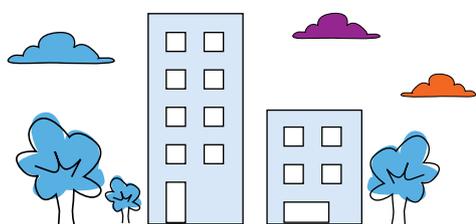




WEB- APPLIKATION

im Dienste der Liegenschaftsverwaltung



INNOVATION

der Schlüssel zum Kundenerfolg



Seit der Gründung der TSAB Thurnherr SA vor über 70 Jahren haben wir uns zum Ziel gesetzt, alle unseren Kunden angebotenen Anwendungen kontinuierlich weiter zu entwickeln, mit dem Leitmotiv «**Innovation, der Schlüssel zum Kundenerfolg**».

Bereits im Jahr 2017 beschloss unser Management, welches die Entwicklung von E-Commerce-Plattformen und E-Banking beobachtete, die Wende einzuleiten und seine neue **Immob10**-Applikation mit Web-Technologien zu entwickeln.

Die aussergewöhnlichen Ereignisse des Jahres 2020 haben uns endgültig davon überzeugt, dass Web-Technologien nicht aufzuhalten sind und den Anforderungen aller Wirtschaftsakteure an schnelle Kommunikation und Mobilität entsprechen.

Wir freuen uns, unsere neue **Immob10**-Applikation für Immobilienverwalter, Treuhänder, Wohnbaugenossenschaften, Pensionskassen usw., welche Mandate in der Schweiz verwalten, anzubieten. Die Applikation basiert auf den neuesten Web-Technologien und garantiert unseren aktuellen und zukünftigen Kunden den Zugriff auf die Applikation zu jeder Zeit und an jedem Ort mit Flexibilität, Freiheit und Sicherheit. Diese Broschüre reflektiert die vielfältigen Funktionen und Module unserer Web-Applikation **Immob10**.

Unsere Projektleiter stehen Ihnen zur Verfügung, um über Ihre zukünftigen Projekte zu diskutieren und freuen sich bereits darauf, Ihnen Immob10 in ihrer ganzen Bandbreite vorzustellen.

TSAB Thurnherr SA
Bern – Founex

Inhaltsverzeichnis

1 ANWENDERSCHULUNG	S.4
2 ALLGEMEINES	S.6
Die Elemente der Web-Applikation	
Die Stammdaten	
3 MIETWESEN	S.8
Der Mietvertrag	
Die Verwaltung der Leerstände	
Die Mietkaution	
4 TECHNISCHE VERWALTUNG	S.10
Die Wohnungsübergabe und- abnahme	
Die technische Verwaltung	
5 BUCHHALTERISCHE WERKZEUGE	S.12
Das Buchhaltungssystem	
Die Mieter- und Stockwerkeigentümergebuchhaltung	
Die Verwaltungsabrechnung	
6 ABRECHNUNGEN	S.16
Die Rechnungsstellung und Weiterverrechnung von Leistungen	
Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung	
7 BERECHNUNG UND MITTEILUNG VON NEUEN MIETZINSEN	S.17
8 VERWALTUNGSHONORAR	S.17
9 STOWE UND WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN	S.18
Die Stockwerkeigentümergeinschaft (STOWE)	
Die Wohnbaugenossenschaft	
10 DMS - ELEKTRONISCHES DOKUMENTMANAGEMENT	S.20
11 WEB-PORTALE UND IMMOB10-ANWENDER	S.21
Die Verwaltung der Immob10-Anwender	
Die Migration der Daten aus einer anderen Software	
Technologie – Sicherheit – Entwicklungswerkzeuge	



WEB

Die Web-Applikation Immob10

Die Web-Applikation Immob10 richtet sich an Fachleute aus der Immobilienverwaltung und erfüllt alle Anforderungen von Eigentümern, Stockwerkeigentümern oder Wohnbaugenossenschaften.

Obwohl die Applikation unter Einhaltung modernster Standards entwickelt wurde, gibt das ausführliche Benutzerhandbuch in deutscher und französischer Sprache möglicherweise nicht alle Antworten auf die Fragen des Anwenders. In solchen Fällen bietet Immob10 die folgenden Zusatzleistungen an:

Online Verbindung von der Web-Lösung Immob10 zum **SUPPORT-CENTER** oder telefonisch unter 058 255 1234



Eintägige oder halbtägige Schulungen

nach Schulungsplan in den Räumlichkeiten der TSAB Thurnherr SA in der französischen oder deutschsprachigen Schweiz. Die Kurse sind an die regionalen Besonderheiten angepasst, um den Teilnehmern relevante Antworten auf alle ihre Fragen geben zu können. Den Kursteilnehmern werden besondere Rahmenbedingungen angeboten. Diese Art der Schulung bietet die Möglichkeit, sich mit anderen Immobilienverwaltern auszutauschen und so die Arbeitsabläufe zu optimieren.



Schulung beim Kunden vor Ort

durch Immobilienprofis mit langjähriger Erfahrung in der Verwaltung. Bei dieser Art von Kursen können mehrere Anwender gleichzeitig mit realen Fällen aus dem zu verwaltenden Portfolio geschult werden. Die mit der Schulung beauftragte Person erstellt mit dem Kunden ein Programm, welches den Wünschen und Kenntnissen der zu schulenden Personen entspricht.

In der Regel sind die Schulungen in Halbtage unterteilt, um den Anwendern die Möglichkeit zu geben, das erworbene Wissen anzuwenden. Bei dieser Art von Schulung gibt der Anwender unter Aufsicht des Ausbilders reelle Daten ein, wodurch die von der Applikationsparametrierung ausgehenden Vorteile genutzt werden können, um die Anforderungen der Eigentümer vollständig zu erfüllen.

Nach Abschluss der Grundschulung hat der Anwender die Möglichkeit, an Gruppenschulungen für optionale Module teilzunehmen.

Die Supportleistungen werden von Fachleuten erbracht, die sich in der Immobilienbranche bestens auskennen. Die überwiegende Mehrheit hat Ausbildungen beim SVIT oder USPI besucht und verfügt über die entsprechenden Zertifikate.

1

ANWENDERSCHULUNG

Schulung - ein unabdingbares Instrument, um die Immob10 Web-Applikation in vollem Umfang nutzen zu können.

2

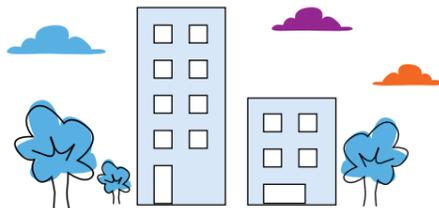
ALLGEMEINES

Die Elemente der Applikation

Die Applikation **Immob10** basiert auf einem Basismodul, das alle Funktionalitäten für die Verwaltung von Immobilienmandaten verschiedener Akteure im Immobilienbereich wie z. B. Immobilienverwaltungen, Treuhänder, Pensionskassen, Wohnbaugenossenschaften usw. beinhaltet.

Der Anwender findet in diesem Basismodul u.a. Werkzeuge zur Verwaltung von Miet- und Stockwerkeigentumsobjekten, Buchhaltung, Heiz- und Nebenkostenabrechnung, Berechnung und Mitteilung von neuen Mietzinsen,

Dokumentenarchivierung, Erstellung von Arbeitsaufträgen und Unterhaltshistorien von Objekten und Liegenschaften, ein Korrespondenz-Tool sowie unverzichtbare Funktionen für die Verwaltung von Stockwerkeigentum.



Entscheidungsträgern in der Liegenschaftsverwaltung bieten wir darüber hinaus optionale Module an, die den bereits vorhandenen Funktionsumfang von **Immob10** ergänzen.

Diese Liste ist nicht vollständig, da die TSAB Thurnherr SA auch die Möglichkeit bietet, kundenspezifische Werkzeuge nach den spezifischen Bedürfnissen des Kunden oder eines potenziellen Käufers zu entwickeln.

- ✓ Werkzeug für die elektronische Verwaltung von Kreditorenrechnungen
- ✓ "Verwalter-Dashboard" zur Terminüberwachung und -kontrolle
- ✓ Schnittstelle zur Erstellung von Wohnungsprotokollen auf dem Tablet
- ✓ Portal für Eigentümer von Mietobjekten
- ✓ Portal für Stockwerkeigentümer
- ✓ Portal für Mieter zur direkten Übermittlung von Anfragen an den Verwalter
- ✓ Portal für Hauswarte
- ✓ Modul für die Buchhaltung und Administration von Wohnbaugenossenschaften
- ✓ Kommunikationswerkzeug über SMS für alle Gesprächspartner
- ✓ Werkzeug für die Publikation leerstehender Objekte im Internet
- ✓ Kommunikationswerkzeuge mit anderen externen Applikationen
- ✓ Import-Schnittstelle für die Verbuchung der Löhne aus externen Applikationen

Die Stammdaten

Die Grunddaten des Programms befinden sich unter **"Stammdaten"**, bestehend aus vier Registerkarten: **Allgemein, Firma, Kreditoren, Druckjobs** mit Untermenüs. Bei der Einrichtung von **Immob10** sind bestimmte Elementvorschläge in Deutsch und Französisch bereits voreingestellt, sodass Sie nicht alles manuell einfügen müssen.

In der Registerkarte **"Allgemein"**, erfolgt die Aktualisierung des Referenzzinssatzes täglich über die Webseite des Bundesamtes für Wohnungswesen und des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK); monatlich über das Bundesamt für Statistik, dies auf automatische Weise. Das System bietet ein tägliches Update des Schweizer Bankenstamms, wodurch die IBAN-Nummern schnell und fehlerfrei bei den Mietern, Kreditoren und Eigentümern eingefügt werden können.

In der Registerkarte **"Firma"** können Daten festgelegt werden, die automatisch in Objekte, Mietverträge oder Abrechnungen übernommen werden können, z. B. Regionen und Quartiere, verschiedene Annehmlichkeiten, Nebenkosten, Kontoplanvorlagen, Logos usw. Der Kontoplan passt sich an jede Struktur an, indem Konten mit vier und sechs Stellen oder mehr bereitgestellt werden.

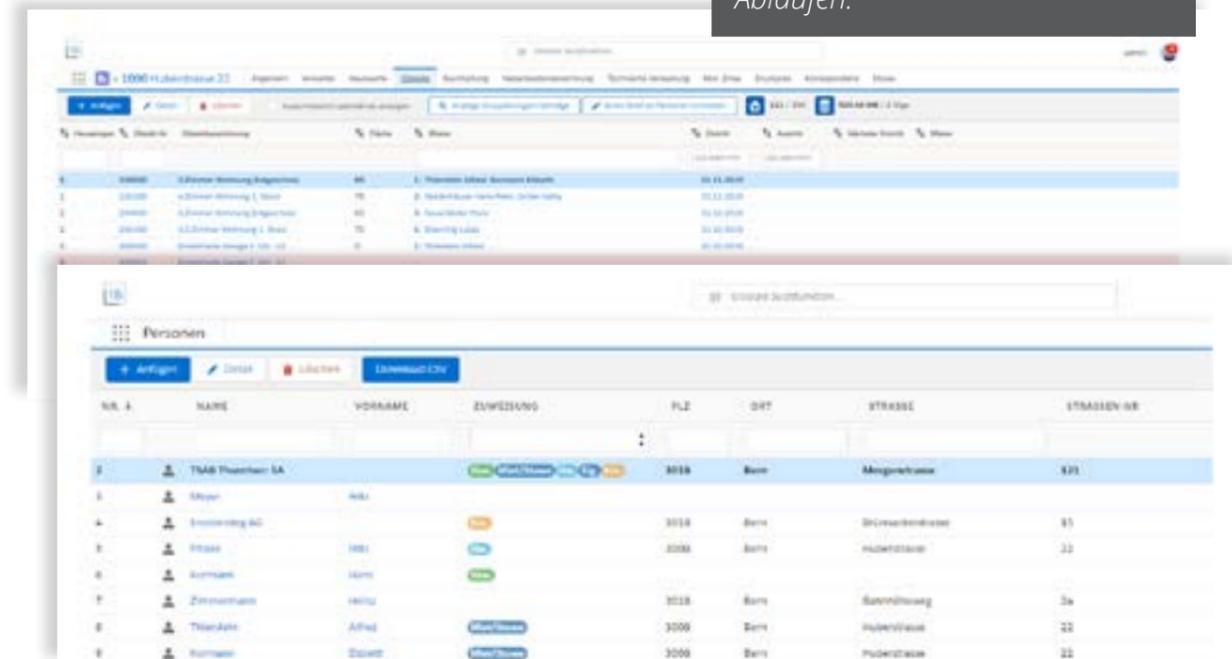
Bei Mietverträgen können die verschiedenen Texte und Konditionen des Mietvertrages beliebig pro Liegenschaft oder pro Objekt zugeordnet werden, ohne dass sie manuell für jeden Mietvertrag eingefügt werden müssen.

Über ein Untermenü "Briefvorlagen" können Sie Vorlagen nach Typ erstellen. Das Programm ermöglicht es, eine Briefvorlage für einen Mieter, Hauswart, Eigentümer, Kreditor usw. zu übernehmen, ohne die Adresse, Anrede, Liegenschaftsnummer usw. manuell erfassen zu müssen. Diese vorerstellten Briefe sparen eine Menge Zeit.

In der Registerkarte **"Kreditoren"** können sämtliche Handwerker und Lieferanten erfasst werden, wobei jeweils der Beruf und die Suchkriterien hinterlegt werden können.

Einstellungen für Briefe, PDFs und QR-Rechnungen können in der Registerkarte **"Druckjobs"** definiert werden.

Korrekt eingerichtete Stammdaten sparen Zeit beim Einfügen von Liegenschaften, Objekten und Mietern und bei allen zukünftigen Abläufen.



MIETWESEN

DIE WESENTLICHEN FUNKTIONEN



Die Verwaltung der Leerstände

Die für die Vermietung verantwortlichen Personen haben einen ständigen Überblick über die leerstehenden Objekte. Mit einem einfachen Klick stellt der Anwender einen Filter ein, der anzeigt, welche Objekte zur Vermietung verfügbar sind oder welche leerstehenden Objekte aus verschiedenen Gründen noch nicht vermietet wurden. Um Fehlveröffentlichungen im Internet zu vermeiden, ist jedes freie Objekt vorab hinsichtlich des vorgeschlagenen Mietzins und des Verfügbarkeitsstermins zu prüfen.

Nach dieser Prüfung erhält das Objekt den Status "geprüft", d.h. bereit zur Veröffentlichung im Internet. Über das SwissRETS-Interface wird das Objekt mit einer Beschreibung, die teilweise automatisch auf Basis der in den Grunddaten eingegebenen Parameter erstellt wird, und, falls vorhanden, mit Fotos des Objektes und der Liegenschaft im Internet veröffentlicht.

Für den internen Gebrauch bietet das Tool verschiedene Berichte im Format A4 hoch oder A4 quer an. Wenn der Benutzer einen Mietvertrag für ein leerstehendes Objekt erstellt, wird es automatisch aus der Leerstandsliste entfernt.

Je nach Bedarf kann das Verwaltungsmodul der Bewerber (Mietanfragen) mit der Leerstandsliste verknüpft werden, sodass die Vermietungsarbeiten erheblich erleichtert werden.



Die Mietkaution

Bereits in der Basisversion bietet **Immob10** praktische Werkzeuge an, mit welchen der Datenaustausch mit den Kautionsfirmen sichergestellt wird. Bei der Erstellung eines Mietvertrages oder auf nachträglichen Wunsch des Mieters, bietet **Immob10** eine elektronische Schnittstelle zu den wichtigsten Anbietern von Mietkautionsversicherungen an. Die persönlichen Daten, die bereits zur Eröffnung eines Mietverhältnisses eingegeben wurden, werden mit einem einfachen Klick aufgerufen, an den gewählten Anbieter gesendet und in elektronischer Form eines unterschriftsreifen Kautionsantrags oder sogar des Kautionszertifikats an den Verwalter zurückgegeben. Dieser sichere Datenaustausch vereinfacht auch die Bonitätsprüfung des/der Mieter(s).

firstCAUTION

swisscaution

**WEB
Caution**



Der Mietvertrag

Das Programm Immob10 stellt einen Standard-Modellmietvertrag in Deutsch und Französisch zur Verfügung.

Einige Punkte dieses Standardmietvertrages haben den Vorteil, dass sie geändert werden können. Unter der Kategorie Mietverträge (Stammdaten) ist es möglich, spezifische Bedingungen für bestimmte Mietverträge in verschiedenen Sprachen einzustellen und diese einer Liegenschaft und/oder Objekt zuzuordnen. Durch das vorhergehende Einfügen dieser Daten werden die Bedingungen dann automatisch in den Mietvertrag eingefügt. Es können auch mieterspezifische Bedingungen eingefügt werden.

Je nach Art des Mietvertrages oder der Liegenschaft ist die automatische Zuordnung eines Textes für die Erneuerung des Vertrages auch in mehreren Sprachen vorgesehen. Der Anwender bestimmt die dem Mietvertrag beigefügten Beilagen in Form von verschiedenen Texten - immer in mehreren Sprachen. Je nach Mietvertrag fügt das System automatisch den entsprechenden Text hinzu. Es ist jederzeit möglich, den Mietvertrag im Word-Format zu exportieren und kundenspezifische Änderungen vorzunehmen.

Über **Immob10** ist der Druck von verschiedenen Dokumenten, die direkt mit dem Mietvertrag zusammenhängen möglich (Beispiel: Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins). Kantone, in denen Wohnungsnot herrscht, setzen voraus, dass bei jedem neuen Mietvertrag der Mietzins des Vermieters mittels einem offiziellen Formulars mitgeteilt wird.

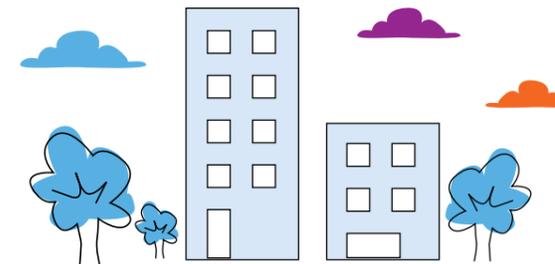
Unter der Voraussetzung, dass alle Daten des Mietvertrages korrekt eingegeben wurden, insbesondere der Stand des angewandten Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), der bei der letzten Mietzinsänderung verwendete Referenzzinssatz und eventuell die Mietzinsreserven, verfügt das Programm **Immob10** über ein umfassendes Werkzeug für die automatische Berechnung von Mietzinshöhen oder -senkungen und die Mitteilung der neuen Mietzinse.

Weiter kann der Anwender über Word-Vorlagen eigene Mietverträge und angepasste Dokumente einfügen.

4

TECHNISCHE VERWALTUNG

DIE ELEMENTE DER WEB-APPLIKATION IMMOB10



Die technische Verwaltung



Die im Basismodul der **Immob10**-Applikation vorgeschlagene technische Verwaltung zielt darauf ab, die täglichen Handlungen der technischen Verwaltung einer Liegenschaft auszuführen. So ist es beispielsweise möglich, einen Gerätekatalog zu erstellen und die dazugehörigen Wartungsverträge zu verknüpfen. Durch die Archivierung der Dokumente in der Applikation ist es auch möglich, alle Verträge und diverse technische Dokumentationen des Gerätes zu scannen.

Für die Liegenschaft wird eine Kreditorenliste festgelegt, um die Eingabe von Arbeitsaufträgen, die sich auf die Liegenschaft und das Objekt beziehen, zu rationalisieren. Die Verwaltung von Arbeitsaufträgen oder Offertanfragen bietet eine Reihe von Möglichkeiten, wie z. B. die Personalisierung von Begleittexten (Brief oder E-Mail nach Wahl des Anwenders) oder das Hinzufügen von Dokumenten (Pläne, Schemas).

Das Ziel von **Immob10** ist es, die verschiedenen Unterhaltsarbeiten in einem dreistufigen Unterteilungsplan zu klassifizieren. Zum Beispiel könnte eine Wartungsarbeit einem Heizkessel zugewiesen werden. Dieser ist der Untergruppe "Technische Räume" zugewiesen, welche wiederum zum "Gemeinschaftlichen Teil" der Liegenschaft gehört. Dank dieser Klassifizierung verfügt die Verwaltung über eine detaillierte Unterhaltshistorik, welche nach Bedarf auch für die Budgetierung von zukünftigen Arbeiten und bei der Verwaltung der Schadenfälle verwendet werden kann. Auch die Verwaltung der Hauswarte bietet einige interessante Möglichkeiten. So können z. B. alle Dokumente, die den Hauswart betreffen (Vertrag, Korrespondenz, Pflichtenheft), verwaltet werden.

Heute ist die Digitalisierung des Wohnungsprotokolls fast unumgänglich. Aus diesem Grund vereinfacht **Immob10** die Arbeit mit einer Schnittstelle, die die notwendigen Informationen auf ein Tablet überträgt, wo sie mit Apps wie homePad® oder Chapps® bearbeitet werden können.



Die Wohnungsübergabe und -abnahme

Bei der Erstellung des Wohnungsprotokolls ermöglichen diese Anwendungen es, das Wohnungsprotokoll mit Kommentaren und Fotos zu ergänzen. Eine spätere Beanstandung wird damit ausgeschlossen. Kaum wieder im Büro, werden mit einem einfachen Klick das PDF-Dokument und die Daten in die **Immob10**-Umgebung übertragen. Das bestehende Wohnungsprotokoll eines ausziehenden Mieters kann für das Wohnungsprotokoll eines einziehenden Mieters übernommen werden - eine Funktion, welche erhebliche Zeiteinsparungen ermöglicht.

„ Unsere Kunden bezeugen

Immob10 leitet eine neue Ära der Digitalisierung in der Immobilienverwaltung ein!



5

BUCHHALTERISCHE WERKZEUGE

DER WEB-APPLIKATION IMMOB10

Der Verwalter, der den Anforderungen des Eigentümers möglichst nahekommen möchte, kann ihm mit der Web-Applikation Immob10 mehrere Buchhaltungsarten für die Verwaltung seines Grundeigentums anbieten. Diese ermöglichen grosse Flexibilitäten in der Buchführung und wurden speziell für die aktuellsten Marktanforderungen entwickelt.



Das Buchhaltungssystem der Applikation

Die Applikation ermöglicht es dem Verwalter, für jede Liegenschaft einen Kontoplan einzurichten, der aus einer Bilanz und einer Erfolgsrechnung besteht, individuell und angepasst an die Anforderungen des jeweiligen Eigentümers und Kunden. Je nach Komplexität der Buchhaltung kann die Nummerierungsart des Kontoplane in den Parametern frei definiert werden.

Beim Einrichten des Kontoplane kann jedes Konto einer Klasse, Gruppe und Untergruppe zugeordnet werden, was sich auf die Parametrierung der Summen beim Drucken der Bilanz auswirkt. Die Applikation sieht auch die Buchführung für Liegenschaften vor, die teilweise oder vollständig der Mehrwertsteuer unterliegen.

Mieter- und Stockwerkeigentümergebuchhaltung

Die Applikation stellt eine permanente Verbindung zwischen der Mieter- oder Stockwerkeigentümergebuchhaltung und der Liegenschaftsbuchhaltung sicher, was dem Verwalter die Korrektheit der Buchhaltung gewährleistet. Löschungen von Eingaben erfolgen mit einem einfachen Klick und alle Elemente in der Buchhaltung der Liegenschaft werden sofort aktualisiert. Der Anwender wählt, ob er mit oder ohne buchhalterische Sollstellung für die Mieter oder Stockwerkeigentümer arbeiten möchte. So wird z. B. bei der buchhalterischen Sollstellung von Mietzinsen der Mieter oder Stockwerkeigentümer entsprechend der Zahlungsweise belastet, während ohne die buchhalterische Sollstellung von Mietzinsen die Buchhaltung zum Zeitpunkt der Zahlung aktualisiert wird. In beiden Fällen werden gesetzliche Fristen eingehalten und bei einem Zahlungsverzug der Mahnprozess ausgelöst.

Kreditorenbuchhaltung

10

Es besteht eine ständige Verbindung zwischen der Kreditorenbuchhaltung und der Liegenschaftsbuchhaltung, mit der Möglichkeit zu wählen, ob bei prompter Zahlung Skonto abgezogen werden soll oder nicht, was eine transparente Buchhaltung des Kreditors gewährleistet. Wenn die Liegenschaft ganz oder teilweise mehrwertsteuerpflichtig ist, wird der mögliche Vorsteuerabzug automatisch vorgeschlagen, wobei die endgültige Entscheidung dem Anwender überlassen wird.

Verwaltungsrechnung

Die Applikation bietet einen Zusammenzug in einem globalen Buchhaltungssystem für Eigentümer mehrerer Liegenschaften an, die für jede Einheit eine Verwaltungsrechnung führen möchten. Dies ermöglicht die Verwaltung mehrerer Liegenschaften mit einem einzigen Bankkonto und bietet einen globalen Überblick aller Buchhaltungsvorgänge. Die Parametrierung der Applikation in Bezug auf das Liegenschaftsportfolio stellt sicher, dass der Verwalter die Anforderungen des Eigentümers hinsichtlich der Buchhaltung erfüllen kann.

Die Verwaltungsrechnung wird auch für Liegenschaften verwendet, die keine komplexe Buchhaltungsstruktur benötigen und deren einfache Verwaltungsrechnung den Anforderungen der Eigentümer entspricht.

Spezielle Buchhaltungsstrukturen

Liegenschaften von Investorengruppen müssen sehr oft mit eigenständigen Buchhaltungen geführt werden, wobei diese keine eigenen Liquiditätskonten beinhalten. Diese werden in einer konsolidierten Hauptbuchhaltung geführt, welche sämtliche buchhalterischen Operationen aller Liegenschaften beinhaltet. Dank der Vernetzungsmöglichkeiten sind auch komplexe Buchhaltungsstrukturen möglich.

Wenn eine Liegenschaft mit einer unabhängigen Buchhaltung vorübergehend ein Liquiditätsproblem hat, können Zahlungsanweisungen über das Konto der Liegenschaftsverwaltung getätigt werden, ohne dass manuelle Buchungseingaben erforderlich sind. Die Automatisierung ist bis zum Ende des Prozesses gewährleistet.

Was die Ausgabe von Buchhaltungsunterlagen betrifft, so bietet die Applikation **Immob10** eine grosse Auswahl an Dokumenten für den Eigentümer.

Web-Portal für Eigentümer / Stockwerkeigentümer

Die Verwaltung kann Eigentümern und Stockwerkeigentümern einen eingeschränkten Zugang auf die Daten und die Buchhaltung und/oder deren Abschlüsse freigeben. Externen Personen (zum Beispiel Revisoren) können die gleichen Berechtigungen gegeben werden. Der Druck und Versand von Papierdokumenten kann damit unterbunden werden.



Die Mieter-/ Stockwerkeigentümergebuchhaltung

Die Mieter/Stockwerkeigentümer werden in einer übersichtlichen Nebenbuchhaltung verwaltet, welche direkt mit dem Hauptbuch der Liegenschaft verbunden ist. Der Löschmodus einer Buchung wird automatisch in beiden Buchungsstrukturen vorgenommen, so dass keine buchhalterischen Probleme damit erzeugt werden. Das automatische Inkasso mittels camt.054-Dateien (QR-Rechnungen, Daueraufträge der Mieter, LSV, Debit Direct...) aktualisiert gleichzeitig die Neben- und Hauptbuchhaltung. Dank der Funktion «Manuelles Inkasso» können Teil- oder Zusatzzahlungen manuell in eine oder mehrere Kostenrubriken aufgeteilt werden, ohne dass damit der Mahnprozess beeinträchtigt wird. Inkasso der ausgetretenen Mieter/ Stockwerkeigentümer, welche keinem offenen Posten zugewiesen werden können, werden manuell auf dem Konto verbucht und anschliessend automatisch via dem DTA-Prozess zurückerstattet. Der Geldverkehr kann damit nachvollzogen werden.

QR-Rechnungen und LSV/DD-Belastungen können beim Mieter/Stockwerkeigentümer für alle Objekte oder nur für bestimmte Objekte erstellt werden. Ein Nachdruck der Belege ist jederzeit möglich. Wenn sich der Mieter/Stockwerkeigentümer für einen Dauerauftrag entschieden hat, wird jeweils nur ein Beleg gedruckt.

Der Mahnprozess generiert in einem ersten Schritt eine Liste der verfallenen Beträge. Diese wird vom Verwalter kontrolliert und falls notwendig geändert. Für Spezialfälle kann die Zahlungsfrist verlängert oder verschoben werden. Zahlungserinnerungen können optional via SMS versandt werden. Fristansetzungen werden hingegen auf dem Postweg unter Berücksichtigung des aktuellen Mietrechts zugestellt. Der Mahnprozess wird

in der Historik gespeichert und ist jederzeit abrufbar.

Zahlungsvereinbarungen können mit dem Debitor getroffen werden. Diese werden vom Mahnprozess berücksichtigt.



Mittels dem Modul "Mahn- und Inkassospesenverwaltung" können die administrativen Kosten stark reduziert werden.



Der Prozess der automatisierten Verwaltungsrechnung

Die automatisierte Verwaltungsrechnung entspricht einem kompletten Verwaltungsrapport, welcher vom Verwalter weitgehend, dem Eigentümer entsprechend, parametrisiert werden kann. Der Rapport kann wahlweise monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich erstellt werden, wobei am Ende der Buchungsperiode eine Zusammenfassung über die gesamte Periode erstellt werden kann.

Falls in einer Liegenschaft mehrere Eigentümer vorhanden sind, errechnet das System automatisch den Anteil für jeden Eigentümer und erstellt gleichzeitig eine individuelle Abrechnung.

Nach Freigabe der Abrechnungen können die Saldi zu Gunsten der Eigentümer automatisch, via einem elektronischen Zahlungsauftrag (pain.001), ausbezahlt werden. Der Auszahlungsbetrag kann vom Verwalter, falls notwendig, manuell geändert werden. Die Abrechnungen werden in der Historik gespeichert und sind jederzeit abrufbar. Im Fehlerfall kann der Anwender, mittels eines Klicks, den Abschluss rückgängig machen.

Die Abrechnung in Rapportform kann folgende Dokumente beinhalten:

- Begleitbrief, welcher den Schlussaldo der Abrechnung berücksichtigt
- Titelblatt
- Verwaltungsrechnung
- Detail der Buchungen der Verwaltungsrechnung
- Honorarrechnung
- Aufstellung der unbezahlten Kreditorenrechnungen
- Detail der einkassierten Mietzinse
- Detail der einkassierten NK-Akonti
- Detail der einkassierten Divers-Beträge
- Aufstellung der MwSt-pflichtigen Mietzinse
- Analyse der Mietzinse
- Mieterspiegel
- Kontokorrent des Eigentümers

WIR SETZEN IHRE
PROJEKTVORSTELLUNGEN
UM

6

ABRECHNUNGEN

Die Rechnungsstellung und Weiterverrechnung von Leistungen

Jede Liegenschaftsverwaltung erstellt zahlreiche Rechnungen im Namen der Liegenschaftseigentümer aber auch im Namen der Liegenschaftsverwaltung selbst.

Im ersten Fall handelt es sich um Weiterverrechnungen von Leistungen an Mieter, die der Eigentümer erbracht hat, im zweiten Fall um Kosten oder Leistungen, die von der Verwaltung erbracht werden und die nicht unmittelbar das verwaltete Objekt betreffen.

Das System ermöglicht es, eine Rechnung an einen Mieter zu senden und dem Mieterkonto zu belasten, wenn es die Liegenschaft betrifft, oder im zweiten Fall eine Person zu belasten, wenn es um eine Rechnung

geht, welche die Liegenschaftsverwaltung betrifft. Es kann sich hier auch um eine Versicherungsgesellschaft oder andere auswärtige Person handeln, welche nicht als Mieter in der Datenbank registriert ist.

Um die Erstellung von Rechnungen so weit wie möglich zu automatisieren, kann der Anwender Leistungen, sogenannte "Artikel", sowie Textblöcke vordefinieren. Bei Mehrwertsteueroptimierten Liegenschaften entsprechen die Rechnungen den geltenden steuerlichen Anforderungen. Rechnungen werden per Post verschickt oder können, wenn die E-Mail-Adresse des Empfängers bekannt ist, per E-Mail versandt werden.

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Für die Verwaltung ist die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung von primärer Bedeutung und muss mit einem minimalen Aufwand an Arbeitszeit durchgeführt werden können.

Das den Anwendern zur Verfügung gestellte Abrechnungstool deckt alle möglichen Abrechnungsvarianten ab, unabhängig davon, ob die Liegenschaft der Mehrwertsteuer unterliegt oder nicht. Die Vorabschlussbuchungen bei der Erstellung der Abrechnung sind vollständig anpassbar und automatisiert, ebenso wie die Schlussabrechnungsbuchungen nach Freigabe der Abrechnung. Die Leerstandsperioden eines Objekts werden vom System automatisch berechnet - mit der Möglichkeit, einen Anteil der Heizkosten dieses Leerstands auf die anwesenden Mieter zu verteilen, wenn die Verteilung nicht auf Basis des tatsächlichen Verbrauchs erfolgt (Zähler). Bei Gewerberäumen ist es möglich, einen Verteilungsschlüssel zu generieren, der sich auf die belegte Fläche des Raumes bezieht und Änderungen während des Zeitraums berücksichtigt.

Für individuelle Heizkostenabrechnungen und wenn die Ablesung durch eine Drittfirma erfolgt, stellt das System dem Verwalter die standardisierte Schnittstelle DTA-VKS-CH-Standard zur Verfügung. Es ist möglich, eine Abrechnung mit einem einzigen Klick zu stornieren, auch wenn sie den Mietern bereits übermittelt wurde. Eventuelle Nachzahlungen, die von den Mietern vor der Stornierung der Abrechnung geleistet wurden, werden beim Erstellen der neuen Abrechnung automatisch in einer speziellen Rubrik aufgelistet und gutgeschrieben. Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung berücksichtigt die tatsächlich von den Mietern und Stockwerkeigentümern geleisteten Akontozahlungen, keine etwaigen theoretischen Akontozahlungen, welche für Verwirrung sorgen. Die Rückzahlung der Guthaben zu Gunsten der Mieter oder Stockwerkeigentümer erfolgt durch elektronische Überweisungen gemäss der Norm ISO 20022. Wenn die Bankverbindung eines Empfängers fehlt oder der Empfänger im Rückstand ist, wird der Betrag automatisch auf die neue Periode vorgetragen.

7

BERECHNUNG UND MITTEILUNG VON NEUEN MIETZINSEN

Die Änderung von Mietzinsen ist eine komplexe und zeitaufwändige Angelegenheit für Liegenschaftsverwalter. **Immob10** bietet eine Lösung, die bei dieser Tätigkeit eine erhebliche Zeitersparnis bei der Änderung des Referenzzinssatzes, des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) usw. bringt.

Um diese Mietzinserhöhungen oder -senkungen zu verarbeiten, kann der Anwender über eine Funktion die spezifischen Änderungen auswählen, die er verarbeiten möchte, z. B. nach Vertragsart oder nach Objektart. Nachdem die Parameter und das Datum der neuen Miete eingegeben wurden, schlägt das System

die Objekte vor, die einer Änderung unterliegen. Der Anwender wählt und markiert dann die Mieter, für die ein neuer Mietzins berechnet werden soll. Eine Vorschau ermöglicht es, das Ergebnis zu sehen und Massnahmen bezüglich der Mietzinsreserven oder anderer Reserven zu ergreifen.

Das System teilt für jeden Mieter die Änderung des Mietzinses auf dem offiziellen Formular des Kantons mit, in dem sich die Liegenschaft befindet. Sobald die Änderung genehmigt ist, ändert das System automatisch die Mietvertragsdaten und aktualisiert den zukünftigen Zahlungsplan.

8

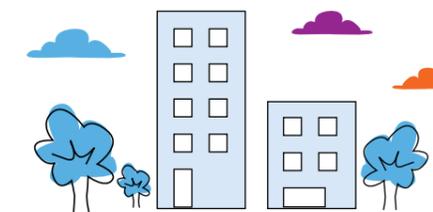
VERWALTUNGSHONORAR

Die Funktion der Berechnung des Verwaltungshonorars ist für den Verwalter von Miet- und Stockwerkeigentumsobjekten von grosser Bedeutung. Anhand von individuell pro Liegenschaft definierten Parametern berechnet das System die Honorare und stellt eine Rechnung an den Eigentümer oder die Stockwerkeigentümergeinschaft aus. Bei der Verwaltungsrechnung, welche mit der Buchhaltung der Liegenschaftsverwaltung verknüpft ist, wird der Honorarbetrag direkt abgebucht, während bei der mit unabhängiger Buchhaltung verwaltete Liegenschaft entweder eine Überweisung zu Gunsten der Verwaltung oder eine Abbuchung ohne Überweisung erfolgt. Das Buchungsdatum erfolgt entweder mit dem aktuellen Datum oder mit dem Datum des Perioden- bzw. Geschäftsjahresendes, mit einer Differenzierung zwischen Honorar und Auslagen.

Die Berechnung des Honorars erfolgt nach den tatsächlich eingegangenen Mietzinse bzw. nach den sollge-

stellten Mietzinse. Es ist möglich, Zusatzzahlungen und übertragene Akontozahlungen für Nebenkosten und andere Einnahmen in die Berechnung einzubeziehen - je nachdem, wie die Liegenschaft aus buchhalterischer Sicht verwaltet wird. Für jede Rubrik (Mieten, Nebenkosten, Diverse ...) können Sie einen anderen Prozentsatz definieren. Bei der Verwaltung von Stockwerkeigentum stellt das Honorar oft eine Pauschale dar, diese Option ist in der Applikation integriert. Wenn der Mandatsvertrag Verwaltungsgebühren vorsieht, werden diese pauschal oder prozentual auf Basis der eingezogenen oder sollgestellten Beträge berechnet.

Das System lässt die Wahl, Zwischenrechnungen zu erstellen, die am Ende der Buchungsperiode in die endgültige Schlussabrechnung mit einbezogen werden. Honorare für aussergewöhnliche Arbeiten können ebenfalls berechnet und in die Rechnungen aufgenommen werden.



Die Wohnbaugenossenschaft

Nach jahrelanger Tätigkeit im Bereich der Wohnbaugenossenschaften wurde ein Modul konzipiert und entwickelt, welches auf die allgemeinen Bedürfnisse der Wohnbaugenossenschaften abgestimmt ist.

Zu den Funktionalitäten von **Immob10** gehört, dass Genossenschaften keiner Beschränkung hinsichtlich der Anzahl der Genossenschaften mit globaler Verwaltung unterliegen. Das geplante Ziel ist es, dass die Genossenschaft ihr Mitgliederverzeichnis genau erstellt. Jeder Genossenschafter kann

einer zweistufigen Kategorie zugewiesen werden, welche den Zugriff und Selektion der Mitglieder für Auswertungen sehr vereinfacht. Die Anzahl der Beteiligungsarten ist unbegrenzt. Die Applikation bietet die Möglichkeit, mehrere Anteilstypen mit unterschiedlichen Beträgen und Entgeltkriterien (Dividende, Zinsen, Konten) anzulegen. Die Korrespondenz auf Mitgliederebene gibt dem Verwalter die Möglichkeit, Einladungsschreiben wie Mailings, Anteilsscheine oder informative E-Mails zu versenden. Für den finanziellen Teil schlägt die Applikation vor, Dividendenberechnungen auf den einbezahlten Anteilen durchzuführen und zwei Steuerdokumente zu erstellen, eines für die Zinsbescheinigung (Dividenden) und eines für die Kapitalbescheinigung der einbezahlten Anteile.

Alle Abrechnungs-, Zahlungs- und Rückerstattungsvorgänge werden in Übereinstimmung mit dem Finanzstandard ISO 20022 automatisiert. Jegliche Buchungen auf dem Kontokorrent der Genossenschafter aktualisieren automatisch die Hauptbuchhaltung der Genossenschaft. Der Anwender archiviert alle Dokumente der Mitglieder über das Dokumentenarchivierungsmodul in einem "Drag and Drop"-System. Die Applikation ermöglicht auch die Suche nach Mitgliederkriterien. Diese Kriterien erleichtern der Genossenschaft die Zuteilung einer leerstehenden Wohnung oder von Objekten, die Teil eines neuen Projekts sind.

The screenshot displays two overlapping windows from the Immob10 application. The background window shows a 'Genossenschaftskonto' overview with columns for 'Konto', 'Mittelstand', 'Kapital', and 'Löhne/Entgelt'. The foreground window shows a 'Zinsabrechnung' (Interest Statement) for a shareholder, dated 31.12.2022. It includes a table with columns for 'Datum', 'Betrag', 'Typ', 'Anzahl', 'Löhne/Entgelt', and 'Zins'. The table lists three entries for interest payments on 14.07.2022, 17.10.2022, and 18.10.2022, with a total of 26.14. Below the table, there is a section for 'Zinsabrechnung' and a note about the document's validity.

9 STOWE UND WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN

Die Stockwerkeigentümergeinschaft (STOWE)

Die Standard-Tools der Applikation bieten die Möglichkeit, den buchhalterischen und administrativen Teil von Stockwerkeigentümergeinschaften zu verwalten. Diese wurden durch spezifische Funktionen ergänzt, um die Verwaltungsanforderungen dieser Mandate zu erfüllen.

Je nach Bedarf bearbeitet der Verwalter die Präsenzliste oder stellt für jeden Stockwerkeigentümer eine Steuerbescheinigung für die verschiedenen Renovierungsfonds aus, wobei der Stockwerkeigentumsanteil des Eigentümers mit Tausendstel des Objekts berechnet wird. Auch die Verrechnungssteuer-Rückerstattungsliste erleichtert die Arbeit des Verwalters, da im Ausland ansässige Eigentümer gesondert aufgeführt werden. Zusätzlich zur Nebenkostenabrechnung erhält

jeder Stockwerkeigentümer eine Liste der steuerlich abziehbaren Ausgaben. Das Budget stellt einen erheblichen Arbeitsaufwand für den Verwalter dar und ist vollständig automatisiert, da das System die Bearbeitung eines individualisierten Budgets für jeden Stockwerkeigentümer ermöglicht. Bei den neuen Zahlungssystemen leisten viele Stockwerkeigentümer Akontozahlungen mittels eines Dauerauftrags. Um die etablierten Automatismen nicht zu unterbrechen und um zu vermeiden, dass die Stockwerkeigentümer ihren Dauerauftrag ändern müssen, errechnet das System die Differenz zwischen den zu leistenden Akontozahlungen und dem neuen Budget. Wenn die regelmässigen Akontozahlungen nicht ausreichen, schickt das System dem Stockwerkeigentümer eine Nachtragsrechnung über den Differenzbetrag.

10 DMS

Elektronisches Dokumentmanagement



Die Basisapplikation erlaubt die Integration von elektronischen Dokumenten jeglicher Art durch Zuordnung zu einer Liegenschaft, einem Eigentümer, einem Hauswart, einem Kreditor, einem Mieter oder Stockwerkeigentümer oder zu einem Mietvertrag. Es ist auch möglich, ein elektronisches Dokument (Buchungsbeleg) direkt an eine Buchungseingabe anzuhängen. Diese Art der Verwaltung elektronischer Dokumente ermöglicht es den verschiedenen Akteuren, die an der Verwaltung von Mandaten beteiligt sind, jederzeit und überall (im Büro, zu Hause oder im Aussendienst) über wichtige Dokumente zu verfügen.

Um den Scan- und Validierungsprozess der Dokumente zu aktivieren, bevor sie in die **Immobil10**-Applikation integriert werden, ermöglicht ein Modul die Übergabe der gescannten Dokumente an die Anwender, damit diese die notwendigen Aktionen (Kontrolle, Weiterleitung, Freigabe ...) durchführen können. Was die eingegangenen Rechnungen betrifft (in Papierform oder via Mail), so erkennt das System automatisch die Kreditoren, wenn möglich die betroffene Liegenschaft und die Zahlungsbeziehungen. Dies beschleunigt den Validierungs- und Buchhaltungsprozess dieser Rechnungen.



11 WEB-PORTALE UND IMMOB10-ANWENDER

Für Eigentümer, Stockwerkeigentümer, Mieter, Hauswarte ...

Die kontinuierliche Digitalisierung, die wir in den letzten Jahren erlebt haben, stellt uns vor neue Herausforderungen: Die Entwicklung von Applikationen zur Vereinfachung des Zugangs und der Geschwindigkeit des Zugangs zu Informationen.

Keine Branche bleibt verschont und Web-Portale sind nicht mehr wegzudenken. Die Banken haben schon vor mehr als 15 Jahren mit ihren "Electronic Banking"-Plattformen die Wende eingeleitet und damit ihre Kosten im Zahlungsverkehr reduziert.

Auch die Gesundheitskrise im Frühjahr 2020 hat diesen Trend bestätigt, nämlich wie wichtig es ist, über digitale Plattformen zu verfügen, um Online-Einkäufe oder andere Aktionen im Zusammenhang mit dem Home-Office zu tätigen.

Liegenschaftsverwalter sehen sich mehr und mehr veranlasst, ihren Kunden (Eigentümern, Stockwerkeigentümern und Mietern) Kommunikationsplattformen anzubieten, um die Übermittlung ihrer Daten zu erleichtern und zu beschleunigen. Dieser zusätzliche Service verschafft Ihnen einen Wettbewerbsvorteil gegenüber Ihren Konkurrenten.

Um die Bedürfnisse Ihrer Kunden zu erfüllen, müssen diese Kommunikationsplattformen jedoch anpassbar sein und somit einen personalisierten Service bieten, wie es zum Beispiel eine Bank mit ihren Kunden tun würde.

Die Web-Applikation **Immobil10** bietet Verwaltern ein Modul mit "Externem Zugriff", das

diesen Bedarf an massgeschneiderten Lösungen erfüllt. Diese Technologie hat den Vorteil, dass eine gezielte und direkte Abfrage der Daten durch externe Personen wie Eigentümer, Stockwerkeigentümer, Mieter oder auch Hauswarte möglich ist. Der Projektleiter bestimmt mit der Verwaltung die Daten, die er seinen Kunden zur Verfügung stellen möchte (vollständige oder teilweise und gezielte Datenfreigabe).

Das Modul "Externer Zugriff" von **Immobil10** ist so konzipiert, dass auch Liegenschaftsverwaltungen, welche mit anderen externen Applikationen arbeiten, über die API-Technologie auf bestimmte Daten zugreifen können.



*Die Web-Applikation **Immobil10** verfügt über ein Modul «Externer Zugriff», welches den Anforderungen der Eigentümer, Stockwerkeigentümer in Sachen Information und Transparenz entspricht.*



Die Verwaltung der Immob10-Anwender

Je nach Nutzungsart der Applikation **Immob10**, unabhängige Liegenschaftsverwaltung oder Gruppe von Liegenschaftsverwaltungen, ist die Verwaltung der Immob10-Anwender zentralisiert und aus Gründen der Sicherheit und Flexibilität von anderen immobilienwirtschaftlichen Datenbanken getrennt.

Die **Immob10**-Anwender sind entweder:

- **intern:** mit Zugriff auf die Web-Applikation zur Liegenschaftsverwaltung, hauptsächlich Mitarbeiter der Liegenschaftsverwaltung oder -gruppe, Treuhänder usw.
- **extern:** mit Zugriff auf das externe Portal **Immob10** (Eigentümer, Stockwerkeigentümer, Genossenschafter, Mieter, Handwerker, Hauswart usw.)

Wenn ein Anwender für mehrere Firmen arbeitet, hat er ein einziges Konto, mit dem er sich authentifiziert (Login) und seine Standard-Firma aufruft. Er kann dann die Firma wechseln, ohne sich abzumelden. Die zentrale Verwaltung vereinfacht die Arbeit und vermeidet doppelte Informationen.

Verwaltung der Anwender und Anwendergruppen

Die Verantwortlichen verwalten die Anwender (hinzufügen, ändern, löschen) und erteilen ihnen Zugriffs- und Nutzungsrechte entsprechend ihrer jeweiligen Funktion im Unternehmen. Diese Verwaltung ermöglicht es, mit einem einfachen Klick Berechtigungsgruppen zu erstellen und einer Firma, Gruppe oder einem Anwender Berechtigungen zuzuweisen:

- Detaillierter Zugriff auf die **Immob10**-Menüs
 - Zugriff auf bestimmte Informationen (Erstellung, Lesen, Änderung, Löschung)
 - Den Zugang zu dieser oder jener Liegenschaft oder Liegenschaftstyp zu beschränken
- Der Verantwortliche kann Anwender und Berechtigungen in Form einer hierarchischen Baumstruktur anzeigen.

Sicherer Betrieb

Diese flexible und sichere Berechtigungsverwaltung ermöglicht es **Immob10**, dem Anwender erweiterte Funktionen anzubieten wie:

- Ändern der Standardeinstellungen der Firma zur Anpassung an bestimmte Bedingungen

- Anpassung der Formate und Ränder der von **Immob10** erstellten Dokumente an den Drucker, der im Büro oder zu Hause verwendet wird (Word- oder PDF-Dokumente)
- Einrichten eines E-Mail-Kontos, das für den Versand von E-Mails (Korrespondenz) verwendet werden soll.

Wenn einige dieser optionalen Parameter auf Anwenderebene nicht angegeben werden, verwendet **Immob10** standardmässig dieselben vorkonfigurierten Parameter, die auf Firmenebene erforderlich sind. Es ist daher nicht notwendig, umfangreiche Einstellungen für jeden Anwender vorzunehmen, sie sind jedoch verfügbar. Es ist jederzeit möglich, einen Anwender durch einen einfachen Klick für einen bestimmten Zeitraum zu deaktivieren (und dann wieder zu aktivieren).

Rückverfolgbarkeit

Bei der Löschung eines Anwenders werden nur seine Funktionen und Zugriffsrechte gelöscht, sodass die Historik seiner Aktionen erhalten und eingesehen werden kann und die notwendige rechtliche Rückverfolgbarkeit gewährleistet ist.

Und vieles mehr ...

Dies ist eine Teilbeschreibung der Funktionalitäten. Es gibt viele weitere Optionen für den Anwender, die heutzutage sehr wichtig sind. Wenn es zum Beispiel notwendig ist, mit anderen Anwendungen/Softwares zu kommunizieren, die bereits in der Liegenschaftsverwaltung installiert sind, ermöglicht **Immob10** die Generierung eindeutiger Token und die Autorisierung des Zugriffs auf alle Daten über APIs.

Die Migration der Daten aus einer anderen Software

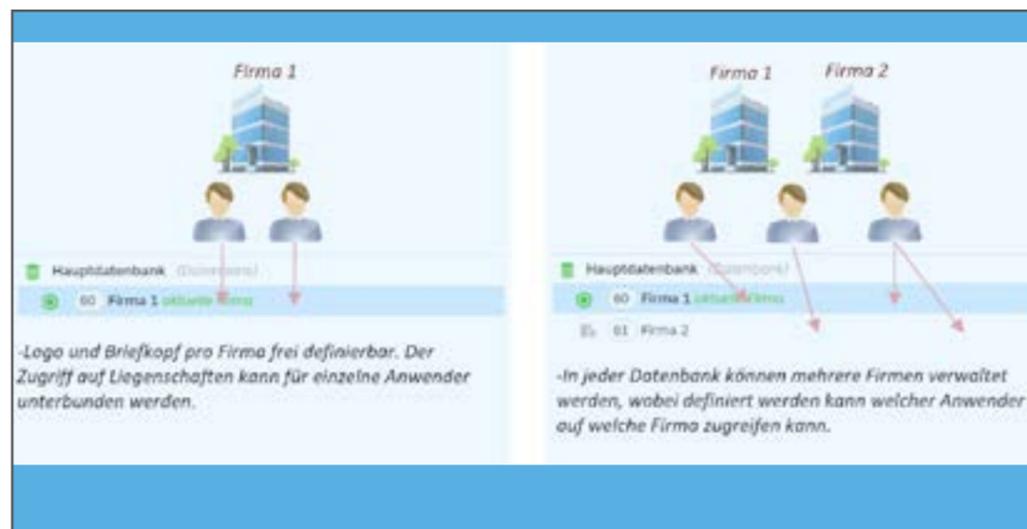
Die Migration der Daten bietet erhebliche Einsparungen für jeden Liegenschaftsverwalter, der seine alten Daten in eine neue Liegenschaftsverwaltungs-Applikation integrieren möchte. In der Tat wollen viele Verwalter die alten Daten übernehmen, weil über die Jahre eine grosse Menge an Informationen erfasst wurden.

Eine Datenmigration aus einer Software in die neue Applikation **Immob10** ist jedoch nur möglich, wenn die Exportdateien der Stammdaten „Liegenschaft, Objekte, Mieter“ im CSV-Format sind. Einige Systeme ermöglichen den Export von Daten in dem von **Immob10** benötigten Format, sodass eine Nachbearbeitung der Daten nicht erforderlich ist. Die automatische Migration erfordert jedoch eine gewisse Vorabprüfung (z. B. bestimmte veraltete Daten, die gelöscht werden müssen). Die automatisierte Migration vermeidet die zeit- und kostenintensive manuelle Eingabe von Daten in eine neue Applikation.

Die Verwaltung, welche sich für die neue **Immob10**-

Web-Applikation entscheidet, erhält Zugriff auf eine sehr umfassende Datenbank. Es ist möglich, dass dann einige Daten aus einer Applikation eines anderen Softwareherstellers fehlen und dass es dann notwendig ist, diese in der neuen **Immob10**-Web-Applikation zu ergänzen. Diese Aufgabe wird dann direkt in den CSV-Dateien vor dem Import oder durch Vervollständigung der **Immob10**-Datenbank in einem zweiten Schritt erledigt.

Unsere Bestandskunden, welche die Mandate mit unserer **i_mmob8.5**-Software verwalten, haben die Wahl zwischen einer teilweisen oder vollständigen Datenmigration. Sie hängt auch von den Wünschen (z. B. den zu übernehmenden Informationen in Textfeldern) und der Qualität der zu migrierenden Daten ab. Unsere Projektleiter stehen zur Verfügung, um diese Elemente mit dem Kunden zu besprechen und ihn während des gesamten Migrationsprozesses zu begleiten.



Technologie – Sicherheit – Entwicklungswerkzeuge



” Technologie

Dank der Web-Applikation Immob10 verwalte ich die anvertrauten Mandate auf sichere Weise, egal wo ich mich befinde!



TECHNOLOGIE

Immob10 ist eine komplette professionelle Web-Applikation für die Liegenschaftsverwaltung. Modern, intuitiv und mit den neuesten Web-Technologien entwickelt. Die grösste Stärke einer Web-Applikation ist, dass sie überall und mit jedem Computersystem zugänglich ist. **Immob10** kann direkt in Ihrem Lieblingsbrowser oder in dem auf Ihrem PC / Mac / Laptop / Tablet / Smartphone installierten Standardbrowser verwendet werden. Kundenspezifische Installationen auf jedem Arbeitsrechner sind nicht mehr notwendig. Wenn Sie wissen wie man im Internet surft, wissen Sie auch wie man **Immob10** nutzt!

MODELLE: CLOUD ODER IN IHREM INTERNEN COMPUTERSYSTEM

Für alle kleinen wie grossen Liegenschaftsverwaltungen empfiehlt es sich, **Immob10** in unserer geteilten und in der Schweiz basierten Cloud zu starten. Es ist auch möglich, **Immob10** in der Cloud Ihrer Wahl oder auf Ihrem internen IT-System zu betreiben.

Es ist wichtig zu erwähnen, dass im "Geteilten Cloud"-Modell nur die Server-Ressourcen gemeinsam genutzt werden, die Daten hingegen befinden sich in einer komplett separaten Datenbank für jede Verwaltung. Dies hat den Vorteil, dass Sie schnell von einem Modell zum anderen wechseln können. Jedes Modell hat seine Vorteile. Abhängig von Ihren Bedürfnissen werden unsere Projektleiter Sie bei der richtigen Wahl unterstützen.

Unser Cloud-Partner garantiert per SLA-Vertrag die Verfügbarkeit des **Immob10**-Servers zu 99,9%.

SICHERHEIT UND BACKUP

Die Kommunikation und der Echtzeit-Datenaustausch (Https & sWebsockets) zwischen dem Anwender und dem **Immob10**-Server werden durch ein SSL-Zertifikat sichergestellt und vollständig garantiert.

Diese offiziellen Zertifikate sind verschlüsselt und garantieren die vollständige Vertraulichkeit der Daten. Die Daten jeder Liegenschaftsverwaltung werden von uns individuell und automatisch jeden Tag für 30 Tage abgespeichert. Zusätzlich wird täglich ein Backup des kompletten Betriebssystems für 7 Tage erstellt.

Sämtliche Daten werden zusätzlich auf einem geographisch anders gelegenen Server in der Schweiz gesichert, welcher durch einen unterschiedlichen Provider betrieben wird.

Alle Backups sind komprimiert und passwortgeschützt.

ENTWICKLUNGSTOOLS

Unser Geek-Team wartet die Tools und Sprachen rund um **Immob10** ständig. Bisher verwendet **Immob10** für die Benutzeroberfläche Angular, und der Server ist hauptsächlich in Java geschrieben. Zwei Arten von Datenbanken werden verwendet: nämlich SQL-Server und NoSql, wenn grosse Datenmengen gesammelt und zentralisiert werden müssen. Das Herzstück von **Immob10** ist die reaktive Programmierung.



IMMOB10

Die wesentlichen Vorteile

10

- Vollständige und moderne professionelle Applikation
- **Intuitive Navigation und Bedienung**
- Unabhängigkeit und Flexibilität bei der Arbeit
- **Mehrsprachigkeit**
- Sicherer Server, der den FINMA-Standard erfüllt
- **Portal für Eigentümer und Stockwerkeigentümer**
- Mehrere Schnittstellen zu Applikationen von Drittanbietern
- **Arbeitsoptimierung durch Dashboard**





INNOVATION
der Schlüssel zum
Kundenerfolg



CH-3018 Bern
Morgenstrasse 121
E-Mail: info@immob10.ch
Web: www.immob10.ch

Telefon: +41 (0)58 255 1234
Telefax: +41 (0)58 255 1235

Westschweiz
TSAB Thurnherr SA
CH-1297 Founex
Route de Châtaigneriaz 1