

Leistungsbeschreibung abakus^{RE}

Zusammenspiel mit dem Hauptprogramm abakus^{BT}

Das Bestandshaltermodul abakus^{RE} ist voll in das Hauptprogramm abakus^{BT} (weitere Infos s. Leistungsbeschreibung abakus^{BT}) integriert. Für Nutzer von abakus^{BT} bleibt der Aufbau der Hauptmaske gleich. Bauträger und Bestandshalter werden in einer Kundenverwaltung zusammengefasst. Die Objektverwaltung enthält Objekte aller Objekttypen. Erst beim Öffnen eines Objektes ergeben sich dann Unterschiede abhängig von Kundenart und Objekttyp (s. auch Verwaltung von Mischobjekten).

Bestandshalterverwaltung

Das Programm bietet die Möglichkeit, Stammdaten zu einem Bestandshalter zu erfassen und zu verwalten. Als Bestandshalter im Sinne dieses Dokumentes werden Personen oder Gesellschaften bezeichnet, die Immobilien erwerben oder erstellen, und diese – in Abgrenzung zu den Bauträgern – nicht veräußern, sondern mit der Vermietung der Objekte Erlöse erzielen.

Zuordnung von Betreuern für Bestandshalter

Es besteht die Möglichkeit, Benutzer bestimmten Bestandshaltern als Betreuer zuzuordnen und auch die Zugriffsrechte detailliert zu verwalten.

Objektverwaltung

Den Kern des Programms stellt die Objektverwaltung dar. Hier besteht die Möglichkeit, reine Bestandshalterobjekte, Bestandshalterobjekte mit Bauanteil oder Projektentwickler-Objekte anzulegen und zu verwalten (s. auch Verwaltung von Mischobjekten). abakus^{RE} bietet die Möglichkeit, die zur Verwaltung benötigten Objektdaten zu hinterlegen. Neben den Stammdaten des Objektes (wie z. B. Anschrift, Immobilienverwendung) lassen sich zu einem Objekt u. a. folgende Daten hinterlegen:

- Grunddaten zum Objekt, inkl. Verkehrswert, Beleihungswert und nicht umlagefähige Kosten
- die zu vermietenden Einheiten (mit Angabe von u. a. Einheitenart, Lage, Sollmiete, QM)
- die Grundbuchdaten des Objektes inkl. eingetragene Grundschulden

Kalkulationsverwaltung

abakus^{RE} bietet die Möglichkeit, die Objektkalkulation des Bestandshalters zu hinterlegen.

Finanzierungsverwaltung

Es kann hinterlegt werden, mit welchen Kreditmitteln das Objekt finanziert wird. Zu diesem Zweck können verschiedene Finanzierungsbausteine gespeichert werden. Hierbei können alle wichtigen Daten zur Finanzierung hinterlegt werden (u.A. Rang, Betrag, Datum, Zinssatz, Kreditart, Tilgungsart, DSCR-Berücksichtigung).

Mieterverwaltung

Der Mieter ist prinzipiell eine Person oder eine Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit und verfügt über ähnliche Stammdaten wie der Bestandshalter (insb. Name, Anschrift, Kundennummer, etc.).

Zusätzlich zu diesen Angaben können Angaben zur Bonität oder Branche gemacht werden.

Die Mieterverwaltung listet alle im Programm erfassten Mieter auf, sodass die Datensätze zentral an einer Stelle geändert werden können (z.B. bei Änderung der Anschrift), ohne dass alle einzelnen Mietverträge angepasst werden müssen.

Durch die eindeutige Zuordnung der Mieter kann über die Auswertungsfunktionen über den Gesamtbestand ermittelt werden, welcher Mieter in welchen Objekten welche Flächenanteile gemietet hat. Somit lässt sich schnell sehen, auf welche Objekte im Bestand der Ausfall eines Mieters (z.B. Ladenkette) Auswirkungen hat und wo dadurch Risiken entstehen können.

Mietvertragsverwaltung

Die integrierte Mietvertragsverwaltung bietet die Möglichkeit, sämtliche Mietverträge zu hinterlegen. Im Mietvertrag wird dabei einer der Mieter aus der Mieterverwaltung ausgewählt. Neben der Miete und den Nebenkosten können hier weitere wichtige Daten wie Laufzeit, Kündigungsfrist und Mietoptionen hinterlegt werden

Kartendarstellung mit OpenStreetMap

abakus^{RE} bietet die Möglichkeit, ein oder mehrere Objekte auf OpenStreetMap-Karten anzeigen zu lassen. Durch die Kombination aus Übersichtskarte und Objektinformationen entsteht so ein zentraler grafischer Überblick über die Lage der ausgewählten Objekte.

Wiedervorlage

Eine integrierte Wiedervorlagefunktion ermöglicht das Erstellen von Wiedervorlagen zu einzelnen Bestandhaltern. Fällige Wiedervorlagen können je nach Programmeinstellung auf der Hauptseite angezeigt werden.

Auswertungen

abakus^{RE} unterstützt Sie mit verschiedenen Auswertungen, sowohl objektbezogen als auch objektübergreifend. Unter Anderem lassen sich folgende Auswertungen erstellen:

Pro Objekt:

- Vermietete Fläche (Daten zu Fläche und Mietertrag, bezogen auf Nutzungsart und Mieter)
- Erforderlicher Mindestvermietungsstand
- Übersicht WAULT und Kapitaldienst der nächsten zehn Jahre
- Finanzierungen (Überblick über Erträge und Belastungen)
- Objektübersicht

- Daten für Immobiliengeschäftsrating-Auswertung
- Szenarioauswertungen (z. B. verminderte Mieteinnahmen, höhere Kosten)

Objektübergreifend (über alle Objekte eines Bauträgers oder alle Objekte):

- Auswertung über alle Mieter (Erkennung von „Klumpenrisiken“)
- Multi-Export

Mit der Funktion „Multiexport“ können schnell und sehr flexibel Exporttabellen definiert und direkt nach Excel bzw. Calc übertragen werden. Auf diese Weise können die Daten für eigene Auswertungen weiterverwendet oder aufbereitet werden.

Protokollierung

Sämtliche wichtige Änderungen an den Objekten werden unter Angabe des Zeitpunkts und des durchführenden Benutzers revisionssicher protokolliert. Die Ausdrücke werden fortlaufend nummeriert und mit einer Unterschriftenzeile erzeugt, so dass eine Gegenseitigkeitskontrolle möglich ist.

Hinweise

In vielen Masken des Programms ist es möglich, Anmerkungen zu hinterlegen, so dass die jeweiligen Informationen immer dort zu sehen sind, wo sie gebraucht werden.

Ausdruck / Excel-Export

Sämtliche Auswertungen können auch ausgedruckt oder zur weiteren Bearbeitung nach Excel exportiert werden.

Archivierung

Eine Archivierungsfunktion ermöglicht das Einfrieren der Objektstände zu einem bestimmten Zeitpunkt. Somit kann auch für angekündigte Prüfungstermine der Stand am Stichtag archiviert werden, so dass dann bei der Prüfung alle Stände und Auswertungen zu diesem Stichtag abrufbar sind. Neben der Möglichkeit, dies jederzeit manuell auszuführen, erstellt abakus^{RE} auch automatisiert in regelmäßigen Abständen ein Archiv (konfigurierbar: quartalsweise oder monatlich).

Benutzerverwaltung

Über eine integrierte Benutzerverwaltung können Benutzer angelegt, geändert oder gelöscht werden. Den Benutzern können verschiedene Rechte (siehe Rechteverwaltung) sowie ein Passwort zugewiesen werden. Eine integrierte Windows-Benutzerabfrage ermöglicht die automatische Programmanmeldung, wenn ein berechtigter Benutzer an Windows angemeldet ist.

Rechteverwaltung

Eine integrierte Rechteverwaltung kann Anwendern verschiedene Rechte zuweisen (z. B. „nur Lesen“). Über die Betreuerzuordnung kann dieses Rechtssystem doch differenzierter und bei Bedarf sogar pro Kunde (Bauträger oder Bestandshalter) gestaltet werden.

Verwaltung von Mischobjekten

Neben der Verwaltung reiner Bestandshalterobjekte bietet abakus^{RE} auch die Möglichkeit, Mischobjekte (Bestandshalterobjekte mit Bauanteil und Projektentwickler-Objekte) zu verwalten. Alle oben genannten Funktionalitäten stehen für alle Objektarten zu Verfügung. Die Mischobjekte bieten (bei vorhandener abakus^{BT}-Lizenz) weitere Funktionalitäten aus dem Leistungsumfang von abakus^{BT} (s. Leistungsbeschreibung abakus^{BT}).

- Bautenstandsverwaltung
- Erfassen von Kontoumsätzen
- Verwaltung von Unterkonten (Sonderkredite) und Guthabenkonten
- Erfassung von Bauträger- und Objekteratings
- Für Projektentwickler-Objekte: Kaufvertragsverwaltung