



*GIT*

NEUERUNGEN REALAX 8.2



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Schnittstellen und Partnerschaften</b> .....	<b>2</b>
1.1. Erweiterungen WebAPI .....	2
1.2. DocuSign Schnittstelle .....	2
1.3. Partnerschaft Prowis.....	2
<b>2. Allgemeines &amp; Basisdaten</b> .....	<b>3</b>
2.1. Erweiterungen in der Benutzerverwaltung .....	3
2.2. Handling/Hinweismeldungen/Fehlermeldungen .....	3
2.3. Erweiterung Pflegemandant .....	4
2.4. Redesign Änderungsprotokoll.....	4
2.5. Suchfunktion in der Mandantenauswahl.....	5
2.6. Drag & Drop in der Sammelakte .....	5
2.7. Briefbogentool .....	6
2.8. Einblendung Newsbereich .....	7
<b>3. Technisches Objektmanagement</b> .....	<b>8</b>
3.1. Erweiterung um Skontobetrag.....	8
3.2. Erweiterung Anzeige Belege Kostensplitt .....	8
3.3. Zusatzfelder Interessenten .....	8
<b>4. Kaufmännisches Objektmanagement</b> .....	<b>9</b>
4.1. Änderung Menüstruktur .....	9
4.2. Strukturbaum Liegenschaftsstamm .....	9
4.3. Anpassungen in der Indexierungsfunktion .....	9
4.4. Verwaltergebühren Abrechnung .....	10
4.5. Anpassung Leerstände .....	10
4.6. Erweiterung Kappungsmöglichkeiten Mietvertrag .....	10
4.7. Integration Prüfmechanismen Abrechnungskonten.....	12
4.8. Datenaustausch Heizkostenabrechnung .....	12
<b>5. Finanzbuchhaltung</b> .....	<b>13</b>
5.1. Schließen Buchungskreise pro Periode.....	13
5.2. SEPA Batchbooking .....	13
5.3. Redesign relax-Ratenzahlungsfunktion.....	14
5.4. Belegupload ersetzt den einfachen .csv Import .....	14
5.5. Zahlungsflusstool .....	15
5.N. Abkündigungen .....	15
<b>6. Reporting</b> .....	<b>16</b>
6.1. real.Control Pivot Funktion .....	16
6.2. real.Control Erweiterungen .....	16
6.3. Vorauswahl Reporting Package .....	17

## EINLEITUNG

Seit der Expo Real 2024 ist unsere **realax 8.2** angekündigt und bei einem Besuch an unserem Stand konnten Sie einen ersten Eindruck der Neuerungen gewinnen. Jetzt ist der Zeitpunkt des Release erreicht.

Mit dieser Beschreibung möchten wir Ihnen die neuen Funktionen und Möglichkeiten von **realax Immobilienmanagement** in der Version **realax 8.2** vorstellen. Wie angekündigt, erhalten Sie zu jeder neuen Programmversion umfassende Informationen, die wir Ihnen nicht nur in dieser Unterlage zur Verfügung stellen, sondern auch live in einem Webinar vorführen.

Diese Dokumentation hat das Ziel, Ihnen einen Überblick über Weiter- und Neuentwicklungen innerhalb der Software **realax 8.2** zu vermitteln und nicht jede Programmfunktion in der Tiefe zu erklären. Bei Update Ihrer **realax** bieten Ihnen wir die Möglichkeit, die für Sie interessantesten Themen nochmals detailliert zu schulen.

Ein Upgrade von Vorgängerversionen direkt auf die Version **realax 8.2** ist möglich. Bitte nehmen Sie hierzu Kontakt zu unserem Vertrieb auf oder wenden sich an Ihren zuständigen Consultant.

Bitte beachten Sie, dass die **realax 8.0** ab dem Release der **realax 8.2** nicht mehr unterstützt wird.

# 1. SCHNITTSTELLEN UND PARTNERSCHAFTEN

## 1.1. ERWEITERUNGEN WEBAPI

Die Funktionen hinsichtlich der Anbindung externer WebApi-Schnittstellen, wie zum Beispiel DMS-Systeme (ELO, DocuWare, etc.) oder auch des Rechnungsmanagers, wurden um die Möglichkeit des browserbasierten Belegaufrufs erweitert.

Damit sind Sie in der Lage aus unterschiedlichen Programmbereichen der relax (Kontoauszug/Buchungsanzeige, Mahnwesen, Zahlungsverkehr, BK-Explorer) den jeweiligen Beleg aufzurufen, ohne diesen im DMS suchen zu müssen.

## 1.2. DOCUSIGN SCHNITTSTELLE

Im Zeitalter des papierlosen Büros und der damit einhergehenden Digitalisierung von Dokumenten, sind elektronische Signaturen, als Teil eines modernen System of Agreement, schon weithin akzeptiert und werden in der nächsten Zeit noch größere Bedeutung bei der effizienten Gestaltung von Prozessen erlangen. Mit **relax 8.2** haben Sie die Möglichkeit, DocuSign Dokumentenfreigaben an einen oder mehrere Teilnehmer zur Freigabe zu versenden.

Nutzen Sie dabei zuvor erstellte Vorlagen oder starten Sie adhoc-Freigaben. Die unterzeichneten Dokumente werden anschließend in der relax Sammelakte abgelegt. Bis dahin sehen Sie den aktuellen Fortschritt zu jeder Zeit direkt am Dokument.

## 1.3. PARTNERSCHAFT PROWIS

Mit der Prowis haben wir, zusätzlich zu unserer windream Inhouse Expertise, einen erfahrenen Partner in der Integration von Dokumentenmanagementsystemen gewonnen.

Prowis ist u.a. DocuWare Platinum, Datev-Solution sowie DocuSign Partner und bietet eine Schnittstelle zur relax an. Hieraus ergibt sich eine große Wissensschnittmenge zwischen Prowis und der GiT. Die DocuWare Schnittstelle nutzt die WebApi der relax und durch die Integrationsmöglichkeit von DocuSign in der relax, besteht die Möglichkeit, digitale Unterschriften mit relax Usern zu verknüpfen.

## 2. ALLGEMEINES & BASISDATEN

### 2.1. ERWEITERUNGEN IN DER BENUTZERVERWALTUNG

Benutzer können, direkt aus der Benutzerverwaltung heraus, einer bestehenden Benutzergruppe zugeordnet werden. Des Weiteren lassen sich Benutzergruppen auch löschen, wenn Benutzer hinzugefügt und/oder Rechte zugewiesen wurden. Die Integration des Active Directory wurde erweitert. Benutzergruppen können mit dem Active Directory abgeglichen werden. Benutzer der verknüpften AD-Gruppe werden automatisch in realax angelegt und/oder aktualisiert.

### 2.2. HANDLING/HINWEISMELDUNGEN/FEHLERMELDUNGEN

Bei Benutzerabbrüchen, Fehlern oder nicht vorhandenen Daten, weist das System qualifizierte Meldungen in den Stammdatendialogen aus. Bei der Fortschrittsanzeige ist der Button Abbruch aktiv und der Prozess kann über diesen Button durch den User abgebrochen werden. Des Weiteren wurden die Druckdialoge um eine Statusanzeige beim Archivieren oder der Sammelvorschau erweitert.

Das Handling der Fensterpositionierung wurde überarbeitet. Es sollten deutliche Verbesserungen bei der Umstellung von Ein-Monitor/Mehrfach-Monitor Betrieb, Remote Zugriff, andere Auflösung etc. durch den Anwender zu erkennen sein.

Programm-Links in den real.Control-Auswertungen, zum Aufruf des jeweiligen Stammdatendialogs, sind nicht mehr blau sondern orange eingefärbt.

Bei Nutzung des Nummernblocks in den Suchdialogen und im NavGrid wird das Komma automatisch als Punkt übersetzt. Diese Funktion ist insbesondere bei der Verwendung von Buchungskreisen in Verbindung mit der Kontensuche sinnvoll.

Die Ribbon Bar in den Dialogfenstern wurde um einen „Abbruch“-Button ergänzt. Somit ist sofort erkennbar, wenn der Datensatz geöffnet und verändert wurde. Sobald eine Änderung an einem Datensatz vorgenommen wird, wechselt die Ribbon Bar automatisch in das Bearbeiten-Menü.

The screenshot shows a software interface for managing lease contracts. At the top, the title is "4.5.1. Mietverträge - Unter den Eichen 10, 45891 Gelsenkirchen / Elegant Herrenmode GmbH". Below the title is a ribbon bar with several tabs: "Bearbeiten" (highlighted), "Vertragsdetails", "Adressen", "Information", "Zusatz", "Extras", and "Korrespon". The "Bearbeiten" tab contains a "Neuer Datensatz" button, a "Speichern" button, and a highlighted "Abbruch" button. To the right of the "Abbruch" button are navigation buttons: "Suchen", "Erster Datensatz", "Vorheriger Datensatz", "Nächster Datensatz", and "Letzter Datensatz". Below the ribbon bar is a data entry form with the following fields: "Vertrags-Nr." (180.20601), "Vertragsart" (101), and "Bezeichnung" (Elegant Herrenmode GmbH). The status "Daten vollständig erfasst" is displayed to the right of the "Bezeichnung" field. At the bottom of the form, there is a table with columns: "Vertragsdaten", "Flächen", "Zusatzfelder", "Miete/Betriebskosten", "Sonstiges", "Mieteradressen", and "Termine". Below the table, there is a field for "Unterschrift Mieter am" (02.02.2010) and a field for "Mieternummer (D)".

## 2.3. ERWEITERUNG PFLEGEMANDANT

Im Pflegemandant können ab der Version **realax 8.2** die Mahnspergründe, OP-Kommentare, Kommentare zu den Mahnstufe und Capex Kategorien angebunden werden. Des Weiteren wurde die Zinstabelle entfernt und die Tabellen für die Planauswertungen zusammengefasst.

## 2.4. REDESIGN ÄNDERUNGSPROTOKOLL

Die Anzeige des Änderungsprotokolls wurde überarbeitet. Zusätzlich können aufgrund einer Anpassung der Abfragesystematik mehr Informationen dargestellt werden.

**Selektion**

von Datum:   
bis Datum:   
Aktualisieren

Tabelle: <Alle>   
Feld:   
Benutzer: <Alle>

Adresstabelle Kommunikation SAL080  
Kunde/Debitor Gemeinsame Daten SKD121  
Vertragsbasistabelle  
Verlängerungsregeln

Administrator  
Unbekannter Benutzer (2018)

**Tabellen-Änderungen**

Tabelle	Bezeichnung	Operation	Datum	User	Benutzername
SAL080	Adresstabelle Kommunikation SAL080	Neu	19.11.2024 11:08:25	9999	Administrator
SKD121	Kunde/Debitor Gemeinsame Daten SKD121	Geändert	18.11.2024 13:07:10	9999	Administrator
SKD121	Kunde/Debitor Gemeinsame Daten SKD121	Geändert	18.11.2024 13:07:03	9999	Administrator
SKD121	Kunde/Debitor Gemeinsame Daten SKD121	Geändert	18.11.2024 13:04:45	9999	Administrator
SVT100	Vertragsbasistabelle	Geändert	18.06.2024 10:23:10	9999	Administrator
SHV323V	Verlängerungsregeln	Geändert	18.06.2024 10:23:10	9999	Administrator

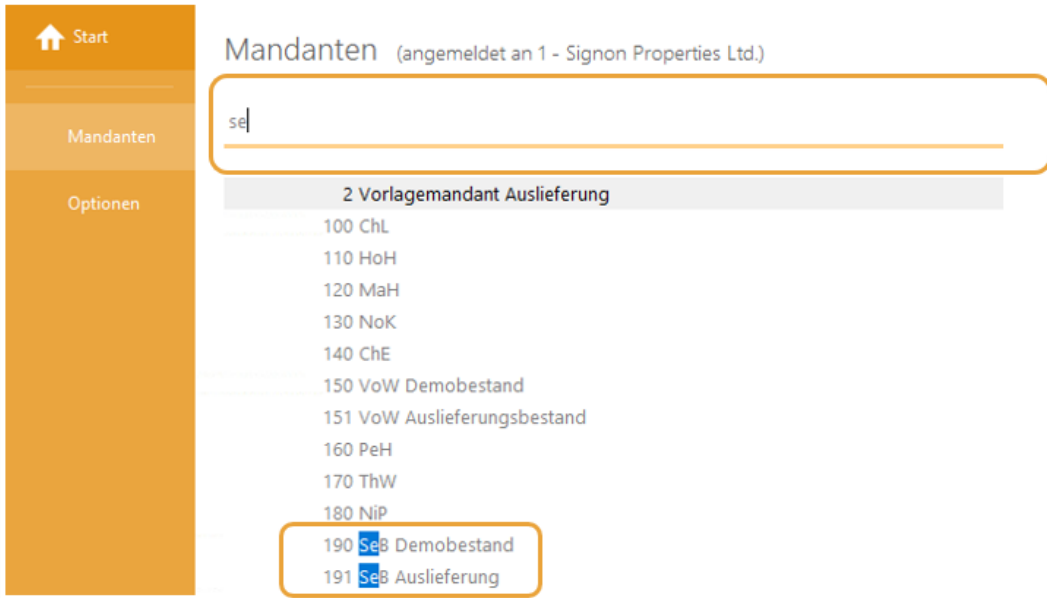
**Feld-Änderungen**

Feldname	Wert neu	Wert alt
Kontakt	mode@elegant.com	
NRADR	229	
Typ	HML	

TEST8 ProtokollAnsehen Frm Show : 1022 [msec]

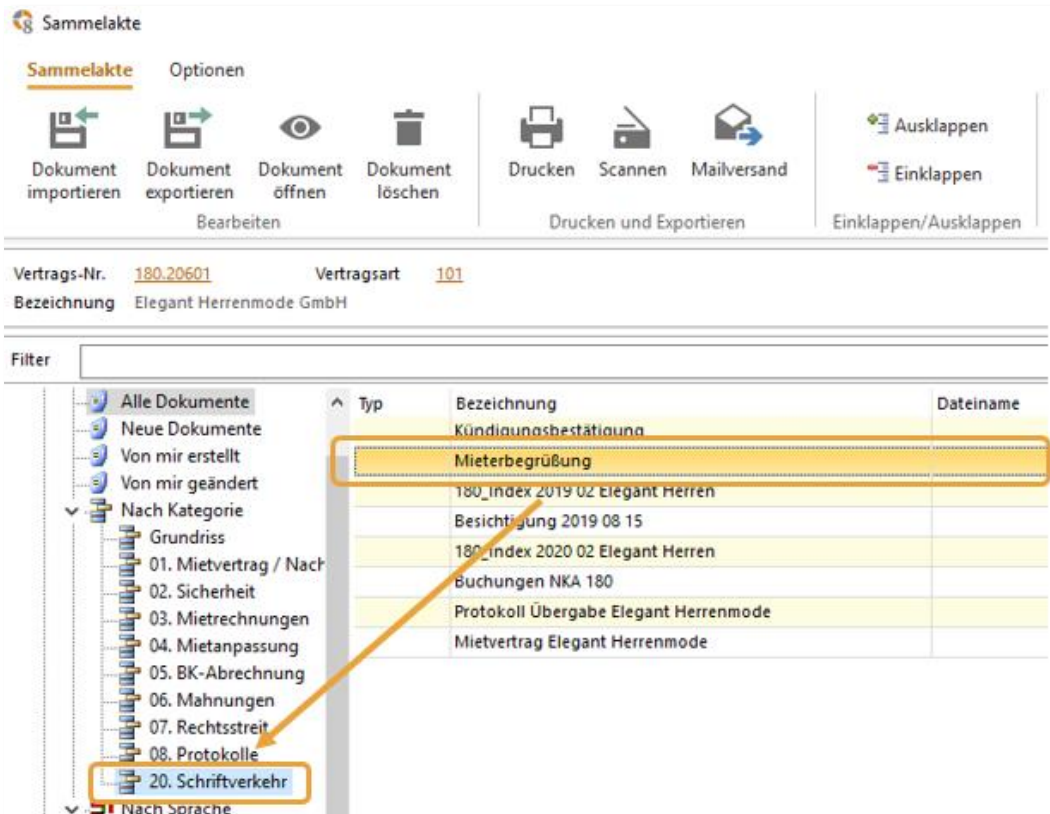
## 2.5. SUCHFUNKTION IN DER MANDANTENAUSWAHL

Die Mandantenauswahl wurde um eine Suchfunktion ergänzt. Diese Erweiterung unterstützt Sie dabei, auch bei einer Vielzahl an Mandaten, die Übersicht zu behalten. Hierbei wird mit einer Volltextsuche nicht nur der Begriff farbig markiert, sondern im nächsten Stepp auch gefiltert.



## 2.6. DRAG & DROP IN DER SAMMELAKTE

In der internen Sammelakte ist es nun möglich, die per Drag & Drop abgelegten Dokumente ebenso den einzelnen Kategorien zuzuordnen.



## 2.7. BRIEFBOGENTOOL

Mit diesem Tool kann ein eigenes Overlay erstellt und somit die Standardformulare mit eigenem Design und den rechnungs-relevanten Daten versorgt werden.

Hierzu ist es möglich, sowohl in den Kopfdaten als auch in den Fußdaten eine Grafik zu hinterlegen. Des Weiteren kann in der Fußzeile in mehreren Spalten/Zeilen eine statische und dynamische Datenversorgung erfolgen. Hierzu werden Platzhalter verwendet, die Informationen aus Mietverwaltung, Buchungskreisen, Buchungskreisgruppen, Firmenstamm etc. dynamisch auf der später erstellten Rechnung ausweisen.

Designtechnisch kann eine Anpassung der Schriftart für das gesamte Dokument erfolgen. Des Weiteren kann die Aufteilung der Daten in der Fußzeile aktiv gesteuert werden. Es besteht die Möglichkeit, das Overlay im Anschluss mehreren Formularen zuzuordnen.

Die Datenfelder wurden im Buchungskreis, Buchungskreisgruppen, Firmenstamm etc. zur Pflege ergänzt. Die Funktionen des Briefbogentools werden in den nächsten Monaten weiter ausgebaut. Der Briefbogen kann nicht nur für die OM-Rechnungen, sondern auch für Erhöhungsschreiben, Mahnschreiben und Kleinaufträge verwendet werden.

**Basisdaten**

Suchbegriff

- 1. Firmenstamm
- 2. Währungen
- 3. Sonstige Adressen
- 4. Steuerschlüssel
- 5. EU-Länder
- 6. Basisdaten
- 7. Banken
- 8. Zuschläge/Nachlässe
- A. Sortierkennzeichen
- B. Zahlungskonditionen
- C. Zahlungsarten
- D. Gewerkeklasse
- E. Anonymisierung
- F. Feiertagskalender
- G. Geschäftsjahre
- H. Hausbanken
- I. Korrespondenz
- K. Briefbogen**
- L. Listen
- M. Mitarbeiter/Vertreter
- P. Passwort ändern
- R. Formularpositionen zurücksetzen

**B.K. Briefbogen**

Bearbeiten | Zusatz | Im-/Exportieren | Extras | Korrespondenz | Hilfe

Neuer Datensatz | Speichern | Löschen | Suchen | Navigation | Synchronisation | Datensatzprüfung | Datensatzinformation

Layerdefinition Nr. 102

Bezeichnung Overlay GIT

Schriftname Arial

Schrift in Formular anwenden

Höhe Fußzeilentext (in mm) 30,0

Höhe Fußzeilengrafik (in mm) 33,0

Schriftformate | Logos Kopfzeile | Logos Fußzeile | Daten Fußzeile | Notizen | Gepflegte Stammdaten | Zugeordnete Layouts

Der Fußtext beginnt wie angegeben vom unteren Rand entfernt. Die letzten 5mm können nicht beschrieben werden. Der Fußtext ist 164mm breit und kann aus mehreren Spalten und Zeilen bestehen.

Spalte	Zeile	Seite 1	Seite X	Formel	angezeigter Text
1	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<%BKREIS.NAME%>	
1	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<%BKREIS.STRASSE%>	
1	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<%BKREIS.LKZPLZORT%>	
1	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	www.git.de // www.realax.de	www.git.de // www.realax.de
2	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bank: <%BKREIS.BANKNAME%>	Bank:
2	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	IBAN: <%BKREIS.IBAN%>	IBAN:
2	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	BIC: <%BKREIS.BIC%>	BIC:
3	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	GF: <%BKREIS.GF1%>, <%BKREIS.GF2%>	GF: <%BKREIS.GF1%>, <%BKREIS.GF2%>
3	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	HR-Nr.: <%BKREIS.HRNR%>	HR-Nr.:
3	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Amtsgericht: <%BKREIS.AMTSGERICHT%>	Amtsgericht:
3	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	UST.ID-Nr.: <%BKREIS.USTIDNR%>	UST.ID-Nr.:

Schriftformat 1 (Bezeichnung) 1 Bezeichnung

Schriftformat 2 (Wert) ...

auf erster Seite anzeigen

auf Folgerseite anzeigen

Bezeichnung und Werteauswahl

Bezeichnung

Wert Erste Zeile aus dem Briefkopf vom Buchungskreis

dynamische Formel

Platzhalter einfügen



## 2.8. EINBLENDUNG NEWSBEREICH

Der Newsbereich ist weiterhin durch Klicken auf das „X“ durch den Anwender ausblendbar. Sollten die Neuigkeiten aktualisiert werden, blendet sich das Fenster bei Neustart der relax automatisch wieder ein. Damit bleiben Hinweise, wie z.B. Webinar-Ankündigungen oder wichtige Kundeninformationen nicht ungelesen.

The screenshot shows the user interface for '1 - Signon Properties Ltd.'. The top navigation bar includes 'Dashboard', 'Mietverträge', and 'Liegenschaftsstan' with a refresh icon. The main content area is divided into two sections:

**Table Section:**

Variante	Bezeichnung
1	Standard
1	Standard
2	Test MEC
3	Test Schulung CB
4	Test BBV
5	Test Axtmann
6	Test TCN
7	Test1234
8	GermanReal
9	Test Kaldewei
10	Test Reich
1	Standard
2	Mieterbestand Report
3	Variante Capital Bay
4	RentRoll Buer
6	RentRoll MEC

**News Section (Neuigkeiten!):**

**realax 8**

In diesem Bereich informieren wir Sie über wichtige Neuerungen rund um realax und geben Ihnen Tipps und Tricks für die tägliche Anwendung. Besuchen Sie uns gerne auch unter <http://www.git.de>

**Einladung zum Webinar „realax 8.2: Neuerungen und Informationen zum Release**

Wir freuen uns, Ihnen mit realax 8.2 die neueste Version unserer Immobiliensoftware vorstellen zu dürfen. Dieses Upgrade bringt zahlreiche Weiterentwicklungen und Verbesserungen mit, die Ihre tägliche Arbeit noch effizienter und komfortabler gestalten können. Am **05. Februar 2025 von 10:00 bis 12:00** Uhr laden wir Sie herzlich zu unserem kostenfreien Webinar ein, in dem wir Ihnen die neuen Funktionen und Features von realax 8.2 im Detail präsentieren. [Zur Anmeldung](#)

**Migration unseres CRM-Systems in die MS Azure Cloud**

Wir haben unser CRM-System erfolgreich in die

An orange arrow points to a close button (X) in the top right corner of the news sidebar.

### 3. TECHNISCHES OBJEKTMANAGEMENT

Das Modul **Techn. Objektmanagement** wurde in **realax 8.2** um nützliche Info-Funktionen für Ihre Auswertungen sowie zur besseren Übersicht erweitert.

#### 3.1. ERWEITERUNG UM SKONTOBETRAG

Sowohl in den Budgetmasken als auch in den Vorgangsmasken wird jetzt im Reiter „Zahlung“ auch der ausgeführte Skontobetrag der Rechnung ausgewiesen.

T.4.1.4. Instandsetzungs-Vorgang

**Bearbeiten** Aktionen Zusatz Extras Korrespondenz Hilfe

Neuer Datensatz Speichern Löschen Suchen Erster Datensatz Vorheriger Datensatz Nächster Datensatz Letzter Datensatz Synchronisation

Vorgangsnummer: 100004

Alternative Vorgangsnummer:

zugehöriges Ticket: 100000  Sturmschaden beseitigen

Vorgangstyp: 3 Instandsetzung

Vorgangstatus: 224 Vorgang in Gewährleistung

Priorität: normal

Bezeichnung: Reparatur Markisen an der Westfassade

Basisdaten	Budgetverknüpfung	Anfragedaten	Auftragsdaten	Nachträge	Termine	Freigaben	Belege	Zahlungen
Fremdbel.Nr.	Betrag (netto)	davon Skonto (netto)	Buchungstext					
▶1505-035	2.450,00	0	ER 10008 Rolladen & Markisenbau Dresden GmbH					

#### 3.2. ERWEITERUNG ANZEIGE BELEGE KOSTENSPLITT

Im Reiter „Belege“ der unterschiedlichen Vorgangstypen ist die Anzeige des Kostenstellensplitts, sowohl für gebuchte als auch für im Rechnungseingangsbuch befindliche Belege, erweitert worden. Des Weiteren werden Belege, die zusätzlich zur Vorgangsnummer in den Kopfdaten der Buchung auch Vorgangsnummern im Sachkontensplitt erfasst haben, mehrfach dargestellt.

#### 3.3. ZUSATZFELDER INTERESSENTEN

Auch für die Stammdatenerfassung von Interessenten können Zusatzfelder angelegt werden. Dies findet wie gewohnt unter 4.1.3.1 Zusatzfelder statt. Diese Zusatzfelder sind u.a. mit der real.Control 3010 auswertbar.

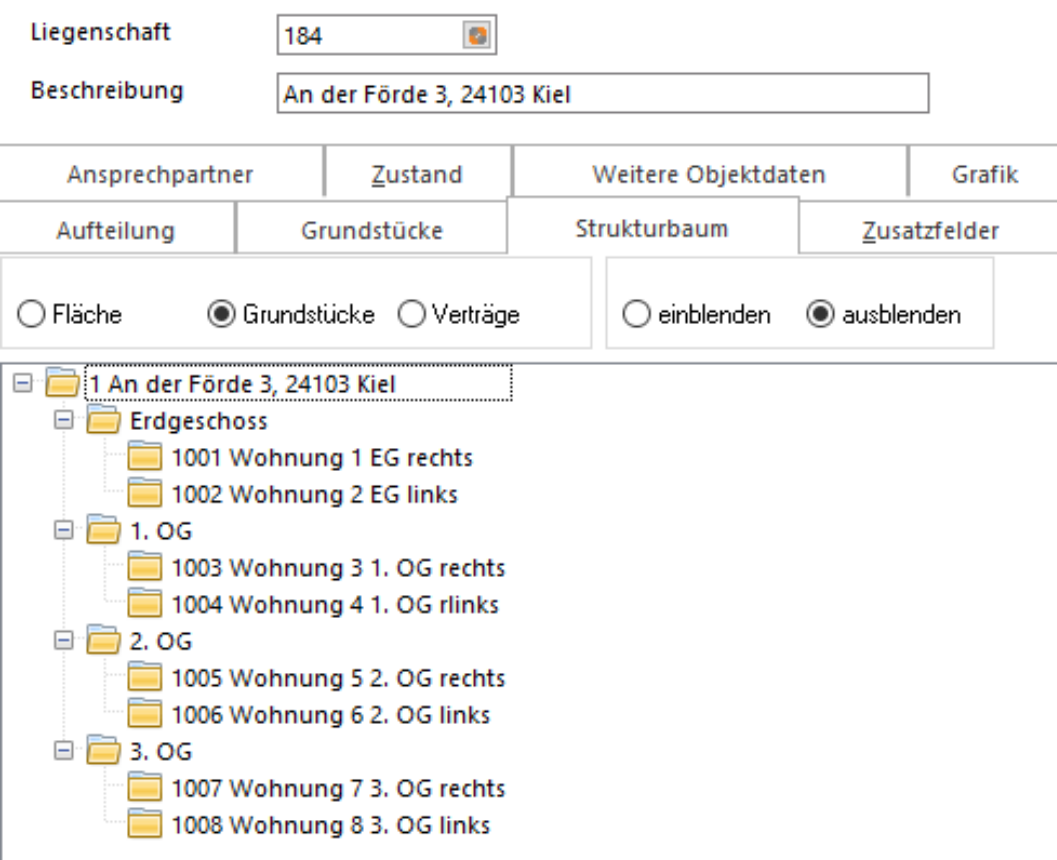
## 4. KAUFMÄNNISCHES OBJEKTMANAGEMENT

### 4.1. ÄNDERUNG MENÜSTRUKTUR

Das Menü im kaufmännischen Objektmanagement wurde erweitert. Unter 4.8.4 Sollstellungen werden analog der Dauer-/Mietrechnung vor Sollstellung auch die Menüpunkte Dauermietrechnung nach Sollstellung sowie Mietrechnung nach Sollstellung zu finden sein.

### 4.2. STRUKTURBAUM LIEGENSCHAFTSSTAMM

Bei der Auswahl Grundstücke des Strukturbaums im Liegenschaftsstamm werden ausschließlich die Geschosse angezeigt, zu denen es auch Flächen gibt.



Liegenschaft: 184

Beschreibung: An der Förde 3, 24103 Kiel

Anspruchspartner | Zustand | Weitere Objektdaten | Grafik

Aufteilung | Grundstücke | Strukturbaum | Zusatzfelder

Fläche  Grundstücke  Verträge

einblenden  ausblenden

- 1 An der Förde 3, 24103 Kiel
  - Erdgeschoss
    - 1001 Wohnung 1 EG rechts
    - 1002 Wohnung 2 EG links
  - 1. OG
    - 1003 Wohnung 3 1. OG rechts
    - 1004 Wohnung 4 1. OG rlinks
  - 2. OG
    - 1005 Wohnung 5 2. OG rechts
    - 1006 Wohnung 6 2. OG links
  - 3. OG
    - 1007 Wohnung 7 3. OG rechts
    - 1008 Wohnung 8 3. OG links

### 4.3. ANPASSUNGEN IN DER INDEXIERUNGSFUNKTION

In der Indexierungsmaske ist es ab **realax 8.2** möglich, unter „Mietanpassung ab“ das nächste Kalenderjahr auszuwählen, sodass unabhängig von dem Erfüllungszeitpunkt der Indexierungsregel eine Anpassung der Sollstellung zum neuen Kalenderjahr erfolgt.

Des Weiteren wurde in der Durchführung des Indexierungsprozesses die Funktion „Rückmelden“ für alle automatischen Erhöhungsvarianten deaktiviert.

## 4.4. VERWALTERGEBÜHREN ABRECHNUNG

Exklusiv mit **realax 8.2** steht die Funktion der Verwaltergebühren Abrechnung unter 4.F. zur Verfügung. Auf Basis der durch den Anwender gepflegten Stammdaten pro Verwaltungsvertrag, wie z.B. Startup Fee, Pauschalen, Verwaltergebühren pro Anteil oder prozentual, Abrechnungszyklen sowie Minimal- und Maximalbeträgen pro Monat, können sowohl Prognosen für das kommende Abrechnungsjahr als auch Abrechnungen und die dazugehörigen Rechnungen für das jeweilige Abrechnungsjahr, e-rechnungsfähig erstellt werden. Die Abrechnung erfolgt als Sollabrechnung. Für Property und Assetmanagement können unterschiedliche Abrechnungen, auf Grundlage abweichender Parametereinstellungen, erstellt werden.

**4.F.1. Abrechnung > Verwaltergebühren**

Vertrags-Nr. 100  
 Bezeichnung Neumarkt Galerie Dresden  
 Beginn der Verwaltung 01.01.2024  
 Steuerschlüssel 1 **Voller Satz 19%**

Property Management ( PM ) Asset Management ( AM )

Berechnung Rechnungstext Vertragsbedingungen

Startup Fee 25.000,00  
 Pauschal Verwalter Fee 12.000,00  
 Abrechnungszyklus jährlich  
 Anteil-Nr. Einheit 1 Mietfläche  
 Verwalter Fee pro Einheit 1,00  
 Verwalter Fee Einheit 4040,95 Euro ( Anzahl Einheiten / Wert: 32 / 4040,95 )  
 Proz. Verwalter Fee 2,00  
 Mindestbetrag pro Monat 2.500,00  
 Maximalbetrag pro Monat 0  
 Betrag / qm / Monat 0 Euro / m<sup>2</sup> / Monat  
 Schlussrechnung   
 Eingangsrechnung   
 Ausgangsrechnung

**4.F.1. Abrechnung**

Abrechnungs-Nr. 2  
 Abrechnungs-Art Property Management

Basisdaten  
 Bemerkung Abrechnung 2024  
 Vertragsart 001 Mietverwaltungsvertrag  
 Vertrags-Nr. 100 2 Records Found  
 Liegnummer 100 - Am Neumarkt 5, 01067 Dresden  
 Zeitraum von 01.01.2024  
 Abrechnung von 01.01.2024  
 Abrechnung bis 31.12.2024  
 Status Schlussrechnung durchgeführt  
 verbucht   
 Rechnungs-Nr.  
 Gesamt Sollmiete 169.000,00  
 Gesamt Sollfee 247.491,40  
 Gesamt Istmiete 169.000,00  
 Gesamt Istfee 247.491,40

Manuelle Anpassung der Vorauszahlungen:  
 Pauschal Verwalter Fee

Datum n. Vorauszahlung 01.01.2025  
 Vorauszahlung Soll-Miete 12.000,00  
 Vorauszahlung Soll-Fee 18.540,95

Abrechnung | Löschen Abr. | Anzeige Abrechnung | Anzeige n. Vorauszahl. | Druck-Bechnungen | Freigabe anfordern

## 4.5. ANPASSUNG LEERSTÄNDE

Vor der **realax 8.2** war es möglich, über verschiedene Wege die Pflege von Leerstandsgründen auf Basis des Mietvertrages vorzunehmen. Die Stammdatenpflege der Leerstandsgründe findet ausschließlich unter Punkt 4.2.8 Leerstandsgründe statt. Diese können im Anschluss auf Mietvertragsebene unter Zusatz Leerstandsgründe, ausschließlich bei Leerstandsverträgen und Bedarf gepflegt werden. In der Mietvertragsmaske und in den Basisdaten/Parameter entfallen die entsprechenden Felder. Des Weiteren ist im Liegenschaftsstamm auf Flächenebene die steuerliche Vermietungsabsicht immer freigeschalten und pflfegbar.

Start | 1. Vertrieb | 2. Lager | 3. Einkauf | T. Techn. Objektmanagement | **4. Kaufm. Objektmanagement** | 5. Finanzbuchhaltung | 6. Anlagenbuchhaltung | 7. Kostenrechnung | R. Reporting | B. Basisdaten | A. Adm.

Objekt-Explorer | Liegenschaften | Sollstellung | Verwaltung | Mietverträge | Leerstand

**Kaufm. Objektmanagement**

Suchbegriff

- 1. Stammdaten
  - 1. Basisdaten / Parameter
  - 2. Grunddaten
    - 1. Anteilstamm
    - 2. Umlagenstamm
    - 3. Sollstellungsarten
    - 4. Standard Sollstellungsposition
    - 5. Vertragsarten
    - 6. Standardabrechnungskonten
    - 7. Wertberichtigung
    - 8. Leerstandsgründe**
    - 9. Fristenarten
    - A. Flächennutzungsarten
  - 3. Verwaltung
  - 4. Sonstiges
  - 5. Listen Infosystem
  - 6. Kalkulation
  - L. Listen
- 2. Verwaltung
  - 3. Liegenschaft
  - 4. Anmietung
  - 5. Mietverwaltung

4.5.1. Mietverträge - Unter den Eichen 10, 45891 Gelsenkirchen / Leerstand

Bearbeiten | Adressen | Information | Zusatz | Extras | Korrespondenz | Hilfe

Kündigung | Abrechnung von Pauschalen | Reparaturregelungen | Definition Vertragsoptionen  
 Umlagenausschluss | Änderung Vertragsnummer | Einmalzahlungen | indiv. Kst.-Artengruppen  
 Kappung NK-Berechnung | Vertragsnachträge | **Leerstandgrund** | indiv. Kst.-Artengruppen (Kostenstellen)  
 Zusatz

Vertrags-Nr. 180.L0022 | Vertragsart 999

Bezeichnung Leerstand

Vertragsdaten | Flächen | Zusatzfelder | Mieter@etriebskosten

Unterschrift Mieter am  
 Unterschrift Vermieter am  
 Vertragsübergabe  
 Vertragsbeginn 01.08.2022  
 Vertragsende **Vertragsende**  
 endgültig gekündigt   
 Vereinbartes Vertragsende   
 Sozialwohnung   
 Mietverwaltungsvertrag 001 / 180  
 Kostenstelle  
 ohne Sollstellung  Leerstand   
 Rechnung bei Sollstellung   
 Umsatzmiete pro Vertrag

4.5.1. Mietverträge - Unter den Eichen 10, 45891 Gelsenkirchen / Leerstand > Leerstandg...

Bearbeiten | Extras | Hilfe | Synchronisation | Datensatz

Neuer Datensatz | Speichern | Löschen | Suchen | Erster Datensatz | Vorheriger Datensatz | Nächster Datensatz | Letzter Datensatz

Vertrags-Nr. 180.L0022  
 Bezeichnung **Leerstand**  
 Nr. Leerstandsgrund  renovierungsbedürftig  
 Bad und Heizkörper neu

realax Test SHV305

## 4.6. ERWEITERUNG KAPPUNGSMÖGLICHKEITEN MIETVERTRAG

Auf Mietvertragebene können, neben den schon zu nutzenden Umlagenausschlüssen und Kappungen individueller Kostenartengruppen auf Flächenebene, nun auch Kappungen individueller Kostenartengruppen auf Kostenstellenebene gepflegt werden. Damit ist es möglich, für eine bestimmte Kostenstelle z.B. die umzulegenden Wartungskosten und/oder Instandhaltungskosten zu begrenzen.

Neben der Pflege im Mietvertrag, werden diese Daten auch im BK-Explorer unter dem Reiter Umlagen und in der real.Control 4622 „Übersicht Kappungen“ ausgewiesen und können somit überprüft werden.

4.5.1. Mietverträge - Unter den Eichen 10, 45891 Gelsenkirchen / Elegant Herrenmode GmbH

Bearbeiten Adressen Information **Zusatz** Extras Korrespondenz Hilfe

Kündigung Abrechnung von Pauschalen Reparaturregelungen Umsatzmietvereinbarungen

Umlagenausschluß Änderung Vertragsnummer Einmalzahlungen Definition Vertragsoptionen **indiv. Kst.-Artengruppen (Kostenstellen)**

Kappung NK-Berechnung Vertragsnachträge Umsatzmiete pro Vertrag indiv. Kst.-Artengruppen

Zusatz

---

Vertrags-Nr.  Vertragsart

Bezeichnung  Daten vollständig erfasst

Vertragsdaten Flächen Zusatzfelder Miete/Betriebskosten Sonstiges Mieteradressen Termine Laufzeitübersicht

Unterschrift Mieter am  Mieternummer (Debitor)  **Elegant Herrenmode GmbH**

Unterschrift Vermieter am  Rechnungsformat

4.5.1. Mietverträge - Unter den Eichen 10, 45891 Gelsenkirchen / Elegant Herrenmode GmbH > Kappung auf individuelle Kostenstellen

**Bearbeiten** Extras Hilfe

Neuer Datensatz Speichern Löschen Suchen Erster Datensatz Vorheriger Datensatz Nächster Datensatz Letzter Datensatz Synchronisation

Vertrag 180.20601 Elegant Herrenmode GmbH **Notiz:**

LfdNr. KA. Grp.  **Wartung**

SollNr.  **BK+HK Vorauszahlung m. St.**

**Betragseinschränkung**

Minimum  EUR

Maximum  EUR

**Einschränkung als %-Satz der Grundmiete**

Minimum  %

Maximum  %

**Prozentualer Umlagenausschluss**

Wert  %

KST	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung
▶ 180	Ludwig-Erhard-Straße 180, Gelsenkirchen	▶ 85300	Wartung und Betrieb Aufzug
		85301	Wartung und Betrieb Klimatisierung
		85302	Wartung und Betrieb Brandschutzanlage
		85304	Wartung und Betrieb Rauchabzug
		85305	Wartung und Betrieb Sanitär

## 4.7. INTEGRATION PRÜFMECHANISMEN ABRECHNUNGSKONTEN

In dem Dialogfenster zur Einrichtung/Zuordnung und Konfiguration der Standardabrechnungskonten wurden diverse Prüfmechanismen einprogrammiert. Bei Verlassen der Maske gibt relax Hinweise auf Rekursive- oder Mehrfachzuordnungen. Des Weiteren wird die gleichzeitige Zuordnung von FiBu und Unterkonten geprüft, sowie bei fehlenden oder indifferenten Eingaben von Abrechnungszeiträumen und Umlagen eine Hinweismeldung angezeigt. Das Ergebnis einer Prüfung, auf bereits erfolgter Buchung der entsprechenden Sammelkonten, wird ausgegeben.

## 4.8. DATENAUSTAUSCH HEIZKOSTENABRECHNUNG

Mit der **relax 8.2** wird die Funktion Datenträgeraustausch Heizkostenabrechnung zur Verfügung gestellt. Sie dient zur digitalen Verwaltung der Zähler in den Liegenschaften sowie der elektronischen Verarbeitung der Heizkostenabrechnungsdaten. Des Weiteren kann die DTA beim .pdf Export der BK-Abrechnung direkt an die BK-Abrechnung angehängen werden.

## 5. FINANZBUCHHALTUNG

### 5.1. SCHLIEßEN BUCHUNGSKREISE PRO PERIODE

Buchungskreise können jetzt auch geschlossen werden, obwohl sie noch nicht bebucht wurden. In den Vorgängerversionen war eine Auswahl nur bereits bebuchter Buchungskreise in der jeweiligen Periode möglich.

B.-Kreis	Bezeichnung	bebucht	Abgeschlossen
002	Hassloch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
100	Neumarkt Galerie Dresden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
101	Eschborn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
102	Test 102	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
110	ALL IN Investment Germany AG	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
180	Buer Immobilien Investment GmbH	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
181	Kastanienallee 20, Gelsenkirchen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
182	Ahornallee 4-6, Gelsenkirchen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
183	Messedamm 1, 04103 Leipzig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
184	An der Förde 3, 24103 Kiel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
185	In der Aue 4-6, 45891 Gelsenkirchen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
188	Real Estate Buer GmbH & Co. KG	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
200	Appartementshaus Berlin-Friedrichshain	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
221	Neuer Buchungskreis Test 22.10.2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
300	Theaterstr. 11, 53111 Bonn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
350	Rindermarkthalle St. Pauli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
410	Grand Boulevard Berlin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 5.2. SEPA BATCHBOOKING

Das SEPA-Batchbooking Flag kann durch die User in den Basisdaten unter H. Hausbanken selbstständig pro Hausbank gesetzt werden. Somit entfällt eine Anpassung in der Config und das Verhalten der realax kann individuell gesteuert werden.

Hausbank: 100  
Adress-Nr.:  
IBAN: DE48 4207 0062 0100 2003 00  
BIC: DEUTDE420 Deutsche Bank Gelsen...  
Kontokorrent: 50.000,00  
Kennung: 100 Mieteingang  
Währung: EUR

Zahlungsverkehr: Banking | Konten der Buchhaltung

Allgemein | Einschränkung | Buchungsarten

Währung Datenträger: EURO  
Erweit.teile: 13  
SEPA-Dateiformat: Container  
SEPA-BatchBooking: 0. Keine Angabe, 1 Ja, 2 Nein

### 5.3. REDESIGN REALAX-RATENZAHLUNGSFUNKTION

Die in **realax 8.2** integrierte Ratenzahlungsfunktion wurde komplett redesign, um eine intuitivere und schneller Datenerfassung zu ermöglichen. Des Weiteren kann der besseren Nachvollziehbarkeit wegen, über die erstellten Buchungen ein Journal erstellt werden.

Die Pflege der zu bebuchenden Ausgleichs- und Ratenkonten wird ab **realax 8.2** unter 5.2.1 Basisdaten, Reiter OP-Verarbeitung vorgenommen.

### 5.4. BELEGUPLOAD ERSETZT DEN EINFACHEN .CSV IMPORT

Der einfache .csv Import ist tagtäglich bei sehr vielen Anwendern im Einsatz, um auf pragmatischem Weg Buchungsdaten über das entsprechende .csv Template in die realax zu importierten. Mit **realax 8.2** wird diese Funktion durch den Belegupload ersetzt. Hiermit stehen zahlreiche Komfortfunktionen zur Verfügung. Dateien können per Drag & Drop in das Upload Fenster gelegt werden. Der Beleg Upload analysiert die vorliegenden Daten, gibt eindeutige Hinweise und Anpassungen können durch den Anwender direkt in der Maske geschehen. Ein Löschen der Daten, erneute Bearbeitung in der Datei und wiederkehrender Upload nach Korrektur ist nicht mehr notwendig.



## 5.5. ZAHLUNGSFLUSSTOOL

Seit **realax 8.1** steht das Zahlungsflusstool zur Verfügung. Dieses funktionierte in der Auswertung ausschließlich auf OP-Ebene. Für die **realax 8.2** wurde das Tool erweitert. In den Stammdaten der Sachkonten können diese für die Auswertung als Bankkonten geschlüsselt werden, sodass Buchungen auf diesen geschlüsselten Konten, als Gegenkonto, mit in die Analyse des Zahlungsfluss einbezogen werden.

Durch die Ergänzung der **real.Control 5953** besteht jetzt die Möglichkeit, Budgets mit den gebuchten Ist-Werten und zusätzlich mit den gezahlten Ist-Werten zu vergleichen.

The screenshot displays the 'Zahlungsfluss' (Cash Flow) tool within the 'Finanzbuchhaltung' (Financial Accounting) module. The main window shows a list of accounts with columns for 'B.-Kreis', 'Bezeichnung B.-Kreis', 'Kontotyp', 'Konto', 'Bezeichnung 1 Konto', and 'Bezeichnung 2'. Below this, there is a detailed view of a transaction with columns for 'OP-Nr.', 'Geschäftsjahr', 'Periode', 'Belegdat', 'LZR-von', 'LZR-bis', 'Buch.-Art-Nr.', 'Bezeichnung Buch.-...', and 'Buchungstext'. A right-hand panel titled '5.6.6. Zahlungsfluss > Selektion' allows for filtering by 'Abgrenzung Rechnungen' and 'Abgrenzung Zahlungen', including 'Geschäftsjahr' and 'Datum' dropdowns. At the bottom, there is a summary table with columns for 'realax Test', 'BF1013CS', and 'Frm Show: 500 [msec]'. The table shows various account entries with their respective debit and credit amounts.

OP-Nr.	Geschäftsjahr	Periode	Belegdat	LZR-von	LZR-bis	Buch.-Art-Nr.	Bezeichnung Buch.-...	Buchungstext	realax Test	BF1013CS	Frm Show: 500 [msec]
17901	2022	2	01.02.2022	01.02.2022	01.02.2022	110	Grundmiete	Miete 01.02.2022-28.02.2022	1.080,00	205,20	1.285,20
2	38253	2022	12	12.12.2022	06.09.2023	4	Bank	ZE Miete 2021 - 2022	1.080,00		1.080,00

## 5.N. ABKÜNDIGUNGEN

Die folgenden Programmbereiche im Modul Finanzbuchhaltung werden bei Neuinstallation nicht mehr bereitgestellt. Bei bestehenden Installationen können diese weiterhin genutzt werden.

- Kassenbuch

## 6. REPORTING

### 6.1. REAL.CONTROL PIVOT FUNKTION

Die in real.Control enthaltene Pivot Funktion wurde benutzerfreundlich optimiert. Durch die Auswahlfelder können die unterschiedlichen Spalten übersichtlicher zusammengestellt und auch verändert werden.

The screenshot shows the real.Control software interface. At the top, there's a menu bar with 'Bearbeiten', 'Ergänzen', and 'Hilfe'. Below it, a toolbar with navigation icons and a search bar. The main area displays a Pivot table with columns for locations: Ahornallee 4-6, 4..., Am Neumarkt 5, 0..., An der Aue 4-6, 4..., An der Förde 3, 2..., Kastanienallee 20, ..., Krossener Straße ..., Messedamm 1, 04..., Schloßstraße 6b, ..., Unter den Eichen ..., and Gesamtsumme. Rows include categories like Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit, Office / Büro, Parking / Stellplätze, Retail / Einzelhandel, Social / Sozialflächen, Sonstige, Storage / Lager, and Wohnung. A right-hand sidebar contains filter and display options: 'Platzieren Sie Felder in den Bereichen:', 'Filterbereich', 'Rechnung bei Sollstellung', 'Region', 'Sonderkündigung Miet', 'Zellenbereich', 'Flächen-Nutzungsart', 'Spaltenbereich', 'Liegenschaft', and 'Datenbereich'. At the bottom, there are buttons for 'Tabelle', 'Pivot', and 'Aggregat'.

### 6.2. REAL.CONTROL ERWEITERUNGEN

- real.Controls können in den benutzerdefinierten Bereich (Nr. > 8999) kopiert werden
- „Erweiterte Quickfilter“ können für real.Control aktiviert werden
- bei Nutzung der Mandantenauswahl wird diese nicht mehr automatisch in der jeweiligen Variante gespeichert, Änderungen müssen explizit über den Speicherbutton aktiv gesichert werden
- Überarbeitung aller OM real.Control hinsichtlich Formatierung, Farbgebung, einheitlicher Bezeichnung, Zusatzfelder, Links und Ansprechpartnerfunktion
- farbliche Anpassung der Verlinkungen innerhalb der real.Control
- neue Mieterbestandsliste rollierend 4036, ausgehend vom Stichtag 12 Monatsübersicht
- Erweiterung der real.Control 5015 „Steuernachweis Buchungen“ um Spalten zum Personenkonto (Konto-Nr., Bezeichnung, USt.-Id.-Nr.). Zudem weist der Report auch Korrekturbuchungen für Belege außerhalb der selektierten Periode aus
- 5253 ist um Auswahl der Ansprechpartnerart analog 5550 erweitert worden
- 5550 Sachkonten wurde um die Anzeige des Stammkontos ergänzt
- 5420 SEPA-LEV Daten zeigt auch LEV geschlüsselten Datensätze ohne SEPA-Mandat an
- neuer real.Control Report 5953 Soll/Ist/Zlg.-Auswertung Budget zur Darstellung des Zahlungsflusses auf Basis der Budgetauswertung
- Erweiterung real.Control 3010 um Budget/Vorgangs-Status, Geschäftsjahr, Gültig von/bis, Capex Infos und Umlagefähigkeit

### 6.3. VORAUSWAHL REPORTING PACKAGE

Die Auswahl der Reports wird im FiBu-Reporting-Package user- und mandantenbezogen gespeichert. Somit entfällt die immer wieder zu tätige Auswahl der zu erstellenden Reports bei gleichbleibender Selektion.