

Haufe-FIO axera ist gleichermaßen auf die Anforderungen von Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen zugeschnitten und bietet Ihnen alle Funktionalitäten, die Sie von einem Softwaresystem zur Immobilien-Bewirtschaftung erwarten.

## **1. GRUNDMODUL**

### **1.1 Zahlungsverkehr**

Im Zusammenspiel mit dem Rechnungswesen und der Mietenbuchhaltung managt FIO ACCOUNT automatisch den Zahlungsverkehr wie z. B. Mieten sowie die Verwaltung von Mietkautionen durch die Bereitstellung virtueller Konten\*.

- Umsätze werden den virtuellen Konten automatisch zugeordnet
- Stichtagsberechnung der Zins-, Abgeltungssteuer- und Soli-Beträge auf virtueller Kontenebene\*
- Kontostand und Salden auf virtueller Kontenebene
- Automatisierter Zahlungsverkehr im EBICS-Format
- Zahlungsüberwachung und camt-Import, CSV-Export
- T-Nutzer übermittelt alle Umsätze und stellt automatisiert ihre Kontostände bereit

\*Voraussetzung für die Nutzung der virtuellen Kontierung bei der Mietkautionsverwaltung ist ein Vertrag über den Einsatz von FIO ACCOUNT zwischen der FIO SYSTEMS AG und der Hausbank des Vertragsnehmers.

### **1.2 Mietenbuchhaltung**

Im Modul Mietenbuchhaltung / Mietvertragsverwaltung werden die Vertragsstammdaten verwaltet und die Mieterkonten geführt. Haufe-FIO axera verfügt dabei über eine vollständige Offene Posten-Verwaltung.

Die Batchläufe für die Sollstellung und Inkasso können zeitgesteuert angestoßen werden.

In der Mietvertragsverwaltung finden sich alle Informationen zum Mietvertrag, der Zahlungsart sowie den Mietkonditionen und Kautionen.

Das Arbeiten in verschiedenen Mandanten, auch in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen, ist komfortabel innerhalb einer Sitzung möglich.

- Sollstellung und Sollkorrektur erfolgen zeitgesteuert automatisch (Simulation, Echtlauf und Freigabe)
- automatisierter Zahlungs- und Inkassolauf

- Kontenbewegungen werden über camt-Verfahren automatisch eingelesen
- Standardvorgänge sind über Buchungsvorschriften automatisierbar
- Ratenzahlungsvereinbarungen sind möglich
- Mehrpersonenfähigkeit (Zuordnung mehrerer Verträge zu einer Person, mehrere Personen als Vertragspartner)
- Dokumentation abweichender Fälligkeiten, Kündigungen, Mietbestandteile
- Vereinbarungen und Genehmigungen
- Zu allen Nutzungsvertragspositionen lassen sich Gültigkeiten hinterlegen, dadurch lässt sich z.B. eine zeitlich begrenzte Mietfreiheit überwachen und nach Ablauf durch eine dann gültige Mietrate ersetzen, die ab dann automatisch im Sollstellungslauf Berücksichtigung findet
- Historisierung sämtlicher Änderungen der Vertragsverhältnisse
- automatische Speicherung des gesamten vertragsbezogenen Schriftverkehrs in der elektronischen Mieterakte

### 1.3 Umlagenabrechnung

Das Modul Umlagenabrechnung unterstützt Sie flexibel und übersichtlich bei der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten.

- Erstellung der Umlagenabrechnung nach SOLL- und IST-Werten
- Zuordnung umlegbarer Kosten zu frei festlegbaren Abrechnungskreisen
- Bildung von Kostenverbänden für die Verteilung von abrechnungskreisübergreifenden Kostenarten nach unterschiedlichen Schlüsseln
- Setzen von Buchungssperren für einzelne Kostenarten für bestimmte Perioden
- Ausschluss von Nutzungseinheiten (z.B. EG-Wohnung nicht in Fahrstuhlkosten-Umlage einbeziehen)
- Simulationen und Echläufe automatisiert zeitgesteuert
- Standardausdruck der Nebenkostenabrechnung individuell anpassbar
- Kopierfunktion der für einen Abrechnungskreis definierten Einstellungen/Verteilungen
- automatische Anpassung der Vorauszahlung

### 1.4 Mahn- und Klagwesen

Im Modul Mahn- und Klagwesen können Ihre unternehmensspezifischen Abläufe von der ersten Mahnung bis zur Übergabe an den Anwalt flexibel abgebildet werden.

- Freie Festlegung der in einem Mahnlauf zu berücksichtigenden Verträge

- Mahnungssimulation und -echtlauf
- Automatisierter Mahnlauf und Dokumentenerstellung sowie Speicherung der Mahnschreiben in der elektronischen Mieterakte
- Vormerkung und Verbuchung von Mahngebühren in der Mietenbuchhaltung
- Anzahl der Mahnstufen und Zuordnung der Inhalte (Anschreiben für Erinnerungen und Mahnstufen) sind frei festlegbar

## 1.5 Personen

Im Stammdatenmodul Personen werden Informationen zu natürlichen und juristischen Personen hinterlegt. Durch die Verknüpfung mit anderen Modulen wird der Person automatisch eine „Rolle“ gemäß des Berechtigungssystems zugewiesen, etwa als Mieter, wenn sie als Vertragspartner einem Mietvertrag zugeordnet wird. Durch die Pflege der personenbezogenen Daten auf zentraler Ebene wird Datenredundanz vermieden.

- Eingabe Stammdaten natürliche Personen
- Eingabe Stammdaten juristische Personen (Unternehmen)
- Übersicht aller Bankverbindungen
- Adressverzeichnis, Bankenverzeichnis
- Bevorzugte Kommunikationswege und -zeiten
- Automatischer Mieteradressenwechsel bei Mietvertragsbeginn und nach Auszug
- Übersicht der aktuellen Rollenzuordnung (z.B. Mieter, Sachbearbeiter, Kreditor, Mitglied)
- Verwaltung der SEPA-Lastschriftmandate

## 1.6 WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwalter wird durch das Modul WEG-Verwaltung effizient unterstützt.

- Vertragsmanagement der WEG-Hausverwalterverträge
- Verwaltung der Instandhaltungsrücklagen
- Erstellung von Wirtschaftsplänen
- Hausgeldabrechnung (unter Berücksichtigung BGH Urteil V ZR 44/09)
- Gesamt-/Einzelwirtschaftsplan mit Anpassung Haus-/Wohngeld
- WEG-Beschlusssammlung
- Übergabe der umlagefähigen Kosten der Hausgeldabrechnung an die Sondereigentumsverwaltung für Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung

- Eigentümerversammlung mit digitaler Anwesenheitsdokumentation und Abstimmungsverfahren

## 1.7 Bestandsverwaltung

In der Bestandsverwaltung werden die kaufmännischen und technischen Objektbestandsdaten sowie die Unternehmensstrukturen abgebildet und verwaltet. Es können Bestandsebenen wie Gebäude oder Grundstücke optional angelegt werden. Dabei können auch bisher bewährte Nummernsysteme übernommen werden.

### **Kaufmännische Bestandsverwaltung:**

- Es können mehrere Gesellschaften bilanzierend/nicht bilanzierend verwaltet werden (Mehrmandantenfähigkeit)
- Gliederung nach Verwaltungsgesellschaft, Eigentümer, Wirtschaftseinheit, Grundstück, Gebäude, Nutzungseinheit
- Umfangreiche Stammdaten für Wirtschaftseinheiten, Gebäude, Nutzungseinheiten
- Hierarchische Gliederung des Bestands kann an die jeweilige Organisationsstruktur angepasst werden
- Nummernsystem für Bestände ist frei festlegbar. Bei Übernahme von Verwaltungsbeständen können bestehende Nummern übernommen werden.
- Massenänderungen – komfortable Stammdatenänderungen in frei auswählbaren Bestandseinheiten

### **Technische Bestandsverwaltung:**

- Frei definierbare Kataloge beschreiben die technische Ausstattung für Wirtschaftseinheit, Gebäude, Nutzungseinheit
  - Verwaltung von Gewährleistungsfristen und Wartungsintervallen
  - Überwachung von Verkehrssicherungspflichten
- Frei definierbare Dimensionierungen für Strukturierung und Pflege der technischen Merkmale (z. B. Zimmer mit bestimmten Ausstattungselementen)

## 1.8 Belegsystem

Im Haufe-FIO axera Belegsystem werden Belege aus allen Modulen gesammelt, die buchungsrelevanten Belege werden nahtlos im Rechnungswesen gebucht.

Das Belegsystem verwaltet den Buchungsfluss zwischen den Nebenbüchern und dem im Rechnungswesen geführten Hauptbuch. Soll ein anderes Rechnungswesen integriert werden (z.B. SAP als Konzernrechnungswesen), lässt sich dieses ebenfalls über das Belegsystem darstellen.

- Sperren von Buchungsperioden (Monat, Jahr) gegliedert nach Geschäftsbereichen ist möglich

### **Stammdaten**

- Kostenstellen / -träger / -arten
- Buchwerke
- Buchungsvorschriften
- Kreditoren / Debitoren

### **Bewegungsdaten**

- Buchungsbelege
- Zahlaufträge
- Rechnungseingangs- und -ausgangserfassung
- Sammlung aller Belege, Umsetzung von Buchungsanfragen aus Nebenbüchern
- automatisierte Übersetzung wohnungswirtschaftlicher Vorgänge in buchhalterische Vorgänge
- Buchungen in mehreren Geschäftsjahren sind erlaubt
- Regelmäßige Zertifizierung nach GoBs

## 1.9 Dokumentencenter

Mit dem Dokumentencenter bietet HAUFE-FIO AXERA ein umfangreiches Werkzeug, in dem direkt aus dem Arbeitsbereich heraus ein Standardschreiben als Einzel- oder Serienbrief erstellt und gespeichert werden kann. Eingescannte Eingangspost oder Schriftstücke, Pläne oder Fotos können ebenso gespeichert werden. Auf diese Weise kann etwa die Mieterakte vollständig im Dokumentencenter geführt werden, der Zugriff erfolgt durch das Aufrufen des jeweiligen Mietvertrags im System.

- Individuell anpassbare Mustervorlagen
- Benutzerfreundliche Dokumentvorlagen, Erstellung im .docx- Format
- Zahlreiche Platzhalterdefinitionen für die Vorlagenerstellung von Dokumenten mit komplexen Inhalten

- Erstellte Dokumente können zur Verwendung in Microsoft Word als .docx- Dokument oder als PDF-Dokument exportiert werden
- Speicherung von Dokumenten und Dateien direkt aus der Anwendung (z.B. Mietvertragsverwaltung, Bestandsverwaltung)
- Zentraler Zugriff über den Menüpunkt Dokumentencenter auf alle gespeicherten Dokumente (bei entsprechender Nutzerberechtigung)

### **1.10 Wiedervorlagen**

Das Modul Wiedervorlagen unterstützt Sie beim Planen und Durchführen von Ereignissen oder Prozessen. Wiedervorlagen werden automatisch durch das System erstellt, z.B. Wohnungsabnahmen bei Kündigungen oder Wartungstermine.

- Anzeige der eigenen Wiedervorlagen
- Für jede Wiedervorlage sind einzelne Aktivitäten anlegbar
- Erinnerungsfunktion per E-Mail
- Verantwortlichkeit auf andere Personen übertragbar
- Statusmeldungen, Ausführungsdatum, Erledigungstermin je Einzelaktivität
- Einblick in Wiedervorlagen anderer Personen für Vorgesetzte oder Vertretungen

### **1.11 Auswertungen**

Im Auswertungsmodul stehen standardmäßig über 150 Berichte aus allen wohnungswirtschaftlichen Bereichen zur Verfügung. Stamm- und Bewegungsdaten können je nach Berichtsart auch stichtags- oder periodenbezogen aufbereitet werden.

- Durch die Verwendung von Microsoft Report Analyzer als technische Basis ist das Anpassen vorhandener oder Erstellen neuer Berichte durch Nutzung von Standards möglich.
- Alle Berichte können mit einem Mausklick nach Microsoft Excel, Word oder ins PDF-Format zur weiteren Bearbeitung exportiert werden.

## 1.12 Auftragsmanagement

Das Instandhaltungs- und Auftragsmanagement in Haufe-FIO axera deckt die Bereiche Instandhaltung, Instandsetzung sowie Modernisierung und Neubauvorhaben ab. Eine Budgetplanung und -überwachung mit frei definierbaren Dimensionen ist enthalten.

- Auftragsvergabe, -genehmigung und -überwachung
- Verwaltung von Freistellungsbescheinigungen zur Bauabzugssteuer
- Einheitspreisabkommen, Leistungskataloge
- Budgetierung mit Planungs- und Kopierfunktionen, freie Definierbarkeit der Budgetzuordnung zu Wirtschaftseinheiten, Sachbearbeitern, Gebäuden oder Kombinationen daraus. Die budgetrelevanten Kostenpositionen können auf Sachkontenebene exakt bestimmt werden.

## 1.13 Mietanpassung

Hier werden Mietanpassungen nach den gesetzlichen Vorgaben vorbereitet und ggf. simuliert, bevor der Echtlauf für beliebige Teile des Bestandes durchgeführt wird.

- Mieterhöhung nach Staffelmiete § 557a BGB
- Mieterhöhung nach Indexmiete § 557b BGB
- Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete §558 BGB
- Vergleichsobjekte aus selbst verwalteten oder aus externen Beständen können einbezogen werden
- Mieterhöhung nach Mietspiegel §558c BGB
- Mietspiegelprofile sind frei definierbar und können vom Anwender selbst gepflegt werden
- Mieterhöhung bei Veränderung von Betriebskosten §560 BGB

## 1.14 Fremdverwaltung (Miethausverwaltung)

Im Modul Fremdverwaltung werden die Verwalterverträge geführt, welche die Verwaltung von fremden Wirtschaftseinheiten (Miethausverwaltung) regeln. Verwalterverträge können nach den unterschiedlichsten Abrechnungsmodalitäten abgebildet werden.

- Die Einnahmen-/Überschussrechnung dient der Übersicht über alle Einnahmen und Ausgaben, der Überwachung der Geldkonten und dem Ausweis der Umsatzsteuerbeträge.
- Einnahmen-/Überschussrechnungen können für beliebige Perioden erstellt werden.
- Einstellungen der Einnahmen-/Überschussrechnung können individuell auf die Bedürfnisse der Eigentümer angepasst werden.

- Verwaltung und Abrechnung von Verwalterverträgen, die Parameter für die Berechnung sind einstellbar (Leistungsprovision, Berechnung auf Einheiten oder Umsatz, in % oder als Festbetrag usw.)
- Verwalten von Sonderumlagen

### **1.15 Umfassendes Rechte- und Rollensystem**

Ein fein justierbares Rechte- und Rollensystem ermöglicht es, Mitarbeitern - aber auch Dienstleistern und Partnern - genau die Informationen zugänglich zu machen, die für die Zusammenarbeit benötigt werden. Nicht relevante Funktionen werden einfach ausgeblendet.

### **1.16 Fachwissen**

Bereits im Grundmodul steht Ihnen das gebündelte Branchen-Know-how in der Software integriert zur Verfügung. Das bedeutet, dass Sie auf redaktionelle Inhalte wie Fachbeiträge, Gerichtsentscheide, Arbeitshilfen sowie auf Formulare und Mustervorlagen zugreifen können.

#### **Zugriff auf das Beste aus den Haufe Fachwissensdatenbanken:**

- Praxiswissen zur Miet-, WE- und Sondereigentumsverwaltung, zum Genossenschaftsrecht, zum Rechnungswesen wohnungswirtschaftlicher Unternehmen, Personalwesen, Steuern u. v. m.
- Fachwissen für jeden Arbeitsvorgang bei der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, z. B. Betriebskostenabrechnung richtig durchführen, Verträge richtig gestalten, Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan der WEG durchführen
- Rechtsprechungsdatenbank mit aktuellen Urteilen und deren Kommentierung für die Praxis.
- GdW-Fachbücher: Erläuterungen zur Rechnungslegung der Wohnungsunternehmen und Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft
- Gesetzesdatenbank

#### **Rechtssichere Arbeitshilfen und Formulare:**

- Arbeitshilfen, Checklisten, rechtssichere Musterschreiben und Verträge
- Exklusiv: alle relevanten Musterverträge und Formulare des GdW