



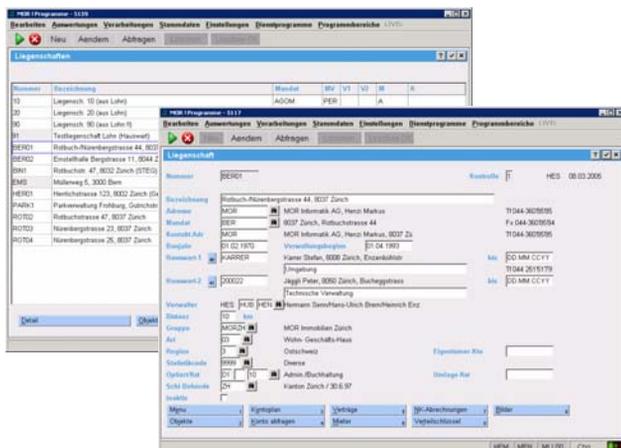
# MOR ! LIVIS / Liegenschaften - Verwaltung

MOR ! LIVIS, das Liegenschaften-Verwaltungs- und Informationssystem ist eine umfassende Informatiklösung auf Basis einer relationaler Datenbank für die Bereiche

- Liegenschaftenverwaltung, mit integrierter Liegenschaftsbuchhaltung / -abrechnung
- Mietobjekte / Objektverwaltung / techn. Objektverwaltung
- Mieterkontrolle (Sollstellung / Zahlungen / Mahnungen / Mietzinsänderungen / Nebenkostenabrechnungen...)
- Stockwerkeigentum (Betriebskostenabrechnung / Erneuerungsfond)
- Baugenossenschaften, Kapitalanteile, Depositen-, Sparkonti, Verzinsung, VSt

MOR ! LIVIS / Liegenschaftenverwaltung ist speziell geeignet für Liegenschaftenverwaltungen, Wohnbaugenossenschaften, Pensionskassen und Firmen, die eigene Liegenschaften selbst verwalten. Die Programme sind in offenen Systemumgebungen unter Windows sowie in Linux und Unix-Netzwerken einsetzbar für eine unbeschränkte Anzahl Mandate, Liegenschaften und Mietobjekte. Für den gesamten Schriftverkehr nach aussen können die Module von MOR ! OFFICE mit Integration der Adressen und der Datenbank in WinWord aktiviert werden. Bei Bedarf können zu Liegenschaften und Mietobjekten auch Bilder (Grundrisse, Pläne, Ansichten, usw.) gespeichert werden. Damit ergeben sich für die Liegenschaftenverwaltung (inkl. technische Objektverwaltung) neue Qualitäten, die die Arbeiten für alle Beteiligten transparent gestalten.

Die zentrale Adressenverwaltung steht für alle Bereiche zur Verfügung und unterstützt mit MOR ! OFFICE auch eine umfassende Dokumentenarchivierung und ein effizientes Suchsystem. Sie enthält Liegenschaftensadressen, Eigentümer-, Mieter- und Unternehmeradressen wie auch sämtliche weiteren für die Verwaltung wichtigen Adressen.



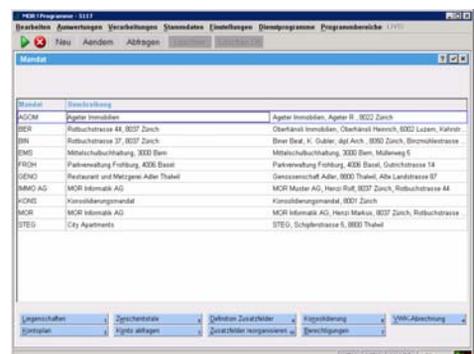
## Liegenschaften

In den einzelnen Mandaten können beliebig viele und beliebig grosse Liegenschaften verwaltet werden, zu denen auf jeder Stufe umfassende Informationen festgehalten werden:

- Liegenschaftsbuchhaltung
- Liegenschaftsabrechnung
- Kennwerte
- Hypotheken mit Zinshistory
- Verträge / Mieter
- Mietobjekte in der Liegenschaft (inkl. Vergangenheitsdaten und Zinshistory)
- Unternehmer zur Objektverwaltung
- Historydaten (z.B. Gesamtrenovierungen, Ausbauten, Schätzungen / techn. Objekt-, Apparateverwaltung)
- Pläne, Grundrisse, Bilder, usw. (MOR ! Image)

## Mandate / Eigentümer

Mandate umfassen eine beliebige Anzahl Liegenschaften, die innerhalb des Mandates verwaltet werden. Je Mandat wird eine vollständige Liegenschaftsbuchhaltung geführt mit Abrechnung für jede Liegenschaft. Kontoplan und Kostenarten sind je Mandat frei definierbar (oder Übernahme aus bestehendem Mandat). Buchungen können manuell erfasst werden oder werden automatisch durch die Verarbeitungen generiert.



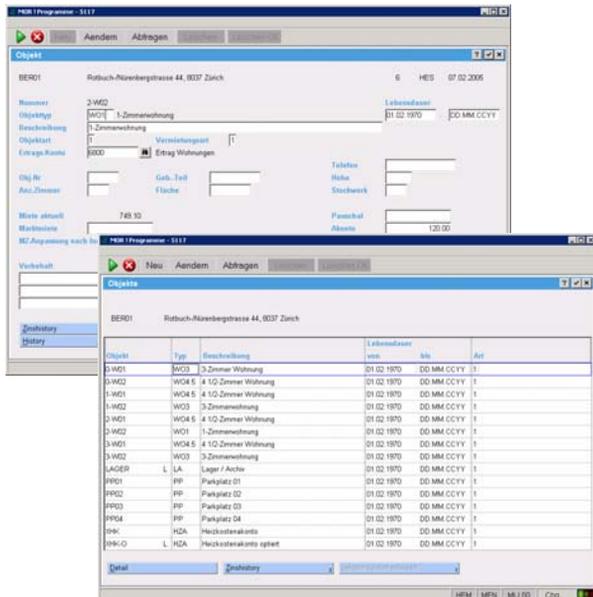
## MOR ! LIVIS / MOR ! OFFICE



## Mietobjekte

Mietobjekte sind diejenigen Einheiten innerhalb einer Liegenschaft, die verwaltet / vermietet werden. In der Objektverwaltung kann pro Liegenschaft eine beliebige Anzahl Mietobjekte definiert werden.

- Objekttypen (Wohnung, Büro, Ladengeschoss, Parkplatz, Bastelraum usw.) definieren, um welche Art von Mietobjekt es sich handelt. Neue Objekttypen können vom Benutzer jederzeit eröffnet werden, ohne dass die frühere Aufteilung verloren geht.
- Bei Umbauten innerhalb des Gebäudes (z.B. Einkaufszentrum) können Mietobjekte zusammengelegt oder aufgeteilt werden.
- Das Objekt ist unter anderem Träger der folgenden Informationen:
  - . Beschreibung, Objektnummer
  - . Lage in der Liegenschaft, Stockwerk
  - . Fläche, Bauhöhe
  - . Zins mit History / Entwicklung / letzte Änderungen
  - . allgemeine History / Notizen
  - . Schlüssel zu den verschiedenen Nebenrechnungen, wobei beliebige Schlüssel wie Wertquoten, Werte aus individuellen Heizkostenabrechnungen, fixe Schlüssel nach m2 / m3 usw. verarbeitet werden können
  - . bei Bedarf kann ein Mietobjekt weiter aufgeteilt werden in Objektteile (Räume)
- Mietobjekte können bei Bedarf in der technischen Objektverwaltung in Räume und Apparate (im Raum) je mit History aufgeteilt werden.



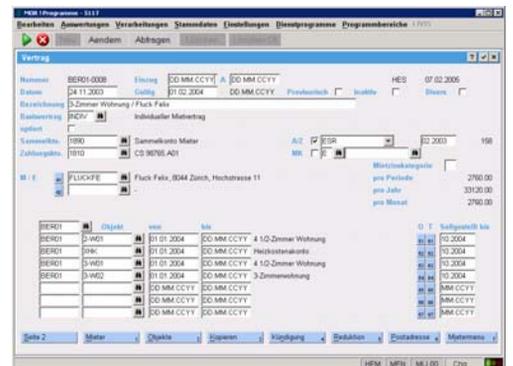
## Mieter / Mietverträge

Je Vertrag können mehrere Mieter (z.B. Ehefrau, Konkubin, WG) definiert werden, für die auch festgelegt werden kann, in welcher Form sie schriftlich benachrichtigt werden. Mieteradressen sind in der zentralen Adressenverwaltung abgelegt (inkl. frühere Wohnorte). Für Mieterinteressenten kann eine Liegenschafts- und Wohnungsbeschreibung ausgedruckt werden, die vom Benutzer zusätzlich erfasst werden kann.

Der Mietvertrag enthält einerseits alle Mieter zum Vertrag und führt diese mit den Mietobjekten zusammen, die unter diesem Vertrag vermietet werden, je mit Beginn, allenfalls Ende der Mietdauer. Ein Vertrag kann auch später jederzeit ergänzt werden, wenn ein Mieter einzelne Objekte ganz oder teilweise dazumietet oder abgibt. Zum Vertrag selbst und zu jedem Mietobjekt im Vertrag können ergänzende Zusatzbedingungen festgelegt werden, sodass die gesamten Verträge (mit Nachträgen) über das System gedruckt werden können

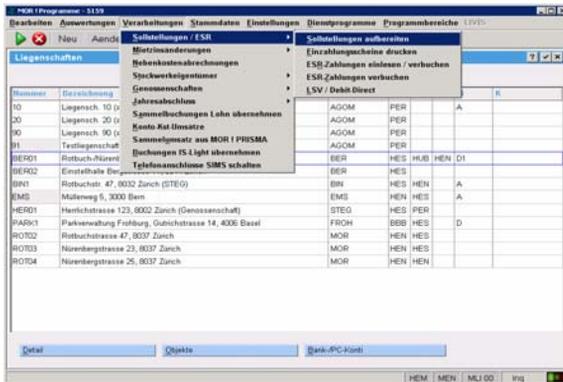
- Mietzinse ergeben sich als Vorschlag aus der Summe der Einzelmieten pro Mietobjekt und unter Berücksichtigung des bisherigen Mietzinses, können aber auch für den Vertrag pauschal festgelegt werden. Im Normalfall hat ein Vertrag eine feststehende Zahlungsperiodizität (z.B. monatlich, quartalsweise usw.). Es ist jedoch möglich, für einzelne Mietobjekte (z.B. für den Erneuerungsfond bei Stockwerkeigentümergeinschaften) einen abweichenden Zahlungsmodus bis zu individuellen Sollstellungsterminen festzulegen.
- Die Mieterdatei gibt der Verwaltung auch einen direkten Zugriff vom Mieter auf die einzelnen Verträge, wobei ein Mieter allenfalls mehrere Verträge in verschiedenen Liegenschaften abschliessen kann.

Gleichzeitig mit dem Vertrag können auch beliebige weitere Briefe automatisiert vorbereitet und gedruckt werden wie Schlüssel-, Schilderbestellung, Mitteilung an den Eigentümer, Hauswart usw.





## Sollstellung / Mahnungen



Verträge und Objekte enthalten umfassende Daten (inkl. Vergangenheitswerte), die online abgefragt werden können. Flexible Verarbeitungen und Auswertungen unterstützen die Verwaltung bei der weiteren Arbeit wie z.B.

- Druck des Mieterstammes, Mieterspiegels
- Drucken von Einzahlungsscheinen (ESR, BESR)
- Mitteilungen an Mieter.

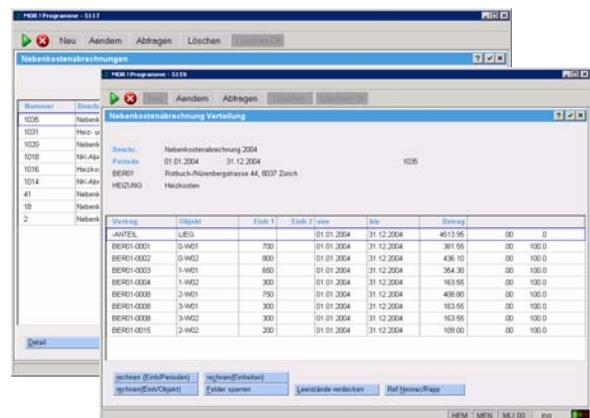
Die eigentlichen Verarbeitungsprogramme sind weitgehend automatisiert, wobei aber jeder Verwalter seinen Arbeitsbereich auch selbständig organisieren kann.

- Sollstellung der vertraglich festgelegten Mieten auf den Sollstellungstermin (bei Bedarf auch individuell je Mietobjekt oder Vertrag) / Buchungen generieren
- Verbuchen der Zahlungen ab Diskette oder durch Übernahme des Zahlungsträgers über Internet
- Mieterkontrolle und Mahnungen (unter Berücksichtigung der Fristen gemäss OR)

## Nebenkosten - Abrechnungen

Pro Liegenschaft kann eine beliebige Anzahl Nebenkostenabrechnungen definiert werden. Nebenkostenabrechnungen können sich auch über mehrere Liegenschaften erstrecken. Wie z.B. gemeinsame Heizungen, Tiefgaragen usw. Sie werden automatisch aufbereitet auf Basis der gebuchten Betriebskosten und unter Einbezug von Vorräten und Verwaltungskosten. Die Verbuchung auf die Mieter erfolgt unter Berücksichtigung von:

- Einzugs- / Auszugsterminen
- Verteilungsschlüssel zu den einzelnen Mietobjekten (inkl. individuelle Heizkostenabrechnung)
- monatliche Gewichtung
- Akonto-Zahlungen für die entsprechenden Abrechnungsperioden.

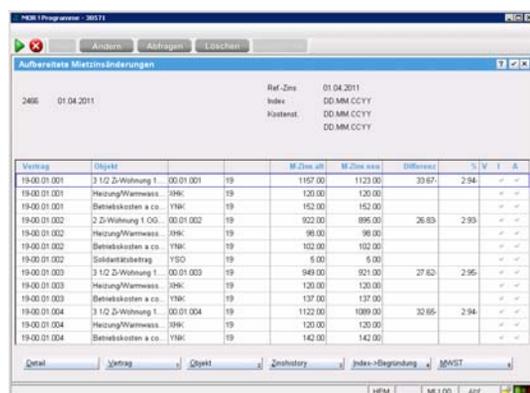


Die Abrechnung wird dabei einerseits als Einzelabrechnung für den Mieter unter Berücksichtigung seiner Akonto-Zahlungen ausgedruckt, andererseits als zusammenfassende Uebersicht zuhanden der Verwaltung. Nach Abschluss der Nebenkostenabrechnung verbleibende Akonto-Restzahlungen können dem Mieter zurückbezahlt werden, Guthaben werden dem Mieterkonto belastet und eingefordert.

## Mietzinsänderungen

Für jedes Objekt sind die letzten 6 Mietzinsänderungen mit Datum und Begründungen / Vorbehalten festgehalten. Eine neue Mietzinsänderung kann damit unter Beachtung des Mietrechtes automatisiert vorbereitet werden, wobei auch regionale Faktoren definierbar sind. Die so berechneten Werte (alter Stand und Aenderung ab Datum der letzten Veränderung, ev. Einbezug von Vorbehalten) kann abschliessend noch beurteilt und bei Bedarf manuell geändert werden.

Die amtlichen Formulare mit Begründungen und ev. Vorbehalten werden für alle Mieter einzeln adressiert ausgedruckt (inkl. notwendige Zweitexemplare). Der Ablauf der Einsprachefrist oder einer Mietzinsanfechtung wird vom System kontrolliert mit Auswirkung auf die Sollstellung. Ergänzend wird eine Kontrollliste 'Einschreiben' über alle versandten Mietzinsänderungen gedruckt.

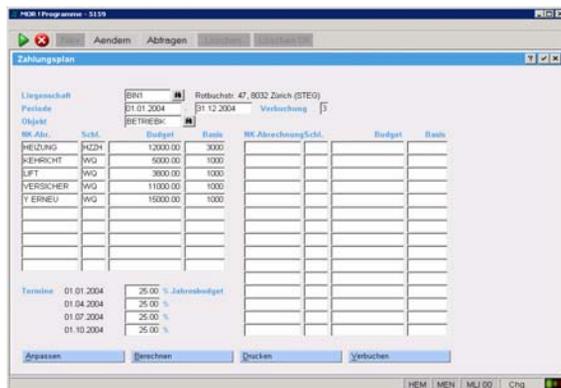
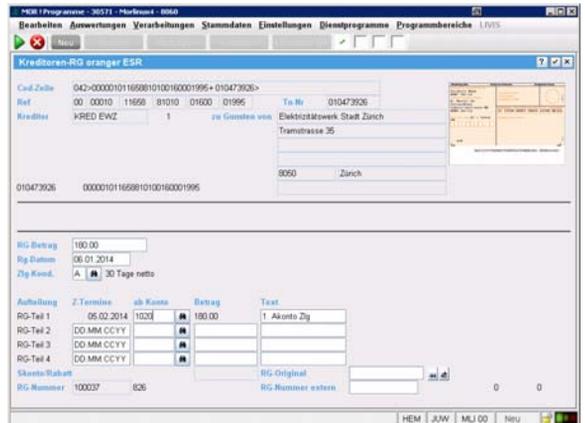




## Kreditoren

Der Kreditorenbereich umfasst eine vollständige und flexible Kreditorenverwaltung mit Rechnungserfassung und Zahlungsvorschlägen auf Fälligkeitstermin. Die Erfassung kann wahlweise pro Liegenschaft oder zentral je Verwalter für alle seine Liegenschaften erfolgen und umfasst:

- Erfassen und verbuchen der Belege für Gebühren und Reparaturen, allenfalls mit
  - . Aufteilung auf einzelne Liegenschaften
  - . Zuteilung zu Nebenrechnung für die periodische Weiterverrechnung an die Mieter
- Zahlungen an Kreditoren über die Kreditorenverwaltung
  - . Kreditorenstamm mit Zahlungsverbindungen je Kreditor
  - . Zahlungsvorschläge auf Zahlungstermin
  - . Zahlungsvorschläge überarbeiten (zurückstellen von Zahlungen / einschliessen weiterer Zahlungen)
  - . Zahlungsvorschläge auslösen, Datenträger, Zahlungsbordereau, Zahlungsavis an Kreditoren und verbuchen für die Finanzbuchhaltung.



## Stockwerkeigentum (STWEG)

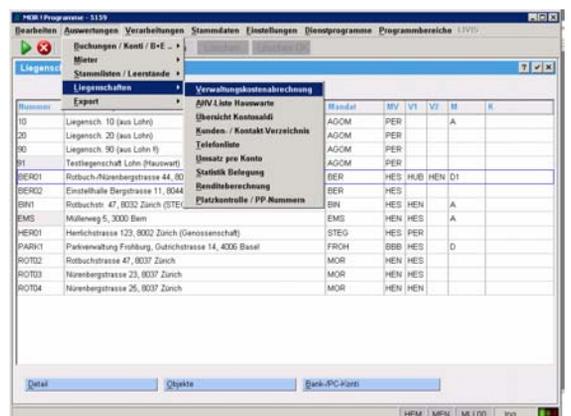
Als Option sind umfassende Programme für die Verwaltung von Stockwerkeigentum verfügbar mit:

- Schriftverkehr mit den Eigentümern
- Betriebskostenabrechnung / Budgetierung / Vorjahresvergleich
- Aufteilung auf Eigentümer gemäss STWEG-Vertrag
- Erneuerungsfonds und Aufteilung auf Eigentümer
- (Teil-) Zahlungen für Betriebskosten und Erneuerungsfonds mit frei wählbarem Zahlungstermin / Zahlungskontrolle und Mahnwesen für ausstehende Zahlungen
- Steuerausweis und VST-Rückforderung für Erneuerungsfonds und Zinsen.

## Auswertungen

Flexible Auswertungen vervollständigen den Programmbereich 'Liegenschaftsverwaltung' zu einem umfassenden Arbeitsinstrument für die Verwaltung

- Mieterlisten / Mieterspiegel
- Leerstandslisten: jederzeitige kurzfristige Uebersicht über freistehende Mietobjekte (über den gesamten verwalteten Bestand aller Liegenschaften)
- Liegenschaftsabrechnung und Kontoblätter zu den einzelnen Bereichen
- Wohnungsabnahmeprotokolle
- Betriebskostenrechnung und Budgetierung mit Vergleich zu Vorjahren
- Renditeberechnung
- Übergabe der Daten an die Finanzbuchhaltung
- Hauswärtlöhne mit Verarbeitung über das Lohnprogramm mit den gesetzlichen Auswertungen (MOR ! FINANZ / Personal, Lohn)



**Leerstände sind jederzeit online am Bildschirm abfragbar** nach Verwalter, Region, Objektart, -grösse usw. Ein leerstehendes Objekt kann einem Interessenten mit Objektbeschreibung angeboten oder für ihn reserviert werden mit zeitlicher Kontrolle der Reservation. Bei Bedarf kann auch direkt aus einer Reservation ein neuer Vertrag eröffnet werden.

## MOR ! LIVIS / MOR ! OFFICE



## Wohnbaugenossenschaften (WBG)

- Verwaltung von Anteilschein- und Depositionskonten der Genossenschafter mit Zahlungsplan und Kapitelausweis
- Verzinsung der Kapitalanteile und VSt-Ausweis

## Technische Objektverwaltung

**Objektteile / Räume** sind bei Aktivierung der technischen Objektverwaltung die Träger weiterer Informationen über

- **Objektelemente / Apparate, Einbauten, Bodenbeläge usw.** Der Benutzer kann nach Bedarf Objektelemente definieren
  - . zu jedem Objektelement können ergänzende Informationen gespeichert werden wie z.B.
  - . Hersteller / Unternehmer (Lieferant)
  - . Baujahr / Jahr der letzten Renovation
  - . technische History mit Datum, Texten, Kostenübersicht
  - . bei Einsatz von MOR ! Image Planunterlagen, Grundrisse, Ansichten, Bilder usw.
  - . die Unternehmerdatei unterstützt die Verwaltung bei Renovationen und Reparaturen zusätzlich und bildet die Verbindung zur Unternehmer-Adressenverwaltung mit Sachbearbeiter beim Unternehmer, Telefon, Fax usw.

Im Hinblick auf Renovationen steht damit z.B. jederzeit ein Ueberblick über Alter und Hersteller / Lieferant der Apparate in einer Ueberbauung zur Verfügung.

**Optionen:** als Ergänzung zum Grundmodul sind die folgenden Erweiterungen verfügbar

- VESR / BESR- / LSV / Debit-Direct-Verarbeitung für Mieten und sonstige Zahlungen
- **MOR ! OFFICE** mit Integration des Schriftverkehrs mit Mietern und Eigentümern in WinWord (\*)
- **Kreditorenverwaltung** / Zahlungsvorschläge / Zahlungsträger DTA (\*)
- **Stockwerkeigentum**, Betriebskostenabrechnung, Erneuerungsfonds, Zahlungspläne, VSt-Ausweise
- **Baugenossenschaften**, Kapitalanteile, Verzinsung, VSt-Ausweise
- **Schlüsselverwaltung** (\*)
- **Vertragsverwaltung Miete (Grossmieter)** (\*)
- **Optierte Liegenschaften / MWSt**
- **Portfolio-Management** (\*)
- **Raumreservation / -fakturierung** (\*)
- **Technische Objektverwaltung**
- **MOR ! Image / Bildintegration** (\*)

\* = separate Dokumentation