermöglichen, protokolliert abakus^{BT} Änderungen an den wesentlichen Daten automatisch mit.

Aus dem Protokoll ist ersichtlich, wer - was - wann an den Daten geändert hat. Bei Buchungen werden z.B. alle Daten der Buchung ausgegeben, wobei die veränderten Daten fett gedruckt sind.

	Bauträger	Kontonr	Strasse	Datum/Uhrzeit	Wo	Benutzer
1	Maier GmbH	456		05.03.2012 18:23:24	Buchungen	highQ
2	Maier GmbH	456		05.03.2012 18:23:53	Bürgschaftsbuchungen	highQ
3	Maier GmbH	456		05.03.2012 18:27:38	Bürgschaften	highQ
4	Maier GmbH	456		05.03.2012 18:27:48	Bürgschaftsbuchungen	highQ
5	Maier GmbH	456		05.03.2012 18:27:58	Bürgschaftsbuchungen	highQ
6	Maier GmbH	456		05.03.2012 18:29:15	Buchungen	highQ
7	Maier GmbH	456		09.03.2012 11:43:45	Guthabenkonten	highQ
8	Maier GmbH	456		09.03.2012 11:43:49	Buchungen	highQ
9	Maier GmbH	456		09.03.2012 11:44:05	Guthabenkonten	highQ
10	Maier GmbH	456		09.03.2012 11:44:19	Buchungen	highQ
11	Maier GmbH	456		09.03.2012 11:44:51	Unterkonten	highQ
12	Maier GmbH	456		09.03.2012 11:44:53	Buchungen	highQ
13	Maier GmbH	456		09.03.2012 11:45:04	Buchungen	highQ
14	Maier GmbH	456		09.03.2012 11:46:27	Unterkonten	highQ
15	Maier GmbH	456		09.03.2012 11:47:57	Guthabenkonten	highQ

Abbildung 45: Protokoll-Übersicht

6.2 Automatische Erinnerung

Beim Schließen der Objekt-Ansicht werden Sie automatisch erinnert, wenn noch nicht ausgedruckte Protokoll Daten vorliegen. Die Protokolle sind objektbezogen fortlaufend nummeriert, sodass die Vollständigkeit leicht nachprüfbar ist. Wenn Sie diese Erinnerung nicht wünschen, kann sie vom abakus^{BT}-Administrator in den Programmeinstellungen auch ausgeschaltet werden.

6.3 Manueller Protokolldruck

Von der Objekt-Ansicht aus können Sie die Protokoll-Funktionen über den Menüpunkt "Protokoll" aufrufen. Hier haben Sie zusätzlich zum Ausdrucken des aktuellen Protokolls die Möglichkeit, alle bereits gedruckten Protokoll Daten (wahlweise auch ab einem vorgegebenen Datum) noch einmal auszudrucken. Solche Wiederholungsdrucke erhalten keine fortlaufende Nummer, sondern es ist auf dem Ausdruck die Nummer des Protokolls vermerkt, auf dem die Daten erstmals ausgedruckt wurden.

7 Auswertungen / Analyse

Sind die Objektdaten erfasst, können über die Menüpunkte "Auswertungen" und „Analyse“ die Daten ausgewertet bzw. analysiert werden. Wichtig ist hier, dass die Auswertungen nicht erst nach Abwicklung des Objektes, sondern jederzeit tagesaktuell vorgenommen werden können. Bei einigen Berechnungen werden dann entsprechende Hochrechnungen vorgenommen. Weitere Angaben zum Einsatzgebiet der Auswertungen finden Sie in Kapitel 20.3. Die Auswertungsmöglichkeiten im Einzelnen sind:

7.1 Auswertungen

7.1.1 Gesamtfortschreibungsliste

Die bei den Kontoumsätzen erfassten Kaufpreiseingänge und alle anderen für den Kredit relevanten Buchungen und Daten fließen direkt in die Gesamtfortschreibungsliste ein, in der der aktuelle Restkredit sowie der Beleihungswert fortgeschrieben werden.

Es wird zusätzlich der "Beleihungswert Inanspruchnahme" berechnet. Dieser wird ermittelt aus dem aktuellen Beleihungswert multipliziert mit dem Prozentsatz der bezahlten "harten" Kosten:

Beleihungswert Inanspruchnahme = aktueller Beleihungswert * (bezahlte harte Kosten / gesamte harte Kosten)

Mit "harten" Kosten ist hier die Summe aus den Kategorien Grundstück, Baukosten Rohbau, Baukosten Fertigstellung und Baunebenkosten bezeichnet.

Detailliertere Informationen zur Gesamtfortschreibungsliste finden Sie im Anhang in Abschnitt 20.2.



In der Fortschreibungsliste gibt es, wie an verschiedenen anderen Stellen im Programm, die Möglichkeit zum direkten Wechsel in andere Fenster.



Abbildung 46: Direkter Fensterwechsel aus der Fortschreibungsliste

7.1.2 Objekt-Planzahlen

Hier werden die Daten aus der Kalkulation sowie der Maske Gesamteinheiten, Gemenge und Einheiten herangezogen. Es wird die Kalkulation des Bauträgers dargestellt. Diese Auswertung kann als Anlage zur Beschlussvorlage verwendet werden. Es wird zusätzlich dargestellt, inwieweit das Objekt finanziert wird.

7.1.3 Objekt-Planzahlen im Vergleich

Diese Menüauswahl erlaubt es Ihnen, die Kosten Ihres aktuell bearbeiteten Objekts mit denen anderer Objekte zu vergleichen. Der grundlegende Faktor für die Kostenvergleichsberechnungen ist der Wert Kosten/qm.

7.1.3.1 Objekt-Auswahl

Um eine Vergleichsanalyse vorzunehmen, müssen zunächst die zu vergleichenden Objekte ausgewählt werden (Schaltfläche [Objekte zum Vergleich auswählen]). Über einen Auswahldialog haben Sie hier die Möglichkeit, gezielt Objekte für den Kostenvergleich nach verschiedenen Kriterien auszuwählen.

Sie können das aktuelle Objekt mit allen anderen vorhandenen Objekten vergleichen (Schaltfläche [alle Objekte]) oder eine Auswahl der zu vergleichenden Objekte nach einem oder mehreren Kriterien vornehmen ([Objekte filtern]). Ist für den Vergleich nur ein bestimmter Zeitraum

interessant (z.B. ein Vergleich mit den Objekten des letzten Jahres), so können Sie in den Datumsfeldern das gewünschte Zeitintervall vorgeben. Für das Zeitintervall ist das erfasste Vertragsdatum für das jeweilige Objekt maßgebend (siehe Kapitel 5.4).

Sie können auch nur diejenigen Objekte in die Auswahl aufnehmen, die in den Gesamteinheiten entweder ausschließlich Häuser oder Wohnungen vorweisen. Außerdem ist es möglich, die Auswahl weiter zu verfeinern, indem Sie die Anzahl der Wohneinheiten eingrenzen bzw. die Anzahl der qm Wohnfläche eines Objektes.

Die Auswahlkriterien können auch beliebig miteinander kombiniert werden.

Wenn Sie dann die Schaltfläche [Objekte filtern] drücken, werden alle Objekte, die den vorgegebenen Kriterien entsprechen, in einer Liste angezeigt. Hier haben Sie dann zusätzlich die Möglichkeit, selektiv Objekte aus der bereits vorgenommenen Auswahl herauszunehmen. Die ausgewählten Objekte sind mit einer grünen Hintergrundfarbe markiert.

Vergleichskalkulation Objekt-Auswahl

Kontonummer: **456**

alle Objekte zwischen **30.07.1998** und **15.08.2000**

alle Objekte --> nur Häuser

alle Objekte --> nur Wohnungen

alle Objekte --> von **6** bis **13** Wohneinheiten

alle Objekte --> von **979** bis **1017** qm Wohnfläche

alle Objekte --> von **57** bis **177** qm Wohnfläche pro Einheit

alle Objekte --> von **2** bis **5** Zimmer

alle Objekte der Art

alle Objekte der PLZ

Objekte filtern

alle Objekte

zu vergleichende Objekte

Objekt	Strasse	Bauträger	
123	Amselweg 3	Maier GmbH	<input checked="" type="checkbox"/>
789	Streifenweg 21	Beispielbau AG	<input checked="" type="checkbox"/>

OK **Abbruch**

Abbildung 47: Objekt-Auswahl zur Vergleichskalkulation

Für die Berechnungen werden pro Kostenkategorie der Durchschnittswert, der maximale und minimale Wert der zu vergleichenden Objekte ermittelt. Gemäß der Darstellung (Kosten im Vergleich) erscheinen die Daten des aktuellen Objekts (in roter Farbe) in Relation zu den

berechneten Werten (Min, Max, Ø=Durchschnitt) der verglichenen Objekte. Eine detaillierte Auflistung der zum Vergleich herangezogenen Objekte und deren Werte erhalten Sie über die Schaltfläche [Einzelauswertung]. In dieser Darstellung werden die Resultate dann einzeln aufgelistet. So ist es möglich, die Werte für jede Kostenkategorie einzeln zu vergleichen. Die Ergebnisse eines Kostenvergleichs werden in dem Formular zusätzlich noch grafisch dargestellt. Da die absoluten Beträge der einzelnen Kategorien jedoch stark schwanken können, wird der ermittelte Durchschnittswert jeder einzelnen Kategorie normiert (= 100%) und alle weiteren Werte (Minimum, Maximum, Durchschnitt des Objekts) werden in Relation zu diesem dargestellt.

Durch Drücken des Schaltknopfes [Drucken] bzw. [Vorschau] können Sie sich das Ergebnis dieses Kostenvergleichs inkl. der grafischen Darstellung ausdrucken lassen.

7.1.4 Objekt-Planzahlen Blankoformular

Für Gespräche mit Kunden können Sie hierüber einen Ausdruck des Formulars "Objekt-Planzahlen" als Blanko-Ausdruck erstellen.

7.1.5 Objektübersicht

Hier wird der aktuelle Restkredit dargestellt nach Eingang der noch offenen Restkaufpreise aus den verkauften Einheiten, sodass jederzeit die aktuelle Restbeleihung (Risiko) ersichtlich ist. Dabei wird auch hochgerechnet, was noch an Restverkaufsvolumen zu erwarten ist, wobei hier nicht einfach nur mit den kalkulierten Kaufpreisen gerechnet wird:

Sofern die tatsächlichen durchschnittlichen Verkaufserlöse geringer sind, wird aufgrund der tatsächlich erzielten qm-Preise hochgerechnet. Sofern mehr erzielt wurde, werden lediglich die Soll-Kaufpreise (anstelle der erzielten höheren Preise) berücksichtigt. Es handelt sich somit um eine worst-case-Hochrechnung.

Objektübersicht Alle Beträge sind in Euro angegeben ?

Kontonummer: **456**

Objektdaten | **aktuelle Bewertung**

Kreditdaten

Kredit ursprünglich **2.863.234,53**
 Etappenkredit **2.863.234,53**
 Ablaufdatum **01.05.2018**

Verkehrswert ursprünglich **0,00**
 Beleihungswert ursprünglich **1.830.424,93**
 gezahlte harte Kosten in % (inkl. Grundst.) **75,83**

Bautenstand
 letzter Bautenstand: **54 % (vom 07.06.2017)**

Endfinanzierungsanteil
0 von 5 (= 0,0 %)

Unterkonten (Sonderkredite)

	Kontonr	Betrag	Beginn Datum
1	12321	50.000,00	22.05.2018
Summe		50.000,00	

Guthabenkonten

	Kontonr	Betrag	Laufzeit bis
Summe		0,00	

Verkaufsauflage: Verkaufsauflage noch nicht erfüllt!

Art	Soll					Ist				
	Anz.	qm	VK	pro qm	pro Haus	Anz.	qm	VK	pro qm	pro Haus
Wohnung	8	915,81	3.522.801,07	3.846,65		5	605,73	2.369.837,86	3.912,37	
TG	(7)	0,00	125.266,54			(5)	0,00	89.476,10		

Anmerkungen

Drucken Vorschau >> P-Ist >> GK Schließen

Abbildung 48: Objektübersicht

Der dargestellte Überschuss stellt die noch freien Mittel nach vollständiger Rückführung des Kredites dar. Sofern noch Restkosten vom Bauträger zu bezahlen sind (z.B. wenn das Objekt nicht voll finanziert wurde oder Kreditüberschreitungen vorhanden sind), sind diese noch zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei somit nicht um den effektiven Gewinn.

In dieser Übersicht ist auch ein Abgleich der gezahlten Kosten mit dem aktuellen Bautenstand möglich (der aktuelle Bautenstand ist als %-Wert angezeigt). Zum Vergleich werden die gezahlten harten Kosten (errechnet aus den erfassten Kontoumsätzen) in % ausgewiesen. Bei der Berechnung der "harten Kosten" werden nur die Kostenarten Grundstück, Baukosten bis Rohbau, Baukosten ab Rohbau und Baunebenkosten berücksichtigt, die tatsächlich den Wert des Objektes steigern. Ebenfalls gezahlte Kosten wie z.B. Vertriebskosten fließen nicht in die Berechnung mit ein. Weiterhin wird der Endfinanzierungsanteil ermittelt. Hierbei geht abakus^{BT} davon aus, dass alle Kaufverträge, bei denen das Feld "Sachbearbeiter Endfinanzierung" ausgefüllt ist, im eigenen Hause finanziert werden (siehe Kap. 5.14). Der Endfinanzierungsanteil bezieht sich somit auf die Anzahl der Kaufverträge (z.B. 9 von 12), nicht auf das finanzierte Volumen.

In der unteren Tabelle werden die geplanten Verkaufszahlen sowie der aktuelle Ist-Stand dargestellt. Zusätzlich wird (wenn Sie in der Tabelle nach rechts scrollen) das noch zu verkaufende Restvolumen (VK Rest), unterteilt in die einzelnen Einheitenarten dargestellt. Bei der Berechnung von VK-Rest werden die Planzahlen zugrunde gelegt.

Zur Objektübersicht kann ebenfalls eine Anmerkung erfasst werden, welche auch in der zentralen Anmerkungsübersicht angezeigt wird (siehe Kap. 5).

Objektübersicht - Ausdruck für Kunden

Über diesen Menüpunkt wird ein Ausdruck generiert, in welchem in der Rubrik „Kreditdaten“ der Etappenkredit, der ursprüngliche Verkehrswert, der ursprüngliche Beleihungswert sowie die bezahlten harten Kosten nicht angezeigt werden. In der Rubrik „aktuelle Bewertung“ werden die Beträge für den Barkredit und den nicht eingeräumten Teilkredit in „Barkredit insgesamt“ zusammengefasst. Der Endfinanzierungsanteil wird ebenfalls nicht angezeigt.

7.1.6 Plan-Ist-Vergleich

Der Plan-Ist-Vergleich bietet Ihnen die Möglichkeit, eine Übersicht über den aktuellen Stand des Finanzierungsobjektes zu gewinnen, indem die finanzierten Kosten den schon gezahlten Kosten gegenübergestellt werden². Eventuelle Überschreitungen können so in der Spalte „Abweichung“ sofort erkannt werden. Hier werden Kostenüberschreitungen mit einer roten Farbe gekennzeichnet. Unterschreitungen werden grün dargestellt. Unterschreitungen können auch daher resultieren, dass noch nicht alle Kosten bezahlt sind.

Der Plan-Ist-Vergleich ist in die Abschnitte Kosten, Verkäufe, Gewinn und Preis pro qm gegliedert. Die Kosten werden dabei als Summe der Hauptkategorien ermittelt. Es besteht zusätzlich die Möglichkeit eine Detailansicht aufzurufen (siehe 7.1.7).

Neben den Kosten werden auch die geplanten Verkaufserlöse mit den tatsächlich erzielten verglichen.

Dabei wird hochgerechnet, was noch an Restverkaufsvolumen zu erwarten ist, wobei hier nicht einfach nur mit den kalkulierten Kaufpreisen gerechnet wird. Sofern die tatsächlichen durchschnittlichen Verkaufserlöse geringer sind, wird aufgrund der tatsächlich erzielten qm-Preise hochgerechnet. Sofern mehr erzielt wurde, werden lediglich die Soll-Kaufpreise (anstelle der erzielten höheren Preise) berücksichtigt. Es handelt sich somit um eine worst-case-Hochrechnung. Die Hochrechnung wird umso genauer, je mehr Einheiten verkauft sind.



Wenn Sie den Mauszeiger über den Wert des hochgerechneten Restverkaufsvolumens bewegen, erhalten Sie detaillierte Hinweise zur Berechnung.

Hinweis:

Wenn ein Objekt aus Einheiten verschiedener Preiskategorien besteht, kann diese Hochrechnung auch dazu führen, dass die teureren Einheiten in der Hochrechnung unterbewertet werden, wenn z.B. bisher nur die günstigeren Einheiten verkauft wurden, aber noch keine teureren.

Hier erfolgt dann die Hochrechnung anhand des günstigeren qm-Preises für die nicht verkauften Einheiten. Somit kann es zu einer Ist-Abweichung beim Restverkaufsvolumen kommen, auch wenn bisher alle Einheiten zum geplanten Soll-Preis verkauft wurden.

Dies ist eine Folge des Prinzips, dass in der Hochrechnung immer vom schlechten Fall ausgegangen wird, hier z.B., dass sich die teureren Einheiten gar nicht zu dem geplanten Preis verkaufen lassen. (Es wurden bisher auch nur die günstigen verkauft.)

In den Programmeinstellungen kann die Art der Hochrechnung umgestellt werden, dass die Bewertung nicht anhand der qm-Preise, sondern anhand des Verkaufsvolumens erfolgt. In diesem Fall werden nur die Gesamtkaufpreise und nicht die qm-Preise betrachtet. Diese Einstellung gilt dann für alle Objekte. Details hierzu finden Sie auf den folgenden Seiten im Abschnitt "Berechnung Restverkaufsvolumen".

² [*Lizenz] Im Falle der Nutzung der Funktion „Krediteinräumung“ kann hier zwischen den finanzierten und den eingeräumten Kosten umgeschaltet werden (vgl. Kap. 5.2).

Der voraussichtliche Gewinn wird unter Berücksichtigung der kalkulierten Kosten zzgl. der Kostenüberschreitungen, der bisher erzielten Verkaufserlöse sowie des hochgerechneten Restverkaufsvolumens ermittelt und mit dem geplanten Gewinn verglichen. Der Plan-Ist-Vergleich kann jederzeit aktuell abgerufen werden.

Zum Plan-Ist-Vergleich kann ebenfalls eine Anmerkung erfasst werden, welche auch in der zentralen Anmerkungsübersicht angezeigt wird (siehe Kap. 5).

Objekt als komplett abgeschlossen betrachten

Es kann jederzeit eine Auswertung der Plan-Ist-Zahlen unter der Annahme erfolgen, dass keine weiteren Kosten anfallen. Hierbei werden zur Berechnung des Ist-Gewinns die tatsächlich angefallenen Kosten zugrunde gelegt. Damit werden zusätzlich auch Kostenüberschreitungen mit berücksichtigt. Bei dieser Auswertung ist Vorsicht geboten, da ein nicht wirklich abgeschlossenes Objekt hier unter Umständen zu gut dargestellt wird (falls die nicht abgeschlossenen Kategorien doch noch Kosten verursachen).

Abgeschlossene Unterkategorien berücksichtigen

Es kann auch jederzeit eine Auswertung der Plan-Ist-Zahlen unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener Unterkategorien erfolgen, sodass bei diesen Unterkategorien die tatsächlich gezahlten Kosten mit einfließen und so nur die Kostenüberschreitungen von abgeschlossenen Unterkategorien berücksichtigt werden.

7.1.7 Plan-Ist-Vergleich Detailansicht

Über den Knopf [Detailansicht] im Plan-Ist-Vergleich erhalten Sie einen detaillierten Plan-Ist-Kostenvergleich auf Ebene der Unterkategorien, wenn eine Detailkalkulation (siehe 5.3) erfasst wurde und bei den Kontoumsätzen den Verwendungsnachweisen Kategorien zugeordnet wurden (siehe 9.3.1).

Hier werden die finanzierten Kosten den tatsächlich gezahlten auf der Ebene der Unterkategorien gegenübergestellt. In der Spalte "Abweichung" werden die Kostenunter- und -überschreitungen dargestellt. Kostenüberschreitungen werden in der Spalte "Überschreitungen" nochmals separat dargestellt und aufsummiert.

Die oben genannten Hauptkategorien sehen Sie blau hinterlegt. Diese entsprechen den im Plan-Ist-Vergleich aufgelisteten Positionen. Darunter finden Sie dann (in weißer Farbhinterlegung) eine Auflistung von Positionen innerhalb dieser Kategorie. Diese sind grün hinterlegt, wenn die Unterkategorie als abgeschlossen markiert wurde (= Eintrag eines Datums in der Spalte "abgeschlossen").

Eine Unterkategorie sollte dann als abgeschlossen markiert werden, wenn keine weiteren Zahlungen zu dieser Unterkategorie mehr zu erwarten sind. Die Summe der Beträge einer Hauptkategorie sehen Sie mit grauer Farbe hinterlegt.

Im Falle der finanzierten Kosten bezieht sich die Summe auf den im Vorgängerformular für diese Kategorie angezeigten Betrag. Die Differenz der aufgelisteten Unterkategorien zu diesem Betrag finden Sie in der Reihe "nicht zugeordnet" (gelb hinterlegt), wobei eine rote Farbe anzeigt, dass die Summe der Unterkategorien den für die entsprechende Hauptkategorie veranschlagten Betrag überschreitet. Bei einer vollständigen Zuordnung der Kosten zu den Unterkategorien ist der Wert "nicht zugeordnet" 0,00.

Ist der Wert ungleich 0,00, so fehlen in den Kontoumsätzen bei einem oder mehreren Verwendungsnachweisen die Zuordnungen zur Unterkategorie oder die Zuordnung ist nicht korrekt. In diesem Fall sollten Sie in den Kontoumsätzen die Verwendungsnachweise mit der zugehörigen Kostenart (Hauptkategorie) prüfen.



Über die Filter-Funktion beim Drucken der Kontoumsätze können Sie gezielt eine Liste zu einer Kostenart erstellen.

Kategorie	finanziert	Ist	%	Abweichung	abgeschlossen	Übers
Grundstück						
Grundstück	290.000,00	350.000,00	120,69	60.000,00	10.10.2011	
Erschließungskosten	60.000,00	0,00	0,00	-60.000,00	10.10.2011	
nicht zugeordnet	0,00	0,00	0,00	0,00		
gesamte Kosten	350.000,00	350.000,00	100,00	0,00		
Grundstücksnebenkosten						
Notar	0,00	0,00	0,00	0,00	10.10.2011	
Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00	10.10.2011	
nicht zugeordnet	0,00	0,00	0,00	0,00		
gesamte Kosten	0,00	0,00	0,00	0,00		
Baukosten Rohbau						
Erdarbeiten	80.000,00	93.000,00	116,25	13.000,00		
Maurer	120.000,00	112.000,00	93,33	-8.000,00		
Zimmermann	130.000,00	132.641,00	102,03	2.641,00		
Dachdecker	70.000,00	67.127,00	95,90	-2.873,00		
nicht zugeordnet	0,00	0,00	0,00	0,00		
gesamte Kosten	400.000,00	404.768,00	101,19	4.768,00		
Kosten Fertigstellung						

Abbildung 49: Plan-Ist-Vergleich Detailansicht

Rechnerischer Bautenstand pro Gewerk

Im Plan-Ist-Vergleich wird in einer separaten Spalte jeweils der "rechnerische Bautenstand" ausgewiesen. Er stellt den prozentualen Wert des bereits gezahlten Anteils pro Detailposition (Gewerk) dar.

7.1.8 Plan-Ist-Vergleich basierend auf Gesamtkosten

Auf Anregung der Anwender wurde eine Variante des Plan-Ist-Vergleichs implementiert, bei der bei den Sollwerten anstatt der finanzierten Kosten die kalkulierten Gesamtkosten zugrunde gelegt werden. Dieser Ansatz hat zur Folge, dass das Eigenkapital (EV) bei der Berechnung des Soll-Ist-Vergleiches der Kosten mit berücksichtigt werden muss.

Die Maske zum "Plan-Ist-Vergleich Gesamtkosten" ist der anderen sehr ähnlich, jedoch gibt es hier eine zusätzliche Spalte "EV Ist", in der die Summen der Eigenkapitalbuchungen (Eigenkapital Verwendung, EV) der jeweiligen Kategorie dargestellt sind. Bei der Berechnung der Abweichungen werden zu den finanzierten Ist-Werten (V) die Ist-Werte des Eigenkapitals (EV) einer Kategorie addiert.

Zudem werden hier Daten zum Eigenkapital ausgegeben. Dazu gehören die Differenz zwischen kalkulierten und finanzierten Kosten (rechnerisch notwendiges Eigenkapital), das geforderte Eigenkapital, sowie die Summe der Ein- und Ausgänge und deren Salden. Zur Kontrolle wird ebenfalls der Saldo der beiden Eigenkapitalbuchungsarten "E" und "EV" gebildet.

In diese Variante des Plan-Ist-Vergleichs gelangen Sie über die Objektmaske im Menü "Auswertungen | Plan-Ist-Vergleich (Gesamtkosten)".

Plan - Ist - Vergleich (Gesamtkosten)

Kontonummer: 456

Verkaufsaufgabe: **Verkaufsaufgabe noch nicht erfüllt!**

Kosten	gesamt - Plan	Ist	EV Ist	Abweichung
Grundstück	1.022.583,76	1.022.583,76	0,00	0,00
Grundstücksnebenkosten	51.129,19	45.590,89	0,00	-5.538,30
Baukosten Rohbau	552.195,23	535.720,96	0,00	-16.474,27
Kosten Fertigstellung	828.292,85	288.198,67	0,00	-540.094,18
Zwischensumme R+F	1.380.488,08	823.919,63	0,00	-556.568,45
Baunebenkosten	204.516,75	130.887,09	0,00	-73.629,66
Zwischensumme R+F+B	1.585.004,83	954.806,72	0,00	-630.198,11
Vertriebskosten	102.258,38	70.626,07	0,00	-31.632,31
Zinsen und Gebühren	102.258,38	111.060,22	0,00	8.801,84
sonstiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Gesamtkosten	2.863.234,54	2.204.667,66	0,00	-658.566,88
Summe finanz. Kosten	2.863.234,54	Summe Überschreitungen:		8.801,84
Differenz geplant-finanz.	0,00			
gefordertes Eigenkapital	0,00			
Summe EV Eingang	0,00	Summe E Eingang	10.000,00	
Summe EV Ausgang	0,00	Summe E Ausgang	0,00	Saldo E/EV
Saldo EV	0,00	Saldo E	10.000,00	10.000,00

Verkäufe	Plan	Ist	Abweichung
VK tatsächlich	2.459.313,97	2.459.313,96	-0,01
Sonderzahlungen		0,00	0,00
Preisnachlass EL (nachträgl.)	0,00	0,00	0,00
Preisnachlass wg. Mängel		0,00	0,00
Restverkaufsvolumen	1.188.753,64	hochger: 1.188.753,64	0,00
VK hochgerechnet	3.648.067,61	3.648.067,60	-0,01

Gewinn	Plan	Ist	Abweichung
Gewinn	784.833,07 27,41% der geplanten Kosten	776.031,22 27,02% der geplanten Kosten + Übersch.	-8.801,85 -1,12% Abweichung vom geplanten Gewinn

Preis pro qm	Plan	Ist	Abweichung
Alle Einh. verteilt auf qm Wfl.	3.983,43	4.060,08	76,65
Einheiten mit qm inkl. Stellpl.	3.983,43	4.060,08	76,65
Einheiten mit qm ohne Stellpl.	3.846,65	3.912,37	65,72

abgeschlossene Unterkategorien berücksichtigen
 Objekt als komplett abgeschlossen betrachten

Anmerkung

Drucken Vorschau >> P-Ist Schließen

Abbildung 50: Plan-Ist-Vergleich Gesamtkosten

Berechnung Restverkaufsvolumen

Bei der Ermittlung von Gewinnprognosen, wie im Plan-Ist Vergleich dargestellt, spielt die Bestimmung des Restverkaufsvolumens eine bedeutende Rolle.

Dabei wird für die Hochrechnung des Restverkaufsvolumens pro Einheitenart der tatsächlich erzielte qm-Preis ermittelt und mit den noch unverkauften qm multipliziert. Wenn z.B. aufgrund fehlender qm-Angaben kein qm-Preis bestimmt werden kann, werden die Kaufpreise der verkauften Einheiten für die Hochrechnung zugrunde gelegt.

In den Programm-Einstellungen können Sie festlegen, welcher Parameter (qm-Preis oder Kaufpreis) für die Berechnung des Restverkaufsvolumens zugrunde gelegt wird (siehe 9.5.4.3).

Die Berechnungsformel zur Bestimmung des Restverkaufsvolumens kann angezeigt werden, wenn Sie im "Plan-Ist-Vergleich" mit dem Mauscursor auf den hochgerechneten Wert zeigen (Wert in der Ist-Spalte) und einige Sekunden warten.

Erweiterung der Berechnung RestVK-Volumen auf Hinweisfeld

Im Dialog "Plan-Ist-Vergleich" wurde das Hinweisfeld zum Rest-Verkaufsvolumen erweitert. Hier werden nun die einzelnen Einheitenarten mit jeweiligem Restverkaufsvolumen ausgegeben.

7.1.9 Daten für Immobiliengeschäftsrating

In dieser Auswertung werden verschiedene Daten für die Verwendung für das Immobiliengeschäftsrating konsolidiert.

7.1.10 Risikocontrolling

Zur Unterstützung des Risikocontrollings kann in abakus^{BT} eine Übersichtsseite ausgedruckt werden, die Daten aus mehreren Auswertungen in einer Übersicht zusammenfasst.

7.1.11 Beleihungswert pro Kaufvertrag

In den Auswertungen zum Objekt gibt es zusätzlich den Ausdruck "Beleihungswert pro Kaufvertrag". Dieser gibt Auskunft über den aktuellen Beleihungswert je Einheit (zusammengefasst nach Kaufvertrag). Neben den Kaufverträgen (verkaufte Einheiten) werden auch unverkaufte Einheiten mit Beleihungswert dargestellt.

Druckvorschau [Beleihungswert ursprünglich/aktuell pro Kaufvertrag]

Drucken | Vergrößerung: 75% | Seite 1 | von 1 | Übersicht | Zurück

Kaufvertrag / Beleihungswert aktuell pro Einheit			
Bauträger: Müller Massivbau GmbH		Objekt: Dorfstraße D 79110 Freiburg	
		Kontonr: 2345	
alle Beträge in Euro		Datum: 06.03.2012	
Käufer	Einheiten	BW urspr.	BW akt.
August Schmid	Wohnung 1 TG 7 TG 9	189.577,80	189.577,80
Agnes Fritsche	Wohnung 3 TG 12	142.320,73	142.320,73
Horst und Helga Graf	Wohnung 8 TG 13	141.221,72	31.022,77
Michael Huber	TG 11 TG 14	14.287,02	14.287,02
Maria Mayer	Wohnung 7 TG 10	140.122,72	29.044,19
Berta Stork	Wohnung 6 TG 6	146.716,73	29.669,61
Theobald und Theresa Tanner	TG 5	7.143,51	1.614,72
unverkaufte Einheiten	Wohnung 2 Wohnung 4 Wohnung 5 TG 1 TG 2 TG 3 TG 4 TG 8	391.684,22	391.684,22
Summen aktuell		1.173.074,45	829.221,06
Gesamt-Objekt		1.200.000,00	856.146,60
Abweichung		-26.925,55	-26.925,54

Abbildung 51: Beleihungswert pro Kaufvertrag

7.1.12 Auswertung Vertriebsprovisionen

Bei der Auswertung der Vertriebsprovisionen werden alle Kaufverträge ausgegeben, zu denen bereits Vertriebskosten gebucht wurden, jeweils mit Details zu den gebuchten Vertriebskosten.

7.1.13 Paket drucken

Mit dieser Funktion können Sie definierte Ausdruckpakete bestehend aus mehreren Auswertungen auf einmal ausdrucken. Die Pakete können Sie entsprechend Ihren Anforderungen in den Programm-Einstellungen definieren (vgl. Kap. 9.5.1).

7.2 Analyse

7.2.1 Verkaufsauflage

Unter diesem Menüpunkt stehen vier Auswertungen zur Verfügung, welche zur Krediteinräumung bzw. zur Abstimmung mit dem Kunden zur Ermittlung des notwendigen Eigenkapital-Einsatzes oder zur Festlegung einer Verkaufsauflage herangezogen werden können.

7.2.2 Szenario-Auswertungen

In der Szenario-Auswertung können Abweichungen sowohl auf der Kostenseite als auch auf der Erlöseite simuliert werden. Um potentielle Risiken frühzeitig zu erkennen, berechnet abakus^{BT} hierzu parallel 4 Szenarien sowie deren Kombinationen mit definierbaren Parametern:

1. Szenario: Kosten, Bauzeit und Erlöse wie geplant
2. Szenario: Mehrkosten von x% (Standardwert 15%, manuell änderbar, Mehrkosten beim Grundstück können dabei separat angegeben werden)
3. Szenario: x Monate längere Bauzeit als geplant (Standardwert 6 Monate, manuell änderbar)
4. Szenario: x% weniger Erlöse (Standardwert 10%, manuell änderbar)

Die Berechnungen erfolgen unter Berücksichtigung eines Zinssatzes x% (Standardwert 5%, manuell änderbar) und einer Dauer x Monate (Standardwert 12 Monate, manuell änderbar).

Die Szenario-Auswertung ist für folgende Größen möglich: Gewinn, Break-Even, Restrisiko.

	Gesamtkosten	Kosten pro qm/WF	VK-Erlöse	Erlöse pro qm/WF	Kaufpreis pro WE	Zeildauer	Zinsaufwand	Mehrkosten	Zinsen Mehrkosten	Gewinn	Gewinn pro qm/WF	Rendite
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Monate	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	in %
a.	2.860.909,96	2.979,87	3.658.080,98	3.810,18	457.260,12	12	100.779,76	0,00	0,00	797.171,02	830,32	27,86
b.	3.144.752,10	3.275,51	3.658.080,98	3.810,18	457.260,12	12	100.779,76	270.325,85	13.516,29	513.328,88	534,67	16,32
c.	2.915.079,08	3.036,29	3.658.080,98	3.810,18	457.260,12	18	151.169,64	50.389,88	3.779,24	743.001,90	773,90	25,49
d.	2.860.909,96	2.979,87	3.292.272,88	3.429,17	411.534,11	12	100.779,76	0,00	0,00	431.362,92	449,30	15,08
e.	3.205.679,37	3.338,97	3.658.080,98	3.810,18	457.260,12	18	151.169,64	320.715,73	24.053,68	452.401,61	471,21	14,11
f.	3.144.752,10	3.275,51	3.292.272,88	3.429,17	411.534,11	12	100.779,76	270.325,85	13.516,29	147.520,78	153,65	4,69
g.	2.915.079,08	3.036,29	3.292.272,88	3.429,17	411.534,11	18	151.169,64	50.389,88	3.779,24	377.193,80	392,88	12,94
h.	3.205.679,37	3.338,97	3.292.272,88	3.429,17	411.534,11	18	151.169,64	320.715,73	24.053,68	86.593,52	90,19	2,70

Hinweis: Mehrkosten = Kostenerhöhung + Kostenerhöhung Grundstück (inkl. NK) b
+ erhöhter Zinsaufwand c
Zinsen Mehrkosten = Mehrkosten*Zinssatz*Zeildauer/12

a. lt. Kalkulation b. Kostensteigerung 15% (0% Grundstück) c. 6 Monate längere Bauzeit d. 10 weniger Verkaufserlöse

e. Kostensteigerung + längere Bauzeit f. Kostensteigerung + weniger Verkaufserlöse
g. längere Bauzeit + weniger Verkaufserlöse h. Kostensteigerung + längere Bauzeit + weniger Verkaufserlöse

Abbildung 52: Szenario Gewinn

Hinweis: Für die Szenario-Auswertung zum Restrisiko gibt es eine Besonderheit: es kann über ein Eingabefeld definiert werden, wie viel % der Verkaufserlöse für die

Berechnung des Restkredits berücksichtigt werden sollen. Als Vorgabewert wird hier der Kürzungsmodus des Objektes übernommen.

7.2.3 Kalkulationsstände vergleichen

Neben der integrierten Vergleichsmöglichkeit im Kalkulationsfenster (vgl. Kap. 5.2) besteht auch die Möglichkeit, Gesamtkalkulationen zu vergleichen. Wählen Sie hierfür den Menüpunkt "Kalkulationsstände vergleichen". Es öffnet sich ein Dialogfenster in dem Sie die zu vergleichenden Kalkulationsstände auswählen können. Hier gibt es zwei Möglichkeiten zum Vergleich: zum Einen der Kalkulationsvergleich auf Basis der Grobkalkulation, zum Anderen den Detailvergleich, welcher auch die Daten aus der Detailkalkulation enthält. Änderungen werden hervorgehoben und zusätzlich in einer Differenzspalte ausgewiesen.

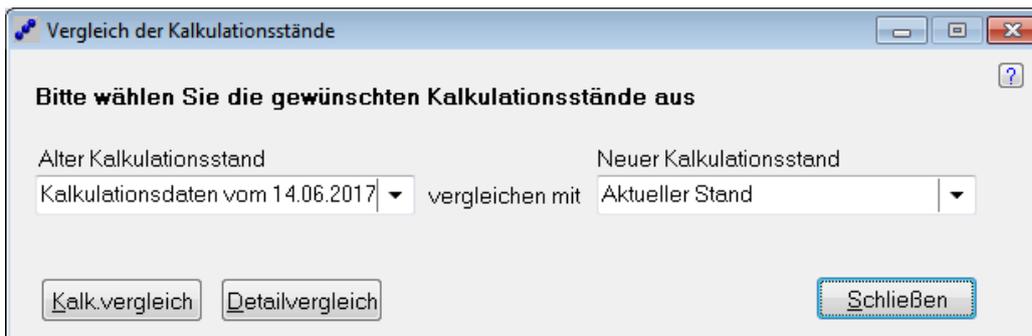


Abbildung 53: Auswahl der Kalkulationsstände zum Vergleich

8 Schriftverkehr

Im Menü Schriftverkehr finden Sie Funktionen zum automatischen Erstellen von Standardschreiben (z.B. Kreditkürzungsschreiben, Pfandentlassung, etc.), die Ihre tägliche Arbeit vereinfachen können. Sämtliche Schreiben werden automatisch unter Zugriff auf die Daten in den anderen Masken erstellt, eine manuelle Eingabe von Daten ist also nicht mehr erforderlich.

Wenn Sie über abakus^{BT}-Administratorrechte verfügen, haben Sie die Möglichkeit, eine Standarddruckart für viele Schreiben im Schriftverkehr zu definieren (vgl. Kap 9.5.4.5). Hier stehen die Optionen „normaler Drucker“, „Word Export“ oder „PDF-Export“ zur Verfügung. Weitere Informationen zur Bearbeitung finden Sie im separaten Handbuch „Schriftverkehr“.

Weiterhin steht Ihnen hier ein flexibler Word-Export zur Verfügung mit dem Sie beliebige Word-Vorlagen mit Daten aus abakus^{BT} befüllen lassen können.

abakus^{BT} bietet Ihnen außerdem die Möglichkeit zur Erstellung von Serienbriefen.

8.1 Standardschreiben

8.1.1 Druckvarianten

8.1.1.1 abakus^{BT}-Standardtexte

abakus^{BT} stellt Ihnen integrierte Standardtexte zur Verfügung.

Grundsätzlich kann das von abakus^{BT} verwendete Layout eines Dokumentes nicht vom Programm-Sachbearbeiter modifiziert werden. Damit ist gewährleistet, dass die Ausdrücke - abgesehen von den Daten des jeweiligen Objekts - immer das gleiche Format besitzen, unabhängig vom jeweiligen Anwender.

Sie haben jedoch die Möglichkeit, generell Änderungen von bestimmten Textpassagen innerhalb eines Standardschreibens vorzunehmen. Diese Änderungen gelten dann aber für alle Ausdrücke des Standardschreibens und sind nicht auf einen einzelnen Ausdruck beschränkt. Weitere Informationen finden Sie im separaten Handbuch zum Schriftverkehr.

8.1.1.2 PDF-Export

Wenn Sie die Standardformulare Ihres Verlages aus abakus^{BT} heraus drucken wollen, ist dies möglich, wenn der Verlag das Formular als PDF-Datei zur Verfügung stellt. Oft sind die PDF-Formulare schon im Haus vorhanden oder können von Ihrem Verlag bezogen werden. Aus rechtlichen Gründen dürfen wir leider keine PDF-Dateien der Verlage mitliefern, wir unterstützen Sie aber gerne bei Fragen hierzu.

Es gibt aktuell zwei Varianten des Exports, einstellbar in den Programm-Einstellungen (vgl. Kap. 9.5.4.5:)

- Bisherige PDF-Bezeichner (fest eingestellt)

Die PDF-Dateien, die von abakus^{BT} ausgedruckt werden sollen, müssen dazu einmalig durch uns angepasst werden, weil im Formular Markierungen gesetzt werden müssen, an welchen Stellen abakus^{BT} welche Daten einfügen soll.

Diese einmalige Anpassung der PDF-Datei wird von uns im Rahmen eines bestehenden Wartungsvertrages kostenlos vorgenommen

- Neue PDF-Bezeichner (mit Änderungsmöglichkeit)

Voraussetzung ist, dass die PDF-Dateien über Textfelder verfügen. Ist dies nicht der Fall, müssen diese einmalig hinzugefügt werden. Wurden diese Textfelder hinzugefügt bzw. waren diese vorhanden, muss noch eine Zuordnung erfolgen, in welches Textfeld welche Daten aus abakus^{BT} eingetragen werden sollen (vgl. Handbuch zum Schriftverkehr in abakus^{BT}). Bei dieser Variante haben Sie die Möglichkeit, die Zuordnung nachträglich selbst zu ändern.

8.1.1.3 Word-Export

Analog zur Ausgabe der Schriftverkehr-Dokumente als PDF-Datei können diese auch in Microsoft Word ausgegeben werden. Hierzu muss einmalig eine Word-Vorlage mit entsprechenden Textfeldern angelegt werden. Vorteil dieser Variante ist, dass Sie nachträglich auch das Vorgabedokument selbst noch in Microsoft Word ändern können (vgl. Handbuch zum Schriftverkehr in abakus^{BT}).

8.1.2 Verfügbare Schreiben

Die folgende Tabelle fasst zusammen, für welche Schreiben welche Druckart zur Verfügung steht und ob das Schreiben im Menü Schriftverkehr und/oder beim jeweiligen Datensatz gedruckt werden kann.

Schreiben	abakus ^{BT} - Standard-Text	PDF- Export	Word- Export	Menü Schriftverk.	beim Datensatz
Kreditkürzungsschreiben	x			x	
Freistellungserklärung	x	x	x	x	x
Bürgschaft § 7 MaBV	x	x	x	x	x
Bürgschaftsauftrag (§ 7 MaBV)	x			x	
Bürgschaft § 650m BGB	x	x	x	x	x
Pfandentlassung	x	x	x	x	
Löschungsbewilligung	x	x	x	x	
Zweitbürgschaft	x				x
Schreiben zu Anzahlungsbürgsch.	x				x
eigene Word-Vorlagen			x	x	

8.1.2.1 Kreditkürzungsschreiben

Das Kreditkürzungsschreiben finden Sie im Menü Schriftverkehr, jedoch nur für den Fall, dass bestimmte Programmeinstellungen eingestellt sind (Kreditkürzung bei Kaufpreiseingang und gemäß Kreditkürzungsmodus).

Hiermit kann der Bauträger bei Kaufpreiseingängen über den aktuellen restlichen Barkredit informiert werden.

8.1.2.2 Freistellungserklärung

Die Freistellungserklärung finden Sie im Menü Schriftverkehr oder alternativ direkt bei Erfassung des Kaufvertrages.

Es ist lediglich der Käufer (Kaufvertrag) auszuwählen (bei Ausdruck über den Schriftverkehr) und schon wird die Freistellungserklärung automatisch erstellt. Die vereinbarte Gebühr wird ebenfalls automatisch ausgewiesen, kann jedoch bei Bedarf geändert werden.

Zusätzlich kann auch ein Duplikat der Freistellungserklärung für den Bauträger erstellt werden. Bei den abakus^{BT}-Standardtexten ist das Duplikat deutlich als solches gekennzeichnet.

Bei Nutzung der abakus^{BT}-Standardtexte wird außerdem automatisch beim jeweiligen Kaufvertrag vermerkt, sobald eine Freistellungserklärung gedruckt wird.

Die in abakus^{BT} integrierte Freistellungserklärung wurde inhaltlich von der Sparkasse Freiburg - Nördlicher Breisgau aufgrund des BGH-Urteils vom 30.09.2004 angepasst. Das angepasste Formular wird künftig als Standardformular mitgeliefert (kann aber auch per E-Mail direkt von abakusBT@highQ.de angefordert werden).

8.1.2.3 Bürgschaften gemäß § 7 MaBV oder § 650m BGB

Sofern Bürgschaften nach § 7 MaBV oder 650m BGB ausgegeben werden, werden diese direkt beim jeweiligen Kaufvertrag erfasst und können aus der Bürgschafts-Auswahl gedruckt werden. Alternativ finden Sie die Schreiben im Menü Schriftverkehr. Dort sind lediglich der Käufer (Kaufvertrag) und anschließend eine zum Kaufvertrag zugehörige Bürgschaft auszuwählen.

8.1.2.4 Bürgschaftsauftrag

Im Menü Schriftverkehr kann auch ein Bürgschaftsauftrag zur manuellen Ergänzung ausgedruckt werden.

8.1.2.5 Pfandentlassung

Sobald ein Kaufvertrag voll bezahlt ist (bzw. der in den Programmeinstellungen definierte Prozentsatz der Kaufpreiseingänge erreicht ist), wird dieser im Programm zur Pfandentlassung vorgemerkt. Die Einheiten eines oder mehrerer Kaufverträge können einzeln oder gesammelt pfandentlassen werden. Bei Nutzung der abakus^{BT}-Standardtexte, wird automatisch beim jeweiligen Kaufvertrag vermerkt, sobald eine Pfandentlassung gedruckt wird.



Der Hinweis "Bürgschaft" wird angezeigt, wenn noch eine Bürgschaft ausgegeben ist. Diese Kaufverträge werden dann nicht mehr automatisch grün markiert, sondern gelb hinterlegt, um zu signalisieren, dass sie bezüglich der Kaufpreiseingänge pfandentlassen werden könnten, aber noch eine Bürgschaft ausgegeben ist.

8.1.2.6 Löschungsbewilligung

Soll eine Löschungsbewilligung erstellt werden, greift abakus^{BT} automatisch auf alle Einheiten zu, die noch nicht pfandentlassen sind und erstellt die Löschungsbewilligung auf Knopfdruck.

8.1.2.7 Zweitbürgschaft

Wenn zur Bürgschaft gemäß § 7 MaBV eine Zweitbürgschaft zugeordnet wurde, können Sie die Zweitbürgschaft direkt aus abakus^{BT} ausdrucken (in [Kaufverträge] [Bürgschaften](zu druckende Zweitbürgschaft anklicken)[Drucken]). Bei diesem Dokument muss die finanzierende Bank ausgewählt werden. Am besten legen Sie diese zuvor in der Adressverwaltung an oder - falls die Adresse in einem anderen Objekt bereits erfasst ist - kopieren Sie die Adresse über die Adressverwaltung in Ihr aktuelles Objekt.

Das Neu-Anlegen der finanzierenden Bank in der Adressverwaltung kann auch aus dem Druckdialog direkt erfolgen (Schaltfläche [Neu]). Optional können Sie auch eine Erklärung des Käufers zur § 7 MaBV-Bürgschaft mit ausdrucken lassen.

8.1.2.8 Schreiben zu Anzahlungsbürgschaften

Sind Anzahlungsbürgschaften vorhanden, dann können Sie ein Einbuchungsschreiben, ein Ausbuchungsschreiben sowie ein Schreiben zu Teilausbuchungen erstellen (über [sonstige Bürgschaften](gewünschte Bürgschaft markieren) [Anschreiben]). Der Inhalt dieser Schreiben kann durch die Auswahl bestimmter Textblöcke den entsprechenden Wünschen angepasst werden.

8.1.3 Einstellmöglichkeiten

Für die meisten Schreiben öffnet sich vor dem Druck ein Dialog mit weiteren Einstellmöglichkeiten, in dem z.B. die passenden Datensätze ausgewählt werden können. Hier gibt es auch die Möglichkeit, den Absender auszuwählen, der auf dem Schreiben ausgegeben werden soll. In den Programm-Einstellungen kann definiert werden, ob hier standardmäßig der angemeldete Benutzer oder der Betreuer des Baurägers voreingestellt sein soll (vgl. Kap. 9.5.4.5). Ist in den Benutzerdaten ein Aktenzeichen ausgewählt (vgl. Kap. Fehler: Verweis nicht gefunden), wird diese auch, entsprechend dem gewählten Absender angezeigt und ausgegeben. Andernfalls erscheint das Aktenzeichen aus den Bankdaten (vgl. Kap. 9.3.6).

8.2 Flexibler Word-Export

Zusätzlich zu den fest definierten Anschreiben, gibt es auch die Möglichkeit, sich beliebige Word-Vorlagen mit Daten aus abakus^{BT} befüllen zu lassen. Der flexible Word-Export basiert auf der

Auflistung der verfügbaren Textfelder für den Schriftverkehr im Word-Format. Die weiterhin erforderlichen Schritte finden Sie im separaten Handbuch zum Schriftverkehr in abakus^{BT}.

8.3 Seriendruck

abakus^{BT} bietet eine Seriendruck-Funktion an. Diese können Sie im Startfenster über das Menü „Bauträger“ → „Serienbrief erstellen“ aufrufen. Die Seriendruck-Funktion übernimmt alle erforderlichen Arbeitsschritte in Microsoft Word. Das Dokument bekommt vollautomatisch eine Datenquelle zugewiesen und wird anschließend verbunden. Auch die Erstellung des Serienbriefs wird ausgeführt. abakus^{BT} stellt Ihnen somit ein fertiges Dokument zur Verfügung, welches dann ausgedruckt oder per E-Mail versandt werden kann.

Hierzu werden folgende Vorlagen verwendet, die Sie nach Ihren Wünschen anpassen können:

- SerienbriefBautraeger (erstellt einen Brief pro Bauträger)
- SerienbriefObjekte (erstellt einen Brief pro Objekt)
- SerienbriefBautendstand (erstellt einen Brief pro Objekt, beim dem schon länger als drei Monate kein Bautenstand mehr vom Kunden gemeldet wurde)

9 Allgemeine Daten

In der Hauptauswahl finden Sie im Menü "Datei" einige Funktionen zur Verwaltung allgemeiner Daten, die von allen Objekten genutzt werden können. Somit wird das mehrfache Eingeben derselben Daten weitgehend vermieden.

9.1 Adressverwaltung

9.1.1 Übersicht über alle Adressen

Im Hauptfenster können Sie die Adressverwaltung über „Datei → Adressverwaltung“ aufrufen. Die Suchfunktion hilft beim finden eine bestimmten Adresse. Durch einen Doppelklick oder über die Schaltfläche [Bearbeiten] gelangen Sie in die Detailansicht. Diese unterscheidet sich für Grundbuchämter (siehe Abb. 55) und andere Adressen (siehe Kap. 57). In der Detailansicht wird auch angezeigt, welchen Objekten eine Adresse zugeordnet ist.

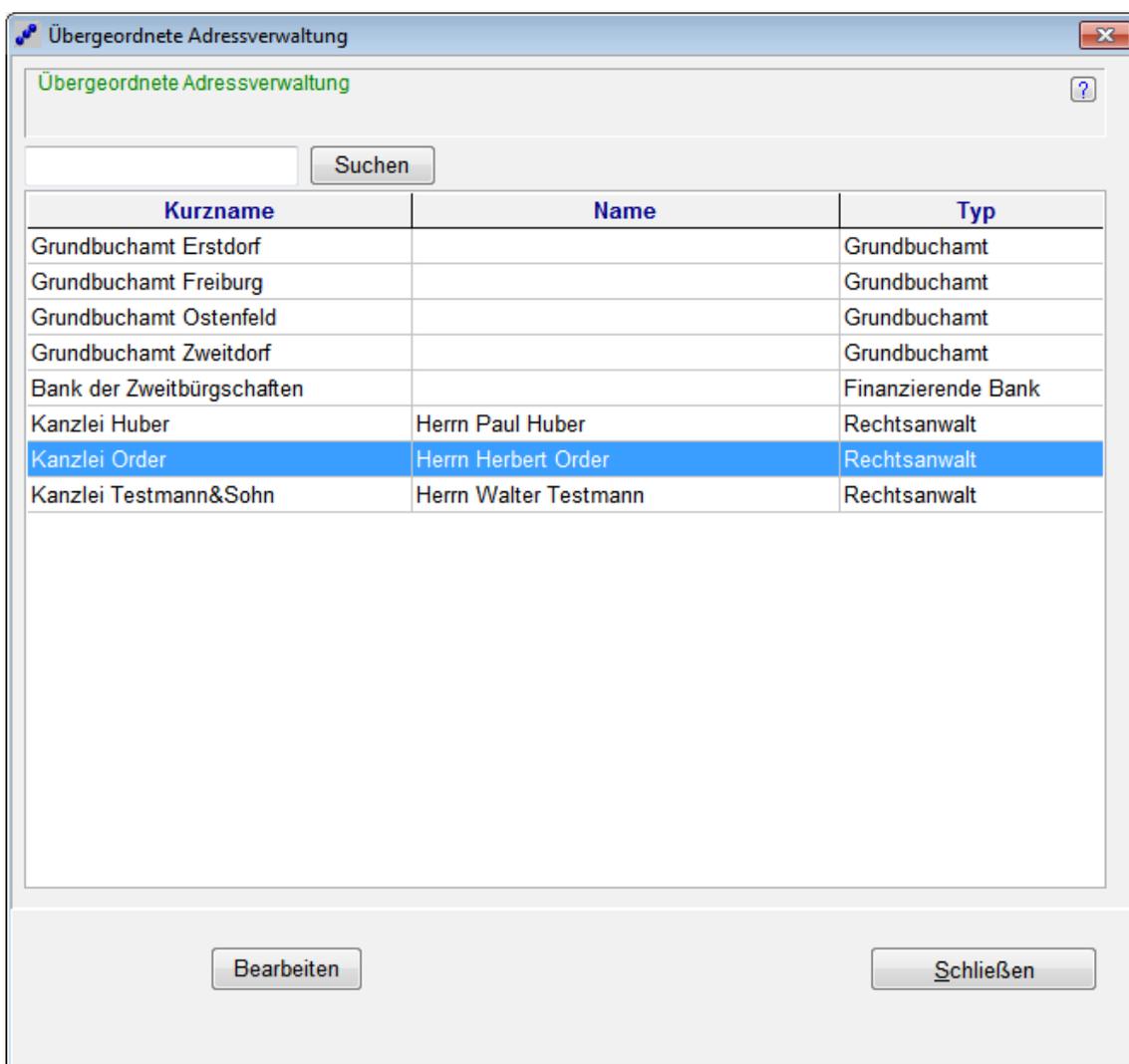


Abbildung 54: Übersicht über alle Adressen

Abbildung 55: Detailansicht der Adresse eines Grundbuchamtes

9.1.2 Übersicht der einem Objekt zugeordneten Adressen

Nach dem Öffnen eines Objekts im Objektformular finden Sie in der Menüleiste einen Eintrag [Adressen], über welchen Sie direkt in die Adressenverwaltung gelangen. Dabei werden Ihnen zunächst alle wichtigen Adressen des aktuellen Objektes in einer Übersicht angezeigt (siehe 56).

Kurzname	Name	Typ
Müller Massivbau GmbH	Müller Massivbau GmbH	Bauträger
Grundbuchamt Freiburg		Grundbuchamt
Kanzlei Huber	Herrn Huber	Rechtsanwalt

Abbildung 56: Adressverwaltung

Durch Drücken des [Bearbeiten]-Knopfes oder durch Doppelklicken einer Zeile in der Liste wird ein neues Formular geöffnet, welches diese Adresse im Detail anzeigt (siehe Abbildung 57)

Das Adressen-Detailformular wird auch geöffnet, wenn Sie eine neue Adresse (Schaltfläche [Neueintrag]) anlegen. Des Weiteren können Sie auch eine bereits in einem anderen Objekt angelegte Adresse in Ihre Objekt-Adressen übernehmen, indem Sie die Schaltfläche [von anderem Objekt einfügen] drücken.

In diesem Fall wird eine Liste mit den Adressen aus allen Objekten angezeigt. Dadurch können Sie dem aktuellen Objekt eine weitere Adresse zuordnen, ohne die Adressendaten nochmals eingeben zu müssen. Sollten Sie Änderungen an den Adressendaten durchführen, dann werden diese in den anderen Objekten ebenfalls gültig. Ausgenommen davon ist die Zuordnung des Schriftverkehrs, die für jedes Objekt separat gespeichert wird.

Die eben aufgelisteten Funktionen können Sie auch mit Hilfe des Kontextmenüs (rechte Maustaste) aufrufen. Dieses Menü gibt Ihnen zusätzlich auch die Möglichkeit über "Adresse löschen" eine Adresse aus der Liste zu entfernen. Hier wird zuerst die Detailansicht geöffnet, wo Sie durch einen nochmaligen Aufruf der Löschen-Funktion (rechte Maustaste) dann diese Adresse aus der Adressenverwaltung entfernen können. Ausgenommen davon sind der Bauträger und das Grundbuchamt, da diese Daten aus den anderen Masken geholt werden und hier nicht gelöscht werden können.



Über die Schaltfläche [in Zwischenablage kopieren] wird die Adresse bereits formatiert in die Zwischenablage kopiert. Somit können Sie diese in den meisten Windows-Anwendungen (z.B. in Ihrem Textverarbeitungsprogramm) über den Menüpunkt "Bearbeiten | Einfügen" verwenden.

9.1.3 Adressenverwaltung: Detailansicht

Das Adressen-Detailformular erscheint, wenn Sie eine Adresse bearbeiten, neu anlegen oder löschen möchten. Neben dem Erfassen der Adressendaten, die für alle Objekte Geltung besitzen, dient dieses Formular auch dazu, diese Adresse objektbezogen als Empfänger für die diversen Anschreiben zuzuordnen. So kann in unserem Beispiel die Kanzlei Huber als Empfänger für Freistellungserklärungen markiert werden. Diese Zuordnung können Sie durch Klicken der in dem Block "Schriftverkehr" aufgeführten Checkboxen vornehmen. Sollten Sie dann z.B. eine Freistellungserklärung erstellen, wird diese Adresse als Empfänger voreingestellt.

The screenshot shows a software window titled 'Adressenverwaltung'. The main form is divided into several sections:

- Kurzname:** Kanzlei Huber
- Adressentyp:** Rechtsanwalt
- Adressangaben:**
 - Firma/Amt: Kanzlei Huber
 - Anrede: Herrn (dropdown), Titel: (dropdown)
 - Vorname: Paul
 - Name: Huber
 - Straße: Hauptstr. 3
 - L/PLZ/Ort: D (dropdown), 79234, Testhausen
- Notizen:** (Empty text area)
- Kontakt:**
 - Geschäft: 07344/43242, Privat: (empty)
 - Telefax: 07344/34343, Mobil: (empty)
 - E-Mail: p.huber@kanzlei.de
 - Internet: http://www.testkanzlei.de
 - Briefanrede: Sehr geehrter Herr Huber,
- Schriftverkehr:**
 - Bürgschaft
 - Freistellung
 - Pfandentlassung
 - Löschbewilligung

At the bottom, there is a button 'in Zwischenablage kopieren', and 'OK' and 'Abbruch' buttons.

Abbildung 57: Detailansicht der Adressenverwaltung

9.2 Grundbuchämter

Hier werden die erfassten Grundbuchämter bearbeitet oder neue Grundbuchämter angelegt. Auf diese Daten wird von sämtlichen Objekten gemeinsam zugegriffen, sodass eine Mehrfacherfassung dieser Daten nicht notwendig ist. Neue Grundbuchämter können aber auch direkt bei der Erfassung der Grundbuchdaten eines Objektes angelegt werden. Die so angelegten Grundbuchämter werden dieser Liste hinzugefügt, sodass sie dann für andere Objekte zur Verfügung stehen.

9.3 Stammdaten

9.3.1 Vorgaben Kategorien

Hier können Sie die Standard-Vorgabe für die Kategorien der Detail-Kalkulation (siehe 5.3) definieren.

Änderungen in der Kategorie-Vorgabe wirken sich auf alle zukünftig angelegten Detail-Kalkulationen aus. Bestehende Detail-Kalkulationen werden nicht verändert.

9.3.2 Vorgaben / Liste der Kostenarten

Oft ist anhand der Kostenart nicht immer selbstverständlich klar, welcher Hauptkategorie diese zugeordnet werden kann. So wird z.B. ein Mitarbeiter eine Architektenrechnung den Baukosten Rohbau, ein anderer Mitarbeiter diese eher den Baunebenkosten zuordnen. Um dies zu vermeiden, können Sie hier ein zentrales Nachschlagewerk für Kostenarten erzeugen. Dabei wird einmalig jede Kostenart unter der zugehörigen Hauptkategorie eingetragen. Bei Erfassung der Verwendungsnachweise können Sie dann diese Liste über [F1] aufrufen und somit leicht die richtige Hauptkategorie zuordnen. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn Sie in einem Objekt ohne Unterkategorien (Detailkalkulation) arbeiten und trotzdem eine Hilfestellung zur einheitlichen Zuordnung der Kostenarten zu den Hauptkategorien haben möchten. Weiterhin haben Sie den Vorteil einer Objekt-übergreifenden Vereinheitlichung der Zuordnung.

9.3.3 Vorgaben zur Endfinanzierung

Damit die Zuordnung der finanzierenden Bank in der Endfinanzierung oder der Statistik einheitlich erfolgt, (z.B. ohne unterschiedliche Schreibweisen) wird einmalig eine Liste angelegt, die die finanzierenden Banken enthält. Diese Banken stehen nachher in der Liste zur Auswahl zur Verfügung.



Abbildung 58: Endfinanzierungsvorgaben

Weiterhin wird hier jeder Bank für die Endfinanzierungsstatistik ein Kürzel zugewiesen (siehe Punkt 5.15.1). Die eigene Bank sollte hier mit dem Kürzel „eigen“ versehen werden und erscheint dann in den Endfinanzierungsvorgaben sowie in allen Auswahl-Listen an erster Stelle.

Soll ein Eintrag entfernt werden, so haben Sie die Möglichkeit über das Kontextmenü (rechte Maustaste) eine komplette Zeile zu löschen, die Sie vorher markiert haben.

Der Dialog zur Vorgabe der Endfinanzierung ist über "Datei | Stammdaten | Vorgaben Endfinanzierung" in der Haupt-Auswahl aufrufbar.

Wenn Sie keine detaillierte Differenzierung nach Banken benötigen, können Sie hier als Banken z.B. auch nur "Eigenfinanzierung" und "Fremdfinanzierung" erfassen und haben in der Statistik dann eine gröbere Aufteilung, z.B. in "Eigenfinanzierungen" und "Fremdfinanzierungen".

9.3.4 Vorgaben Objektarten

In den Grunddaten zu einem Objekt können Sie eine "Objektart" angeben.

Diese Vorgaben sind frei einstellbar und können über den Menüpunkt "Datei | Stammdaten | Vorgaben Objektarten" aus der Hauptmaske heraus eingesehen und bearbeitet, bzw. über das Kontextmenü (rechte Maustaste) wieder gelöscht werden. Die hier erfassten Objektarten stehen dann künftig für alle Objekte zur Auswahl in den Grunddaten des Objekts zur Verfügung.

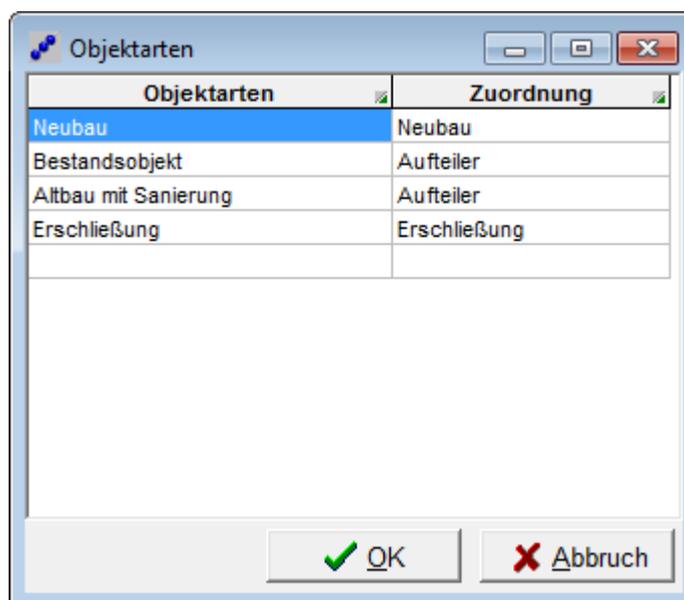


Abbildung 59: Vorgabe Objektarten

Zu jeder frei wählbaren Objektart kann eine Zuordnung vorgenommen werden, sodass abakus^{BT} erkennen kann, ob es sich bei dem Objekt um einen Neubau, eine Erschließung oder eine Aufteilung eines bestehenden Objektes handelt. Diese ist vor allem für die Abgrenzung der Objekte bei der Auswertung anhand der Frühwarnregeln von Bedeutung (vgl. Regel 1 und Regel 5 in 11.1.1). Solange eine Objektart noch keine Zuordnung besitzt, werden zur Sicherheit alle Objekte dieser Objektart mit in die Auswertung genommen.

Hinweis: Bei den Aufteilungsobjekten liegen im allgemeinen keine Rohbaukosten vor. Diese Objektart wird auch häufig als "Sanierung" bezeichnet, also ein Ankauf eines fertigen Objektes, Umbau, Sanierung, Teilungsverklärung o.ä., und dann wieder Verkauf.

9.3.5 Standard-Ratenpläne

Bei der Erstellung eines Kaufvertrages ist es möglich, diesem einen Ratenplan zuzuordnen. Um jeweils ein zeitaufwändiges Erstellen von neuen Ratenplänen zu vermeiden, können Sie hier Standard-Ratenpläne hinterlegen, die dann beim Erstellen eines Kaufvertrages diesem zugewiesen werden können. Nach der Zuordnung zum Kaufvertrag kann der Ratenplan dann noch individuell auf den jeweiligen Kaufvertrag angepasst werden.

Um Standard-Ratenpläne anlegen oder ändern zu können, benötigen Sie abakus^{BT}-Admin-Rechte.

Das Eingabeformular für Standard-Ratenpläne zeigt Ihnen dabei in der linken Spalte eine Auflistung der bereits angelegten Ratenpläne, die Details zum aktuell markierten Ratenplan können Sie in der Tabelle auf der rechten Seite einsehen und bearbeiten.

Hier geben Sie die einzelnen Teilschritte ein und fassen sie zu Raten zusammen, indem Sie mehreren Teilschritten die gleiche Ratennummer zuordnen. Noch während der Eingabe der Einzelraten wird Ihnen der Gesamtumfang (bzw. der noch mögliche Rest) aller bisher eingegebenen Raten angezeigt.

Abhängig von den gewählten Einstellungen (vgl. Kap. 9.5.4.11) werden auch Spalten für die Kredit- und Beleihungswertkürzung angezeigt. Hier können Sie die Standardvorgaben angeben, um wie viel Prozent der Kredit und der Beleihungswert bei Eingang der jeweiligen Rate gekürzt werden sollen (vgl. Kap. 20.2). Bei Erfassung eines neuen Ratenplans werden diese als Vorgabe übernommen und können dann im jeweiligen Ratenplan individuell angepasst werden.

In einem Anmerkungsfeld können Sie außerdem wichtige Bemerkungen oder Hinweise zu dem jeweiligen Standard-Ratenplan festhalten.

Name des Ratenplans	Nr.	Rate in %	Bautenstand	Zahlung Nr.
Ratenplan 1	1	28.00	nach Beginn Erdarbeiten	1
Ratenplan 2	2	29.00	nach Rohbaufertigstellung	1
	3	5.60	Herstellung Dachflächen	1
	4	3.10	Rohinstallation Sanitär	2
	5	2.10	Rohinstallation Elektro	2
	6	1.10	Rohinstallation Heizung	2
	7	8.00	Fenstereinbau inkl. Glas	3
	8	4.20	Innenputz einschl. Beiputz	3
	9	2.50	Estrich legen	4
	10	2.40	Fliesenarbeiten	4
	11	8.40	Bezugsfertigkeit	5
	12	2.00	Fassade	6
	13	3.60	vollständige Fertigstellung	6
	14			

Abbildung 60: Standard-Ratenpläne

9.3.6 Bankdaten / Kontenmodell

Hier werden die Adressendaten der Sparkasse / Bank sowie die BLZ / BIC eingetragen. Um Änderungen vornehmen zu können werden mindestens Konfigurator-Rechte benötigt (vgl. Kap. 9.4). Bei Angabe der BIC wird zu jeder Kontonummer die IBAN automatisch berechnet. Die IBAN und BIC können jeweils in den Ausdrucken zur Freistellungserklärung und zu den Bürgschaften ausgegeben werden.

Auch das von Ihnen verwendete Kontenmodell (Ein- oder Zwei-Kontenmodell) können Sie hier festlegen. Bei Wahl des Zwei-Konten-Modells werden zusätzlich die Salden für Kredit- und Kaufpreiskonto bei den Kontoumsätzen separat ausgewiesen. Die Zuordnung der Buchungen zum Kredit- bzw. Kaufpreiskonto nimmt abakus^{BT} automatisch anhand der Buchungsart vor. Dem Kreditkonto zugeordnete Buchungen sind weiß, dem Kaufpreiskonto zugeordnete Buchungen sind gelb hinterlegt.

9.3.7 Auflagen

Hier werden Auflagen zur Einräumung der Kreditlinie definiert, welche in allen Objekten zur Verfügung stehen sollen (vgl. Kap. 5.4).

9.4 Benutzerdaten / Benutzerrechte

In abakus^{BT} gibt es verschiedene Berechtigungen (abakus^{BT}-Admin, Konfigurieren, Schreiben, Simulieren und Nur-Lesen), die den Zugang zum Programm (nicht zum Terminal oder zum verwendeten Computer) regeln. Weitere Informationen zu den einzelnen Benutzerrechten finden Sie in Kapitel 17.1.

Nur Benutzer mit den Rechten „BT Administrator“ und „Benutzer verwalten“ haben die Berechtigung zur Bearbeitung von Benutzern.

Unter Verwendung des Kontextmenüs (rechte Maustaste) könnten diese neue Benutzer anlegen, bereits vorhandene löschen bzw. die Namenskürzel oder die Rechte der eingetragenen Benutzer verändern. Auch die Kontaktdaten sowie ein benutzerbezogenes Aktenzeichen können hier gepflegt werden.

Außerdem können diese alle angelegten Benutzer mit ihren Rechten nach Excel exportieren.

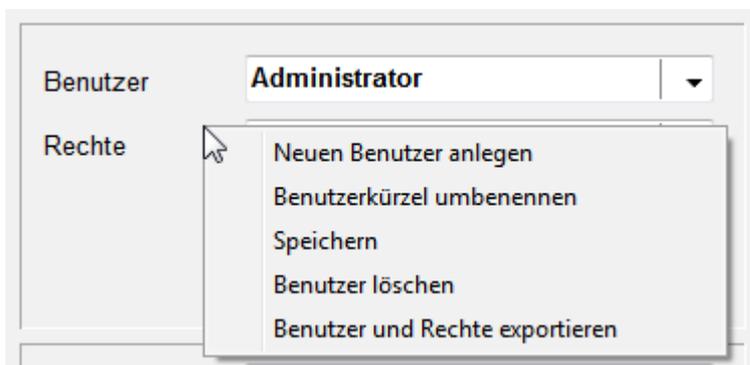


Abbildung 61: Administrator-Funktionen

Automatische Anpassung der Betreuer-Zuordnung bei Änderung von Benutzernamen

Werden die Kürzel der Programm benutzer in dieser Maske geändert, dann werden beim Speichern die Namen in der Betreuerzuordnungstabelle entsprechend angepasst. Ein manuelles Nacherfassen in der Betreuerzuordnung entfällt somit.

E-Mail-Adressumbruch

Sie können mit Hilfe des Sonderzeichens "|" oder des Zeichens "-" einen Umbruch in der E-Mail-Adresse herbeiführen.

Dies ist z.B. dann sinnvoll, wenn abakus^{BT} beim Schriftverkehr im Absenderblock aus Platzgründen automatisch umbricht und man diesen Umbruch an einer anderen Stelle haben möchte.

Beispiel: maximilian.muster|mann@sparkasse-online.de
 Ergebnis: maximilian.muster
 mann@sparkasse-
 online.de

Der Umbruch mit "|" erfolgt immer, der Umbruch bei "-" nur, wenn nicht genug Platz vorhanden ist.

Das Ergebnis des obigen Beispiels sieht - bei genügend Platz - so aus:

Ergebnis: maximilian.muster
 mann@sparkasse-online.de

Ohne Trennungsvorgabe mit "|" erfolgt der Umbruch, wenn möglich, nach dem "@"-Zeichen.

Beispiel: maximilian.mustermann@sparkasse-online.de
Ergebnis: maximilian.mustermann@
sparkasse-online.de

Falls der Umbruch vor dem "@"-Zeichen erfolgen soll, kann man direkt davor ein "|" angeben:

Beispiel: maximilian.mustermann|@sparkasse-online.de
Ergebnis: maximilian.mustermann
@sparkasse-online.de

9.5 Konfiguration

9.5.1 Ausdruckpaketprofile

Hier können Sie Pakete von Ausdrucken definieren, die oft zusammen benötigt werden und diese in einem Profil mit Namen und Beschreibung abspeichern. Innerhalb eines Objektes können Sie diese Profile dann unter Auswertungen → Paket drucken auswählen (vgl. Kap. 7.1.13).

9.5.2 PDF-Formulare

Weitere Informationen zur Bearbeitung der PDF-Formulare entnehmen Sie bitte Kapitel 8.1.1.2.

9.5.3 Texte bearbeiten

Weitere Informationen zur Bearbeitung der abakus^{BT}-Standardtexte entnehmen Sie bitte Kapitel 8.1.1.1

9.5.4 Programm-Einstellungen

Die Programm-Einstellungen finden Sie unter "Datei | Konfiguration | Programm-Einstellungen". Sofern Sie über abakus^{BT}-Administratorrechte verfügen, können Sie hier Einstellungen festlegen, die für das ganze Programm gelten.

Hinweis: Für einige Reiter gibt es weitergehende Erläuterungen. Diese werden ganz rechts im Dialog angezeigt. Gibt es in einem Reiter nur eine Erläuterung wird diese direkt angezeigt. Gibt es mehrere, können die gewünschten Informationen durch einen Klick auf die Schaltfläche mit dem Fragezeichen neben der entsprechenden Einstellungsmöglichkeit aufrufen.

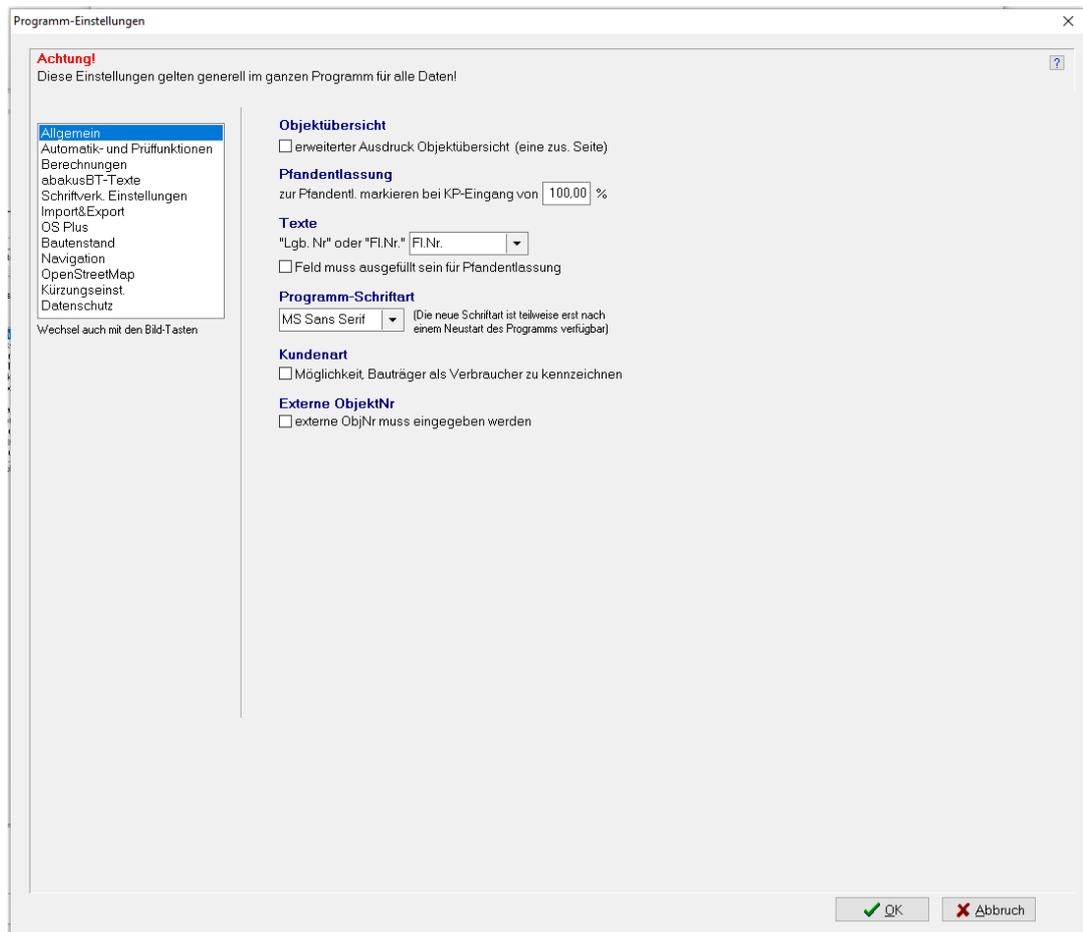


Abbildung 62: Programm-Einstellungen

9.5.4.1 Allgemein

Der Reiter „Allgemein“ enthält allgemeine Einstellungen, beispielsweise zur Aktivierung allgemeiner Einstellungen oder zur allgemeinen Darstellung.

9.5.4.2 Automatik- und Prüffunktionen

In diesem Reiter können Sie verschiedene automatische Funktionen von abakus^{BT} aktivieren bzw. deaktivieren sowie weitere Einstellungen zu diesen vornehmen.

Abbildung 63: Einstellungen zu Automatik- und Prüffunktionen

Hinweis auf vorhandenes Eigenkapital bei Buchung auf V [*Lizenz]

Wenn diese Option aktiviert ist, werden Sie automatisch darauf hingewiesen, wenn V-Buchungen aus Eigenkapital geleistet werden können

9.5.4.3 Berechnungen

Im Reiter „Berechnungen“ können Werte eingegeben bzw. Entscheidungen getroffen werden, die sich auf verschiedene Berechnungen auswirken, wie beispielsweise zur Berechnung der Verkaufsauflage.

Wirtschaftlicher Blankoanteil

Abschlag offene Kaufpreise %

Abschlag Restverkaufsvolumen %

Berechnung IST-Preise und Restverkaufsvolumen

nach ermitteltem qm-Preis

nach Kaufpreis (Volumen)

Berechnung der Verkaufsauflage

anhand:

Umsatzsteuersätze

Umsatzsteuersatz regulär (N) %

Umsatzsteuersatz ermäßigt (E) %

Berücksichtigung von abgeschl. Unterkategorien / ÜZ

abgeschlossene Kategorien immer berücksichtigen

Diese Einstellung sorgt dafür, dass Überziehungen und abgeschlossene Unterkategorien aus der Detailkalkulation standardmäßig immer berücksichtigt werden

Krediteinräumung

Funktion "Krediteinräumung" nutzen

Diese Funktion stellt weitere Felder in der Kalkulation bereit, um die Höhe der eingeräumten Beträge zu steuern

Abbildung 64: Einstellungen zu Berechnungen

Einstellungen zum Wirtschaftlichen Blankoanteil

Hier können Sie die allgemeinen Abschläge (die für alle Objekte herangezogen werden) anpassen.

IST-Preise und Restverkaufsvolumen

Hier können Sie festlegen, ob das Restverkaufsvolumen anhand der erzielten durchschnittlichen qm-Preise oder der erzielten Kaufpreise ermittelt wird. Der qm-Preis ist als Standardwert vorgegeben (vgl. Kapitel 7.1.6 und 7.1.8).

Basis der Berechnung der Verkaufsauflage

Die Berechnung der Verkaufsauflage kann auf Basis der Erlöse (Volumen) oder der Anzahl der Einheiten erfolgen. Die gewählte Einstellung gilt als Standardvorgabe für alle neuen Objekte und kann bei Bedarf im Objekt geändert werden.

Umsatzsteuersätze

Die Standardsätze sind hier automatisch voreingestellt, können bei Bedarf jedoch jederzeit geändert werden.

Berücksichtigung von abgeschl. Unterkategorien / ÜZ

Wenn Sie diese Einstellung aktivieren, wird in den Plan-Ist-Vergleichen die Einstellung „abgeschlossene Unterkategorien berücksichtigen“ standardmäßig aktiviert.

Krediteinräumung [*Lizenz]

Über diese Einstellung können weitere Felder in der Kalkulation aktiviert werden, über welche die Höhe der eingeräumten Beträge für einzelne Kategorien gesteuert werden kann (vgl. Kap 5.2).

9.5.4.4 abakus^{BT}-Texte

Schriftart für die eigene Corporate Identity einstellbar

Die Schriftart für die abakus^{BT}-Schreiben und -Formulare können Sie unter den Programm-Einstellungen frei definieren (nicht für PDF- bzw. Word-Formulare).

Einstellung der Seitenränder für Anschreiben

Die Seitenränder der Anschreiben können im Programm-Einstellungsdialog konfiguriert werden. Ebenso ist der Seitenabstand der Absenderadresse einstellbar.

Absenderlayout Variante 3 gemäß Sparkassen- und Giroverband

Ein zusätzliches Absenderlayout "Variante 3" können Sie unter den Programm-Einstellungen aktivieren, was der Sparkassen- und Giroverband-Vorlage entspricht.

Adresse ohne Leerzeile

Hier können Sie festlegen, ob Adressen (Fensterumschlag) mit oder ohne Leerzeile zwischen Straße und Ort ausgegeben werden.

9.5.4.5 Schriftverk. Einstellungen

Hier kann der abakus^{BT}-Administrator vorauswählen, welche Druck-Variante (Word, PDF, Standarddrucker) für den jeweiligen Schriftverkehr genutzt werden soll. Bei Aufruf des jeweiligen Dokuments, beispielsweise der Pfandentlassung, wird dann automatisch die ausgewählte Ausgabe-Variante genutzt.

Im Abschnitt „Schriftverkehr Versionen“ können hier verschiedene Versionen zum Word- und PDF-Export aktiviert bzw. deaktiviert werden. Weitere Informationen zum Schriftverkehr finden Sie auch in Kap. 8.

Außerdem kann eingestellt werden, ob standardmäßig der angemeldete Benutzer oder der Betreuer des Bauträgers als Absender eingetragen werden soll (vgl. Kap. 8.1.3).

9.5.4.6 Import&Export

Auf dem Reiter „Import&Export“ können Einstellungen zu Import und Export getroffen werden, wie beispielsweise die jeweils erforderliche Berechtigungsstufe um diese Funktion auszuführen. (vgl. auch Kap. 15 / 16)

9.5.4.7 OSPlus [*Lizenz]

Sofern Sie das optionale Zusatzmodul "OSPlus-Schnittstelle" von abakus^{BT} nutzen, können Sie in diesem Reiter weitere Einstellungen dazu vornehmen. (s. auch Kap. 1.2). Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem separaten Handbuch zur Schnittstelle.

9.5.4.8 Bautenstand

Auf dem Reiter „Bautenstand“ können die Kriterien für erforderliche Bautenstandsbesichtigungen definiert werden (s. Kap. 5.8).

9.5.4.9 Navigation

Um die Bedienung von abakus^{BT} zu vereinfachen, kann der abakus^{BT}-Administrator hier Menüpunkte aus den Hauptmenüs ein- und ausblenden. Diese Option eignet sich beispielsweise für Banken, die nicht permanent alle Statistiken nutzen. Die ausgeblendeten Menüpunkte stehen Ihnen jedoch nach wie vor zur Verfügung. Wenn Menüpunkte ausgeblendet sind, erscheint am Ende eines Menüs ein Eintrag „...Weitere“. Diese enthalten die ausgeblendeten Einträge.

Die Einstellung „Hauptfenster minimieren“ ist standardmäßig aktiviert, sodass beim Öffnen eines Objektes das Hauptfenster nicht mehr sichtbar ist.

Bei einigen Terminalserver-Versionen führte dies zu Problemen bei der Fenster-Darstellung. In diesem Fall kann die Einstellung deaktiviert werden.

In diesem Bereich können Sie außerdem die Dialoge zur Erfassung von Bauträger- und Objektratings aktivieren bzw. deaktivieren (vgl. Kap. 4.1.2 bzw. Kap. 5.12).

9.5.4.10 OpenStreetMap

Im Reiter „OpenStreetMap“ können Grundeinstellungen zum Kartenmodul vorgenommen werden.

Der Bereich Serveradressen dient zur Einstellungsmöglichkeit der Server, welche für die einzelnen Funktionalitäten benötigt werden.

Im Feld Kartenserver muss eine gültige URL eines OSM-Kartenservers eingegeben werden. Über die damit festgelegte Adresse ruft das Kartenmodul die Anzeigekarten ab.

Im Feld Georeferenzierungsserver muss eine gültige URL eines OSM- Georeferenzierungsservers eingegeben werden.

Georeferenzierung bezeichnet die Namensauflösung, welche verwendet wird, um mittels Objektinformationen (Straße Hausnummer, Stadt) passende Koordinaten abzurufen.

Die von uns empfohlenen Standardserver sind jeweils in grauer Schrift angegeben und können mit einem Doppelklick in das Eingabefeld übernommen werden. Mit dem Knopf mit den Pfeilsymbolen rechts neben dem Eingabefeld kann die Verbindung zum jeweiligen Server direkt getestet werden.

9.5.4.11 Kürzungseinstellungen

Kürzungsprofile ?

Profilname Beschreibung

Standard []

Kreditkürzung

Kürzung bei Kaufpreiseingang

Kürzung über Kürzungsmodus Kredit
 Kürzung gemäß hinterlegtem Kürzungswert der Einheit

Kürzung bei Eingang MaBV-Raten lt. Ratenplan

Kürzung gemäß hinterlegtem Kürzungswert der Einheit

Auszahlbaren Betrag berechnen

Beleihungswertkürzung

Kürzung bei Kaufpreiseingang

Kürzung über Kürzungsmodus Bel-Wert
 Kürzung gem. hinterlegtem Beleihungswert der Einheit

Kürzung bei Kaufvertrag (100% Beleih.-wert der Einheit)

Kürzung gem. hinterlegtem Beleihungswert der Einheit

Kürzung bei Kaufvertrag unter Berücks. der MaBV-Bürg.

Kürzung gem. hinterlegtem Beleihungswert der Einheit

Kürzung bei Eingang MaBV-Raten lt. Ratenplan

Kürzung gem. hinterlegtem Beleihungswert der Einheit

Berechnung Kürzungsmodus Beleihungswert

KürzungsModusKredit * Beleihungswert / KreditLimit

Beleihungswert / Verkehrswert

Verkehrswertkürzung

keine

Kürzung prozentual zum Beleihungswert

Kürzung gemäß hinterlegtem Verkehrswert der Einheit

Erläuterung Kürzungsprofile

Die Kürzungseinstellungen gelten zunächst für das ganze Programm und sind somit für alle Objekte identisch. Mit Hilfe der Kürzungsprofile können Sie nun jedoch verschiedene Kombinationen von Kürzungseinstellungen speichern und diese einem Objekt in den Beschlussdaten zuweisen. Auf diese Weise ist es z.B. möglich, unterschiedliche Objektarten auch bei der Kürzung unterschiedlich zu behandeln.

Abbildung 65: Kürzungseinstellungen

Definition von Kürzungsprofilen

Die Kürzungseinstellungen gelten zunächst für das ganze Programm und sind somit für alle Objekte identisch. Mit Hilfe der Kürzungsprofile können Sie nun jedoch verschiedene Kombinationen von Kürzungseinstellungen speichern und diese einem Objekt in den Beschlussdaten zuweisen. Auf diese Weise ist es z.B. möglich, unterschiedliche Objektarten auch bei der Kürzung unterschiedlich zu behandeln.

Einstellungen zur Kreditkürzung

- Kürzung bei Kaufpreiseingang über Kürzungsmodus Kredit
Prozentuale Kürzung anhand des Kürzungsmodus Kredit (vgl. Kap. 5.4)
- Kürzung bei Kaufpreiseingang gemäß hinterlegtem Kürzungswert der Einheit

Wird diese Option gewählt, kann bei den Einheiten ein Kürzungswert je Einheit angegeben werden (vgl. Kap. 5.6)

- Kürzung bei Eingang MaBV-Raten lt. Ratenplan
Wird diese Option gewählt, kann bei den Einheiten ein Kürzungswert je Einheit angegeben werden (vgl. Kap. 5.6)
Außerdem werden bei den Ratenplänen zusätzliche Spalten angezeigt, in denen die gewünschten anteiligen Kürzwerte pro Rate eingegeben werden können (vgl. Kap. 9.3.5 und 5.14)

Einstellungen zur Beleihungswertkürzung

- Kürzung bei Kaufpreiseingang über Kürzungsmodus Beleihungswert
Der Beleihungswert wird anhand des "Kürzungsmodus Beleihungswert" prozentual zum Kaufpreiseingang gekürzt. Wie der "Kürzungsmodus Beleihungswert" definiert wird, können Sie in den Programmeinstellungen festlegen (Beschreibung siehe nachfolgenden Absatz "Einstellung zur Berechnung des Kürzungsmodus Beleihungswert"). Im Objekt kann der jeweilige "Kürzungsmodus Beleihungswert" in den Beschlussdaten (vgl. Kap. 5.4) eingesehen werden.
- Kürzung bei Kaufpreiseingang gemäß hinterlegtem Beleihungswert der Einheit
Bei dieser Einstellung erfolgt die Kürzung des Beleihungswerts des Objekts anteilig zum Kaufpreiseingang gemäß des bei der Einheit hinterlegten Beleihungswerts der Einheit. Dies bedingt, dass die Beleihungswerte in der Einheitenliste erfasst sein müssen (vgl. Kap. 5.6)
- Kürzung bei Kaufvertrag (100% Beleihungswert der Einheit)
Bei dieser Einstellung erfolgt die Kürzung des Beleihungswerts des Objekts bereits bei Abschluss des Kaufvertrags anhand der im Kaufvertrag enthaltenen Einheiten gemäß der bei den Einheiten hinterlegten Beleihungswerte. Dies bedingt, dass die Beleihungswerte in der Einheitenliste erfasst sein müssen (vgl. Kap. 5.6).
- Kürzung bei Kaufvertrag unter Berücksichtigung der MaBV-Bürgschaften
Diese Option entspricht der vorherigen, allerdings wird nicht gekürzt, so lange Bürgschaften ausgereicht sind.
- Kürzung bei Eingang MaBV-Raten lt. Ratenplan
Wird diese Option gewählt, kann bei den Einheiten ein Kürzungswert je Einheit angegeben werden (vgl. Kap. 5.6)
Außerdem werden bei den Ratenplänen zusätzliche Spalten angezeigt, in denen die gewünschten anteiligen Kürzwerte pro Rate eingegeben werden können (vgl. Kap. 9.3.5 und 5.14)

Einstellung zur Berechnung des Kürzungsmodus Beleihungswert

Wurden in den obigen Einstellungen eine Kürzung des Beleihungswerts nach Kürzungsmodus Beleihungswert gewählt kann hier die programmweite Vorgabe zur Berechnung des Kürzungsmodus Beleihungswert ausgewählt werden. Der sich daraus ergebende Wert wird in den Beschlussdaten des Objekts ausgegeben (vgl. Kap. 5.4).

Einstellung zur Verkehrswertkürzung

Hier kann gewählt werden, ob auch der Verkehrswert gekürzt werden soll und falls ja, in Abhängigkeit vom Beleihungswert oder gemäß hinterlegten Verkehrswerten. Bei Auswahl der letzten Option wird in den Einheiten eine zusätzlich Spalte für die Verkehrswerte je Einheit angezeigt.

9.5.4.12 Einstellungen Datenschutz

Sie können hier Einstellungen zur Anonymisierung vornehmen (vgl. Kap. 9.6).

Zeitraum

Hier können Sie die Anzahl der Jahre einstellen, nach der eine Anonymisierung erfolgen soll und zwar entweder nach abgelaufenem Geschäftsjahr oder tagesscharf.

Varianten zum Anonymisierungsvorgang

Hier können Sie auswählen, wann Daten anonymisiert werden sollen. Dabei stehen Ihnen zwei Varianten zur Auswahl:

- anhand Kaufvertragsstatus
Der Kaufvertrag muss voll einbezahlt sein und das Datum des Kaufvertrags muss vor o.G. Zeitraum liegen. Bauträger werden anonymisiert, wenn alle Objekte länger als o.G. Zeitraum abgeschlossen sind. Beide Daten können unabhängig voneinander anonymisiert werden.
- anhand Objektstatus
Die Kaufverträge werden anonymisiert, wenn das Objekt seit dem o.g. Zeitraum abgeschlossen ist, auch wenn diese nicht voll bezahlt sind. Wenn kein Abschlussdatum vorliegt, wird das datum der letzten Buchung geprüft. Bauträger werden im selben Lauf mit anonymisiert, wenn dieses Kriterium auf alle Objekte zutrifft. Es erscheint zusätzlich eine Auswahl der Daten, die anonymisiert werden sollen.

Aufbewahrungsdauer von Archiven

Hier können Sie definieren, wie lange Archive mindestens aufbewahrt werden müssen.

9.5.4.13 Export und Import der Programm-Einstellungen

Über das Kontextmenü (rechte Maustaste) gibt es die Möglichkeit, die Programm-Einstellungen in eine Datei zu speichern oder aus einer Datei zu laden. Dies kann zum Beispiel genutzt werden, um sie aus einem System (z.B. Demoversion) zu exportieren und dann in ein anderes System zu importieren.

9.5.5 Admin-/Servicefunktionen

Unter dem Menüpunkt Admin-/Servicefunktionen sind weitergehende Funktionen zusammengefasst, die im Supportfall hilfreich sein können. Bitte nutzen Sie diese nicht alleine, sondern nur in Abstimmung mit einem highQ-Mitarbeiter, da diese teilweise nicht selbsterklärend sind.

9.6 Datenanonymisierung / Datenschutz

Zur Wahrung des Datenschutzes bietet abakus^{BT} die Möglichkeit, personenbezogene Daten z.B. von Bauträgern oder in Kaufverträgen zu anonymisieren. Bei der Anonymisierung werden diese Daten unkenntlich gemacht, sodass eine Zuordnung der Daten zu der betroffenen Person ohne zusätzliche Informationen nicht mehr möglich ist.

Bauträger- und Kaufvertragsdaten werden dabei nur soweit unkenntlich gemacht, dass die weiteren (nicht personenbezogenen Daten) für statistische Zwecke noch zur Verfügung stehen.

Achtung: Der Anonymisierungsvorgang kann nicht rückgängig gemacht werden!

Anonymisierung per Anonymisierungslauf

In den Programm-Einstellungen kann festgelegt werden, nach welchen Kriterien die Anonymisierung erfolgen soll (vgl. Kap. 9.5.4.12).

Der Anonymisierungslauf wird über Datei → Daten anonymisieren gestartet.

Vor der tatsächlichen Anonymisierung werden zunächst noch einmal alle Daten angezeigt, die diesen Kriterien entsprechen und die damit anonymisiert würden, mit der Möglichkeit, dies zu bestätigen. Je nach Programm-Einstellung (Einstellung: Anonymisierungsvorgang „anhand Objektstatus“) folgt anschließend noch die Prüfung, ob die zu anonymisierenden Daten Dokumente enthalten. Ist dies der Fall, erscheint ein Hinweis, dass diese während der Anonymisierung gelöscht würden. Die Anonymisierung erfolgt in diesem Fall dann erst nach einer weiteren Bestätigung.

Im Anschluss an die Anonymisierung erscheint eine Abfrage, ob nun auch noch eine Prüfung auf zu löschende Archive erfolgen sollen. Hier wird geprüft, welche Archive älter als die in den Programmeinstellungen festgelegte Archivdauer sind (vgl. Kap. 9.5.4.12). Diese werden in einem weiteren Dialog farblich markiert angezeigt und können hier manuell gelöscht werden.

Manuelle Anonymisierung

Zudem können einzelne Bauträger oder Kaufverträge (Enderwerberdaten) nach manueller Auswahl anonymisiert werden (jeweils über das Kontextmenü).

10 Statistik und Exporte/Listen

In der Haupt-Auswahl stehen Statistik-Funktionen für Auswertungen über mehrere Objekte oder über mehrere Bauträger zur Verfügung. Bei einigen Statistiken ist der Objektfilter vorgeschaltet, der es Ihnen ermöglicht, eine detaillierte Auswahl der Objekte vorzunehmen, die Sie in die Statistik mit einfließen lassen wollen. Hier können Sie auch anhand des Objektstatus filtern.



Die Beschriftung des Datumsfilter gibt Aufschluss darüber, welches Datum relevant ist. Je nach Statistik kann dies das Vertrags- oder das Kaufvertragsdatum sein. In einigen Statistiken werden Objekte ohne Restkredit nicht berücksichtigt. Auch darauf wird ggf. im Filter hingewiesen

So können Sie leicht ältere Objekte aus der Statistik herausfiltern. Die passenden Objekte werden Ihnen dann aufgelistet. Sie können nun zusätzlich durch Klicken der Markierungsboxen bei den jeweiligen Objekten einzelne Objekte aus der Auswahl heraus- bzw. wieder in die Auswahl hinein nehmen.

Alle Objekte, die für die Statistik verwendet werden, sind mit grüner Hintergrundfarbe gekennzeichnet. Mit der [OK]-Taste bestätigen Sie Ihre Auswahl und die Statistik wird berechnet, bei [Abbruch] wird die Auswertung abgebrochen.

Über die Schaltfläche [Objektkarte] können Sie sich alle Objekte der Liste auf einer Karte anzeigen lassen (vgl. Kap. 12).

Bauträger: **Maier GmbH**

Objektfilter

alle Objekte zwischen **15.08.2000** und **15.10.2011**

undefiniert Simulation Anfrage
 abgerechnet abgeschlossen verborgen
 in Bearbeitung

Objekte filtern

Standardfilter

Objekt	Strasse	Datum		Ort
123	Matthias-Grünewald-straße 19	15.08.2000	<input checked="" type="checkbox"/>	Freiburg
456	Finkenstr.1	15.10.2011	<input checked="" type="checkbox"/>	Freiburg
555	Glümerstraße 3		<input checked="" type="checkbox"/>	Freiburg
13579	DB-Test		<input checked="" type="checkbox"/>	DB-Test
66666	Lichtenbergstraße 7		<input checked="" type="checkbox"/>	Freiburg
22333444	Basler Str. 11	13.03.2006	<input checked="" type="checkbox"/>	Freiburg

Objektkarte OK Abbruch

Abbildung 66: Objektfilter



Die Berechnung einiger Statistiken kann unter Umständen einige Zeit in Anspruch nehmen, insbesondere bei einem großen Datenbestand. Den besonders rechenintensiven Statistiken ist daher eine Abfrage vorgeschaltet, ob die Berechnung jetzt ausgeführt werden soll. Falls Sie versehentlich eine Statistik aufgerufen haben, können Sie die Berechnung an dieser Stelle noch abbrechen.

Weitere Angaben zum Einsatzgebiet der Statistiken finden Sie in Kapitel 20.3.

10.1 Statistik

10.1.1 Objektstatistik (Statistik über alle Objekte des markierten Bauträgers)

Markieren Sie in der Bauträger-Liste einen Bauträger und wählen Sie anschließend im Menü: "Statistik | über alle Objekte des markierten Bauträgers"

Nach Auswahl der Objekte erstellt abakus^{BT} dann eine Übersicht über alle Objekte dieses Bauträgers. Zu jedem Objekt werden aufgeführt:

- der Endfinanzierungsanteil
- die Anzahl der Einheiten (nur Wohneinheiten, nicht mitgezählt werden z.B. Stellplätze)
- der aktuelle Verkaufsstand
- der Bautenstand
- der Bautenstand Kunde
- der Gewinn (bzw. der voraussichtliche Gewinn)
- der Gewinn (bzw. der voraussichtliche Gewinn auf Basis der Gesamtkosten)
- die Restbeleihung pro qm Wohnfläche
- den tatsächlichen Verkaufspreis / qm Wohnfläche

Die Werte "Endfinanzierungsanteil" und "tats. Verkaufspreis" erscheinen nur im Ausdruck.

WICHTIG: Bei der Ermittlung der Anzahl der Einheiten, werden nur solche Einheiten gezählt, die einen "qm"-Wert größer als Null haben. Damit werden Stellplätze etc. nicht mitgezählt. Sollten die Anzahl der Einheiten in der Statistik zu niedrig sein, prüfen Sie bitte, ob bei allen Wohneinheiten die "qm"-Werte erfasst sind.

10.1.2 Statistik über alle Bauträger

abakus^{BT} berechnet für jeden Bauträger:

- die Anzahl der Objekte
- die Anzahl der Einheiten (nur Wohneinheiten, nicht mitgezählt werden z.B. Stellplätze)
- die durchschnittlichen Baukosten (inkl. Baunebenkosten) pro qm Wohnfläche, wobei die Sollkosten zugrunde gelegt werden
- zusätzlich werden die Baukosten (inkl. Baunebenkosten) anhand der tatsächlichen Kosten (Ist-Werte) berechnet

10.1.3 Statistik Millionenkredit

Die Auswertung zur Millionenkreditmeldung liefert zu jedem Objekt die Gesamt-Inanspruchnahme und den Realanteil. Die Gesamt-Inanspruchnahme berechnet sich aus der Summe des Objektkontostandes (Sollstand), der Sonderkredite und dem Saldo der eingebuchten Bürgschaften. Der Realanteil wird mit 60% der Beleihungswert-Inanspruchnahme (siehe 7.1.1) berechnet. Zudem werden die Summen über alle Objekte ausgegeben.

Auch hier können Sie wählen, ob Sie diese Statistik über die Objekte des aktuell gewählten Bauträgers oder alle Objekte erstellen möchten.

10.1.4 Vorlagenübersicht

In der Vorlagenübersicht werden verschiedene Eckdaten als Übersicht dargestellt. Im Einzelnen sind dies:

- Gesamtkontostand („Objektkonto“)
- nicht eingeräumter Teilkredit
- Sonderkredite
- Bürgschaften gemäß § 7 MaBV
- Summe Kreditlimit
- Überziehungen
- Summe Beleihungswert
- restlicher Beleihungswert
- den Prozentsatz der gezahlten harten Kosten

Auch hier können Sie wählen, ob Sie die Statistik über die Objekte des aktuell gewählten Bauträgers oder über alle Objekte erstellen wollen.

Über die Spalten "Limit" und "Inanspruchnahme" werden Summen gebildet. Die Summenzeile wird nach dem letzten Objekt eines Bauträgers ausgegeben. Wenn Sie die Statistik über alle Objekte gewählt haben, wird am Ende eine Summenzeile über alle Objekte angezeigt. Zugleich wird die Anzahl der Objekte angezeigt, die in die Berechnung mit einfließen sind.

Negative Werte werden hier in Klammern dargestellt und gehen nicht in die Summen ein.

10.1.5 Statistik Verkaufsvolumen

Diese Statistik zeigt Ihnen nach Kalenderjahren unterteilt das Verkaufsvolumen, die Sollpreise und die Anzahl der Einheiten der einzelnen Objekte. Analog zur Objektstatistik wird Ihnen vor der Berechnung ein Auswahldialog gezeigt, der Ihnen die Möglichkeit gibt, einzelne Objekte aus der Statistik herauszunehmen. Die nicht berücksichtigten Objekte werden in der Anmerkung aufgelistet. Diese Anmerkung kann wahlweise mit ausgedruckt werden.

Es ist auch hier möglich, die Statistik sowohl über die Objekte eines Bauträgers als auch über alle Bauträger zu erstellen.

10.1.6 Statistik Bautenstand / Verkaufsstand / Restbeleihung

Die Statistik Bautenstand / Verkaufsstand / Restbeleihung liefert die Werte aus der Fortschreibungsliste, der Kaufvertragsübersicht und der Statistik Bautenstand – bauträgerbezogen oder bauträgerübergreifend – auf einen Blick als übersichtlichen Ausdruck.

Bauträger	Objekt	Bautenstand in %	Verkaufsstand in %	Restbeleihung	Restbel. pro qm
Beispielbau AG	Streifenweg 21	0,00	100,00	212.186,13	Verlust!
Maier GmbH	Amselweg 3	0,00	0,00	1.763.956,99	1.800,84
Maier GmbH	Teut	0,00	0,00	100.000,00	Verlust!
Maier GmbH	Finkenstr. 1	20,00	69,28	1.174.525,27	1.688,45
Müller Massivbau GmbH	Hauptstraße	60,00	45,53	2.309.091,00	2.425,99
Müller Massivbau GmbH	Dorfstraße	60,00	65,51	1.362.700,00	1.694,44
Schmidt Bauträger GmbH	Freiburger Landstraße	81,00	67,13	4.912.470,00	1.688,14

Abbildung 67: Statistik Bautenstand, Verkaufsstand, Restbeleihung

10.1.7 Endfinanzierungsstatistik

Nähere Informationen zur Endfinanzierungsstatistik finden Sie in Kapitel 5.15.1.

10.1.8 Wirtschaftlicher Blankoanteil

abakus^{BT} stellt einen Dialog zur Berechnung des wirtschaftlichen Blankoanteils zur Verfügung. Sie erhalten alle Objekte des ausgewählten Bauträgers (max. 4 pro Seite) zur Ansicht. Der Dialog zur Ermittlung des wirtschaftlichen Blankoanteils wird in der Haupt-Auswahl unter

“Statistik | wirtschaftlicher Blankoanteil” aufgerufen.

Die allgemeinen Prozentwerte für die Abschläge von noch offenen Kaufpreisen und dem Restverkaufsvolumen können Sie nur in den Programm-Einstellungen ändern. Diese Werte sind für alle Objekte gleich (gelbe Felder). Eine Erläuterung hierzu finden Sie unter 9.5.4.3.

Zur Behandlung von Sonderfällen können Sie einen prozentualen Abschlag wegen Sonderfaktoren zu den noch offenen Kaufpreisen, einen prozentualen Abschlag wegen Sonderfaktoren zum Restverkaufsvolumen sowie das eingesetzte Eigenkapital erfassen (grüne Felder).

Auf der letzten Seite des wirtschaftlichen Blankoanteils (am Bildschirm oder dem Ausdruck) erhalten Sie zwei Gesamtsummen. Zum einen ist das die Gesamtsumme über alle errechneten Blankoanteile, die einen positiven Wert ausweisen, zum anderen ist das die Gesamtsumme der Differenzen, wobei hier sowohl negative als auch positive Werte mit in das Ergebnis einfließen. Falls der wirtschaftliche Blankoanteil negativ ist, wird dieser entweder geklammert oder auf 0 gesetzt (konfigurierbar).



Mit Hilfe des Kontextmenüs (rechte Maustaste) kann der Inhalt der Statistik in eine Datei oder direkt in Excel exportiert werden.

Wirtschaftlicher Blankoanteil						
Bauträger : Müller Massivbau GmbH						
		Hauptstraße	Dorfstraße			Summen
aktueller Kredit		2.394.091,00	1.362.700,00			
./ aktueller Beleihungswert		1.555.727,00	856.146,60			
Blankoanteil		838.364,00	506.553,40			
noch offene Kaufpreise*		965.091,00	874.700,00			
./ Abschlag	0,00	0,00	0,00			
./ Abschlag wg. Sonderfaktoren	0,00	0,00	0,00			
Ansatz noch offene Kaufpreise		965.091,00	874.700,00			
Restverkaufsvolumen*		1.679.738,66	709.466,67			
Restverkaufsvolumen pro qm		3.032,02	2.463,43			
./ Abschlag	0,00	0,00	0,00			
./ Abschlag wg. Sonderfaktoren	0,00	0,00	0,00			
Ansatz Restverkaufsvolumen		1.679.738,66	709.466,67			
Ansatz Restverkaufsvolumen pro qm		3.032,02	2.463,43			
aktueller Kredit		2.394.091,00	1.362.700,00			
./ Ansatz noch offene Kaufpreise		965.091,00	874.700,00			
./ Ansatz Restverkaufsvolumen		1.679.738,66	709.466,67			
./ Bürgschaften nach §7 MaBV		85.000,00	0,00			
wirtschaftlicher Blankoanteil		-335.738,66	-221.466,67			
./ eingesetztes Eigenkapital		0,00	0,00			
wirtschaftlicher Blankoanteil		(-335.738,66)	(-221.466,67)			0,00
Differenz zu Blankoanteil		838.364,00	506.553,40			1.344.917,40

Drucken Vorschau Seite 1 von 1 Negativer wirt. Blankoanteil 0 einklammern Schließen

Abbildung 68: Wirtschaftlicher Blankoanteil

10.2 Exporte/Listen

10.2.1 Multi-Export

Der Multi-Export bietet die Möglichkeit ausgewählte Daten nach Microsoft Excel zu exportieren und ist damit ideal für nachgelagerte Spezialauswertungen in Excel. Die Zusammenstellung der Datenblöcke, die exportiert werden, können Sie über den in Abbildung 71 dargestellten Auswahl-Dialog selbst steuern.

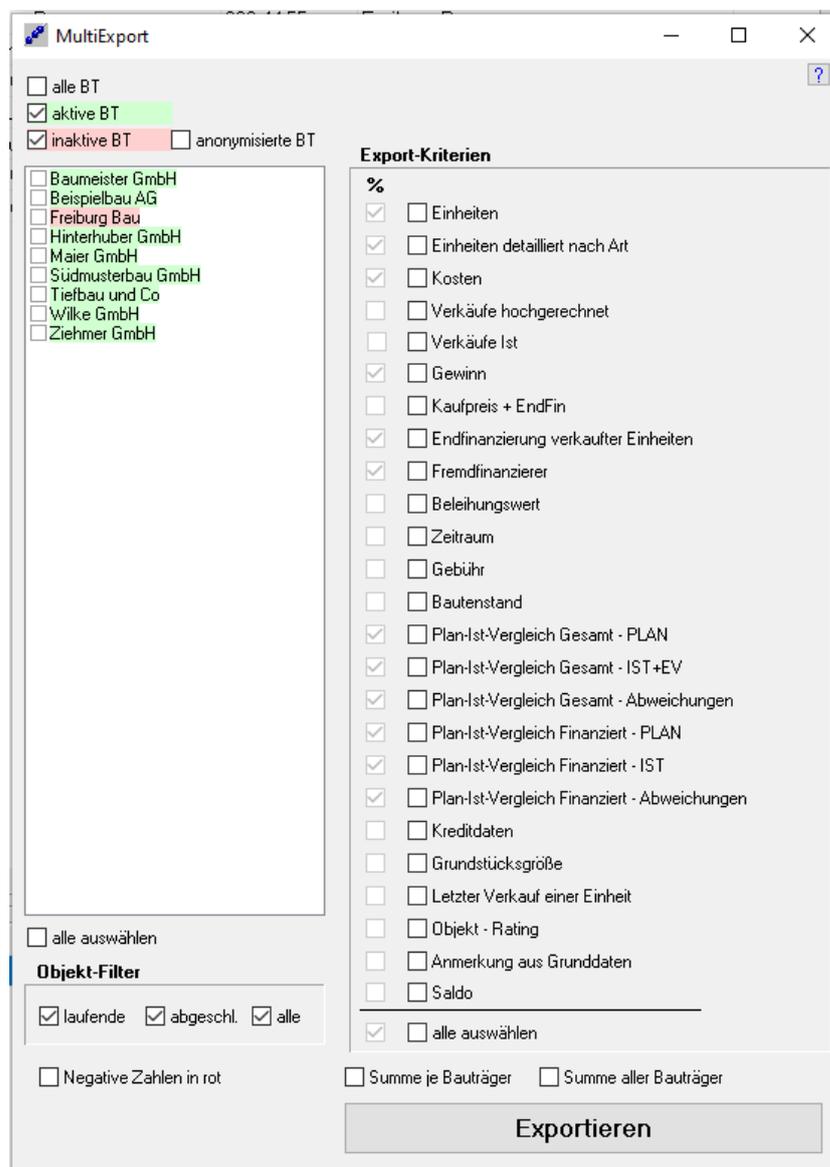


Abbildung 69: Auswahldialog Multi-Export

Zur Auswahl der gewünschten Bauträger kann bei Bedarf nach aktiven Bauträgern (d.h. mindestens ein Objekt mit dem Status „Anfrage“ oder „In Bearbeitung“) und inaktiven Bauträgern gefiltert werden. Außerdem können alle anonymisierten Bauträger über eine Auswahlbox ausgeblendet werden. Der Objektfilter ermöglicht eine Beschränkung auf laufende oder abgeschlossene Objekte. Über die Exportkriterien können alle Informationen ausgewählt werden, die in der Excel-Übersicht enthalten sein sollen. Einstellbar ist auch, ob negative Zahlen rot ausgegeben werden und ob der Export mit oder ohne Zwischensummen je Bauträger erfolgen soll. Der Export ohne Zwischensummen ist sinnvoll, wenn Sie mit den Filter- und Auswertungsfunktionen von Excel

arbeiten und dort andere Sortierungen oder Zusammenfassungen verwenden möchten. Über die Kommentarfunktion von Excel (kleine rote Dreiecke) wird angezeigt, wenn noch weitere Informationen vorhanden sind. Hier reicht es, mit der Maus darüber zu fahren, um diese angezeigt zu bekommen.

Angaben zum Objekt					Anz.				
Bauträger	Objekt-Status	Objektstatus:	Kontonummer	KUSA	g	u	v	%	
1 Maier GmbH	B	A=Anfrage/B=in	wald-straße 19	123	4711	12	11	1	8,33
2 Maier GmbH	B	Bearbeitung/G=abgeschloss		456	4711	8	3	5	62,50
3 Maier GmbH	V	n/V=verborgen	3 79100 Glimmerstraße 3	555	4711	0	0	0	0,00
4 Maier GmbH	B		4 79100 Lichtenbergstraße 7	66666	4711	5	5	0	0,00
5 Maier GmbH	B		5 79100 Basler Str. 11	22333444	4711	8	6	2	25,00
Summe je Bauträger:						33	25	8	24,24
er Bauträger:						33	25	8	24,24

Abbildung 70: Ausschnitt des Multi-Exports in Excel

10.2.2 Export Sonderkredite

Für den Datenaustausch mit der Buchhaltung, können alle Sonderkredite (vgl. Kap 5.10) exportiert werden. Hierfür steht zum Einen der Excel-Export über einen oder über alle Bauträger zur Verfügung, zum anderen der Export im CSV-Format. Dabei kann gewählt werden, ob nach Anfangs- oder Ablaufdatum gefiltert werden soll.

10.2.3 Excel Export Kontonummern

Über den Menüpunkt "Excel Export Kontonummern" können alle in abakus^{BT} hinterlegten Konten inklusive der Einstufung aus den Objektratings (vgl. Kap. 5.12) nach Excel exportiert werden. Mit Hilfe dieser Excel-Datei können dann über eine Massenänderungsfunktion von OSPlus die Einstufungen (z.B. für Basel III) in OSPlus angepasst werden.

Hier wird zudem der Schwellenwert HighRisk in % für alle Objekte ausgegeben (vgl. Kap. 5.14). Für Objekte, bei denen die Prüfung auf spekulative Immobilienfinanzierung deaktiviert ist, wird der Wert 100% ausgegeben (vgl. Kap. 5.4).

10.2.4 Liste der Bürgschaften

Über das Menü „Statistik“ besteht die Möglichkeit, sich eine „Liste der Bürgschaften“ anzeigen zu lassen. Diese stellt objekt- und bauträgerübergreifend alle Bürgschaften dar. Über die Option „Nur offene Bürgschaften anzeigen“ wird die Liste auf die Bürgschaften eingeschränkt, die noch nicht voll eingebucht sind. Die Liste ist nach Bürgschaftsart sortiert und kann zur weiteren Verwendung nach Excel exportiert werden.

Art	BS-Nr	Datum	Bauträger	Objekt	Betrag	Saldo	Offen	Anmerk
Sonstige Bürgsch.	1231313	29.01.2004	Beispielbau AG	242	145.000,00	0,00	145.000,00	test sonstige E
Sonstige Bürgsch.	2221	07.06.2002	Hinterhuber GmbH	111	123,00	33,00	90,00	
Sonstige Bürgsch.	8914564564	15.03.1999	Hinterhuber GmbH	4212345	113.506,80	112.997,04	509,76	
Sonstige Bürgsch.	891918887	27.08.2000	Hinterhuber GmbH	4248576	63.059,16	0,00	63.059,16	
Sonstige Bürgsch.	9999999999	27.08.2000	Hinterhuber GmbH	4248576	25.564,59	0,00	25.564,59	
Summen					347.253,55	113.030,04	234.223,51	
\$7 MaBV	18818	29.01.2004	Beispielbau AG	242	78.344,22	0,00	78.344,22	mabv7 zu Brau
\$7 MaBV	1521215	24.10.2000	Beispielbau AG	242	12.782,30	0,00	12.782,30	
\$7 MaBV	123456789	18.03.2002	Beispielbau AG	242	120.000,00	60.000,00	60.000,00	
\$7 MaBV	7896	07.03.2009	Beispielbau AG	789	5.000,00	0,00	5.000,00	
\$7 MaBV	18818	29.01.2004	Beispielbau AG	789	78.344,22	20,00	78.324,22	mabv7 zu Brau
\$7 MaBV	11	04.12.2002	Beispielbau AG	789	11,00	0,00	11,00	
\$7 MaBV	7899999999	04.12.2002	Hinterhuber GmbH	111	87.687.687,00	650.000,00	87.037.687,00	
\$7 MaBV	444	23.02.2003	Hinterhuber GmbH	111	4.400,00	0,00	4.400,00	
\$7 MaBV	3333	23.02.2003	Hinterhuber GmbH	111	333,00	0,00	333,00	
\$7 MaBV	894000000	13.12.1998	Hinterhuber GmbH	4212345	204.516,24	40,00	204.476,24	
\$7 MaBV	8919194567	20.07.2001	Hinterhuber GmbH	4212345	10.225,84	0,00	10.225,84	

Abbildung 71: Liste der Bürgschaften

10.2.5 Liste aller unverkauften Einheiten

Der Menüpunkt „Liste aller unverkauften Einheiten“ erstellt eine objektübergreifende Liste aller unverkauften Einheiten, die bei Anfragen nach entsprechenden Wohnungen die benötigten Informationen zur Verfügung stellen kann. Ausgegeben werden aktuell alle unverkauften Einheiten von Objekten in Bearbeitung. Weitere Filtermöglichkeiten bestehen über den Autofilter in Excel.

10.2.6 Liste aller Objekte ohne gebuchte Gebühr

In der Liste aller Objekte ohne gebuchte Gebühr werden alle Objekte in Bearbeitung aufgelistet, für welche die Gebühr in Summe belastet werden soll (Checkbox "[x] gesamt" in Beschlussdaten) und für welche entweder keine Gebühr angegeben wurde oder die vereinbarte Gebühr noch nicht vollständig gebucht wurde.

10.2.7 Protokoll-Übersicht

Über diesen Menüpunkt können Sie alle Protokolleinträge über einen gewünschten Zeitraum über alle Objekte auflisten. Somit können Sie beispielsweise sehr schnell alle protokollierten Veränderungen am Datenbestand seit der letzten Woche finden.

Geben Sie hierzu ein Datumsintervall ein und klicken Sie dann auf [Protokolle suchen]. Die zugehörigen Protokolleinträge können Sie dann über die Druckvorschau [Vorschau] oder auch gleich direkt ausdrucken lassen (s. auch Kap. 6).

10.2.8 Bauträgerliste drucken

Hier können Sie eine Gesamtübersicht über alle Bauträger erstellen.

10.2.9 Statistik Bautenstand

Hier werden alle Objekte herausgesucht, bei denen eine Bautenstandsbesichtigung notwendig ist. Als Grundlage der Prüfung dienen die in den Programmeinstellungen definierten Kriterien (z.B. nur aktive Objekte oder nur Objekte, bei denen mit dem Bau begonnen wurde). Sie können dabei wählen, ob die Prüfung nur die Objekte des aktuell gewählten Bauträgers oder alle Objekte umfassen soll. Mittels eines vorgeschalteten Filters kann noch eine weitere Vorauswahl getroffen werden. Die Besichtigungsliste kann dann als Ausdruck oder als Excel-Export erstellt werden.

Eine anstehende Bautenstandsbesichtigung für ein Objekt wird Ihnen von abakus^{BT} angezeigt, wenn mindestens eines der folgenden dreier Kriterien erfüllt wird:

- Kriterium 1: Zeitliche Überschreitung der letzten Bautenstandsbesichtigung
- Kriterium 2: Die Kosten für Rohbau überschreiten einen festgesetzten Wert (dieser wird als Prozentwert von Ihnen festgelegt) und der Bautenstand der letzten Besichtigung lag unterhalb eines definierten Wertes.
- Hier müssen beide Teilbedingungen (sowohl das Überschreiten der Rohbaukosten als auch der zu niedrige letzte Bautenstand) erfüllt sein.
- Kriterium 3: Die Summe der Kosten für Rohbau, Fertigstellung und Baunebenkosten überschreitet einen bestimmten Schwellenwert (als Prozentwert bezogen auf die finanzierten Kosten) und der letzte Bautenstand liegt unterhalb eines von Ihnen festgelegten Prozentwertes
- Auch hier müssen beide Teilbedingungen erfüllt sein, damit dieses Kriterium als Grund für eine anstehende Bautenstandsbesichtigung angegeben werden kann.
- Kriterium 4: Die Summe der Kosten für Rohbau und Fertigstellung überschreiten bestimmte Schwellenwerte (als Prozentwert bezogen auf die Gesamtkosten). Es können kommagetrennt mehrere Prozentwerte angegeben werden.
- Für Kriterium 4 wird jeweils das Datum, zu dem ein bestimmter Schwellenwert erreicht wurde, mit den Besichtigungsdaten aus dem Bautenstandsdialog abgeglichen. Wurde ein Objekte nach Erreichen eines Schwellenwertes noch nicht besichtigt, wird dieses zur Besichtigung vorgemerkt. Ist eine Besichtigung erfolgt (unabhängig vom dazu vermerkten Bautenstand) greift Kriterium 4 nicht mehr. Eine erforderliche Besichtigung aufgrund von Kriterium 4 wird zusätzlich bereits im Objekt angezeigt (in den „wichtigen Hinweisen“ und, bei Überschreiten des Schwellenwerts durch aktuelle Buchungen, auch in einer Info-Meldung).

Die Werte zu den jeweiligen Kriterien können Sie unter den Programm-Einstellungen festlegen (siehe 9.5.4.8)

In den Programm-Einstellungen können Sie zusätzlich noch festlegen, ob bei der regelmäßigen Quartals-Archivierung eine Bautenstandsbesichtigungs-Liste erstellt werden soll. Dadurch wird sichergestellt, dass die Liste zumindest einmal im Quartal abgerufen wird und keine anstehenden Bautenstandsbesichtigungen in Vergessenheit geraten können.

In der Statistik können folgende Varianten aufgerufen werden:

Alle Objekte des gewählten Bauträgers

Markieren Sie in der Bauträger-Liste einen Bauträger und wählen Sie anschließend im Menü: "Export/Listen | Bautenstand | über alle Objekte des markierten Bauträgers".

abakus^{BT} zeigt Ihnen in einer Druckvorschau alle Objekte (mit Konto-Nr., Ort, Straße sowie Datum und den Bautenstand) des betreffenden Bauträgers an. Zusätzlich wird erläutert, welches Kriterium (oder welche Kriterien) dabei eine Bautenstandsbesichtigung für dieses Objekt erforderlich machen.

Alle Objekte die Besichtigung erfordern

Hier werden die Objekte aller Bauträger geprüft. Es werden aber nur diejenigen Objekte angezeigt, die eine Besichtigung erfordern.

Somit können Sie über diese Funktion in einem Schritt eine Besichtigungsliste über alle erfassten Objekte erstellen. Die Liste hat das gleiche Format wie oben beschrieben, jedoch mit Angaben des Bauträgers.

Alle Objekte die Besichtigung erfordern (Kundenstand)

Diese Option entspricht der vorherigen, allerdings wird hier jeweils der „Stand Kunde“ zur Prüfung herangezogen.

Rechnerischer Bautenstand in Besichtigungsliste

In der Bautenstands-Übersicht wird neben dem besichtigten Bautenstand auch der rechnerische Bautenstand ausgegeben. Der rechnerische Bautenstand wird anhand der gezahlten "harten Kosten" ermittelt und zwar einmal mit und einmal ohne Berücksichtigung des Grundstücks.

Hinweis: Objekte ohne Restkredit bzw. ohne Restbeleihung erscheinen nicht auf der Besichtigungsliste.

11 Prüffunktionen

11.1 Frühwarnliste

Die Frühwarnliste wurde von der Sparkasse Freiburg - Nördlicher Breisgau zu dem Thema risikorelevante Kreditgeschäfte / MaRisk entworfen. Hierbei handelt es sich um eine Art "Rasterfahndung", die Ihnen Objekte anzeigt, die eine risikobehaftete Finanzierung aufweisen. Hierzu gehören Objekte, die beispielsweise unter den kalkulierten Verkaufspreisen verkauft werden.

11.1.1 Frühwarnkriterien

Die Kriterien für die Frühwarnregeln können vom abakus^{BT}-Administrator selbst konfiguriert werden (z. B. Bautenstand x% über Verkaufsstand). Somit kann jedes Haus die Regeln an die eigenen Bedürfnisse anpassen. Außerdem können zwei verschiedene Warnstufen definiert werden. Die Frühwarnliste ist modular aufgebaut: abakus^{BT} berechnet die Objektdaten und die Auswertung der Frühwarnregeln. Jede Frühwarnregel stellt eine eigenständige Einheit dar, die unabhängig von den anderen Regeln konfiguriert und ein- oder ausgeschaltet werden kann. Somit können nachträglich neue Regeln hinzugefügt werden, ohne die bisherige Konfiguration zu beeinflussen. Solange der abakus^{BT}-Administrator keine eigenen (bankspezifischen) Einstellungen vornimmt, sind neue Regeln inaktiv. Auf diese Weise werden Regeln, die bisher in abakus^{BT} integriert waren, nicht ungewollt durch die Installation einer neuen Version von abakus^{BT} verändert.

Die zur Verfügung stehenden Frühwarnregeln:

- Regel1: Bautenstand über Verkaufsstand (schleppender Abverkauf)

Abbildung 72: Einstellung der Frühwarnregel 1

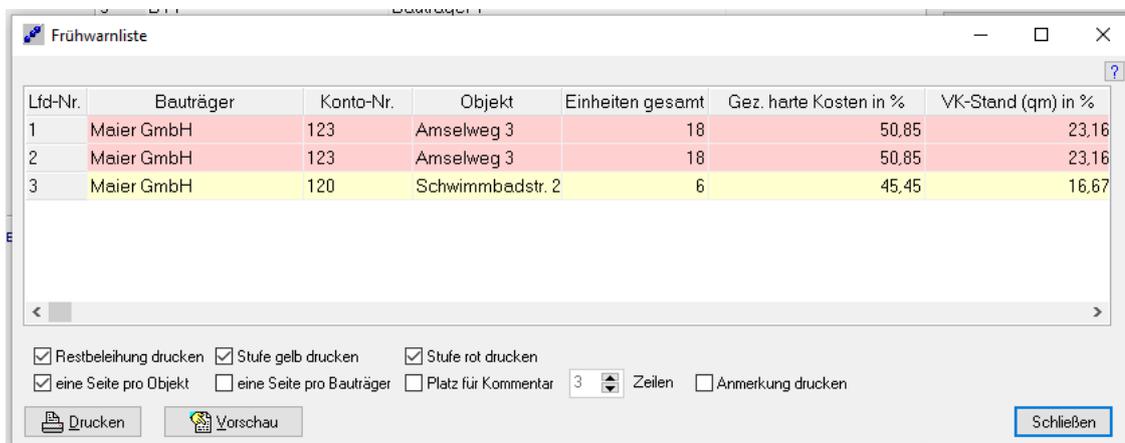
- Regel 2: Gewinn Ist ist geringer als Gewinn Plan (dabei können wahlweise Objekte ohne Restbeleihung ignoriert werden)
- Regel 3: Einschränkung: Objekt nicht auf die Liste setzen, wenn noch nicht mit dem Bau begonnen wurde, noch nicht über den Gesamtkredit verfügt wurde und keine Überziehung vorhanden ist
- Regel 4: Baubeginn und erste Abverkäufe erfolgt (z.B. zur Erfüllung der Verkaufsaufgabe), dann aber kein Verkauf mehr
- Regel 5: Einschränkung: Keine Auswertung von Aufteilungsobjekten, wenn Kapitaldienstfähigkeit größer als x% der Restbeleihung
- Regel 6: Baubeginn ist erfolgt, Kaufvertrag vorhanden, aber noch keine Kaufpreistraten eingegangen
- Regel 7: Durchschnittliche Kaufpreiseingänge aus vorhandenen Kaufverträgen deutlich höher als bei einzelnen Kaufverträgen.
- Regel 8: Es sind Verkäufe erfolgt, es fand aber schon länger kein Verkauf mehr statt.

Zusätzlich kann definiert werden, ob die Erfüllung der Verkaufsaufgabe geprüft werden soll. Diese Regel ist ähnlich wie Regel 4, ist im Gegensatz dazu jedoch unabhängig von den Baukosten und berücksichtigt ggf. die Verkaufsaufgabe statt einem definierten Verkaufsstand.

- Regel 9: Die Ausnahmeregel 9 sorgt dafür, dass keine Objekte auf der Frühwarnliste landen, bei denen kein Restkredit (sprich kein Risiko) mehr vorhanden ist bzw. der Restkredit nur noch in Höhe der ausgegebenen Bürgschaften besteht.
- Regel 10: Die Kostenüberschreitung in Einzelgewerken überschreitet einen gewissen Prozentsatz der Gesamtkosten oder einen bestimmten Betrag
- Regel 11: Der (ggf. hochgerechnete) IST-Gewinn unterschreitet einen bestimmten Prozentsatz

Die aktuell eingestellten Frühwarnkriterien können bei Bedarf aus dem Dialog „Einstellungen zu den Frühwarnindikatoren“ gedruckt werden.

11.1.2 Ausgabe der Frühwarnliste



Lfd-Nr.	Bauträger	Konto-Nr.	Objekt	Einheiten gesamt	Gez. harte Kosten in %	VK-Stand (qm) in %
1	Maier GmbH	123	Amselweg 3	18	50,85	23,16
2	Maier GmbH	123	Amselweg 3	18	50,85	23,16
3	Maier GmbH	120	Schwimmbadstr. 2	6	45,45	16,67

Restbeileihung drucken
 Stufe gelb drucken
 Stufe rot drucken
 eine Seite pro Objekt
 eine Seite pro Bauträger
 Platz für Kommentar
 3 Zeilen
 Anmerkung drucken

Drucken Vorschau Schließen

Abbildung 73: Frühwarnliste

Die Frühwarnliste weist alle Objekte aus, für die mindestens eine der Frühwarnregeln greift. Die Objekte sind dabei jeweils gelb oder rot hinterlegt, je nachdem, welche Warnstufe zutrifft. Am Ende der relevanten Werte gibt abakus^{BT} zusätzlich die Auswertung in Textform aus, aufgrund welcher Regel und welcher Werte das Objekt auf die Frühwarnliste gesetzt wurde.

Im unteren Bereich der Frühwarnliste gibt es mehrere Einstellungsmöglichkeiten für den Ausdruck:

- aktuelle Restbeileihung mit ausdrucken
- Stufe gelb und/oder Stufe rot drucken
- Separate Seite pro Objekt oder pro Bauträger drucken

Mit der Einstellung "Platz für Kommentar" kann im Ausdruck Platz für eigene Anmerkungen unterhalb eines jeden Objekts geschaffen werden.

Es gibt außerdem die Möglichkeit, Anmerkungen zu einzelnen Zeilen mit auszudrucken. Erfassen Sie die gewünschte Anmerkung dazu jeweils über das Kontextmenü und den Menüpunkt „Anmerkung erfassen“ und aktivieren Sie dann die Auswahlbox „Anmerkung drucken“ um diese mit auszugeben



Die Frühwarnliste wird in der Haupt-Auswahl über "Prüfungen | Frühwarnliste" aufgerufen. Mit Hilfe des Kontextmenüs (rechte Maustaste) kann der Inhalt der Statistik in eine Datei oder direkt in Excel exportiert werden.

11.1.3 Laufende Überwachung der Frühwarnregeln

Es besteht zudem die Möglichkeit, die Frühwarnregeln laufend zu überwachen. Die entsprechende Einstellung kann in den Programm-Einstellungen aktiviert werden (vgl. Kap. 9.5.4.1). abakus^{BT} nimmt die Überprüfung dann automatisch bei jedem Verlassen eines Objektes vor. Greift für dieses Objekt mindestens eine der Frühwarnregeln, wird direkt die Frühwarnliste angezeigt.

11.2 Auswertung Risikofaktoren

In dieser Auswertung werden bestimmte Werte pro Objekt zur weiteren Risikoanalyse in Excel zusammengestellt.

11.3 Stichprobenkontrolle

Die Stichprobenkontrolle erstellt Ihnen per Zufallsauswahl eine Liste von Vorgängen zur Prüfung. Als Grundlage dient der gesamte in abakus^{BT} erfasste Datenbestand. Es werden insgesamt

- 3 Pfandentlassungen
- 5 Bürgschaftsbuchungen bzw. Bürgschaftsausgaben (die aus verschiedenen Kaufverträgen stammen)
- 5 verschiedene Sonderkreditbuchungen (unterschiedliches Buchungsdatum)
- 1 Änderung in den Beschlussdaten

ausgewählt und aufgelistet.

Wenn Sie die zufällige Auswahl auf einen Zeitbereich einschränken möchten, dann können Sie oben ein Datumsintervall vorgeben und auf [Stichprobenauswahl] klicken. Das Programm berücksichtigt dann nur Vorgänge innerhalb dieses Zeitraums.



Bei jedem Klick auf [Stichprobenauswahl] "würfelt" abakus^{BT} neu. Da die Vorgänge nach dem Zufallsprinzip herausgesucht werden, erhalten Sie immer wieder ein anderes Ergebnis.

Stichprobenkontrolle ✖

Datumsbereich

zwischen und

maximaler Datumsbereich

zu prüfende Pfandentlassungen

Bauträger	Konto-Nr.	Käufer	Einheiten-Nr.	Datum Pfandentl.

zu prüfende Bürgschaftsbuchungen / Bürgschaftsausgaben

Bauträger	Konto-Nr.	Käufer	Bürgschafts-Nr.	Datum Buchung
Müller Massivbau GmbH	1234	Körner	1234999	06.08.2008
Maier GmbH	456	Bauer	888	05.03.2012
Maier GmbH	456	Bauer	999	05.03.2012
Müller Massivbau GmbH	1234	Ems	1234998	17.08.2008

zu prüfende Sonderkredite

Bauträger	Konto-Nr.	Sonderkredit-Nr.	Datum Buchung
Müller Massivbau GmbH	1234	1235	02.08.2008
Müller Massivbau GmbH	2345	2346	08.01.2012
Müller Massivbau GmbH	2345	2346	08.10.2011

Beschlussdaten

Bauträger	Konto-Nr.	Datum Vorfall
Müller Massivbau GmbH	1234	02.08.2008

Drucken
 Vorschau

Abbildung 74: Stichprobenkontrolle

11.4 Wiedervorlagen

abakus^{BT} bietet eine integrierte Wiedervorlagenfunktion, über welche Sie kurze Notizen zu Bauträgern oder einzelnen Objekten mit einem Fälligkeitsdatum erfassen können (vgl. Abb. 75). Die Verwaltung der Wiedervorlagen steht dementsprechend sowohl in der Hauptansicht (unter dem Menüpunkt „Bauträger“), als auch bei den Objekten (unter dem Menüpunkt „Wiedervorlage“) zur Verfügung.

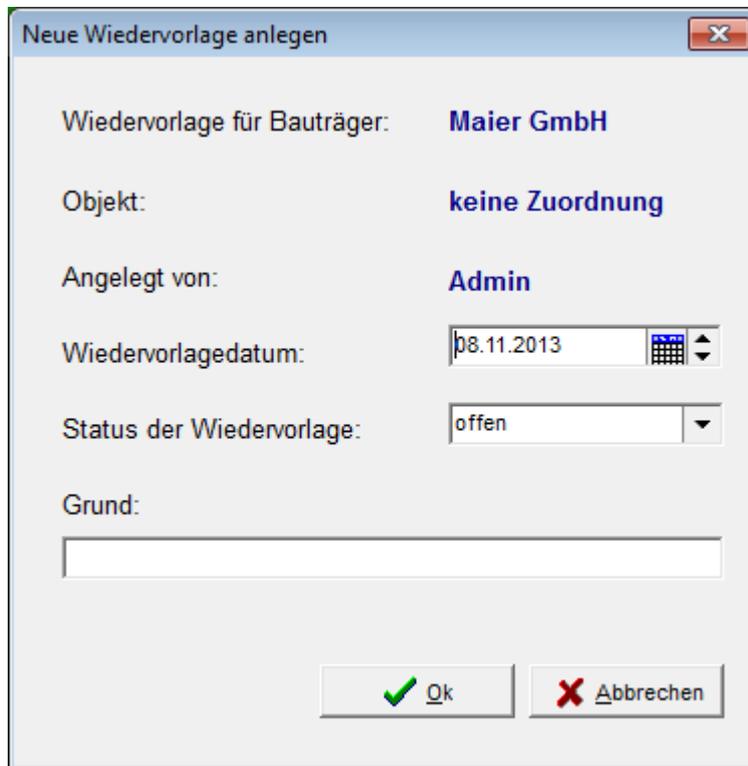


Abbildung 75: Anlage einer neuen Wiedervorlage zu einem Bauträger

Bei Fälligkeit einer Wiedervorlage erscheint ein Hinweis in der Hauptmaske von abakus^{BT} (vgl. Abb. 76).

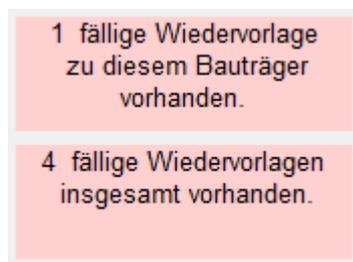


Abbildung 76: Meldung über fällige Wiedervorlagen

Für weitere Informationen und zur strukturierten Bearbeitung kann eine Übersicht über alle erfassten Wiedervorlagen aufgerufen werden (vgl. Abb. 77). Klicken Sie dazu doppelt auf den jeweiligen Hinweis oder wählen Sie die Wiedervorlagenliste über das Menü (in der Hauptansicht unter dem Menüpunkt „Bauträger“, in der Objektansicht unter dem Menüpunkt „Wiedervorlage“). Die Liste kann nach der gewünschten Spalte sortiert werden. Ebenso kann nach Status gefiltert werden, oder ob nur die Datensätze des aktuellen Bauträgers oder alle Datensätze erscheinen sollen. Zusätzlich kann die Liste nach Excel exportiert werden.

lfd. Nr.	Datum	Bauträger	Objekt	Betreuer	erstellt	geändert	Grund	Status
1	01.10.2015	Beispielbau AG		Tester	Administrat	Administrator	BWA vorlegen	erledigt
2	31.03.2016	Beispielbau AG		Tester	Administrat	Administrator	BWA vorlegen	offen
3	16.10.2012	Linkehand GmbH		CD	cd	Administrator	BWA	erledigt
4	16.03.2013	Linkehand GmbH		CD	cd	cd	Bilanz	in Bearbeitung
5	19.10.2012	Maier GmbH		Tester	cd	cd	Tel.	erledigt
6	30.08.2015	Maier GmbH		Tester	cd	Administrator	Bilanz 2014	offen

Abbildung 77: Die Wiedervorlageliste

Für den Ausdruck der Wiedervorlageliste stehen noch weitere Filterkriterien zur Verfügung, welche es z.B. ermöglichen, den Zeitraum einzugrenzen (vgl. Abb. 78).

Abbildung 78: Ausdruckoptionen zur Wiedervorlageliste

11.4.1 Dokumente hinterlegen

Zu einer Wiedervorlage können, wie zu verschiedenen anderen Daten in abakus^{BT}, Dokumente hinterlegt werden. Dafür muss bei der Einrichtung von abakus^{BT} ein Dokumentenordner angelegt werden. Alle Dokumente aus diesem Dokumentenordner können dann importiert werden. Beim Import öffnet sich zunächst ein Datei-Auswahl-Fenster, welches den Inhalt des definierten Dokumentenordners anzeigt. Durch die Auswahl eines Dokuments (oder über „Abbrechen“) gelangen Sie in die Übersicht der verknüpften Dokumente. Hier können Sie bei Bedarf einen Kommentar zur Verknüpfung hinzufügen. Zusätzlich können Sie das Dokument hier öffnen oder wieder entfernen. Ein Dokument kann auch mehrfach verknüpft werden. Über die Schaltfläche „Verknüpfen“ werden Ihnen alle Dokumente zur Auswahl angezeigt, die bereits mit einer anderen

Wiedervorlage im gleichen Objekt verknüpft sind. Die verknüpften Dokumente können auch von Benutzern eingesehen werden, die nur über Leserechte verfügen.

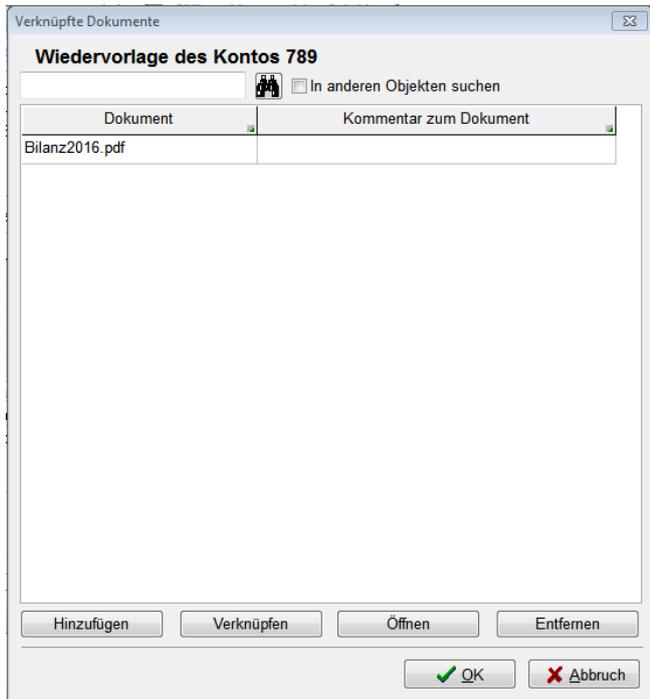


Abbildung 79: Dialog zur Dokumentenverknüpfung

Bei Bedarf können die verknüpften Dokumente auch exportiert werden (vgl. Kap. 15.4).

12 OpenStreetMap-Kartendarstellung

Sie können sich die Objekte an verschiedenen Stellen in abakus^{BT} auf OpenStreetMap(OSM)-Karten anzeigen lassen. Durch die Kombination aus Übersichtskarte und Objektinformationen entsteht ein zentraler grafischer Überblick über den Bautenstand sowie den Status der angezeigten Objekte. Der Bautenstand wird anhand der Füllhöhe der Anzeigeobjekte dargestellt. Beträgt der Bautenstand beispielsweise 50%, so ist das Anzeigeobjekt zur Hälfte gefüllt.

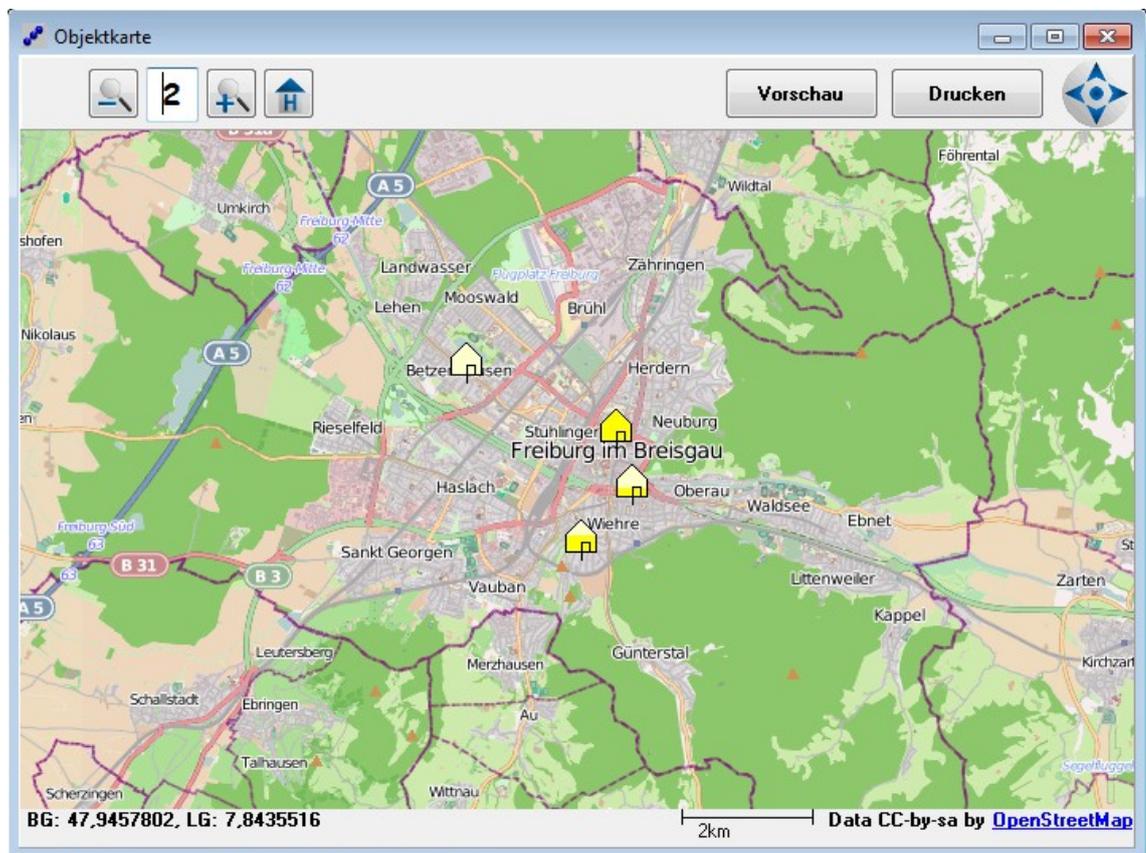


Abbildung 80: OSM-Kartendarstellung

Anhand des Objektstatus bestimmt sich die Farbe der Anzeigeobjekte.

- Grün steht für „abgeschlossen“ oder „verborgen“.
- Gelb steht für „in Bearbeitung“.
- Rot steht für „Anfrage“ oder „Simulation“.

Die Kartendarstellung kann an verschiedenen Stellen aufgerufen werden:

- In der Objektauswahl eines Bauträgers die Schaltfläche „Objektkarte“.
- Im Objekt mit der Schaltfläche „Objektkarte“.
- In der Objekt-Suche mit „Rechtsklick -> Objekt abbilden“ (vgl. Kap. 4.2.2).
- In der Objekt-Auswahl, welche den meisten Statistiken vorgeschaltet ist.

Neben der grundlegenden Navigation auf der Anzeigekarte werden zusätzlich die Funktionalitäten zum Drucken und Kopieren der Darstellung sowie der weiteren Informationen bereitgestellt.

Durch die Funktionalität, die Informationen in die Zwischenablage zu kopieren („Rechtsklick -> In Zwischenablage kopieren“), besteht die Möglichkeit die Informationen vor dem Ausdruck z.B. in ein Textverarbeitungsprogramm einzufügen und dort noch manuell zu bearbeiten.

Grundeinstellungen zum Kartenmodul können in den Programm-Einstellungen -> OpenStreetMap vorgenommen werden (vgl. Kap. 9.5.4.10).

Hinweis: Auf der Objektkarte innerhalb des Objektes haben Sie die Möglichkeit, das Objekt mit der Maus durch „drag and drop“ an einen anderen Ort zu verschieben. Dies kann beispielsweise dann hilfreich sein, wenn sich das Objekt in einem Neubaugebiet befindet und die Straße im Kartenmodul noch nicht bekannt ist. In diesem Fall würde abakus^{BT} das Objekt im Zentrum der entsprechenden Stadt ablegen und Sie können das Objekt so leicht an die richtige Stelle verschieben. Beim Schließen der Karte werden Sie dann gefragt, ob Sie die neue Position speichern möchten.

13 Archivierung

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Vorgänge kann man den Datenstand jederzeit archivieren und somit "einfrieren", damit auch später noch z.B. der Stand vom Jahresende abgefragt werden kann. In der Vollversion wird nach Ablauf eines Quartals automatisch die Archivierung gestartet, sodass Sie immer auf alle Quartalsstände zurückgreifen können.

Alternativ können Sie den Abstand zwischen den automatischen Archivierungen auf einen Monat verkürzen. Wählen Sie hierzu die entsprechende Option in den Programmeinstellungen (s. 9.5.4.1).

Zusätzlich kann dazwischen die Archivierung auch manuell aufgerufen werden.

Dies ist besonders von Vorteil für stichtagsbezogene Prüfungen der Verbandsrevision oder für das Meldewesen. Die archivierten Daten können nur eingesehen, aber nicht mehr bearbeitet werden.

Ausdrucke aus einem archivierten Datenbestand sind auch möglich, allerdings werden diese Drucke in der Fußzeile entsprechend gekennzeichnet.



Nach der Archivierung wird je nach Programmeinstellung jeweils die Besichtigungsliste angezeigt. Diese Funktion ist als Erinnerung gedacht, die Bautenstandsliste regelmäßig auszudrucken. Sollten Sie diese Funktion nicht benötigen, kann sie in den Programm-Einstellungen im Register „Bautenstand“ deaktiviert werden (vgl. Kap. 9.5.4.8).

13.1 Archiv erstellen

Wählen Sie in der Haupt-Auswahl im Menü: "Archiv" | "Datenbestand jetzt archivieren". Bestätigen Sie die folgenden Abfragen mit [Ja].

Während der Archivierung darf kein anderer Anwender am Programm angemeldet sein, sodass es sich anbietet, Archivierungen zu Randzeiten und nach vorheriger Ankündigung durchzuführen. Sollte abakus^{BT} wider Erwarten trotzdem melden, dass noch Anwender am Programm angemeldet sind, handelt es sich eventuell auch um Sperrinträge, die fälschlicherweise nach einem Absturz o.ä. verblieben sind. Bitte lesen Sie in diesen Fällen Kapitel Fehler: Verweis nicht gefunden zur Sperrliste.

abakus^{BT} schlägt automatisch einen Kommentar für das Archiv vor. Sie haben hier die Möglichkeit diesen Kommentar zu ändern oder zu ergänzen.

Starten Sie die Archivierung mit [OK]. Somit ist der aktuelle Datenbestand archiviert. Um auf ein Archiv zuzugreifen gehen Sie wie folgt vor:

13.2 In Archiv wechseln

Wählen Sie in der Haupt-Auswahl im Menü: "Archiv" | "in Archiv wechseln..."

Sie erhalten eine Liste aller Archive. Markieren Sie das gewünschte Archiv und klicken Sie auf [OK].

Ab jetzt haben Sie Zugriff auf die archivierten Daten, d.h. alle Daten, die Sie betrachten und alle Auswertungen, die Sie vornehmen, beziehen sich jetzt auf den archivierten Stand. Es können im Archiv keine Daten mehr geändert werden. Funktionen, die Daten verändern würden, sind deaktiviert. Hinweise wie z.B. "Kredit abgelaufen" sind bei der Arbeit im Archiv deaktiviert, da diese sonst auch erscheinen würden, auch wenn z.B. das Objekt inzwischen bereits fertig abgewickelt wurde.

13.3 Archiv verlassen

Um wieder mit dem aktuellen Datenbestand zu arbeiten, wählen Sie in der Haupt-Auswahl im Menü: "Archiv" | "Archiv verlassen"

14 Info / Hilfsfunktionen

14.1 Zu abakus^{BT}

Hier wird angezeigt, welche Version von abakus^{BT} aktuell im Einsatz ist und welche Neuerungen es in dieser und den letzten Versionen gab.

Wenn eine neue Version installiert wurde, wird jeder Benutzer zudem aktiv darüber informiert und kann sich auf Wunsch die entsprechenden Änderungen anzeigen lassen.

14.2 Aktuelle Anwender

Hier wird angezeigt, welche Anwender aktuell in abakus^{BT} angemeldet sind, s. auch Kap. 14.3.

14.3 abakus^{BT}-Sperrliste

abakus^{BT} regelt den Zugriff sowohl insgesamt auf das Programm wie auch auf Bauträger und Objekte. Wenn sich ein Benutzer an abakus^{BT} anmelden möchte, wird geprüft, ob noch freie Lizenzen zur Verfügung stehen. Ist dies der Fall, wird eine Lizenz für diesen Benutzer gesperrt. Bauträger und Objekte werden gesperrt, wenn diese durch einen Benutzer geöffnet werden, um sicherzustellen, dass keine gleichzeitige Bearbeitung erfolgen kann.

Im normalen Ablauf werden diese Sperren wieder entfernt, wenn der Benutzer das Objekt, den Bauträger oder das Programm verlässt. Es kann unter gewissen Umständen, z.B. nach einem Serverabsturz, jedoch vorkommen, dass diese Sperren bestehen bleiben. Dies kann in der Folge zu Problemen führen, zum Beispiel, wenn ein anderer Nutzer ein fälschlicherweise noch gesperrtes Objekt bearbeiten möchte oder ein Administrator eine Archivierung durchführen möchte, für die keine Benutzer angemeldet sein dürfen.

Damit Sie Probleme dieser Art selbst beheben können, verfügt abakus^{BT} über eine Sperrliste. In dieser wird angezeigt, wer aktuell am Programm angemeldet ist und welche Bauträger und Objekte gesperrt sind. Sie finden die Sperrliste unter „Info → Sperrliste“.

Benutzer mit entsprechender Berechtigung können hier nun gezielt einzelne Sperren über Rechtsklick → „entsperren“ entfernen.

14.4 Handbuch

Unter dem Menüpunkt können Sie neben dem Haupthandbuch auch auf die Handbücher zum Schriftverkehr und – falls zutreffend – zum Umsatzimport zugreifen.

Das Haupt-Handbuch kann zudem überall aus abakus^{BT} kontextsensitiv aufgerufen werden. Dies bedeutet, dass das Handbuch sich an der Stelle öffnet, an der Sie sich gerade im Programm befinden. Das Handbuch bietet damit auch eine Hilfefunktion, die Sie zum schnellen Nachschlagen während der Anwendung benutzen können. Drücken Sie hierzu einfach die Taste [F1].

14.5 Support

Unter dem Menüpunkt Support sind verschiedene Funktionen zusammengefasst, die im Supportfall hilfreich sein können. Wir werden Sie bitten, diese aufzurufen, wenn diese während eines Supportfalls benötigt werden.

14.5.1 Supportinfo

Hier finden Sie eine Zusammenstellung technischer Daten zur Analyse während eines Supportfalls

14.5.2 Lizenzinformationen

Hier werden Informationen zu Ihrer aktuellen Lizenz angezeigt

14.5.3 Daten prüfen / Datenkonsistenz-Check

Über das Menü „Datei“ -> „Daten prüfen“ können Sie die Daten von abakus^{BT} auf inkonsistente Verweise überprüfen lassen. Solche Inkonsistenzen können in seltenen Fällen z.B. durch System- oder Serverabstürze entstehen. Hierbei handelt es sich um Daten, die keinem Objekt bzw. keinem Bauträger zugeordnet sind. Nach erfolgter Prüfung erhalten Sie das Ergebnis angezeigt.

Sollten Inkonsistenzen gemeldet werden, so wenden Sie sich bitte zur weiteren Abklärung zunächst an unseren Support.

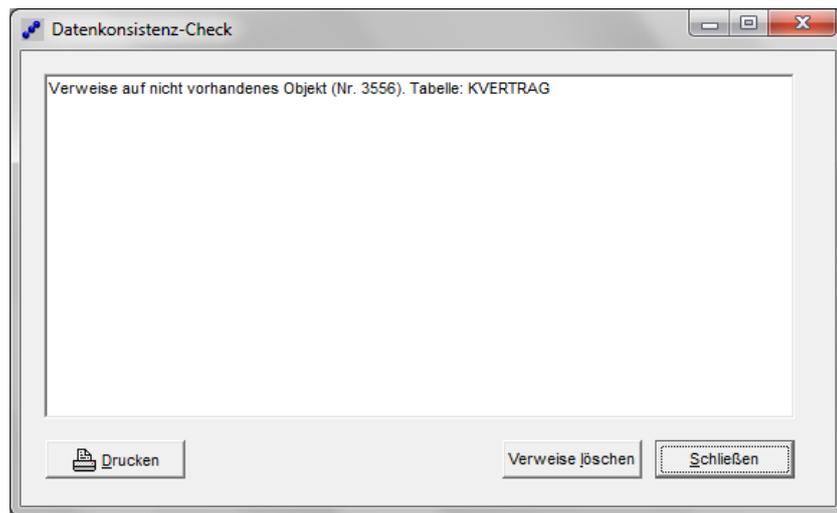


Abbildung 81: Ergebnis der Datenprüfung

14.5.4 Datenstrukturprüfung

abakus^{BT} führt nach dem Update eine Datenstrukturprüfung durch, um sicherzustellen, dass die Datenbank korrekt erweitert wurde. Zusätzlich kann die Funktion manuell aufgerufen werden. Diese Funktion ist hauptsächlich für administrative Zwecke oder für Support-Fälle vorgesehen. Sollte die Prüfung auf Inkonsistenzen stoßen, wird eine Meldung ausgegeben und ein Protokolleintrag erstellt. Sollte dies bei Ihnen der Fall sein, benachrichtigen Sie uns bitte. Wir helfen Ihnen gerne weiter.

14.5.5 DLL-Versionsprüfung

Hier werden die Versionen aller verwendeten dll-Dateien geprüft, da veraltete Versionen auch die Ursache von Problemen sein können.

14.5.6 Druckerparameter / Drucker-Einstellungen

Diese Menüpunkte werden ggf. zur Analyse von Druckerproblemen benötigt

15 Export-Funktionen

15.1 Tabellen-Export

In den meisten Tabellen, die in abakus^{BT} am Bildschirm angezeigt werden, stehen Ihnen über das Kontextmenü (rechte Maustaste) Export-Funktionen zur Verfügung, mit denen Sie die angezeigten Daten in andere Programme übernehmen können. Insbesondere können so auch Auswertungen (Statistik) in Excel oder anderen Programmen weiterbearbeitet werden.

15.1.1 Datei-Export

Durch Klick auf die entsprechende Tabelle mit der rechten Maustaste (Kontextmenü) und Auswahl des Menüpunktes "... in Datei exportieren" können Sie eine Datei erstellen, die die angezeigten Daten im Textformat bzw. CSV-Format enthält.

Diese Dateien können von den meisten Standardprogrammen (Tabellenkalkulation, Datenbankprogrammen) eingelesen werden. Über den angezeigten Dialog können Sie bei Bedarf auch nur bestimmte Spalten auswählen, die Sie exportieren möchten.

15.1.2 Excel-Export

Wenn auf Ihrem PC die Tabellenkalkulation "Excel" installiert ist, können Sie die Daten noch einfacher übertragen, indem Sie analog zum Datei-Export den Menüpunkt "... direkt nach Excel exportieren" wählen.

abakus^{BT} startet dann das Programm Excel und trägt die Daten dort direkt in eine neue Excel-Tabelle ein, die Sie dann in Excel weiter bearbeiten und wie gewohnt speichern können.

15.1.3 Excel-Export direkt in eine Datei

Bei dieser Variante wird kein installiertes Excel benötigt, der Export erfolgt in diesem Fall direkt in eine Excel-Datei, welche dann auf einem beliebigen System mit Excel-Installation geöffnet werden kann. Der Export erfolgt dabei in den in abakus^{BT} eingestellten Export-Ordner. Diese Variante des Excel-Exports können Sie in den Programm-Einstellungen im Reiter „Import&Export“ aktivieren. Den Export können Sie dann ebenfalls im Kontextmenü unter dem Menüpunkt „...Export direkt in eine Excel-Datei“ aufrufen.

15.1.4 Calc-Export (OpenOffice/LibreOffice)

Alternativ ist über die Programm-Einstellungen (Reiter „Import&Export“) auch der Export nach Calc einstellbar. Der Export wird dann weiterhin über den Menüpunkt "... direkt nach Excel exportieren" gestartet, erfolgt in diesem Fall jedoch in OpenOffice/LibreOffice.

15.1.5 Berechtigung für den Tabellen-Export

Der abakus^{BT}-Administrator kann in den Programm-Einstellungen festlegen, wer die Exporte ausführen darf. Dazu definiert er die Mindestrechte, die ein Benutzer haben muss, um Exporte auszuführen. Ist als Recht für den Export z.B. "Schreiben" gewählt, so können alle Benutzer, die über Schreibrechte verfügen, auch die Export-Funktionen ausführen.

15.2 Statistiken und Auswertungen

Die meisten Statistiken (vgl. Kap. 10) und Auswertungen (vgl. Kap. 7) lassen sich entweder über den bereits genannten Tabellen-Export exportieren, oder stehen direkt im Excel-Format zu Verfügung.

15.3 Multi-Export

Der Multi-Export bietet die Möglichkeit ausgewählte Daten nach Microsoft Excel zu exportieren und ist damit ideal für nachgelagerte Spezialauswertungen in Excel (vgl. Kap. 10.2.1)

15.4 Dokumenten-Export

An verschiedenen Stellen in abakus^{BT} gibt es die Möglichkeit, Dokumente zu hinterlegen (vgl. Kap. 11.4.1). Sollen diese Dokumente zum Beispiel am Ende der Bearbeitung archiviert werden, steht hierzu eine Exportfunktion zur Verfügung. Wählen Sie im Objekt-Fenster → Extras → Export von

verknüpften Dokumenten. Über die Filter können Sie auswählen, welche Dokumente exportiert werden sollen und bei Bedarf auch noch manuelle Anpassungen vornehmen. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit auszuwählen, dass die exportierten Dokumente in abakus^{BT} wieder gelöscht werden sollen. Nach dem Bestätigen mit „OK“ können Sie einen Zielordner auswählen und anschließend den Export starten.

15.5 Weitere spezialisierte Exporte

abakus^{BT} bietet noch einige weitere, spezialisierte Exporte, wie den Export für Jedox bzw. Business Intelligence Tools (vgl. Kap. 18.3) oder den Export der Baukosten(vgl. Kap. 18.5).

Bei Bedarf können wir Ihnen auch eine auf Ihr System zugeschnittene Schnittstelle erstellen

16 Import-Funktionen

16.1 Kontoumsatzimport

Kontoumsätze können fortlaufend aus OSPlus oder mit unserer csv-Kontoumsatzschnittstelle eingelesen werden (siehe Kapitel 18.1 und 18.2)

16.2 Import von Einheiten und Detailkalkulation / Daten des Bauträgers

Bei den Einheiten und der Detailkalkulation besteht jeweils die Möglichkeit, einen Blanko-Export zu machen (Kontextmenü „Excel-Export Blanko“). Dieser kann vom Bauträger ergänzt und dann bequem wieder in abakus^{BT} importiert werden. (Kontextmenü „Import aus Blanko-Datei“) (vgl. Kap.5.3 und 5.6).

16.3 Import aus dem Bauträgerprogramm Amadeus

Wenn Ihre Bauträger mit dem Programm AMADEUS der Firma DATEX (www.datex.de) arbeiten, bietet Ihnen abakus^{BT} die Möglichkeit, Objekte aus AMADEUS zu importieren und damit den Erfassungsaufwand deutlich zu verringern (s. Kap. 4.2.1.2).

16.4 Datenübernahme aus bisher in Excel gepflegten Beständen

Falls Sie Objekt- und Umsatzdaten aus einem bisher in Excel gepflegten Bestand in abakus^{BT} übernehmen möchten, ist dies unter bestimmten Umständen möglich. Prinzipiell steht eine Importfunktion bisher für die Einheiten, die Detailkalkulation, die Kaufverträge und die Kontoumsätze zur Verfügung. Die Daten müssen jedoch in einem bestimmten Format vorliegen und in der richtigen Reihenfolge importiert werden. Der Import ist nur zur einmaligen Ausführung gedacht und überschreibt alle bereits vorhandenen Daten des importierten Objekts. Bei Bedarf lassen wir Ihnen hierzu gerne weitere Informationen zukommen.

17 Zugangsberechtigung / Zugriffsrechte

Prinzipiell gibt es drei verschiedene Hierarchien zu unterscheiden, denen jeweils unterschiedliche Zugangsberechtigungen unterliegen: den Zugriff auf Ihren Computer, den Zugriff auf das Programm abakus^{BT} und den Zugriff auf einzelne Bauträger und deren Objekte. Sollten Sie innerhalb eines Netzwerkes arbeiten und eine Arbeitssitzung beginnen, werden Sie sich zuerst an Ihrem Computer anmelden. Diese Ebene bezieht sich auf Ihr Arbeitsgerät und soll hier nicht weiter behandelt werden.

17.1 Zugriff auf das Programm abakus^{BT}

Nach dem Aufruf von abakus^{BT} wird dann Ihre Zugangsberechtigung für das Programm überprüft. Die auf dieser Ebene vergebenen Rechte gelten innerhalb des gesamten Programms. In einer Netzwerkumgebung kann abakus^{BT} so konfiguriert werden, dass die Anmeldung am Programm automatisch mit Ihrem Netzwerknamen erfolgt. In diesem Fall ist keine separate Anmeldung beim Start von abakus^{BT} erforderlich. Prinzipiell gibt es in abakus^{BT} folgende Zugriffsrechte (s. auch Kap. 9.4):

- Leserechte (nur Lesen-Zugriff, die Daten können nicht geändert werden)
- Zugriffsrecht „Simulieren“ (Schreibrechte auf Simulationsobjekten)
- Schreibrechte (es ist erlaubt, Daten zu verändern)
- Zugriffsrecht „Konfigurieren“ (Zugriff auf die Programmeinstellungen, aber nicht auf die Benutzerverwaltung)
- abakus^{BT}-Administratorrechte (Zugriff wie Schreib-Rechte, zusätzlich können noch die Zugangsrechte der Benutzer geregelt werden und die Programmeinstellungen geändert werden)
- Zugriffsrecht „Benutzer verwalten“

Sollten Sie die Meldung bekommen, dass keine Lizenzen mehr frei sind, sind entweder schon zu viele Benutzer angemeldet oder es sind durch fehlenden Abmeldungen Benutzersperren im Programm verblieben. Lesen Sie im letzteren Fall bitte Kapitel 14.3 zu den Benutzersperren.

Erläuterung der einzelnen Zugriffsrechte

Die abakus^{BT}-Admins haben die weitreichendsten Möglichkeiten. So ist diesen der Zugang zu den Programm-Einstellungen möglich. Weiterhin haben die abakus^{BT}-Admins die Berechtigung, Zugangs-Rechte zum Programm für andere Benutzer anzulegen oder zu bearbeiten (vgl. Kap. 9.4).

Die Berechtigungsstufe „Konfigurieren“ erlaubt dagegen zwar den Zugriff auf die Programmeinstellungen, das Anlegen neuer Benutzer bzw. das Verwalten bestehender Benutzer (außer des eigenen) ist jedoch nicht möglich. So ist es möglich, die Programmverwaltung von der Benutzerverwaltung zu trennen.

Die Berechtigungsstufe „Benutzer verwalten“ erlaubt hingegen nur genau diese Funktion, nämlich die Verwaltung von Benutzern, jedoch keine weiteren Einstellungen in abakus^{BT} (vgl. Kap. 9.4).

Für die Bearbeitung der eigenen Benutzerdaten (Name, Tel., Fax usw.) sind Schreibrechte ausreichend, die es aber nicht erlauben, auf die Daten anderer Programmbenutzer zuzugreifen. Schreibrechte ermöglichen es Ihnen, die meisten Daten in abakus^{BT} zu bearbeiten. Eine Ausnahme stellen wie zuvor beschrieben die Programm-Einstellungen dar.

Sollten Sie dagegen nur mit Leserechten ausgestattet sein, können Sie die Benutzerdaten einsehen, jedoch ist es nicht möglich, irgendwelche Änderungen vorzunehmen. Dies gilt auch für alle anderen Daten innerhalb von abakus^{BT}.

Eine Sonderstellung nimmt die Berechtigungsstufe "Simulieren" ein. Diese soll es ermöglichen, Simulationsobjekte zu erstellen bzw. zu bearbeiten, aber keine Objekte, die sich tatsächlich in

Bearbeitung befinden. So können auch Mitarbeiter, die auf die Bestandsobjekte nur lesend zugreifen können, Objekte erstellen und Szenarien durchspielen, ohne dass dadurch die Statistiken o.ä. verändert werden. Ein Bearbeiter mit Simulationsrechten kann bei Bedarf einen neuen Bauträger anlegen und entweder in der Hauptansicht über die Schaltfläche „neues Objekt“ ein solches erstellen oder bei Bedarf auch ein bestehendes Objekt kopieren. In beiden Fällen bekommen die Objekte den Status „Simulation“, welcher von einem Bearbeiter mit Simulationsrechten nicht geändert werden kann.

Somit lassen sich die Berechtigungen für die Trennung von Markt und Marktfolge feiner konfigurieren: Ein Mitarbeiter am Markt kann dann ein Objekt (mit Objekt-Status Simulation) erfassen und ggf. auch Auswertungen durchführen. Kommt es dann zu einem Kreditvertrag kann das Objekt nach Prüfung durch die Marktfolge in den Status "in Bearbeitung" übernommen werden. Ab dann kann der Markt-Mitarbeiter nur noch lesend auf das Objekt zugreifen.

17.2 Zugriff auf einzelne Bauträger

abakus^{BT} bietet noch eine weitere benutzerbezogene Ebene, welche die Zugriffe für einen bestimmten Bauträger innerhalb des Programms regelt. Wenn Sie die Möglichkeiten zur Rechtevergabe auf Bauträgerebene nutzen wollen, muss abakus^{BT} dafür bei der Installation entsprechend konfiguriert werden.

Dabei werden folgende Stufen unterschieden:

- Nur Lesen (= nur Lesen-Zugriff, die Daten können nicht geändert werden)
- Bearbeiten (es ist erlaubt, Daten dieses Bauträgers zu verändern)
- Betreuer (Zugriff wie Bearbeiten, zusätzlich können noch die Zugriffsrechte der Benutzer für den jeweiligen Bauträger geregelt werden).

Diese Rechte regeln Ihre Zugriffsrechte für einen bestimmten Bauträger und sind für alle Objekte des Bauträgers gültig. Der mit Betreuerrechten ausgestattete Programmbenutzer regelt den Zugriff anderer Benutzer für den jeweiligen Bauträger. Über die Programm-Einstellungen kann zusätzlich festgelegt werden, dass standardmäßig der Betreuer (anstelle des angemeldeten Anwenders) als Absender auf den Briefen erscheint (s. auch Kap. 4.1.3)

18 Schnittstellen

18.1 Zusatzmodul OSPlus-Schnittstelle

abakus^{BT} kann an das OSPlus der Sparkassen-Informatik angebunden werden um Kontoumsätze direkt aus OSPlus zu importieren und Sicherheiten zu übertragen. Die Dokumentation und weitere Informationen für diese optionale Schnittstelle senden wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.

18.2 Zusatzmodul CSV-Kontoumsatzschnittstelle

Für alle Banken, die nicht an das OSPlus der Sparkassen-Informatik angebunden sind, bieten wir eine CSV-Schnittstelle zum Einlesen von Kontoumsätzen aus anderen Systemen an. Hierzu senden wir Ihnen gerne weitere Informationen zu.

18.3 Zusatzmodul Schnittstelle zu Jedox/Business Intelligence

Mit Hilfe des Business Intelligence Tools Jedox können große Datenmengen sehr schnell kumuliert ausgewertet werden, um einen guten Überblick zu erhalten. Es lassen sich auch Daten von verschiedenen Programmen verschiedener Hersteller zusammenführen und auswerten. Somit eignet sich die Jedox-Erweiterung für eigene Auswertungen über den Gesamtbestand. Bitte kontaktieren Sie uns, wenn Sie weitere Informationen wünschen. Gerne binden wir bei Bedarf auch weitere Business Intelligence Tools an.

18.4 Amadeus-Schnittstelle

Mit der Amadeus-Schnittstelle können Sie Objekte Ihrer Kunden aus dem Bauträger-Programm Amadeus importieren (vgl. Kap. 4.2.1.2). Diese Schnittstelle ist im Standardumfang enthalten.

18.5 Baukostenschnittstelle

Diese Schnittstelle liefert Baukosten- und Verkaufsdaten in einem definierten CSV-Format und kann über ein (optionales) Programmmodul zeitgesteuert (auch regelmäßig) automatisch ausgeführt werden. Somit können Sie diese abakus^{BT}-Daten täglich automatisiert in andere Systeme übertragen. Diese Schnittstelle ist im Standardumfang enthalten.

18.6 Excel / Calc / Word / PDF / (Standardumfang)

- Excel / Calc : Export aller Tabellen aus abakus^{BT}, Erstellung diverser Auswertungen und Statistiken, Import einiger Tabellen (Einheiten, Detailkalkulation, Kaufverträge, Kontoumsätze)
- Word: Erstellung der Standard-Anschreiben (vgl. Kap. 8.1.1.3, Ergänzung beliebiger vorbereiteter Word-Vorlagen (vgl. Kap. 8.2)
- PDF: Erstellung der Standard-Formulare (vgl. Kap. 8.1.1.2)

18.7 Zeitgesteuerte Nutzung der Schnittstellen

Es gibt teilweise die Möglichkeit, Schnittstellen zeitgesteuert zu nutzen. So lässt sich beispielsweise der Export der Baukostendaten in gewünschten Zeitabständen starten. Sprechen Sie uns bei Interesse einfach an.

19 Demo-Version

19.1 Wichtige Hinweise

Die Demo-Version von abakus^{BT} ist nur für Testzwecke und nicht zur Abwicklung realer Fälle bestimmt. Sämtliche mit der Demo-Version erzielten Ergebnisse sind somit ohne Gewähr! Für die Demo-Version besteht kein Support-Anspruch, doch helfen wir Ihnen bei Fragen zum Programm oder falls Probleme auftreten sollten gerne weiter.

Die Demoversion basiert auf einer älteren Version von abakus^{BT}, die keinen eigenen Datenbankserver benötigt. Dies hat den Vorteil, dass sie sehr schnell und leicht installiert werden kann, beispielsweise auch auf einem Notebook. Aus diesem Grunde enthält die Demoversion zwar einen Großteil, jedoch nicht komplett alle Funktionen, die in diesem Handbuch beschrieben sind.

Wenn Sie abakus^{BT} im Netzwerk mit Datenbankserver testen wollen, bieten wir alternativ auch entsprechende Testlizenzen an.

Die Demo-Version hat außerdem folgende Einschränkungen im Vergleich zur aktuellen Vollversion von abakus^{BT}:

Es können maximal 10 Objekte verwaltet werden. (3 Objekte mit Demo-Daten sind bereits angelegt, d.h. Sie können noch max. 7 neue anlegen.)

Das Löschen von Objekten ist gesperrt.

Die Bankdaten (Sparkasse Musterhausen) können nicht geändert werden.

Die Lauffähigkeit des Programms ist zeitlich begrenzt (Datum siehe Haupt-Auswahl).

In der Vollversion von abakus^{BT} bestehen diese Einschränkungen nicht.

19.2 abakus^{BT} starten

Nach der Installation der Demoversion klicken Sie auf das abakus^{BT}-Symbol, das vom Setup-Programm angelegt wurde. Sie finden das Programmsymbol in der Programmgruppe "abakus^{BT} Demo-Version", unter [Start] [Programme] [abakus^{BT} Baurträger-Programm].

abakus^{BT} meldet sich mit dem Anmelde-Dialog. Hiermit kann sich ein Benutzer am Programm anmelden. Bei der Demo-Version ist der Anwender "Tester" bereits voreingestellt. Mit einem Klick auf [OK] sind Sie angemeldet (vgl. auch Kap. 2.1)

19.3 Nutzer / Zugangsberechtigung

In der Demoversion sind bereits Nutzer mit den drei wichtigsten Zugriffsrechten angelegt, damit Sie auch diese direkt testen können (vgl. Kap. 17).

- Admin = Adminrecht
- Anwender/Tester = Schreibrecht
- Leser = Leserecht

Sie können bei Bedarf jedoch auch noch weitere Nutzer mit frei wählbaren Zugriffsrechten anlegen (vgl. Kap. 9.4).

20 Anhang

20.1 Tipps und Tricks zu abakus^{BT}

abakus^{BT} ist auf Tastaturbedienung optimiert.

Das Ziel ist eine schnelle Erfassung der Daten, möglichst ohne Wechsel zwischen Tastatur und Maus. Nachfolgend sind hilfreiche Tasten bzw. Tastenkombinationen, sowie weitere Tipps zur Erfassung von Daten aufgeführt.

20.1.1 Tasten(-kombinationen) allgemein

Tasten	Funktion
[Esc]	Abbruch bzw. aktuelles Fenster schließen
[Tab]/ [Shift]+[Tab]	Sprung zum nächsten bzw. zum vorherigen Fensterelement (z.B. Schaltfläche [Grunddaten]). Markierte Schaltflächen können dann auch mit der [Leertaste] geklickt werden.
[Strg]+[C]	Kopieren eines markierten Textes
[Strg]+[V]	Einfügen eines kopierten Textes
[F2]	Änderungs-Modus, entspricht bei Tabellen einem Klick ins markierte Feld, um einen bereits vorhandenen Eintrag zu ändern
[F4]	Aufklappen von Auswahlboxen oder von hinterlegten Auswahldialogen (Felder mit [...] -Schaltfläche)
[Strg]+[F]	Suchfunktion: In vielen Tabellen können Sie mit dieser Tastenkombination nach Werten in der aktuellen Spalte suchen (leicht zu merken als F wie "finden"). Mit der [F3]-Taste kann jeweils zur nächsten Fundstelle gesprungen werden.
[Alt] + unterstrichener Buchstabe	<p>Klicken ohne Maus: Schaltflächen, deren Beschriftung unterstrichene Buchstaben enthält z.B. [OK], [Abbruch] oder [Vorschau], lassen sich ohne Maus durch die Tastenkombination [Alt] + unterstrichener Buchstabe direkt klicken.</p> <p>Auch Menüs wie beispielsweise "Schriftverkehr > Pfandentlassung" oder "Auswertungen > Fortschreibungsliste" können über die Tastenkombination direkt geöffnet werden.</p> <p>Ist ein Menü aufgeklappt, können die einzelnen Menüpunkte über die Pfeiltasten hoch/runter (Untermenü über rechts/links) oder auch wieder über den jeweils unterstrichenen Buchstaben (dann auch ohne [Alt]-Taste) ausgewählt werden.</p> <p>(Hinweis: je nach Betriebssystem erscheint die Unterstreichung der Buchstaben im Menü erst NACH Drücken der [Alt]-Taste).</p> <p>Beispiel: Um aus einem Objekt heraus eine Pfandentlassung zu erzeugen genügt die Tastenkombination [Alt] + [S], danach [P].</p>

20.1.2 Schnelleingaben

20.1.2.1 Eingabe großer Zahlen

Allgemein

t = Tausend

m = Million(en)

Beispiel:

Eingabe	Ergebnis
1m	1.000.000
2,34m	2.340.000
1,5t	1.500

20.1.2.2 (Detail-)Kalkulation

Die Eingabe des Gleichheitszeichens "=" in der Spalte "finanziert" übernimmt den Wert aus der Spalte "gesamt", sodass dieser nicht erneut eingegeben werden muss.

20.1.2.3 Datumswerte

Bei einem Datum werden jeweils der aktuelle Monat sowie das aktuelle Jahr automatisch ergänzt, wenn diese nicht angegeben werden.

Beispiel:

(Annahme: aktuelles Datum 15.07.2011)

Eingabe	Ergebnis
5	05.07.2011 (Monat und Jahr automatisch ergänzt)
3.8	03.08.2011 (Jahr automatisch ergänzt)
31.12.2012	31.12.2012 (keine automatisch Ergänzung)
.	15.07.2011 (zur Eingabe des aktuellen Datums genügt ein Punkt "." Tag, Monat und Jahr werden automatisch ergänzt)

20.1.2.4 Kontoumsätze**Schnelleingabe des Käufers**

In der Spalte Käufer können Sie über die Taste [F4] einen Kaufvertrag anhand des Käufernamens oder der Einheit auswählen.

Sie können alternativ auch direkt den Käufer-Kurznamen oder die Einheiten-Nr. in das Feld eingeben, welche dann automatisch durch den entsprechenden Käufer ersetzt werden.

Schnelleingabe bei Auswahlboxen

Werden in einer Auswahlbox wie beispielsweise in den Kontoumsätzen Einträge in der Form "G = Grundstück, N = Grundstücksnebenkosten ..." angezeigt, so muss zur Auswahl eines Wertes nicht zwingend die Auswahlbox aufgeklappt werden. Es genügt den entsprechenden Buchstaben einzugeben.

Schnelleingabe der Kategorie

Wenn eine Kostenart (z.B. "F = Kosten Fertigstellung") gewählt ist, stehen hierzu verschiedene Kategorien zur Auswahl (wenn hinterlegt). Da die Kategorien frei definierbar sind, gibt es hierfür keine definierten Buchstaben. In diesem Fall geben Sie einfach den Anfang des Wortes wie beispielsweise "Elek" ein. Sobald abakus^{BT} eine passende Kategorie findet, wird der Rest automatisch ergänzt (hier "Elektriker").

20.2 Erläuterungen zur Gesamtfortschreibungsliste

Die bei den Kontoumsätzen erfassten Kaufpreiseingänge und alle anderen für den Kredit relevanten Buchungen und Daten fließen direkt in die Gesamtfortschreibungsliste ein, in der das aktuelle Barlimit, sowie der Beleihungswert fortgeschrieben werden.

Fortschreibung

Kontonummer: **2345**

Kreditdaten

Kredit ursprünglich **1.910.000,00**

Etappenkredit **1.500.000,00**

Ablaufdatum **30.11.2012**

Kredit Kürzungsmodus in % **100,00**

Verkehrswert ursprünglich **1.700.000,00**

Beleihungswert ursprünglich **1.200.000,00**

Kürzungsmodus Beleihungswert in % **62,83**

Bürgschaften

	§632a BGB	§7 MaBV
ausgegeben (Restwert)	7.000,00	10.000,00
eingebucht (Saldo)	0,00	0,00
noch nicht eingebucht	7.000,00	10.000,00
sonstige Bürgschaften	90.000,00	

Alle Beträge sind in Euro angegeben

derzeitiger Restkredit | Unterkonten | Guthabenkonten

derzeitiger Restkredit

restl. Barlimit	295.800,00
+ nicht eingeräumter Teilkredit	410.000,00
+ Unterkonten (Sonderkredite)	610.000,00
Zwischensumme	1.315.800,00
+ sonstige Bürgschaften	90.000,00
+ eingeb. Bürgschaften (§632a BGB)	0,00
+ eingeb. Bürgschaften (§7 MaBV)	0,00
Summe	1.405.800,00

BW-Inanspruchnahme **574.979,56**

Stand Kreditkonto **-531.398,97**

Stand Kaufpreiskonto **504.200,00**

Datum	Art	Käufer	Einheit	Bürgschaften	Betrag	restl. Barlimit	restl. Bel-Wert	Anmerkung
14.04.2012	K	Mayer	Wohnung 7		71.000,00	366.400,00	946.429,32	
08.05.2012	U				-150.000,00	516.400,00	946.429,32	auf 2346
15.05.2012	K	Graf	Wohnung 8		32.400,00	484.000,00	926.073,30	
16.05.2012	K	Tanner	TG 5		1.200,00	482.800,00	925.319,37	
21.05.2012	K	Stork	Wohnung 6		34.200,00	448.600,00	903.832,46	
23.05.2012	K	Mayer	Wohnung 7		32.800,00	415.800,00	883.225,13	
08.06.2012	U				-70.000,00	485.800,00	883.225,13	auf 2346
08.07.2012	U				100.000,00	385.800,00	883.225,13	von 2346
10.10.2012	B		(Anz-BS)	+Sonstige	90.000,00	295.800,00	883.225,13	

Kreditkürzungsschreiben drucken

Drucken

Vorschau

Schließen

Abbildung 82: Gesamtfortschreibungsliste

Berechnung des aktuellen Restkredits

Die Basis der Berechnung des aktuellen Restkredit bildet das restliche Barlimit.

Zum Barlimit werden weiterhin nicht eingeräumte Teilkredite, Unterkonten (Sonderkredite) sowie eingebuchte Bürgschaften (§650m BGB, §7 MaBV, sonstige) addiert. Das Ergebnis stellt den aktuellen Restkredit dar.

Berechnung des Barlimits

Das restliche Barlimit wird, ausgehend vom Etappenkredit, jeweils entsprechend der gewählten Einstellung in den Programmeinstellungen (vgl. Kap 9.5.4.11) entweder bei Kaufpreiseingang oder bei Eingang bestimmter MaBV-Raten gekürzt.

a) Bei Kürzung bei Kaufpreiseingang über den Kürzungsmodus wird bei Kaufpreiseingängen ohne Bürgschaftseinbuchung das restliche Barlimit um den Wert des Kaufpreiseingangs mal Kredit-Kürzungsmodus gekürzt.

Bei Kaufpreiseingängen mit Bürgschaftseinbuchung in gleicher Höhe erfolgt immer eine Kürzung um 100 %, unabhängig vom Kredit-Kürzungsmodus.

In Sonderfällen, in denen der Betrag der Bürgschaftseinbuchung geringer ist als der Kaufpreiseingang, werden die Teilbeträge entsprechend den obigen Regeln behandelt.

Wurde ein Kredit-Kürzungsmodus kleiner 100% vereinbart, erhöht sich das Barlimit bei der Ausbuchung einer Bürgschaft um den Differenzbetrag zu 100 %.

Bei Einbuchungen von „sonstigen Bürgschaften“ wird das Barlimit um den Bürgschaftsbetrag reduziert.

b) Bei Kürzung bei Kaufpreiseingang gemäß den hinterlegten Kürzungswerten wird um den Anteil des Kürzungswertes gekürzt, der dem Anteil des Kaufpreiseingangs am Kaufpreis entspricht.

c) Bei Kürzung beim Eingang von MaBV-Raten wird anhand der im zugeordneten Ratenplan hinterlegten Werte gekürzt, sobald die entsprechende Rate vollständig eingegangen ist.

Berechnung des Beleihungswerts

Die Berechnung des restlichen Beleihungswertes hängt von den gewählten Programmeinstellungen ab (vgl. Kap. 9.5.4.11).

a) Kürzung bei Kaufpreiseingang entspr. Kürzungsmodus

Hier kann zusätzlich ausgewählt werden, wie der Kürzungsmodus berechnet werden soll. Zur Verfügung stehen hier die Optionen

-KürzungsmodusKredit * Beleihungswert / KreditLimit

-Beleihungswert/Verkehrswert

Der restliche Beleihungswert ergibt sich dann in der Regel jeweils aus dem vorherigen Beleihungswert abzüglich des dem Kürzungsmodus entsprechenden Anteils des Kaufpreiseingangs (bzw. der relevanten Buchung, s.unten).

Erfolgt mit dem Kaufpreiseingang (bzw. einer anderen relevanten Buchung) eine Bürgschaftseinbuchung in selber Höhe, wird der Beleihungswert nicht gekürzt.

Ist die Bürgschaftseinbuchung geringer als der Kaufpreiseingang, so erfolgt die Kürzung des Beleihungswertes um die Differenz multipliziert mit dem Kürzungsmodus Beleihungswert.

Werden diese Bürgschaften ausgebucht, wird der Beleihungswert um den Ausbuchungsbetrag multipliziert mit dem Beleihungswert-Kürzungsmodus gekürzt.

zu b) Bei Auswahl der Option "Kürzung bei Kaufvertrag" verringert sich der Beleihungswert jeweils bei Abschluss eines Kaufvertrags um den Beleihungswert der verkauften Einheiten.

b) Kürzung bei Kaufpreiseingang gemäß hinterlegtem Beleihungswert der Einheit

Bei dieser Option wird um den Anteil des Beleihungswertes gekürzt, der dem Anteil des Kaufpreiseingangs am Kaufpreis entspricht.

c) Kürzung bei Kaufvertrag (100% Beleih.-wert der Einheit)

Bei dieser Option wird bei Abschluss eines Kaufvertrages um 100% der Beleihungswerte der im Kaufvertrag enthaltenen Einheiten gekürzt

d) Kürzung bei Kaufvertrag unter Berücksichtigung der MaBV-Bürgschaften

Diese Option ähnelt der vorherigen, allerdings wird nur gekürzt, wenn keine Bürgschaften ausgereicht sind. Die Kürzung erfolgt in diesem Fall erst, wenn die Bürgschaft in abakus^{BT} als erledigt bzw. als „zurück“ markiert wurde.

e) Kürzung bei Eingang MaBV-Raten lt. Ratenplan

Wird diese Option gewählt, wird bei vollständigem Eingang einer Rate um den Betrag gekürzt, der im Ratenplan des Kaufvertrages angegeben wurde.

Beleihungswert Inanspruchnahme

Es wird zusätzlich der "Beleihungswert Inanspruchnahme" berechnet. Dieser wird ermittelt aus dem aktuellen Beleihungswert multipliziert mit dem Prozentsatz der bezahlten "harten" Kosten:

Beleihungswert Inanspruchnahme = aktueller Beleihungswert * (bezahlte harte Kosten / gesamte harte Kosten)

Mit "harten" Kosten ist hier die Summe aus den Kategorien Grundstück, Baukosten Rohbau, Baukosten Fertigstellung und Baunebenkosten bezeichnet.

Berechnung des Verkehrswertes

Die Berechnung des Verkehrswertes erfolgt entsprechend der gewählten Einstellung in den Programmeinstellungen (vgl. Kap. 9.5.4.11) prozentual zum Beleihungswert oder gemäß der in den Einheiten hinterlegten Verkehrswerte.

Berechnung des auszahlbaren Betrags (optional)

Wenn Sie diese Option in den Programm-Einstellungen aktivieren (vgl. Kap. 9.5.4.11), berechnet abakus^{BT} Mehrerlöse beim Verkauf, die den Kürzwert der Einheiten überschreiten, als auszahlbaren Betrag. Im Dialog der Fortschreibungsliste lässt sich per Kontextmenü (rechte Maus in der Tabelle) der auszahlbare Betrag einblenden.

Hinweis: Im Dialog „Kontoumsätze“ kann man per Kontextmenü den aktuell auszahlbaren Betrag anzeigen lassen.

Überblick Auswirkungen der Buchungsarten

Buchungsart	Auswirkung auf Barlimit und Beleihungswert
V = Verwendungsnachweis	nicht relevant
VU = Verwendungsnachweis USt	nicht relevant
K = Kaufpreiseingang	- Barlimit : Kürzung - Beleihungswert (a) : Kürzung
S = Sonderzahlung	nicht relevant
P = Preisnachlass	- Barlimit : Kürzung - Beleihungswert (a): Kürzung
PE = Preisnachlass EL	- Barlimit : Kürzung - Beleihungswert (a): Kürzung
PM = Preisnachlass Mangel	- Barlimit : keine Kürzung, da der Kredit trotzdem benötigt wird - Beleihungswert (a): Kürzung
U = Umbuchung Unterkonten (Sonderkredite)	- Barlimit: Kürzung - Beleihungswert (a): keine Kürzung, da es sich lediglich um eine Umschichtung des Kredites handelt
G = Guthabenkonto Umbuchung	nicht relevant
E = Eigenkapital	nicht relevant
EV = Eigenkapital Verwendung	nicht relevant
EL = Eigenleistung	nicht relevant
R = Reservierungszahlung	nicht relevant

Die Spalte „Bürgschaften“

Die Spalte "Bürgschaften" gibt jeweils Auskunft über Veränderungen an den Bürgschaften

+MaBV	Zeigt an, dass mit der Buchung eine MaBV7-Bürgschaft eingebucht wurde
+%MaBV	Zeigt an, dass mit einem Teil der Buchung eine MaBV7-Bürgschaft eingebucht wurde
-MaBV	Zeigt an, dass eine MaBV7-Bürgschaft ausgebucht wurde
!! MaBV ohne KP !!	Zeigt an, dass eine Bürgschaft eingebucht wurde, an dem entsprechenden Datum jedoch kein Kaufpreiseingang stattfand
!!! MaBV !!!	Zeigt an, dass eine Bürgschaft eingebucht wurde, die größer war, als der Kaufpreiseingang zum gleichen Datum

Die ersten drei Kürzel gelten sinngemäß entsprechend für die BGB-Bürgschaften (FoSiG):

+BGB, +%BGB, -BGB

20.3 Übersicht Auswertungen

In abakus^{BT} stehen zahlreichen Statistiken und Auswertungen zur Verfügung. Für viele Anwender stellt sich deshalb manchmal die Frage, welche Auswertung die richtige für einen bestimmten Zweck ist. Die folgende Tabelle soll Ihnen darüber hinaus einen groben Überblick bieten.

Auswertung/Statistik	Einsatz
Gesamtfortschreibungsliste	in der Sachbearbeitung
Objekt-Planzahlen	für Kundengespräche und als Anlage zum Beschluss
Objekt-Planzahlen im Vergleich	im Rahmen Plausibilisierung Baukosten
Objekt-Planzahlen Blankoformular	Ausgabe an Kunden zur Befüllung
Kalkulationsstände Vergleichen	bei Anpassungen von Kalkulationen als Anlage zum Beschluss und zur Abstimmung mit dem Kunden
Objektübersicht	für Beratungsgespräch und im Austausch mit Konsortialpartnern
Objektübersicht (Ausdruck für Kunden)	zum Einsatz im Besprechungstermin mit Kunden
Plan-Ist-Vergleich	zum Einsatz im Besprechungstermin mit Kunden; im Rahmen Bilanzanalyse zum Abgleich mit Bilanzzahlen (Archivdaten rückwirkend)
Plan-Ist-Vergleich Detailansicht	s.o. Plan-Ist - Einsatz bei Detailanalyse (mit oder ohne Kunden)
Plan-Ist-Vergleich basierend auf Gesamtkosten	zum Einsatz im Besprechungstermin mit Kunden und zur Übersicht über eingebrachtes Eigenkapital
Verkaufsauflage	in der Sachbearbeitung zur Krediteinräumung und zur Abstimmung mit Kunden und auch zur Ermittlung EK Einsatz
Risikocontrolling	Zusammenfassung Auszüge aus mehreren Auswertungen (Objektübersicht, Kurzdarstellung Plan-Ist-Vergleich Gesamtkosten) auf einem Blatt für das Risikocontrolling
Daten für Immobiliengeschäftsrating	für Rating, Zusammenfassung der wesentlichen Daten
Beleihungswert pro Kaufvertrag	Bei Kürzungseinstellung „bei Kaufvertrag“: Übersicht über die aktuellen gekürzten Beleihungswerte je Kaufvertrag
Szenario-Auswertung	Schnelle Analyse des Einflusses möglicher Entwicklungen (z.B. Kostensteigerung, Mindererlöse, längere Bauzeit) auf das Ergebnis, zur schnellen Beurteilung der „Stabilität“ der Kalkulation in solchen Fällen
Auswertung Vertriebsprovisionen	bei Recherche, ob in Summe die kalkulierte Vertriebsprovision passt
Statistik über alle Objekte des Bauträgers	für Kunden und Jahresgespräche

Statistik über alle Bauträger	interne Auswertungen
Multi-Export	teilweise umfangreiche interne Auswertungen aller Art für aktuelle und Altobjekte, Basis für Stresstest, Baukostenvergleiche, ...
Statistik Bautenstand	für Beratungsgespräch und im Austausch mit Konsortialpartnern
Statistik Millionenkredit	interne Auswertungen
Vorlagenübersicht	zur Beschlusserstellung in der Sachbearbeitung
Statistik Verkaufsvolumen	für Beratungsgespräch und für Jahresgespräche und für interne Statistiken
Statistik Bautenstand/Verkaufsstand/Restbelegung	für Beschlussvorlagen, aktuelle Obligodarstellungen
Statistik Endfinanzierung	interne Auswertungen
Protokoll-Übersicht	Sachbearbeitung
Stichprobenkontrolle	Revision
Wirtschaftlicher Blankoanteil	zur Beschlusserstellung in der Sachbearbeitung
Frühwarnliste	als regelmäßige "Rasterfahndung"
Export Sonderkredite	Sachbearbeitung
Excel Export Kontonummern	Sachbearbeitung, Basis für interne Massendatenänderungen
Liste der Bürgschaften	Sachbearbeitung
Liste aller unverkauften Einheiten	Vertriebsunterstützung ImmoVertrieb, konkrete Suche nach Wohneinheiten möglich durch Filtermöglichkeiten in Excel
Liste aller Objekte ohne gebuchte Gebühr	für Controlling, Vorschau Plan-Einnahmen intern
Auswertung Risikofaktoren	Zusammenstellung bestimmter Werte pro Objekt zur weiteren Risikoanalyse in Excel
Gesamtliste Kaufverträge	Abgleich mit Kundendaten, Sachbearbeitung, ImmoVertrieb

Eigene Notizen: