

GARAIO REM – Funktionsumfang

Beschreibung des Funktionsumfangs der GARAIO REM Software

Thema

Übersicht und Beschreibung der Funktionen, welche die GARAIO REM Software standardmässig beinhaltet

Release

v1.12

Anzahl Seiten

18

Status

Freigegeben

Ausgabedatum

1. April 2021

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
FUNKTIONSUMFANG SOFTWARE GARAIO REM	3
1 BEDIENUNG / USER INTERFACE	3
2 INTEGRIERTES DOKUMENTSYSTEM	3
3 PERSONEN / ADRESSEN	4
4 EIGENTÜMER-PROFIL	4
5 LIEGENSCHAFTEN-STAMMDATEN	4
6 HAUS- UND OBJEKTSTAMMDATEN	4
7 MIETZINS.....	5
8 MIETZINS-ANPASSUNG.....	5
9 MIETVERTRAG	6
10 KÜNDIGUNG / VERMIETUNG.....	6
11 BUCHHALTUNG ALLGEMEIN	7
12 BUCHHALTUNG: VERERBUNG VON DATEN INNERHALB EINER KONSOLIDIERUNGSHIERARCHIE	7
13 SOLLSTELLUNG	7
14 INKASSO ZAHLUNGSVERKEHR	8
15 DEBITOREN ABFRAGEN	8
16 MAHNWESEN	9
17 AUFTRAGSWESEN (BON).....	9
18 KREDITOREN-ZAHLUNGEN	10
19 MANUELLE BUCHUNGEN	10
20 MASSENBUCHUNGEN	11
21 KREDITOREN ABFRAGEN	11
22 BUDGETS	11
23 MEHRWERTSTEUER.....	11
24 NEBENKOSTENABRECHNUNG	12
25 VERWALTUNGSABRECHNUNG.....	13
26 BILANZ/ ERFOLGSRECHNUNG.....	14
27 VERWALTUNGSHONORAR.....	14
28 STOCKWERKEIGENTUM	15
29 INDIVIDUELLE KORRESPONDENZ.....	16
30 BENUTZER-PROFIL	16
31 ROLLENVERWALTUNG.....	16
32 BERECHTIGUNGEN / KOMPETENZEN	16
33 PENDENZENVERWALTUNG.....	17
34 AUSWERTUNGEN	17
35 ADMINISTRATION VERWALTEN	17
36 GARAIO REM HELPCENTER	18
37 SCHLAGWORTE (TAGS)	18
38 TWO FACTOR AUTHENTICATION	18

Funktionsumfang Software GARAIO REM

Die folgende Auflistung zeigt den Funktionsumfang der Software GARAIO REM Version 1.12.

1 Bedienung / User Interface

- Weitgehend tastaturbedienbar für effiziente Bedienung, inklusive Direktzugriff auf Menüpunkte über Expertenbefehle
- Durchgängig direkte Navigation auf referenzierte Daten über Links (z.B. Mieter oder Objekte in einem Mietvertrag, Auswertungen)
- Eine Auswertung oder Eingabemaske kann als Lesezeichen abgelegt werden (Browser) oder als Link per Mail verschickt werden
- Gleichzeitiges Bearbeiten von mehreren Daten / Auswertungen in Browser-Tabs (Anwendung muss nicht mehrfach gestartet werden)
- Die gesamte Applikation kann auf beliebigen Geräten mit einem modernen Browser vollständig bedient werden (Tablets 10" oder grösser), geringe Leistungs- und Speicheranforderungen der Endgeräte
- Die konfigurierbare Volltextsuche erlaubt blitzschnellen, direkten Zugriff („Googeln“) auf indexierte Daten (Stammdaten, Rechnungen...) ohne Umwege über Suchmasken
- Direkt in die Stammdatenmasken integrierbare Auswertungen (z.B. Mieterspiegel)
- Grafische Darstellung von komplexen Stammdaten (Liegenschaft-Struktur, Mietzins)
- Integrierte Historisierung der Mutationsvorgänge pro Benutzer mit einfacher Navigation (was habe ich heute gemacht?)
- Mehrsprachigkeit User Interface: Deutsch und Französisch (italienisch und englisch technisch vorhanden, Übersetzungen fehlen)
- Sehr einfacher Wechsel der GUI-Sprache durch den Benutzer
- Optische Unterscheidung der Test- von der Produktions-Umgebung
- Benutzerspezifische optische Unterscheidungsmöglichkeit von verschiedenen produktiven Instanzen, wenn ein Benutzer mit Umgebungen von verschiedenen Kunden arbeiten darf
- Als Zusatzservice verfügbar: Update Testumgebung mit Daten der Produktionsumgebung durch einen berechtigten GARAIO REM User

2 Integriertes Dokumentsystem

- Konfiguration der Dokumentvorlagen (bspw. Mietvertrag, Mahnung, Rechnungen) über ein integriertes Textbaustein-System
- Intelligente Dokumentvorlagen, programmierbar mit einer einfachen, integrierten Programmiersprache
- Integrierte Vorschau des Dokuments während der Erfassung / Bearbeitung (bspw. Mietvertrag, Kündigungsbestätigung, Rechnung)
- Dokumente werden auf dem Server als PDFs generiert und im System abgelegt sowie der jeweiligen Person zugeordnet und sind somit jederzeit wieder abruf- und druckbar
- Externe Dokumente können hochgeladen werden (z.B. Scan eines unterschriebenen Mietvertrags)
- Dokumente können auf einer Liegenschaft, einer Buchhaltung, einem Haus, einem Objekt, einem Mietvertrag, einem Hauswart und einer Person in einem Dossier im Sinne einer Dokumentenablage hinterlegt werden

- Automatisches Speichern von Auswertungen und persönlichen Abrechnungspapieren aus einer definitiven Nebenkosten- und STWE-Abrechnung im Dossier der Buchhaltung
- Automatisches Speichern der abgerufenen Verwaltungsabrechnungen im Dossier der Buchhaltung

3 Personen / Adressen

- Mandantenunabhängige, zentrale Personen-/Adressen-Verwaltung
- Unterstützung bei der Erfassung und Validierung einer Adresse durch Google Maps
- Eingeschränkte Mutationsberechtigung für sensitive Personen, z.B. Mitarbeiter, Eigentümer oder Buchhaltungs-Inhaber
- Mahn- und Auszahlungssperre
- Validierung für die Verhinderung von Doppelerfassungen
- MWST-Befreiung (z.B. Konsulate)
- Empfängerabhängige Sprache für Dokumente (Mietzins-ESR, Mahnung, Mietvertrag, etc.)
- Mieter- und Kreditorenbranchen
- Eine individuelle Anschrift für Dokumente kann auf einer Person oder auch auf einem Mietvertrag hinterlegt werden

4 Eigentümer-Profil

- Kompetenz-Limite für Mietvertragserstellung
- Zugriffsschutz für genehmigte Marktmieten
- Konfigurierbarer Vorschlag des Vermietungszinses

5 Liegenschaften-Stammdaten

- Möglichkeit für das generische Verwalten von Stammdaten (kundenindividuelle Stammdaten)
- Verschiedene Kategorien für Standort, Zustand, Bausubstanz, Nutzungsart
- Hauswartverträge mit verschiedenen Rollen
- Für die Inserierung auf den Internet-Marktplätzen relevante Informationen wie Distanzen oder Ausstattungsmerkmale
- Pflichtlieferanten für Offertanfragen und Kreditoren-Aufträge
- Individuelles Adressverzeichnis
- Datenzugriffsberechtigung ab dieser Ebene
- Tankanlagen-Stammdaten

6 Haus- und Objektstammdaten

- Spezielle Haustypen für automatisierte Zuteilung der Korrespondenzadresse bei Neuvermietungen
- Einfaches Mutieren der Objekt-Nummer
- Inserate-Daten und Besichtigungsinformationen für Angebot auf Marktplätzen
- Inserate für Verkaufsobjekte können über GARAIO REM erfasst und an den Marktplatz übermittelt werden
- Für die Inserierung auf den Internet-Marktplätzen relevante Informationen wie Distanzen oder Ausstattungsmerkmale

- Einfache Bearbeitung des Inserats für die Internetmarktplätze mit Drag&Drop für Bilder, Vorschau des Inserats mit dem Homegate- Layout während der Bearbeitung (wie wird es auf Homegate aussehen?)
- Lebenslaufdaten (Unterhaltshistorik) mit automatischer Speicherung bei der Erfassung von Kreditoren-Rechnungen
- Manuelle Lebenslaufeinträge, z.B. bei grösseren Sanierungen mit der Möglichkeit ein Dokument hochzuladen
- Mehrsprachiger Antworttext für Interessentenanfragen aus Marktplätzen (z.B., wenn ein Objekt bereits vermietet ist oder der Besichtigungstermin bereits festgelegt ist)
- Es kann eine unbegrenzte Anzahl Marktplätze geführt werden

7 Mietzins

- Echte Mietzinse
- Theoretische Mietzinse und Mietzinspotentiale (Typen sind konfigurierbar)
- Separater Vermietungszins (Schattenmietzins), automatischer Vorschlag bei der Erfassung einer Kündigung
- Flächen in Bezug zum Mietzins
- Effektive Flächen ohne Bezug zum Mietvertrag, Aktivierung bei nächster Kündigung
- Automatische Berechnung der Kostenstandmiete
- Kompetenzregelung für Vermietungszins inkl. mehrstufigem Workflow
- Grafische Darstellung der Mietzinsentwicklung eines Objekts inkl. MWST-pflichtigen Perioden und Relation des Mietzinses zu theoretischen Mietzinsen (z.B. Marktmiete)

8 Mietzins-Anpassung

- Einfacher Abruf
- Erhöhungsprozess, z.B. nur für „indexierte Mietverträge“
- Normaler oder LSI-Versand inklusive Post-Bordereau und firmeninternem Versandnachweis (Bordereau)
- Automatisierte Texte bei Veränderung von Mietzinsbasen
- Simulation von Mietzins-Anpassungen
- Inaktivieren einer definitiven Mietzinsanpassung. Möglichkeit für die Aufbereitung der amtlichen Formulare mit elektronischer Unterschrift
- Automatisierte Berechnung der Mietzins-Reserven und detaillierte Ausgabe pro Komponente für die Mietzins-Basen
- Berechnung Kostensteigerung nach Präferenz des Kantons SG respektive der Gemeinde Arbon/TG.
- Berechnung Kostensteigerung nach Westschweizer Usanz (effektive Kostensteigerung)
- Anzeige des nächsten Kündigungsdatums des Mietvertrags gemäss Kündigungstermin und -frist
- Mietzinsanpassung mit Preview-Möglichkeiten des amtlichen Formulars
- Einfaches Erstellen von amtlichen Formularen für Staffelmietzinse oder andere bereits existierende Mietzinse

- Formulare stehen für die gesamte Schweiz zur Verfügung. Von zahlreichen Kantonen wurden die Formulare genehmigt ¹
- Massenversand mit Bereitstellung von PDF-Dateien und Versand via Dienstleister wie z.B. Avaloq Outline AG (externe Dienstleistung mit allfälligen Zusatzkosten)

9 Mietvertrag

- Konfigurierbare, intelligente Mietvertrags-Modelle (Textzusammenstellung abhängig von den Vertragsdaten mit einer einfachen, integrierten Programmiersprache)
- Pro Modell konfigurierbare Beilagen, z.B. Begleitbrief, Informationen an Hauswart, Schilderbestellung
- Eine Konfiguration für Duplex-Printing ist möglich
- Automatisierte Textvorschläge, z.B. bei befristeten Mietverträgen, Verlängerungsoptionen, indexierten Mietverträgen, etc.
- Übersteuern von Standard-Textkonserven durch individuelle, auf der Liegenschaft gespeicherte, Textkonserven
- Validierungen gemäss Mietrecht, z.B. bei indexierten Mietverträgen
- Automatische Erkennung, ob ein Fahrzeugabstellplatz MWST-pflichtig ist
- Validierung, ob ein Objekt freiwillig der MWST unterstellt werden darf
- Beim Erstellen des Mietvertrages wird immer die aktuelle Mietzins-Basis vorgeschlagen
- Automatische Übernahme von verschiedenen Daten aus dem Vorgänger-Mietvertrag, z.B. Zahlmodus oder Kündigungsfristen und -termine
- Es können mehrere Solidarmieter angegeben werden
- Einfaches Erstellen von Mietvertrag-Nachträgen oder -Umschreibungen (Zession)
- Provisorische Mietverträge, Nachträge und Zessionen, welche bei Nichtunterzeichnung wieder gelöscht werden können
- Aktivierung und Deaktivierung mit separater Zugriffsberechtigung
- Amtliche Wohnungsnummern können auf dem Vertrag oder auf einem Wohnungsausweis als Beilage aufgeführt werden
- Dokumentensprache empfängerabhängig
- Die Anschrift von Mietvertrags-relevanten Dokumenten enthält, im Rahmen der Vorgaben der Post, standardmässig alle Mietparteien. Sie kann mit einer Vertragsspezifischen Anschrift übersteuert werden. Davon ausgenommen ist das Mahnpapier mit Kündigungsandrohung.
- Echte und unechte Verlängerungs-Optionen
- Mutationen in Geschäftsmietverträgen können dem 4-Augenprinzip mit einer pro Eigentümer konfigurierbaren Betrags-Limite, sowie einem verantwortlichen Eskalationsbenutzer unterstellt werden

10 Kündigung / Vermietung

- Konfigurierbare Kündigungs-Bestätigungen
- Konfigurierbare Beilagen, z.B. Informationen an Hauswart, Ämter, Werke

¹ Für die Rechtskonformität, Gültigkeit und Aktualität der Formulare ist der Kunde verantwortlich. GARAIO übernimmt diesbezüglich keine Gewähr und schliesst jede Haftung für allfällige Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit Mietzinsanpassungen) aus.

- Automatisierte Textvorschläge, z.B. ob mehrere Mietverträge gekündigt werden oder ob mehrere Mietparteien betroffen sind oder ob die Kündigung terminlich oder ausserterminlich erfolgte
- Automatisierter Vorschlag des Haftungsdatums aufgrund der vertraglichen Kündigungsbestimmungen auch für Mietverträge mit 2-wöchiger Kündigungsfrist
- Automatisierter Vorschlag des Wiedervermietungsziens gemäss einer pro Liegenschafts-Eigentümer konfigurierbaren Variante, z.B. höchster Mietzins aus kostenbereinigtem aktuellem Mietzins, aktuellem Mietzins oder Marktmiete – oder immer ein bestimmter theoretischer Mietzins
- Automatisiertes Anbieten auf verschiedenen Marktplätzen oder Zusatzservices wie Flatfox oder Aroov
- Integriertes Bewirtschaften von Inserate-Text und Besichtigungsinformationen
- Schnittstellen zu gängigen Marktplätzen inklusive der Konfiguration des Filetransfer-Protokolls (FTP)

11 Buchhaltung allgemein

- GARAIO REM ist Mandanten-fähig wobei zentrale Funktionalitäten Mandanten-übergreifend verfügbar sind, z.B.:
 - Ein zentraler Personen- und Adressenstamm
 - Eine Sollstellung über alle Mandanten
 - Einlesen der ESR-Dateien gleichzeitig für verschiedene Mandanten
 - Ein Mahnlauf über alle Mandanten
- Für jede Liegenschaft wird eine Buchhaltung geführt
- Für jeden Eigentümer kann eine Buchhaltung geführt werden damit die Liegenschafts-Buchhaltungen konsolidiert werden (nicht zwingend)
- Buchhaltungen können weiter auch für Verwaltungsfirmen, Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds oder ähnliche juristische Gefässe geführt werden
- Einfaches Kopieren von Kontenplänen, Kostenstellen oder der Buchhaltungskonfiguration von einer anderen Buchhaltung
- Einfache Änderung der Konsolidierungs-Hierarchien
- Buchungstext kann pro Konto als Vorschlag hinterlegt werden
- Belegnummern können pro Standort automatisch vergeben werden
- Die Konsolidierung kann über mehrere Ebenen automatisiert erfolgen (Auswertung auch als Excel-Bilanz/ER verfügbar), z.B. für
 - Liegenschaft → Siedlung → Eigentümer
 - Liegenschaft → Immobilien-Gesellschaft → Immobilien-Fonds

12 Buchhaltung: Vererbung von Daten innerhalb einer Konsolidierungshierarchie

- Geschäftsjahre und Perioden
- Kontenplan und Kontenplanstruktur
- Auswertungsplan
- Budgetversionen
- Konfiguration für die Verwaltungsabrechnung

13 Sollstellung

- Sollstellung mit lückenloser Buchführung aller Forderungen

- Leerstände werden ebenfalls lückenlos Sollgestellt. GARAIO REM hat kein Programm „manuelle Sollstellungskorrektur“. Sämtliche Stammdaten-Mutationen (z.B. Kündigung, Mietvertrags-Aktivierung oder Mietzins-Anpassung) in eine bereits Sollgestellte Periode lösen eine automatische Sollstellungskorrektur aus – buchhalterisch korrekt in der nächsten Periode, wenn der definitive Abschluss oder eine definitive Nebenkostenabrechnung bereits erfolgte.
- Automatische Sollstellungskorrektur bei der Mutation des Verwaltungsbegins und bei rückwirkender Eingabe des Verwaltungsendes einer Liegenschaft
- Automatische Sollstellungskorrektur bei rückwirkender Eingabe des Verwaltungsende Haus
- Automatisierte Abgrenzungsbuchungen, wenn Zahlmodus nicht monatlich
- Spezielle Zahlmodi Mai/November, z.B. für landwirtschaftliche Verträge

14 Inkasso Zahlungsverkehr

- Rechnungsumbuchungen für Direktbelastungen oder Hauswarträume zu Lasten der Nebenkostenabrechnung
- Zahlungsverkehr via ESR oder Lastschriftverfahren Bank (LSV+) oder CH-DD der Post
- Massenversand der Mietzins-Rechnungen mit Bereitstellung von PDF-Dateien und Versand via Dienstleister wie z.B. Avaloq Outline AG oder Print & More (externe Dienstleistung mit allfälligen Zusatzkosten)
- Automatisierte Gruppierung von verschiedenen Mietverträgen auf gleicher Mietzins-Rechnung
- MWST-konforme Mietzins-Rechnungen
- Debitorengutschriften mit automatisierter Auszahlung
- Kopierfunktion für Rechnungen und Gutschriften
- Workflow für Überprüfung der Kompetenzregelung bei Rechnungen und Gutschriften
- Verbuchung der Zahlungsvereinbarungen erst bei Zahlungseingang
- Blanko-ESR für einfaches Verbuchen von regelmässigen Zahlungen mit gleicher Kontierung, z.B. bei Einnahmen von Münzautomaten
- Einfaches Integrieren von offenen Posten in eine Rechnung, z.B. bei einer Schlussabrechnung
- Unbegrenzte Anzahl Rechnungspositionen, z.B. für eine detaillierte Schlussabrechnung
- Einfaches Einlesen von gleichzeitig mehreren Dateien, auch von verschiedenen Banken
- Die Vorgaben von ISO 20022 werden unterstützt

15 Debitoren Abfragen

- Übersichtliche Darstellung mit Gruppierung pro Fälligkeit
- Filterfunktion für bessere Lesbarkeit, z.B. nur offene Posten oder Fälligkeiten ab einem bestimmten Datum

16 Mahnwesen

- Einfaches Mahnprozedere in vier Schritten
 1. Generieren der Mahnvorschläge
 2. Bearbeiten der Mahnvorschläge durch berechtigte Benutzer
 3. Qualitätssicherung vor dem Ausdruck der Mahnpapiere
 4. Druck der Mahnpapiere
- Vorschläge der Mahnsequenz abhängig von der Objektart, z.B. «Zahlungserinnerung / Kündigungsandrohung / Betreibung» oder «Zahlungserinnerung / Betreibungsandrohung / Betreibung» oder «Kündigungsandrohung / Betreibung»
- Mahnsperren auf Ebene Person verhindern den Versand von Mahnpapieren an „sensitive Personen“
- Eine Mahnsperre auf einer Liegenschaft verhindert den zu frühen Versand von Mahnungen bei Mandatsübernahmen
- Spezieller Filter für die Selektion von «Debitoren mit Auslandadresse»
- Obligatorische Begründungstexte bei bestimmten Mahnstatus, z.B. bei getroffenen Zahlungsvereinbarungen oder Rechtsfällen
- Erstellen von Betreibungsbegehren
- Je nach Konfiguration werden die Mahnpapiere normal oder als LSI inklusive Post-Bordereau und firmeninternem Versandnachweis (Bordereau) verschickt
- Separater Versand von Mahnungen mit Kündigungsandrohung, auch von Salden aus der Nebenkostenabrechnung an sämtliche Solidarmmieter
- Individuelle Mahntexte pro Mahnpapier inkl. individuellen Hinweises auf bereits verschicktes Mahnpapier
- Detaillierte Historisierung aller Vorgänge auf einem offenen Posten mit Integration in der Benutzeroberfläche
- Mahnstopp auf ausgewählte offene Posten inklusive automatisiertem „Neumahnen“ nach Ablauf der Mahnstopp-Frist
- Unterschiedliche Forderungstypen für Bruttomiete, Nebenkostenabrechnung, Debitorenrechnungen und STWE-Budgetforderungen
- Forderungsposten mit bestimmten Mahnstatus werden von einer normalen ESR-Zahlung nicht mehr direkt ausgeglichen, z.B. nach dem Einleiten einer Betreibung oder bei einer Zahlungsvereinbarung
- Einfache Handhabung von Mahnstopps bei neuen oder abgegangenen Mandaten
- Offene Posten auf ungerechtfertigter Benutzung im Rahmen von Betreibungs- und Fortsetzungsbegehren werden mit Forderungsurkunden „Schadenersatz“ geführt
- Selektive Verarbeitung pro Standort (Filiale) möglich
- Separate Mahnläufe für Miet- und STWE-Liegenschaften
- Separate Mahnläufe pro Niederlassung
- Auf Wunsch Verrechnung von Mahnspesen. Die Verbuchung der Mahnspesen erfolgt erst bei deren Bezahlung.
- Die Mahnspesen können gemahnt werden, unbezahlte Mahnspesen müssen nicht ausgebucht werden.

17 Auftragswesen (Bon)

- Integriertes Auftragswesen mit Verbindung zu Budget (noch nicht bezahlte aber bereits durchgeführte Aufträge sind Budget-wirksam)
- Führen von Pflichtlieferanten auf Stufe Liegenschaft

- Einholen von Offerten oder direktes Erstellen von Aufträgen unter Berücksichtigung von Pflichtlieferanten
- Das Sperren von Lieferanten ist auf Stufe Liegenschaft möglich
- Validierung von Eigentümer-spezifischen Betragskompetenzen
- Einfaches Erstellen von Kopien, z.B. für Hauswart, Mieter oder andere Empfänger
- Individuelle optische Gestaltung des Auftragsformulars
- Verbindung zur Unterhalts-Historik eines Objektes oder einer Liegenschaft
- Offertanfragen und Kreditorenaufträge können direkt aus GARAIO REM per E-Mail versendet werden
- Einfaches Versenden von Absagen zu Offertanfragen per Mail
- Eskalationsmöglichkeit ist via Buchhaltung oder via Benutzer definierbar
- Warnung bei Überschreitung der auf der Buchhaltung konfigurierten Kompetenz-Limite

18 Kreditoren-Zahlungen

- Interpretierung von eingescannten Belegen (ESR-Codierzeile) oder Belegleser-unterstützte Erfassung
- Direktselektion des Kreditors auf Grund Analyse der Codierzeile von ESR und Einzahlungsschein
- Automatisierte Speicherung von Lebenslaufeinträgen je nach Kontodefinition
- Auf Wunsch Workflow für Überprüfung der mehrstufigen Kompetenzregelung
- Auszahlungen auf ausländische IBAN-Nummern in CHF sind möglich
- Daueraufträge für Akontozahlungen an die Kunden oder Lohnzahlungen an die Hauswarte mit vorgängigem Visums-/Freigabe-/Eskalations-Prozess. Oder für die direkte Gewinnausschüttung an die betroffenen Eigentümer.
- Einfaches Stornieren einer Kreditoren-Rechnung
- Vorbereiten der Zahlungs-Pakete pro verantwortlichen Benutzer
- Zusammenfassung von verschiedenen Zahlungs-Paketen bei der gleichen Bank / Postfinance in eine Datei
- Unterstützung beim Erfassen von Rechnungsabgrenzungsbuchungen mit automatischer Auflösung in verschiedenen Perioden oder im neuen Geschäftsjahr
- Einfache Visierung von Zahlungspaketen vor der Übermittlung
- Die Vorgaben von ISO 20022 werden unterstützt, inklusive dem Importieren von „Belegen mit QR-Referenz“
- Nicht mehr genehme Kreditoren können als Lieferant/Kreditor gesperrt werden.

19 Manuelle Buchungen

- Die Buchungsmasken sind konfigurierbar und können auf die individuellen Bedürfnisse von buchenden Benutzern angepasst werden
- Die Buchungsmasken können für einzelne Rollen freigegeben werden
- Die Daten können ab Excel in den Buchungs-Grids hineinkopiert werden
- Buchungstextvorschläge können hinterlegt werden
- Möglichkeit der Konfiguration, ob manuelle Buchungen provisorisch geführt und diese mutiert oder gelöscht werden dürfen
- Ein existierender Buchungsbeleg kann zur Buchung hinzugefügt werden
- Einfache Mutation von Kostenstelle, Periode-Datum, Buchungstext und Menge bei Nebenkosten-Buchungen

20 Massenbuchungen

- Die Buchungen aus Sollstellung, ESR-Datei einlesen und den Kreditoren-Auszahlungspaketen werden – wenn der definitive Fibu-Abschluss per verlangtem Buchungsdatum bereits definitiv erfolgt ist – automatisch in die nächste offene Periode verbucht
- Die Sollstellung eröffnet die nächste Nebenkostenabrechnungs-Periode automatisch, wenn diese noch nicht existiert

21 Kreditoren Abfragen

- Übersichtliche Darstellung mit Gruppierung pro Fälligkeit
- Filterfunktion für bessere Lesbarkeit, z.B. nur offene Posten oder Fälligkeiten ab einem bestimmten Datum
- Direktdurchgriff auf Buchungen und Rechnungsdetails (Drilldown-Funktionalität)

22 Budgets

- Es können beliebig viele Jahre budgetiert werden, d.h. auch 10 oder mehr Jahre
- Pro Jahr können verschiedene Budgetversionen geführt und mit einem Budgetart-Code (Planung, Budget, Prognose, etc.) versehen werden
- Bei jeder Neueröffnung einer Version kann eine Vorgängerversion kopiert und die Nettosollmiete neu berechnet werden
- Die einzelnen Versionen können für die Bearbeitung gesperrt werden
- Das Verwalten der Budgetbeträge ist sehr einfach und ist der Handhabung im Excel sehr ähnlich
- Beim Bearbeiten der Budget-Werte können Ist-Werte per Stichtag angezeigt werden.
- Mehrere Vorjahreswerte können angezeigt werden und deren Detailbuchungen mit einem Klick aufgerufen werden. Noch nicht fakturierte Kreditorenaufträge können zu den Ist-Werten addiert werden.
- Der Level (Konto oder Kontogruppe) der Budgetierung kann pro Kontogruppe in jedem Kontenplan definiert werden
- Die Budgets werden beim Abruf einer unterjährigen Erfolgsrechnung mit Budgetvergleich automatisch pro rata berechnet
- Budgetpositionen können kommentiert werden
- Automatisierte Berechnung von Budgets für Mietzinse

23 Mehrwertsteuer

- Erstellen von vollständigen MWST-Abrechnungen inklusive den Beilagen Umsatzsteuer- und Vorsteuer-Journal auf Knopfdruck als PDF- oder Excel-Auswertung
- Erstellen der Umsatzabstimmungen zur Unterstützung bei Abstimmungsarbeiten
- Satzänderungen mit je einer Mutation an zentraler Stelle, so dass weder Mietzinse noch Mietverträge mutiert werden müssen oder ein anderer MWST-Code verwendet werden muss
- Korrekte Berechnung und Verbuchung der Vorsteuer auch bei nur teilweise der MWST unterstellten Liegenschaften (Netto-Prinzip)
- Historisch geführte Steuerquote für wechselnde Optierungssätze, bei gemischt genutzten Liegenschaften auch auf Stufe Hauseingang

- Berechnen und Speichern der Steuerquote per Stichtag inklusive Dokumentation der optierten und nicht optierten Fläche
- Automatische Vorsteuerkorrekturen für die bereits erfolgten Buchungen nach Korrektur der Steuerquote. Diese Korrekturen können jeweils storniert und wieder neu durchgeführt werden.
- Leerstände mit weiterlaufender Vorsteuerabzugsberechtigung, auch über mehr als 12 Monate möglich
- Vollautomatisierte Nebenkostenabrechnung für der MWST unterstellte Liegenschaften. Optierte Mietverträge nach der Nettomethode, restliche Mietverträge nach der Bruttomethode
- Abrechnung nach vereinbarten Entgelten
- Die UID- und die UID-MWST-Nummer können verwaltet werden
- Automatische Erkennung, ob ein Fahrzeugabstellplatz MWST-pflichtig ist
- Mieter aus der gleichen MWST-Gruppe wie der Vermieter werden bei Fahrzeugabstellplätzen und generell MWST-pflichtigen Objektarten automatisch von der MWST-Pflicht befreit

24 Nebenkostenabrechnung

- Auch für freiwillig der MWST unterstellte Liegenschaften (Optierung)
- Umlagen in verschiedenen Phasen. Honorarberechnung vor oder nach den Umlagen.
- Datenaustausch (Import/Export) mit Abrechnungsfirmen für die verbrauchsabhängigen Nebenkostenabrechnungen (Warmwasser, Kaltwasser, etc.)
- Wechselnde Verteilschlüssel werden berücksichtigt, auch Tag genau. Ebenso der etappenweise Bezug einer Liegenschaft
- Rückwirkende Erfassung von Mieterwechseln, d.h. die Erfassung eines Mietverhältnisses vor das aktuelle Verhältnis, sind möglich
- Gewichtung bei Mieterwechsel – je nach Region unterschiedlich (Pflege der Gewichtungsschlüssel online möglich)
- Unbegrenzte Anzahl Kostensammler für die Verteilung
- Vorjahresvergleich der Kosten sowie der Verbrauchskennzahlen
- Sichtbare oder unsichtbare Stornobuchungen
- Transparente Mieter-Abrechnungspapiere, auch bei verbrauchsabhängiger Abrechnung der Kosten
- Mieterpapier mit Beilage zur freiwilligen Erhöhung der Nebenkosten-Akonti
- Inkasso der Saldi via ESR
- Auszahlung von Salden zu Gunsten der Mieter oder eines anderen Empfängers auf elektronischem Weg
- Bei Abruf der definitiven Abrechnung kann der Benutzer das mit dem Tagesdatum vorgeschlagene Buchungsdatum überschreiben
- Auszahlungen für Mieter ohne Zahlungsverbindungen werden nicht ausbezahlt (keine Postmandatszählungen mit ISO 20022 möglich)
- Automatische Auszahlungssperre, wenn der Mieter gemahnte Debitorenposten hat
- Automatische Umbuchung von Leerstandkosten in die Erfolgsrechnung
- Über- oder unterjährige Abrechnungen möglich
- Buchungssperre für einzelne Perioden auch ohne definitive Abrechnung möglich
- Abgegrenzte Mieter-Akontozahlungen auch bei Zahlmodi ungleich monatlich

- Arbeits-Auswertungen, im Excel und PDF verfügbar
 - Zusammenfassung mit Mehrjahresvergleich
 - Detailjournal mit direktem Aufruf der verlinkten Belege und Buchungen aus dem Excel- oder PDF-Detailjournal
 - Verteilerjournal
 - Verteilerjournal der Leerstände
 - Verteilerjournal für vorgenommene Umbuchungen
 - Honorarbeleg
- Nebenkostenabrechnung „Kanton VD“ mit vorgegebener Verrechnung des Honorars sowie der Berechnung der Verteilung der Kosten
- Tank- und Boiler-Anlage mit Heizölständen und Revisionsdaten
- Import von Heizölständen aus Exceldateien via Drag&Drop mit nachfolgender
- Überprüfung des Mindestbestands und dem allfälligen Generieren einer Pendeuz.
- Überwachen von Tank- und Boiler-Revisionen mittels Generierung einer Pendeuz
- Einfaches Anpassen von Abrechnungsperioden

25 Verwaltungsabrechnung

- Standardausführung mit
 - Begleitbrief (optional)
 - Deckblatt, z.B. mit einem Foto der Liegenschaft (optional)
 - Bilanz
 - Erfolgsrechnung
 - Detailjournal
 - Mietzinsabrechnung
- Die Spalten können konfiguriert und auf der Buchhaltung als Vorschlag hinterlegt werden. Beim Abruf genügt die Eingabe eines Stichtages.
- Als Spalten stehen zur Verfügung
 - Vorjahre
 - Budgetversionen
 - Ist-Werte
 - Abweichungen in CHF und in %
- Den vier Standardauswertungen können weitere individuelle Auswertungen hinzugefügt werden, z.B. eine Leerstandstatistik, oder Listen von offenen Posten
- Die Verwaltungsabrechnung kann via den „Auswertungsplan“ von GARAIO REM auch mit der Struktur sowie den Konto-Nummern und -Bezeichnungen des Eigentümers erstellt werden
- In der Kontenplan- und Auswertungsplan-Struktur können Zwischentotale eingefügt werden
- In den Aktiven und Passiven können die Kontogruppen als „zu spiegeln“ gekennzeichnet werden, damit Konten mit einem Soll-Saldo in den Aktiven und solche mit einem Haben-Saldo in den Passiven ausgegeben werden
- Erträge werden nach vereinbarten Entgelten (Soll) ausgewiesen
- Es kann pro Konto konfiguriert werden, ob die Buchungen im Detailjournal ausgegeben werden sollen oder nicht. Massenbuchungen können stark verdichtet werden, damit die Ausgabe komprimiert pro Buchungsdatum und Beleg-Nummer erfolgt
- Die Verwaltungsabrechnung ist darauf ausgerichtet, dass sie dem Eigentümer abgegeben wird und wird als PDF erstellt
- Es können mehrere Empfänger hinterlegt werden

- Kann auch für Eigentümer mit mehreren 100 Liegenschaften erstellt werden

26 Bilanz/ Erfolgsrechnung

- Die Ausgabe kann am Bildschirm, im Excel oder Numbers, in einem XML-Format oder als PDF erfolgen
- Bei der Ausgabe im Excel kann pro Liegenschaft ein Arbeitsblatt erstellt werden
- Es existieren je zwei Abrufvarianten: 1-spaltig oder 2-spaltig
- Es können beliebig viele Spalten abgerufen werden
- Drilldown-Funktionalität von Kontogruppe über Konto auf Buchung bis hin zum Kreditoren- oder Debitoren-Beleg
- Einbezug von Vorjahren oder Vorperioden
- Unterjährige Abrechnung mit einem individuellen Abruf von - bis
- Berechnung von Abweichungen in % oder CHF
- Automatische Saldoüberweisungen nach definitivem Perioden- oder Jahresabschluss
- Automatisierter Übertrag von Kontosaldi per Perioden- oder Jahresabschluss, z.B. für Umsatzsteuer- und Vorsteuer-Konten
- Berechnung der Aufwandpositionen im Verhältnis zum definierten Soll-Mietertrag (Quoten-Berechnung)
- Umfassende Suchfunktionen für Buchungen und Bewegungen mit Drilldown-Funktionalität
- Unterstützung beim Erfassen von Rechnungsabgrenzungsbuchungen mit automatischer Auflösung im neuen Geschäftsjahr
- Einfaches Anpassen von Geschäftsjahren, Perioden und Periodizität

27 Verwaltungshonorar

- Es können verschiedene Honorartypen für die Verrechnung eines %-Honorars mit unterschiedlichen Basen hinterlegt werden, so dass Honorare wie Netto-Ist oder Netto-Soll wie auch Brutto-Ist und Brutto-Soll automatisiert berechnet werden können
- Verrechnung eines Mindesthonorars auf der letzten Honorarrechnung eines Geschäftsjahrs, falls die Berechnung des %-Honorars diesen Mindesthonorar-Betrag unterschreitet.
- Es können Honorar auf Unterhalts- oder Projektaufwänden berechnet werden
- Auch Honorarpauschalen können verrechnet werden
- Individuelle Honorare können, z.B. nach dem Einholen von Wirtschaftsauskünften, dem Aufstellen von Vermietungstafeln oder dem Versand von eingeschriebenen Mietzins-Anpassungen auf der Liegenschaft erfasst und zusammen mit den übrigen Honoraren verrechnet und verbucht werden
- Erstellen einer Honorarsammelrechnung in Form einer Zusammenfassung der Honorarverarbeitung über mehrere Liegenschaften
- Automatisches Auszahlen der Honorarbeträge, z.B. an die Gesellschafts-Buchhaltung
- Die Honorarverrechnung kann storniert werden
- Der Verwaltungshonorarlauf kann beliebig oft provisorisch aufbereitet werden

28 Stockwerkeigentum

Zu den vorangehend aufgeführten Standardbereichen sind für den Bereich Stockwerkeigentum zusätzlich folgende Funktionalität realisiert:

- Flexible Namen- und Anschriftenverwaltung auf der STWE-Person
- Flexible Definitionen für den Dokumentenversand an Eigentümer, Debitor oder Kopie an
- Automatische Abfüllfunktion für Objektverteilungsschlüssel ($m^2/m^3/WQ$) sofern auf Objekt definiert
- Budgetierung nach Verteilungsschlüssel (Kostenstelle) und Kontogruppe
- Automatisierte Berechnung der Budgetforderungen, auch bei neuen Mandaten
- Inkasso von ausserordentlichen, zusätzlichen Budgetforderungen mittels zusätzlichem Budget-ESR, welche auch in den Mahnpapieren aufgeführt werden
- Automatische Berechnung der jährlichen Honorarpauschale auf Grund des neuen Indexstands
- Automatische Gruppierung der STWE-Budgetforderungen und STWE-Abrechnungen nach STW-Eigentümer und Debitor (Nutzniesser)
- STWE-Budget-ESR (Akontorechnungen) mit oder ohne Details
- Die STWE-Abrechnung
 - Berechnet die Abrechnungssaldi bei Eigentümerwechseln Tag genau
 - Berücksichtigt die bezahlten Budgetzahlungen
 - Verrechnet den Abrechnungssaldo mit den verbleibenden Budgetraten des laufenden Geschäftsjahres und/oder mit der nächsten Budgetrate oder erstellt einen ESR für den Schuldsaldo respektive eine Debitoren-Gutschrift für ein Guthaben, je nach Konfiguration auf dem Eigentumsverhältnis
 - Kann die Dokumente für die STW-Eigentümer schon bei der provisorischen Abrechnung erstellen
 - Verbucht den Bruttoertrag des Erneuerungsfonds automatisch auf das Passivkonto
 - Aktiviert den Heizmaterialbestand automatisch
- Die STWE-Abrechnung erstellt die folgenden externen Dokumente
 - Begleit-/Einladungsschreiben
 - Bilanz (inkl./exkl. Debitorensaldi, mit/ohne Vorjahr)
 - Kostenübersicht mit Budgetvergleich
 - Persönliche Abrechnung mit Zahlungsübersicht
 - Kontoauszug mit neu berechneten Budgetanteilen
 - Aufstellung der steuerlich abzugsfähigen Kosten mit individueller Konfiguration pro STWE-Gemeinschaft
 - Budgetanteil-ESR für die folgenden Ratenzahlungen
 - Kontodetails
 - Beilagen (beliebig viele PDF-Dokumente, z.B. der Revisionsbericht oder Handwerker-Offerten, können pro STWE-Gemeinschaft hochgeladen und als Beilage zur Abrechnung ausgegeben werden)
- Die STWE-Abrechnung erstellt die folgenden internen Auswertungen als Excel oder PDF-Dokument
 - Bilanz
 - Mehrjahresvergleich auf Stufe Konto und Kontogruppe

- Detailjournal, in der PDF-Version mit direktem Aufruf der verlinkten Belege und Buchungen
- Verteiljournal
- Gesamtverteilung
- Erstellen des STWE-Kapitalnachweises unabhängig von der Abrechnung
- Erstellen einer STWE-Präsenzliste
- Separater Mahnlauf für die STWE-Budgetforderungen
- Mahnpapiere in Form eines Kontoauszuges mit STWE-spezifischen Mahntexten

29 Individuelle Korrespondenz

- Ablage der Briefe in Vorlagekategorien
- Komfortable Auswahl der Briefe
- Geeignet für einfache Mietvertragsnachträge, z.B. für Haustiere, Untermiete, etc. oder Absagebriefe nach Offertanfragen
- Speicherung der erstellten Korrespondenz im Dossier
- Serienbrief für Mietliegenschaften und STWE-Gemeinschaften mit flexiblen Selektionsfiltern, z.B. nach Objektart oder Empfängertyp
- Serienbrief für Kreditoren und Eigentümer
- Möglichkeit, die Serienbrief-Empfänger als Excel zu exportieren

30 Benutzer-Profil

- Kompetenz-Limiten für Kreditorenrechnungen und Debitoren-Rechnungen
- Kompetenz-Limiten für die Veränderungen von Mietzinsen verschiedener Typen
- Zugriffsberechtigungen auf Mandate
- Richtlinien betreffend Passwortsicherheit können hinterlegt werden
- Kopieren der Benutzergruppen aus einem anderen Benutzer-Profil

31 Rollenverwaltung

- Individuell konfigurierbare Rollen mit Verbindung zu den Benutzerprofilen für interne und externe Workflows sowie interne und externe Kontaktpersonen auf Auswertungen und Mailverkehr
- Individuell konfigurierbare Ausgabe der Rollen-Koordinaten auf Dokumenten wie Mietvertrag, Mietzins-ESR, Mahnungen, etc.
- Datenselektionen über die Rollen, z.B. bei Auswertungen („meine Liegenschaften“), beim Bearbeiten von Mahnungen („meine offenen Posten“) oder beim Visieren von nicht freigegebenen Debitoren-Gutschriften oder Kreditoren-Rechnungen
- Vergabe von Gruppenberechtigungen, z.B. für die Freigabe von Auswertungen, Schnittstellen

32 Berechtigungen / Kompetenzen

- Funktionale Berechtigungen pro Rolle
- Datenabhängige Berechtigungen pro Rolle / Liegenschaft / Buchhaltung
- Spezielle Berechtigungen, z.B. für die Verarbeitung von definitiven Nebenkostenabrechnungen, Fibu-Abschlüssen, Aktivierung und Inaktivierung von MZ-Anpassungen oder dem Bearbeiten von aktivierten Mietverträgen

- Erhöhungs- und Senkungskompetenzen für Mietzinse, Vermietungszinse, Marktmieten, etc.
- Kompetenzvalidierungen bei der Erfassung von
 - Debitoren-Gutschriften
 - Kreditoren-Rechnungen
 - Gewerbe-Mietverträgen

33 Pendenzenverwaltung

- Erstellung und Verwaltung individueller Pendenzen
- Konfigurierbare automatische Pendenzenauslöser durch das System
 - Die Logik wird mit einer einfachen, integrierten Programmiersprache beschrieben (wann muss eine Pendezen ausgelöst werden? Wann ist sie erledigt?). Das System prüft bei jeder Erfassung / Mutation diese konfigurierten Regeln und generiert nach Bedarf eine Pendezen bzw. erledigt sie automatisch
 - Pendenzen können an Rollen oder Eskalationsbenutzer adressiert werden (z.B. Mietzins-Eskalation) oder als Sammel-Pendenzen konfiguriert werden (z.B. Kreditorenrechnungen-Import)

34 Auswertungen

- Auswertungen können in der Regel
 - Am Bildschirm angezeigt werden
 - Ins Excel/Numbers exportiert werden
 - Als PDF-Dokument aufbereitet werden
 - Im XML- oder csv-Format gespeichert werden
 - In Stammdaten-Masken integriert, als Datenkontext für den Aufruf von weiteren Informationen benutzt und ins Excel exportiert werden
- Integration von Jasper-Reports für komplexe Reports
- Ein Systemadministrator kann
 - Eine Auswertung für einzelne Rollen freigegeben
 - Die Auswertung mit Selektionskriterien ergänzen
 - Spalten zu einer Auswertung hinzufügen oder entfernen oder verschieben
 - Eine Auswertung kopieren und weiterbearbeiten
 - Eine komplett neue Auswertung erstellen
 - Dabei von der graphischen Darstellung des Datenmodells inklusive der Attribute sowie berechneten Felder profitieren.
- Excel-Dateien können gruppiert, z.B. mit einem Blatt pro Liegenschaft, erstellt werden

35 Administration verwalten

- Planung von regelmässigen Jobs wie ESR-Dateien einlesen, Sollstellung, Marktplatz-Export, etc. inklusive Überwachung derselben mit der Erstellung einer Pendezen im Fall eines Fehlers oder Abbruchs der Verarbeitung
- Mehrere (kumulative / aufbauende) Benutzergruppen (Rollen) pro Benutzer
- Benutzerwechsel / Mitarbeiterwechsel für ein ganzes Portfolio, für einzelne oder mehrere Liegenschaften, für einzelne oder alle Rollen
- Möglichkeit Passwortkomplexität zu konfigurieren
- Konfiguration von Regeln für den Ablauf von Passwörtern

- Übersicht der aus GARAIO REM heraus verschickten E-Mails der gesamten Firma und pro Empfänger

36 GARAIO REM Helpcenter

- Die dem Helpdesk am häufigsten gestellten Fragen werden im GARAIO REM Helpcenter beantwortet
- Auf verschiedenen Masken im GARAIO REM wurden Links auf die Seite des Helpcenters mit den entsprechenden Antworten auf Fragen der Endbenutzer hinterlegt. Das Helpcenter kann mit einem Klick aufgerufen werden.

37 Schlagworte (Tags)

- Liegenschaften und Buchhaltungen können mit einem oder mehreren Schlagworten versehen werden, z.B. „Region Mittelland“, „Teamleiter Müller“, „Verkaufsportfolio“, „Renovation“, etc.
- Diese Schlagworte können Sie dann bei Auswertungen als Selektionskriterium verwenden, wodurch Auswertungen für mehrere Liegenschaften oder Buchhaltungen erstellt werden können

38 Two Factor Authentication

- Es besteht bei entsprechender Konfiguration die Möglichkeit, sich mittels eines Two Factor Authentication-Verfahrens auf GARAIO REM anzumelden. Hierbei muss, nebst Benutzername und Kennwort zusätzlich eine von einer entsprechenden Mobile-App angegebene Kennziffer eingegeben werden
- Für das Anmeldeverfahren wird die App Google Authenticator benötigt, welche kostenlos auf Google Play und dem Apple App Store verfügbar ist