

RELion ONE in der Microsoft Cloud

Leistungsbeschreibung

Österreich

Inhalt

1	Allgemeine Produktbeschreibung	2
2	Module/ Funktionalitäten	7
3	Schnittstellen/ Zusatzmodule/ angebundene Drittprodukte	32
4	Datenumgang	35
5	Leistungsabgrenzung	35
6	Mitwirkungspflichten/ Systemanforderungen/ Nut-zungsvoraussetzungen	35
7	Leistungen bei Vertragsbeendigung	35
8	Dokumentation / Weitere Dokumente	36

1 Allgemeine Produktbeschreibung

1.1 RELion ONE – Microsoft 365 Business Central-App für das Immobilienmanagement

RELion ONE (im folgenden RELion ONE oder nur RELion genannt) basiert auf Microsoft Dynamics 365 Business Central© (im folgenden Dynamics 365 BC oder nur BC genannt) und ist eine deutschsprachige Branchenlösung für die Immobilienwirtschaft. Zum Funktionsumfang von RELion ONE gehören die Mietverwaltung, einschließlich Gewerbeverwaltung und die Verwaltung von Wohnungseigentum. Es kann sowohl für die Verwaltung eigener Immobilien, wie bei Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, als auch für die Fremdverwaltung eingesetzt werden.

RELion ONE wurde mit der Entwicklungsumgebung von Dynamics 365 BC erstellt und steht als ergänzende Applikationen für Business-Central zur Verfügung. Neben ergänzten Stammdaten wurden neue Verarbeitungsfunktionen geschaffen oder vorhandene Stammdaten und Verarbeitungsprozesse branchenspezifisch erweitert.

Der technische Betrieb erfolgt durch Microsoft in dessen Azure-Umgebung. Microsoft stellt damit die physikalische Ausstattung des Rechenzentrums einschließlich der notwendigen Systemsoftware zur Verfügung.

Ein von Microsoft definiertes und inkludiertes Daten-Speichervolumen steht zur Verfügung (siehe <https://learn.microsoft.com/en-us/dynamics365/business-central/dev-itpro/administration/tenant-admin-center-capacity> und <https://learn.microsoft.com/en-us/dynamics365/business-central/dev-itpro/deployment/licensing>).

Weitere Informationen zum Leistungsumfang von Microsoft 365 Business Central finden Sie unter [Microsoft Dynamics 365 Business Central-Dokumentation - Business Central | Microsoft Learn](#).

1.2 Bestimmungsgemäße Nutzung

1.2.1 Voraussetzungen

RELion ONE arbeitet vollständig in allen marktüblichen, modernen Browsern.

Verbindungen zu anderen Systemen müssen per Webservice/API realisiert werden.

Für die Anmeldung an RELion ONE wird die Microsoft Entra ID genutzt. Dabei handelt es sich um einen Identitätsdienst für Unternehmen, der Single Sign-On, Multifaktor-Authentifizierung und bedingten Zugriff bietet. Die Einrichtung und Bereitstellung einer Entra ID liegt in der Verantwortung des Kunden und wird für die Nutzung von RELion ONE vorausgesetzt.

RELion ONE nutzt die Plattform Microsoft Dynamics Business Central. Eine Plattform, die verschiedene Zertifizierungen erfüllt, darunter ISO27001/SOC 1 und 2 (vgl. ISAE 3402). Produktionsinstanzen sind nach den Business Continuity-Standards von Microsoft eingerichtet und verfügen über eine hohe Verfügbarkeit und sind mit Disaster Recovery ausgestattet.

Die primäre Instanz von RELion ONE wird im Rechenzentrum in der Region Deutschland/West (Frankfurt am Main) gehostet und mit dem Rechenzentrum in Berlin

synchronisiert – sofern der Kunde keine anderen Vorgaben macht. Weitere Informationen sind dem SLA zu entnehmen.

Business Central Online unterliegt der Modern Lifecycle-Richtlinie ([Modern Lifecycle-Richtlinie - Microsoft Lifecycle | Microsoft Learn](#)). Die Bedingungen für Vereinbarungen zum Servicelevel werden in dem Dokument beschrieben.

1.2.2 Lizenzarten von Business-Central

RELion ONE erfordert eine aktuelle Dynamics 365 Business Central-Lizenz. Jede namentliche benannte Person, die auf BC bzw. RELion ONE zugreifen möchte, muss ordnungsgemäß lizenziert sein - gemäß Microsoft Customer Agreement ([Licensing Documents \(microsoft.com\)](#)). Dies gilt auch, wenn der Zugriff technisch über Drittsysteme, z.B. CRM, erfolgt. Die Anzahl der Named User wird durch die Dynamics 365 BC-Lizenz vorgegeben. Für die Bearbeitungsfunktionen in RELion ONE ist eine Dynamics 365 BC-Essentials-Lizenz erforderlich. Team-Member können zwar alle Daten lesen, aber nur sehr eingeschränkt bearbeiten.

RELion ONE hat eine eigenständige Lizenzverwaltung, in der den Business Central-Usern RELion-Lizenzen zugewiesen werden können. Die RELion-Userzahl kann maximal der BC Userzahl entsprechen, aber auch kleiner sein. Die Team-Member-Lizenzen sowie die beiden von Microsoft kostenfrei bereitgestellten administrativen User („external accountant“ und „external administrator“) werden bei der Zuweisung zu RELion ONE nicht berücksichtigt.

1.3 Produkt- und Lieferumfang

1.3.1 Pakete

RELion ONE kann in drei Paketen lizenziert werden:

- Business,
- Professional und
- Enterprise.

Im Folgenden werden die Funktionen der Leistungspakete beschrieben. Ohne Zusatzkennzeichnung gehört die Funktion zum Business-Paket. Leistungen des Professional-Paketes sind mit (Professional) gekennzeichnet und die des Enterprise-Paketes mit (Enterprise).

Funktion	Busi- ness	Profes- sional	Enter- prise
Bestandsmanagement nach WGG, MRG und WEG			
Kontakt- und Adressmanagement	•	•	•
Mandate (Zuständigkeitseinheiten)	•	•	•
Mitgliederverwaltung	•	•	•
Berechnete Vertragstermine	•	•	•
EU-DSGVO – Basisfunktionen	•	•	•
EU-DSGVO – Komfortfunktionen		•	•
Berechnete Vertragstermine		•	•
Bestandsverwaltung			
Mietverwaltung	•	•	•
WEG Verwaltung	•	•	•
Mieten- & WEG-Buchhaltung	•	•	•
Objektbuchhaltung	•	•	•
Vertragsgenehmigung	•	•	•
Einheit Schnellerfassung	•	•	•
Mietanpassung	•	•	•
Mietanpassung nach Mietspiegel für frei finanzierten Wohnungsbau	•	•	•
Objekteigentümergeverwaltung		•	•
Mietanpassung nach Vergleichswohnungen		•	•
Index-Mietanpassung			•

Funktion	Busi- ness	Profes- sional	Enter- prise
Umsatzmietverträge			•
Abrechnung und Kalkulation			
Betriebs-, Neben- und Heizkostenabrechnung	•	•	•
PDF für BK-Abrechnung	•	•	•
Wirtschaftsplan	•	•	•
Rücklagenabrechnung	•	•	•
Heizkosten-Datenaustausch		•	•
Erweiterte Ausnahmen		•	•
Finanzierungsbeitragsberechnung		•	•
Verwaltungskostenvorgabesätze		•	•
EVV Vorgabesätze und EVV Abrechnungsschemata einschl. Verzinsung		•	•
Gemischte Objektnutzung			•
Finanzbuchführung			
Zahlungsverkehr	•	•	•
E-Banking (elektronische Verarbeitung Kontoauszüge)	•	•	•
Flexibler Buchungsimport	•	•	•
Inkasso und Mahnwesen	•	•	•
Verwalterhonorar	•	•	•
Umsatzsteuer und Vorsteuer	•	•	•
Vorsteuer-Teiloption	•	•	•
E-Banking (elektronische Verarbeitung Kontoauszüge)	•	•	•
Auswertungen für Revisionsverband GBV	•	•	•
Mandantenübergreifendes Rechnungseingangsbuch		•	•
Sachpostenausgleich		•	•
Darlehensverwaltung		•	•
Dauerzahlungen – Wiederkehrende Buchungsvorfälle		•	•
Erweiterung für die Anlagenbuchhaltung		•	•
Zeitraumbezogene Vorschreibung		•	•
Geldflussdarstellung		•	•

Funktion	Busi- ness	Profes- sional	Enter- prise
Automatische Weiterbelastung			•
Bau und Instandhaltung			
Ungeplante Instandhaltung, Schadensabwicklung	•	•	•
Beauftragungen	•	•	•
Geplante Instandhaltung/Bauprojekte		•	•
Allgemeine Funktionen			
Attribute für Ergänzungsinformationen	•	•	•
Word-Integration	•	•	•
Workflows		•	•
Aufgabenverwaltung		•	•
RELion Dokumente und Drop-Zone, Recherchewerkzeuge		•	•
Dokumentenversand			•
Zusatzmodule / angebundene Drittprodukte			
Schnittstelle KREDIT MANAGER (Finanzsoftware Lang)			
Rechnungsmanager Continia Document Capture inklusive RELion ONE Erweiterungen			
Universal Rest API			
SAP-Schnittstelle (IntReal)			
Erweiterung Aareon Connect for RELion (Default API mit festem Funktionsumfang)			
Erweiterung für Anbindung DMS-ELO (nur für Lösungen von Standard:IT)			
Erweiterung für Anbindung CRM 365.immo (von Provaria)			
konfipay-Service Integrator			

1.4 Definitionen

Folgende Definitionen gelten im Rahmen dieser Leistungsbeschreibung vorrangig gegenüber den allgemeinen Definitionen und ausschließlich im Rahmen dieser Leistungsbeschreibung:

1.4.1 Nutzer (auch „User“ genannt)

Nutzer (User) bezeichnet eine definierte Person, die sich in das System einloggt und auf Daten und Funktionen zugreifen kann. Jeder Nutzer benötigt eine Lizenz und wird einem bestimmten Profil (Rolle) zugeordnet, um seine Berechtigungen und den Umfang seiner Interaktionen mit dem System festzulegen. Gleichzusetzen mit „Named User“ im Kontext von RELion und Microsoft Dynamics 365 Business Central.

1.4.2 Named User

Ein "Named User" bezieht sich auf eine personenbezogene Lizenz, die einem bestimmten Nutzer (User) zugeordnet ist. Jeder Nutzer, der auf das System zugreifen möchte, benötigt eine eigene, individuell zugewiesene Lizenz. Dies bedeutet, dass die Lizenz nicht mit anderen geteilt werden kann und nur von der benannten Person verwendet werden darf.

1.4.3 Zusatzmodul

Bezeichnet ein optional hinzubuchbares Modul, welches in keinem der Pakete im Standard enthalten ist.

1.4.4 Drittprodukt

Bezeichnet einen optional hinzubuchbaren Leistungsumfang, welcher in keinem der Pakete im Standard enthalten ist. Es ist ein Produkt eines anderen Software-Anbieters, welches mit einer Schnittstelle an RELion ONE angebunden werden kann.

1.4.5 Modern Lifecycle-Richtlinie

Die Modern Lifecycle-Richtlinie von Microsoft beschreibt, wie lang ein Produkt oder Dienst unterstützt wird, wenn es kontinuierlich gewartet und aktualisiert wird. Im Gegensatz zur Fixed Lifecycle-Richtlinie, bei der Support-Enddaten festgelegt werden, setzt die Modern Lifecycle-Richtlinie voraus, dass Kunden die neuesten Updates installieren, um weiterhin unterstützt zu werden.

2 Module/ Funktionalitäten

2.1 Bestandsmanagement nach WGG, MRG und WEG

Vertragsverhältnisse in der Miet- und WEG-Verwaltung werden in RELion ONE über ihre gesamte Laufzeit im System abgebildet. Die Anzahl der Stammdaten einschließlich Mietkonditionen und Verteilerwerten ist nahezu unbeschränkt, da alle primären Schlüsselfelder mindestens 10 alphanumerische Stellen haben. Für Mietverträge stehen 20 Stellen zur Verfügung. Bei Berichtsausgaben werden nicht grundsätzlich alle Stellen ausgegeben, die zur

Erfassung zur Verfügung stehen. Die Gestaltung der Berichte erfolgte unter Berücksichtigung typischer, in der Praxis häufig verwendeter Feldlängen, wie 6 Stellen für Objekte, 6-8 Stellen für Kontonummern, 4 Stellen für Mieteinheiten, usw.

Viele Informationen stehen direkt am Bildschirm in Übersichten, Karten und Infoboxen zur Verfügung. Die Ergebnisse können in Excel, Word und Berichte zusätzlich in PDF exportiert werden. Für das Reporting liefern wir mit dem RELion-Standard zahlreiche Berichte aus.

Für die Miet- und WEG-Verwaltung enthält die RELion-Basis umfassende Tabellen. Dies sind im Wesentlichen

- Objektdaten, Gebäude, Hauseingänge, Räume
- Miet- und WEG-Einheiten
- Verträge (Miete und WEG)
- Sollkonditionen, SEPA-Lastschriftmandate
- Verteilerschlüssel und Abrechnungskreise
- Objektkonten
- Technische Ausstattungen, Daten zum Energieausweis, Schlüssel
- Zähler
- Grundbücher

2.2 Kontakt-/Adressmanagement

Die Adressen sämtlicher Vertragspartner (Debitoren und Kreditoren) werden in einer Kontakttabelle verwaltet, die auch Kommunikationsdaten, wie Telefonnummern und eine E-Mail-Adresse enthalten.

Zu jedem debitorischen Kontakt stehen umfassende Auskunftsfunktionen im RELion-Kontaktfokus zur Verfügung. Auf einen Blick ist zu erkennen, welche Vertragsbeziehungen als Bestandsnehmer oder WEG-Eigentümer bestehen, wie hoch der aktuelle debitorische Saldo ist, welche Belege vorliegen (Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Mahnungen) und ob Aktivitäten protokolliert wurden.

Bei Bedarf kann eine Funktion zur mandantenübergreifenden Kontaktverwaltung aktiviert werden. Firmen und Personen, die in mehreren Mandanten benötigt werden, müssen dann nur einmal in der zentralen Adressverwaltung gepflegt werden.

2.3 Mandate (Zuständigkeitseinheiten)

Mandanten im Sinne von Dynamics 365 BC stellen eigenständige Datenräume dar, die nur wenige gemeinsame Stammdaten haben. Mandantenunabhängig werden einige allgemeine Daten verwaltet, wie z.B. Postleitzahlen, Bankleitzahlen (BICs) etc. Alle Berichts- und Verarbeitungsfunktionen von Dynamics 365 BC arbeiten immer nur innerhalb eines Mandanten.

In der Immobilienwirtschaft sind häufig Einzelgesellschaften für ein Objekt oder ein Portfolio anzutreffen. Auch eine WEG bildet einen in sich abgeschlossenen Buchungskreis. Es wäre unzweckmäßig hierfür jeweils einen Dynamics 365 BC-Mandanten anzulegen. Darum

nutzt RELion die Zuständigkeitseinheiten (ZE) als Buchungskreis bzw. Mandat. Die Zuständigkeitseinheiten verwenden innerhalb des Mandanten die gleichen Stammdaten, wie z.B. den Sachkontenplan, Debitoren und Kreditoren sowie diverse Einrichtungstabellen und die Nummernserien. Es gibt keine direkte Kennzeichnung von Stammdaten in Bezug auf ihre Zugehörigkeit zu einer bestimmten Zuständigkeitseinheit. Dies ergibt sich durch Miet- und WEG-Verträge, weil das jeweilige Objekt eindeutig zu einer Zuständigkeitseinheit gehört.

2.4 Mitgliederverwaltung

Mit diesem Modul verwalten Wohnungsgenossenschaften ihre Mitglieder und deren Konten. In den Satzungsparametern wird hinterlegt, welche Bedingungen für Beitritt und Kündigung gelten, welchen Wert ein Anteil hat und über welche Konten die Buchungen erfolgen sollen.

Die Stammdaten der Mitglieder basieren auf Kontakten, woraus sich eine Verbindung zu den Nutzungsverträgen des Mitglieds ergibt. Ein Mitglied kann der Genossenschaft mehrfach beitreten; zu einem Stichtag darf aber nur eine aktive Mitgliedschaft bestehen.

Die wichtigsten Geschäftsprozesse sind:

- Beitritt, ggf. mit Buchung eines Eintrittsgeldes
- Zeichnung weiterer Anteile
- Kündigung der Mitgliedschaft
- Teilkündigung von Anteilen
- Übertragung und Teilübertragung von Geschäftsguthaben
- Beendigung durch Tod, Erlöschen juristischer Personen oder Ausschluss.

Buchungsrelevante Mitgliederbewegungen werden in der Datenbank aufgezeichnet und lösen nach Durchführung des Genehmigungsprozesses Buchungen aus.

Das Geschäftsguthaben des Mitglieds ergibt sich aus den Einzahlungen, die auf Anteilsforderungen verrechnet wurden.

Ausscheidende Geschäftsguthaben werden nach dem Jahresabschluss als Auseinandersetzungsguthaben umgebucht und nach Bedarf zur Auszahlung fällig gestellt, wobei Auszahlungssperren gesetzt werden können.

Für den Jahresabschluss erzeugt RELion diverse Nachweislisten, u.a. eine Mitgliederliste nach §30 GenG und Bilanznachweise der Geschäftsguthaben.

2.5 Berechnete Vertragstermine

RELion verwaltet Options- und Kündigungsbedingung als „Formel“, in der z.B. die Fristen für die Ausübung als Datumsformel hinterlegt sind. Gerade bei periodischen Kündigungsbedingungen („3 Monate zum Kalenderjahresende“) ist dies praktisch. In Infoboxen und Reports berechnet RELion die aktuellen Fristen und stellt die Datumswerte dar.

Externe Berichtssysteme und Auswertungen mit Excel können in der Regel mit den Datumsformeln nicht korrekt arbeiten. Dieses Modul berechnet die Options- und Kündigungstermine der Verträge zum Tagesdatum und speichert diese Werte in einer Tabelle, aus der sie abgerufen werden können.

2.6 EU-DSGVO - Basisfunktionen

RELion ONE in der Microsoft Cloud Leistungsbeschreibung 04/2026

In einer zentralen Tabelle werden die Anfragen zur Auskunft bzw. Anonymisierung gesammelt. Diese Anfragen können aus der Kontaktübersicht heraus erstellt werden. Das DSGVO-Basismodul ermittelt alle innerhalb RELion gespeicherten personenbezogenen Daten gemäß Einrichtung. Die Datenermittlung und der Druck der Auskunft können individuell konfiguriert werden. Nach erfolgreicher Prüfung der Voraussetzungen können die Daten anonymisiert werden.

2.7 EU-DSGVO -Komfortfunktionen (Paket: Professional)

Innerhalb der Quarantänefrist sind die Daten pseudonymisiert. D.h. im Falle eines versehentlichen Betätigens, kann die Änderung der Daten rückgängig gemacht werden. Dazu werden die Daten aus der internen Sicherung (Datensafe) herangezogen. Nach Ablauf der Frist, wird die Pseudonymisierung in eine Anonymisierung umgewandelt. Dies ist unumkehrbar und Ihre personenbezogenen Daten sind geschützt.

Die automatische Prüfung zur Anfragenerstellung kann für Kontakte oder für den RE-Adressstamm im Stapel eingestellt werden. Ein Objektfilter hilft, bei Bedarf nur die Kontakte zu einem bestimmten Objekt zu prüfen.

Des Weiteren kann die Durchführung der Anonymisierung automatisch per Stapelverarbeitung durchgeführt und sowohl Anfragen als auch Anonymisierung zeitlich geplant werden. Eine automatisierte Löschung via Stapelverarbeitung ist ebenfalls möglich.

2.8 Bestandsverwaltung

2.8.1 Mietverwaltung

RELion versteht unter einem Mietobjekt eine wirtschaftliche Einheit mit sämtlichen Mieteinheiten und Mietverträgen. Das Objekt kann aus mehreren Gebäuden und Hauseingängen bestehen. Jede Mieteinheit gehört eindeutig zu einem Gebäude und Hauseingang. Die Buchhaltung wird objektbezogen geführt; die Angabe einer Objektnummer in der Buchhaltung ist für alle Prozesse verpflichtend. Damit bildet das Objekt die Grundlage für alle Berichts- und Abrechnungsfunktionen.

Es können pro Objekt beliebig viele Mieteinheiten mit umfassenden Stammdaten angelegt werden. Kriterien sind weitgehend frei zu vergeben. Teilweise sind Auswahloptionen durch RELion vorgegeben, wie z.B. Nutzungsartklassen und Vorschreibungsarten.

Ein Mietvertrag stellt die Verbindung zwischen dem Mieter (ein Debitor) und einer oder mehrerer Mieteinheiten für den Vertragszeitraum her. Mieteinheiten können während der Vertragslaufzeit dem Vertrag hinzugefügt oder aus ihm entfernt werden.

Die Mietpreiskomponenten (Vorschreibungszeilen) sind pro Vertragseinheit unbeschränkt hinsichtlich der Konditionenart und Änderungsterminen. Die Vorschreibungsperiode ist mindestens ein Monat oder ein Vielfaches davon. Negative Sollbeträge sind zulässig; Nullwerte nicht. Die Konditionen enthalten auch die Mehrwertsteuerinformationen und werden in Netto-, Steuer- und Bruttobetrag aufgeteilt. Die Bruttosollmiete ergibt sich aus der Summierung der Bruttokomponenten, weil jede Sollkomponente bei der Vorschreibung zu einem Buchungsposten wird. Die Umsatzsteuer bildet keine eigenständige Sollposition, die auf Basis der Summe aller Nettobeträge berechnet wird, sondern wird jeweils pro Sollposition berechnet und gerundet.

Lastschriftmandate können für einen Debitor insgesamt, einen Vertrag oder eine Vertrags Einheit gelten. Sie lassen sich zeitlich und inhaltlich beschränken. Eine quotale Aufteilung des Lastschriftmandates auf mehrere Zahlungspflichtige wird nicht unterstützt.

Mieteinheiten können mit einer Indexierungsregel versehen werden, um eine Mieterhöhung zu berechnen. Die Indexregel kann für alle oder bestimmte Preiskonditionen innerhalb der Einheit gelten. Pro Vertrag und Mieteinheit lassen sich beliebig viele Kündigungs- und Optionsklauseln hinterlegen, um Fristüberwachungen und Wiedervorlagen zu unterstützen. Es können darüber hinaus Sonderkündigungstermine hinterlegt werden.

Zu jedem Mietvertrag können eine oder mehrere Mietsicherheiten (Kautionen) erfasst werden. Die Daten umfassen eine Mietsicherheitsart sowie die Angabe der geforderten und der aktuell geleisteten Mietsicherheit. Es werden in RELion keine Buchungsposten für Kautionen gebildet.

2.8.2 WEG-Verwaltung

Die WEG-Verwaltung arbeitet in RELion analog zur Mietverwaltung. WEG-Objekte bilden eine wirtschaftliche Einheit, in der alle WEG-Einheiten, die jeweiligen Eigentümer und die Konditionen für Hausgeld und die Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung (Instandhaltungsrücklage) als Vorschreibungspositionen geführt werden.

Zusätzlich unterstützt RELion weitere Aufgaben der WEG-Verwaltung:

RELion ONE in der Microsoft Cloud Leistungsbeschreibung 04/2026

- Die Einladung der Eigentümer zu Versammlungen kann mit Hilfe der Word-Seriendruckfunktion erfolgen.
- Anwesenheitslisten können sowohl nach WE-Nummer als auch nach dem Nachnamen des Haupteigentümers sortiert gedruckt werden. Bei Bedarf können die Listen gruppiert nach Hauseingang bzw. Gebäude abgerufen werden.
- Die Gesamtabrechnung stellt für einen Zeitraum die Kontenbewegungen, Eigentümer saldend und Einzelbuchungen in einem Bericht zusammen, den der Verwaltungsbeirat als Grundlage seiner Prüfungsarbeit verwenden kann.
- Die Einzelabrechnung verteilt Kosten des gesamten Abrechnungszeitraums auf das jeweilige Sondereigentum und stellt die Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung dar.
- Optionale Anlagen berechnen
 - Zeitanteilige Kosten bei Eigentümerwechseln innerhalb des Abrechnungszeitraums
 - Anteilige Vorsteuern aus den Kosten
 - Einzelaufstellungen der Vorauszahlungen
 - Nachweis der Instandhaltungsrücklage
- Sonderumlagen werden berechnet und bei den jeweiligen Eigentümern, ggf. auch in Raten, gebucht. Es steht ein Report für den Druck der Sonderumlage pro Eigentümer, ein Abstimmprotokoll zur Kontrolle und eine Gesamtübersicht der Sonderumlage zur Verfügung. Außerdem erhält der Anwender einen gesonderten Ausweis dazu in der Hausgeldabrechnung.
- Die Neufestsetzung der Hausgelder erfolgt mit einer Wirtschaftsplanfunktion, die den Druck des Gesamt- und der Einzelwirtschaftspläne beinhaltet.

RELion stellt für die Soll-Umsatzsteuer auf Rücklagenentnahmen der WEG einen Report zur Verfügung, mit dem der Anwender auf Basis der im Objekt zum Stichtag gepflegten Belegungsquote nach Umsatzsteuersachverhalten, eine Soll-Versteuerung auf die Entnahmepositionen berechnen und buchen kann.

2.8.3 Mieten- & WEG-Buchhaltung

Die Sollkonditionen aus Miet- und WEG-Verträgen werden durch die Vorschreibung in Buchungstapel überstellt und aus diesem gebucht. Sollte eine Kondition nicht gebucht werden können, erfolgt ein Fehlereintrag im Aktionsprotokoll. Dieses muss vom Anwender geprüft und bearbeitet werden.

Vorschreibungen für Zeiträume, die kleiner als ein Monat sind (z.B. bei einem Vertragsbeginn oder -ende innerhalb eines Monats) werden anteilig nach Kalendertagen berechnet.

Pro Vorschreibungsposition und Vorschreibungsperiode bildet RELion einen offenen Posten auf dem Debitor des Vertrages. SEPA-Lastschriftmandate buchen alle offenen Posten, die durch das Mandat gedeckt sind, in einer Summe ab. Auszahlungen von Debitorposten erfolgen jeweils einzeln pro Posten, wobei Guthabenposten in einer Lastschrift verrechnet werden können.

Geldeingänge werden auf Vertragseinheiten, Verträge oder Debitoren kontiert. RELion schlägt einen Postenausgleich vor. Sofern ein vollständiger Ausgleich erfolgen kann,

erfolgt der Ausgleich automatisch ohne Benutzeraktion. Ansonsten muss der Anwender den vorgeschlagenen Ausgleich prüfen und übernehmen. Ausgleiche lassen sich aufheben und neu setzen. Dies verändert den Gesamtsaldo auf dem Konto nicht, aber die offenen Posten.

2.8.4 Objektbuchhaltung

Die gesamte Buchhaltung von RELion basiert auf den Buchungsfunktionen von Dynamics 365 BC. Dazu zählen Buchungen in Buchblättern und Belegbuchungen aus den Bereichen Einkauf und Verkauf. Zur Unterstützung von immobilienwirtschaftlichen Abrechnungsfunktionen wurde das Kontierungssystem ergänzt:

- Objektkontenpläne beinhalten alle Konten der Objektbuchhaltung. Sie können für jedes Objekt aus Musterkontenplänen kopiert und jeweils individuell eingerichtet werden.
- Abrechnungsarten kennzeichnen die unterschiedlichen Entgeltkomponenten
- Vorsteuerquoten regeln den Teilabzug bei steuerlich gemischt genutzten Objekten. Aufteilungsquoten regeln die Aufteilung der Umsatzsteuer des Rücklagenaufwands bei WEG (Soll-UStG).
- Weitere Felder stellen Verbindungen zu speziellen Datenbereichen her, wie zum Darlehen und Bauprojekten
- Der Leistungszeitraum beschreibt die Periode des Leistungsbezuges. Sofern der Leistungszeitraum nicht mit dem Geschäftsjahr übereinstimmt, können Sie automatisiert Abgrenzungsbuchungen erstellen. Bei den Berechnungsmethoden kann linear, gleich pro Periode, Tage pro Periode oder benutzerdefiniert unterschieden werden
- In Ergänzung zu den Standardberichten von Dynamics 365 BC werden mit RELion weitere Berichte ausgeliefert, die jeweils eine Sicht auf ein Objekt oder ein Mandat ermöglichen. Dies betrifft im Wesentlichen
 - Summen- und Saldenlisten für Objektkonten, Debitoren, Kreditoren
 - Offene Posten Listen für Debitoren und Kreditoren
 - Kontoauszüge für Objektkonten, Debitoren und Kreditoren.

2.8.5 Vertragsgenehmigung

Mit diesem Modul besteht die Möglichkeit einen Genehmigungsstatus am Mietvertrag zu hinterlegen. In Abhängigkeit vom Genehmigungsstatus sind bestimmte Erfassungen und Interaktionen zum Mietvertrag zulässig oder unzulässig. Ein berechtigte User kann einstellen, welche Erfassungen und Aktionen im Detail möglich sein sollen oder nicht.

Es sind folgende Status vorgesehen: Offen, Genehmigung ausstehend, Freigegeben.

Bei Nutzung des Moduls werden Verträge zur Vorschreibung nur berücksichtigt, wenn sie den Status „Freigegeben“ haben.

Für die Genehmigungsanforderung kann ein Workflow durch die Aufgabenverwaltung verwendet werden. Der Workflow dient einer optionalen zusätzlichen Arbeitserleichterung, er ist aber nicht zwingend im Freigabe-Prozess vorgesehen.

2.8.6 Einheit Schnellerfassung

Die Einheit-Schnellerfassung dient dem schnellen Aufbau eines vorschreibungs- und lastschriftfähigen Bestandes. Sie wird vor allem bei Datenübernahmen und bei Neuzugängen von Verwaltungsbeständen eingesetzt. Es besteht die Möglichkeit, die Daten direkt in RELion oder alternativ zunächst in Excel zu erfassen und dann die Tabelle zu übernehmen. Vor der Verarbeitung finden umfangreiche Prüfungen statt. Einzelne Felder werden automatisch gefüllt, wenn entsprechende Regeln vorhanden sind.

Im Wesentlichen werden folgenden Datenbereiche von der Schnellerfassung unterstützt:

- Mieteinheiten, einschließlich Nutzungsart, Lage, Adresse und bis zu 5 Verteileranteile (z.B. m², MEA, Stück)
- Kontakte und Debitoren mit ihren Adress- und Kommunikationsdaten
- Bankverbindung der Vertragspartner und Lastschriftmandat
- Historische, aktuelle und zukünftige Vorschriften
- Vertragsdaten (Beginn und Ende)

2.8.7 Mietanpassung

Die RELion Mietanpassung berechnet prozentuale, flächenbezogene oder betragsmäßige Änderungen per Stapelverarbeitung über verschiedene Mietverträge. RELion stellt die berechneten neuen Konditionen in eine Vorschlagstabelle, aus der ein Seriendruck erfolgen kann und die Daten nach Freigabe in die Stammdaten der Verträge übernommen werden können.

Das Grundmodul beachtet keine gesetzlichen Regeln, wie Anpassungsfristen oder Beschränkungen hinsichtlich des Anpassungsbetrages. Die neue Miete in €/m² oder eine Anpassung in % oder €/m² wird vorgegeben und diese wird auf alle im Filter definierten Mietverträge angewendet.

2.8.8 Mietanpassung nach Mietspiegel für frei finanzierten Wohnungsbau

Mit diesem Modul werden frei definierbare Mietzinstabellen verwaltet und Objekte bzw. Einheiten mit den Merkmalen aus der Mietzinstabelle verknüpft. Daraus berechnet RELion eine zulässige Miete für Wohnungen.

Der Mieterhöhungsvorschlag verwendet diese Miete als Obergrenze für die Mietanpassung. Außerdem werden die Einhaltung einer Kappungsgrenze und die Mindestfrist seit der letzten Anpassung bzw. seit Vertragsbeginn geprüft. Die Kappungsgrenze und auch die Anpassungsfristen sind konfigurierbar, um Unternehmensrichtlinien oder länderspezifische Vorgaben berücksichtigen zu können.

2.8.9 Objekteigentümerverwaltung (Paket: Professional)

Das Modul Objekteigentümerverwaltung (OEV) bildet die Verwaltung von einem oder mehreren Mietobjekten im Auftrag eines Eigentümers ab. Dabei kann ein Eigentümer auch aus mehreren Personen bestehen, wie bei Personengesellschaften oder Erbengemeinschaften.

Über ein Berichtsschema kann der erwirtschaftete Über- und Überschuss des Portfolios bzw. des Objektes ermittelt und ggf. auf die einzelnen Eigentümer nach Prozentsätzen aufgeteilt werden, um Ausschüttungsposten zu bilden. Grundlage der Berechnung können Sach-, Obligo- oder Geldflussposten sein.

Das Berichtswesen umfasst ein druckbares Abrechnungsdokument mit steuerbarer Detailtiefe pro OEV-Vertrag mit zusätzlicher Darstellung pro Objekt. Als weitere Anlagen können pro Objekt eine Mieterliste, Mietersaldenliste und der Einzelbuchungsnachweis für ausgewählte Objektkonten gedruckt werden.

2.8.10 Mietanpassung nach Vergleichswohnungen (Paket: Professional)

RELion legt in den Objekten über eine Stapelverarbeitung Basiseinheiten an und ermittelt eine definierbare Anzahl Vergleichswohnungen. Existieren mehr vergleichbare Wohnungen als vorgegeben wurden, nimmt RELion jeweils diejenigen mit den höchsten Mietpreisen.

Die Mietanpassung wird vorgeschlagen und kann durch die Word-Integration als Brief an die Mieter versandt werden. Nach Freigabe erfolgt die Übernahme in die Stammdaten.

2.8.11 Index-Mietanpassung (Paket: Enterprise)

Bei Indexmietverträgen werden Änderungen der Mieten durch die Entwicklung von Preisindizes bestimmt. In diesem Modul kann eine Vielzahl an frei definierbaren Indizes erfasst werden. Pro Mietvertrag können eine oder mehrere Indexregeln hinterlegt werden, die den einzelnen Mieteinheiten zugewiesen werden.

Die Anpassungsregeln können differenziert werden für:

- Punktwert- oder Prozentwertänderungen (Wertbasierte Regeln)
- Anpassungsintervalle (Zeitbasierte Regeln)
- Kombinationen aus Wert- und Zeitbasierten Regeln

Sowohl die Weitergabe der Indexveränderung als auch die Höhe der Anpassung können beschränkt werden, ferner können Ruhezeiten und Sperrvermerke vorgesehen werden.

Die Fälligkeit der Mietanpassung kann zu einem beliebigen Datum definiert werden, sowohl in Bezug auf den Zeitpunkt der Indexveränderung als auch in Relation zum Mitteilungsdatum.

Eine Stapelverarbeitung prüft, ob eine Anpassung zum vorgegebenen Termin zulässig ist, berechnet die neue Miete und erstellt pro Mieteinheit einen Mietanpassungsvorschlag.

Hinweis: Mit dem Modul sind bei wertbasierten Regeln nur Mieterhöhungen möglich und keine Senkungen, auch wenn die Indexreihe rückläufig ist. Bei zeitbasierten Regeln kann eine Anpassung auch negativ sein.

2.8.12 Umsatzmietverträge (Paket: Enterprise)

Zu einem Mietvertrag können die Bedingungen für die Abrechnung einer Miete nach Umsatz des Mieters hinterlegt werden. Die Konditionen werden pro Warengruppe und Zeitraum (Monat oder Vielfaches) definiert und am Vertrag gespeichert. Die Miete wird dabei

als Prozentsatz des gemeldeten Umsatzes definiert, wobei Mindest- und Maximalumsätze sowie Sockel- und Mindestmieten festgelegt werden können.

Der vom Mieter gemeldete Umsatz wird im Modul erfasst und steht für Auswertungen zur Verfügung. Fehlende Meldungen können gemahnt werden.

Die tatsächliche Berechnung der Umsatzmiete erfolgt als vorläufige und/oder endgültige Abrechnung.

2.9 Abrechnung und Kalkulation

2.9.1 Betriebs-, Neben- und Heizkostenabrechnung

Die Abrechnungsarten (Betriebskosten, Heizkosten, Kaltwasser, Hausgeld, Instandhaltungsrücklage, etc.) sind hinsichtlich ihrer Anzahl nicht beschränkt. Die Abrechnungszeiträume sind unabhängig vom Geschäftsjahr der Gesellschaft. Abrechnungsarten können sowohl in einer gemeinsamen als auch in getrennten Abrechnungen verarbeitet werden.

Die Ermittlung der abzurechnenden Kosten kann über Buchungsdatum oder Leistungszeiträume erfolgen. Im zweiten Fall wird der Buchungsbetrag tagesgenau auf die Abrechnungsperiode verrechnet. Vom System ermittelte Kosten können manuell überarbeitet werden. Vor allem bei der Übernahme neuer Verwaltungsmandate kann dies das Einbuchten der Kosten aus Vorjahren vermeiden.

Die Vorauszahlung wird als Soll-Vorauszahlung ermittelt und in Mietobjekten optional auch als Ist-Vorauszahlung aufgrund der geleisteten Zahlungen. Auch Vorauszahlungen können für die Abrechnung manuell überarbeitet werden.

Als Umlagemaßstab stehen frei definierbare Verteilerschlüssel zur Verfügung, wobei die einzelnen Werte pro Einheit stichtagsbezogen, geändert werden können. Die Bemessungsgröße wird in der Abrechnung zeitanteilig umgerechnet. Zusätzlich können Abrechnungskreise z.B. für Gebäude und Hauseingänge gebildet und in der Abrechnung verwendet werden. Die Abrechnungswerte einer WEG können in das zugeordnete Mietobjekt übernommen werden. Die Einstellung dazu können individuell in der Abrechnung pro Objekt vorgenommen werden.

Mit der Abrechnung kann eine Neufestsetzung der Vorauszahlungen erfolgen, wobei die Anpassung unter definierten Bedingungen ausgeschlossen werden kann.

Nach Freigabe durch den Anwender überträgt RELion die Abrechnungsergebnisse in Buchungsstapel. Dabei werden entweder nur Abrechnungsspitzen gebucht oder aktivierte Kosten bzw. passivierte Vorauszahlungen umsatzwirksam aufgelöst. Für dieses sog. „bilanzielle Modell“ gibt es auch die Aktivierungsfunktion für Kosten, die innerhalb des Abrechnungsjahres die Bestandssalden bildet. Die Vorauszahlungen werden in der Regel direkt durch die Vorschreibung auf Verbindlichkeiten gebucht.

In WEG-Objekten wird immer die Abrechnungsspitze (Kosten abzgl. Sollvorauszahlung) gebucht, weil dies Gegenstand des Abrechnungsbeschlusses ist.

Um den Anforderungen der österreichischen Gesetzgebung zu entsprechen, können die Abrechnungen je nach objektweiser Einstellung entweder auf den jeweiligen Mieter nach Bezugszeitraum aliquotiert oder dem zum Stichtag der Abrechnung anwesenden Mieter gesamt angelastet werden. Im Zuge der Abrechnung können Differenzen zur Regelbesteuerung (z.B. nicht abzugsfähige Vorsteuer bei unecht befreiten Einheiten, erhöhte USt vom Rücklagenaufwand in der WEG) einzelnen Einheiten angelastet werden. Die vom System erstellten Kundenbelege halten sich inhaltlich an die maßgebliche Norm (ÖNORM A 4000 Punkte 5.3, 5.4 und 5.5).

2.9.2 PDF für BK-Abrechnung

Beim Erstellen der Abrechnungen für den einzelnen Mieter bzw. Eigentümer in einer WEG können direkt PDF-Dokumente hinzugefügt werden. Entweder handelt es sich dabei um ein einheitliches Dokument für alle Personen oder unterschiedliche Dokumente für jeden Einzelnen, z.B. die eingelesenen Abrechnungsergebnisse des Heizkostendatenaustausches.

2.9.3 Wirtschaftsplan

Mit RELion können die vereinbarten oder zu erhebenden Vorschreibungsbeträge mit verschiedenen Methoden entsprechend des Bedarfs aus dem WEG, WGG und MRG angepasst werden. Es können die regelmäßigen Anpassungen der Entgeltkomponenten für Darlehen, Eigenmittelzinsen, Baurechtszinsen, Abschreibungen, der Betriebs- und Heizkosten, Verwaltungskosten, EVB und Instandhaltungseinhebung durchgeführt werden. Des Weiteren können die Mietausfall-Rücklage, die Auslaufannuität und das Wiedervermietungsentgelt berücksichtigt werden. Die notwendigen Voraussetzungen für die jeweilige Anpassungsart werden in den Stammdaten der Einheiten hinterlegt. Index-, Kategorie- und Richtwertmieten werden über die Module Index-Mietanpassung bzw. Mietenspiegel abgedeckt.

2.9.4 Rücklagenabrechnung

In der Rücklagenabrechnung (EVB-Rücklage bei Mietobjekten und Instandhaltungsrücklage bei WEGs) wird die Rücklage bzw. Vorlage je Objekt errechnet und entsprechende Buchungen erzeugt. Dabei wird einerseits auf den korrekten Ausweis in der Bilanz und andererseits auf den Verbrauch der rückzahlbaren Rücklage Rücksicht genommen. Um den aktuellen Rücklagenstand einsehen zu können, ist es auch unterjährig möglich, die Rücklagenabrechnung für eine Vorschau ohne Buchungserstellung zu verwenden. Des Weiteren kann das Objekt-Abrechnungsblatt (inhaltlich entsprechend ÖNORM A 4000, Punkt 5.6 und 5.7) erzeugt und der Betriebskostenabrechnung als Beilage hinzugefügt werden.

2.9.5 Heizkosten-Datenaustausch (Paket: Professional)

Dieses Modul exportiert und importiert Standarddatensätze im Format ab Version 3 der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. und Fachvereinigung Heizkostenverteiler Wärmekostenabrechnungen e.V.". Nicht alle Heizkostendienstleister halten sich an dieses Format.

Derzeit werden folgende Satzarten unterstützt (Datenformate von Techem und ISTA zum Stand 01.09.2019):

A	Abgleich der Ordnungsbegriffe
L/M	Export von Liegenschafts- und Nutzerdaten
S	Import von Abrechnungsergebnissen

Dieses bedeutet, dass der Abgleich der Ordnungsbegriffe (A-Satz), der Export von Liegenschafts- und Nutzerdaten (L/M-Sätze) sowie der Import von Abrechnungsergebnissen (S-Satz) über dieses Modul erfolgen können. RELion liest zunächst die Datei des Abrechnungsunternehmens ein. Im Zuge der Erstellung der Nebenkostenabrechnung in RELion werden die importierten Werte in die aktuelle Abrechnung übernommen.

Die vom Heizkostenunternehmen gelieferten Abrechnungsbelege und Ausdrucke können mit dieser Funktion eingelesen werden und dem Abrechnungsdruck von RELion hinzugefügt werden. So entsteht ein einheitlicher Druckstrom pro Adressaten mit allen Anlagen.

2.9.6 Erweiterte Ausnahmen (Paket: Professional)

Besonders im Bereich der gewerblichen Mietverwaltung werden mit den Mietern oft Sondervereinbarungen getroffen, die sich auf die Betriebskostenabrechnungen auswirken.

Dabei kann in RELion für einzelne Miet- bzw. Einheitenverträge bei verschiedenen Kostenpositionen über die Ausnahmen hinterlegt werden, dass diese entweder gar nicht oder nur in einem begrenzten Rahmen umgelegt werden sollen. Den nicht berechneten Anteil trägt dabei der Vermieter. Damit lassen sich beispielsweise Kosten deckeln, anteilig weiterberechnen oder einfach fixe oder variable Pauschalbeträge in Rechnung stellen.

Die Darstellung der Berechnung in der Abrechnung lässt sich flexibel in dafür vorgesehenen Erläuterungstexten einstellen.

Die Einrichtung erfolgt am jeweiligen Vertrag und wird automatisch in die Abrechnungen übernommen. Auch bei der Anpassung der neuen Vorauszahlungen über das Modul Wirtschaftspläne werden diese Ausnahmen berücksichtigt.

In Österreich wird dieses Modul u.a. für die Berechnung von Auslaufannuitäten und Wiedervermietungsentgelten im gemeinnützigen Wohnungsbau benötigt.

2.9.7 EVB-Vorgabesätze und EVB-Abrechnungsschemata einschl. Verzinsung (Paket: Professional)

Vorgabesätze für Rücklagen werden in RELion zentral gepflegt und können auf die Objekte übertragen und mit individuellen Auf- und Abschlägen je Objekt berücksichtigt werden. Zahlungen der Rücklagen und Anlagen fließen wieder zurück.

2.9.8 Finanzierungsbeitragsberechnung (Paket: Professional)

In RELion lassen sich die Finanzierungsbeiträge je Einheit verwalten und die daraus resultierenden Verbindlichkeiten und Vorschreibungszeilen der Verwohnung abbilden und buchen. Pro Einheitenvertrag ist zum jeweiligen Stichtag ersichtlich, welcher Betrag dem auscheidenden Mieter (lt. § 17 WGG) zurückbezahlt werden muss.

2.9.9 Verwaltungskostenvorgabesätze (Paket: Professional)

Die Jahresvorausschau, gemäß WEG §20 Abs. 2, dient der detaillierten Darstellung der zu erwartenden Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen für das kommende Jahr. Zusätzlich kann eine unpräzise Vorschau für folgende Jahre eingearbeitet werden, so dass besonders im Bereich der WEG rechtzeitig mit der zur Ausführung der Maßnahmen notwendigen Bildung der Rücklage begonnen werden kann.

2.9.10 Gemischte Objektnutzung (Paket: Enterprise)

Eine übergreifende Verwaltung ermöglicht die Erfüllung der Anforderungen der Gemeinnützigkeit WGG und des WEG einer gemischten Nutzung (Miete / Eigentum). Dabei

können sowohl die vorgeschriebenen Werte der WEG als Aufwand im Mietobjekt verbucht, um den entsprechenden Vorsteuerabzug zu ermöglichen, als auch die Abrechnungsergebnisse von der WEG auf das Mietobjekt, umgelegt werden. Diese Funktion ist mandantenübergreifend mit ein oder mehreren Mandanten nutzbar.

2.10 Finanzbuchführung

Die Finanzbuchhaltung des Mandanten enthält die Buchungsposten aller Zuständigkeitseinheiten. Durch Filtersetzung lassen sich Auswertungen pro Zuständigkeitseinheit oder Objekt erzeugen. Jede Kontierung in RELion muss eindeutig zu einer Zuständigkeitseinheit gehören. Gemischte Kontierungen mit mehreren Zuständigkeitseinheiten sind nicht zulässig. Kontierungen mit mehreren Objekten sind zulässig, soweit diese zur gleichen Zuständigkeitseinheit gehören. Eine Objektnummer ist zwingender Bestandteil einer Kontierung.

In RELion ist innerhalb eines Mandanten keine Mehrwährungsfähigkeit möglich. Dies bedeutet, dass die einzelnen Mandate (Zuständigkeitseinheiten) im Mandanten nicht in unterschiedlichen Währungen geführt werden können. Ebenso ist die Objektbuchhaltung der verschiedenen Objekte im Mandanten nicht in unterschiedlichen Währungen möglich. Die RELion-Berichte unterstützen keine unterschiedlichen Währungen.

2.10.1 Zahlungsverkehr

RELion hat eigene Funktionen für debitorische SEPA-Lastschriftmandate, kreditorische Zahlungen und die Verarbeitung von Kontoauszügen. Die Standardfunktionen von Dynamics 365 BC sind nicht nutzbar.

Die Lastschriftfunktion ermittelt fällige offene Posten mit dem entsprechenden SEPA-Lastschriftmandat und schlägt Buchungen vor. Daraus entsteht eine Zahlungsverkehrsdatei, die vom Browser als gepackte Datei zum Download an den Client gesendet wird. Fehler und Hinweise werden in einem Aktionsprotokoll dokumentiert.

RELion nimmt beim Buchen des Zahllaufes einen automatischen Postenausgleich vor.

Fällige Kreditorenrechnungen werden durch eine Stapelverarbeitung zur Zahlung und unter Beachtung möglicher Skonti vorgeschlagen und können nach Freigabe in eine SEPA-Zahlungsdatei geschrieben werden. Auch hier werden die erzeugten Zahlungsdateien gepackt dem Client zum Download zur Verfügung gestellt. Fehler und Hinweise werden in einem Aktionsprotokoll dokumentiert.

Die Übertragung der Zahlungsdateien oder der SEPA-Lastschriftfunktion erfolgt mit separaten Banksoftware-Systemen, die nicht Bestandteil von RELion oder Dynamics 365 BC sind. In der Banksoftware werden auch die Freigabeberechtigungen für die Konten verwaltet.

Die Skontorückrechnung und deren Stapelverarbeitung dient dazu, den in Rechnung gestellten Aufwand, um den bei der Zahlung abgezogenen Skonto zu verringern. Dabei werden die Buchungen auf verschiedene Objekte und verschiedene MwSt.-Gruppen in den Aufwandsposten auf die jeweiligen Objekte bzw. MwSt.-Gruppen zurückgebucht.

In RELion wird die Übermittlung von Zahlungsreferenzen (End-To-End-ID) im Zahlungsdatenträger unterstützt. Finanzamtszahlungen unterliegen einem bestimmten SEPA-Format an die Finanzämter, die ebenfalls in RELion unterstützt werden.

2.10.2 E-Banking (elektronische Verarbeitung Kontoauszüge)

Die Kontoauszüge müssen als Dateien im SWIFT-Format MT940 oder SEPA Format CAMT 053 vorliegen. Diese Dateien sind in der Regel aus den gängigen Banksoftware-Systemen

erhältlich. Mit diesem Modul werden Dateien mit Bankbewegungen mandantenübergreifend in RELion importiert, den hinterlegten Bankkonten in den Mandanten zugewiesen und über Regeln automatisch kontiert.

Bei der Kontierung kommen mehrere Verfahren zum Einsatz:

- Kontierungsregeln: Anhand individuelle eingerichteter Kontierungsregeln überprüft die Anwendung Absenderdaten, Verwendungszweck und Betrag eines Kontoumsatzes und nimmt daraufhin die eingerichtete Kontierung und im Falle offener Posten einen automatischen Postenausgleich vor.
- Einheitenbankverbindung: RELion überprüft je Kontoumsatz die IBAN des Absenders. Sollte die IBAN in den Stammdaten eindeutig einem Einheitenvertrag zugeordnet sein, kann die Anwendung das passende Buchungskonto ermitteln und automatisch kontieren und ggf. einen Postenausgleich vornehmen.
- Zahlungsreferenznummern: Sofern der Kontoumsatz eine gültige RELion Zahlungsreferenznummer für Debitoren hat, wird das zugehörige Konto ermittelt und ggf. ein Postenausgleich vorgenommen
- Virtuelle Bankverfahren: RELion unterstützt virtuelle Bankkonten (vIBANs) der Aareal Bank und der Berliner Bank als spezielle Zahlungsschlüssel für Debitoren und Kreditoren. Sofern der Kontoumsatz einen gültigen Zahlungsschlüssel hat, wird das zugehörige Konto ermittelt und ggf. ein Postenausgleich vorgenommen.
- Bankbewegungen, die nach diesen Verfahren von RELion nicht kontiert werden können, sind manuell zu kontieren. Automatisch erstellte Kontierungen und Postenausgleiche lassen sich vor dem Verbuchen überprüfen und bei Bedarf ändern.

2.10.3 Inkasso und Mahnwesen

Das Mahnsystem von Dynamics 365 BC wurde für RELion erweitert. Es können Posten mit Bezug zu einem Vertrag (Miete, WEG), aus dem Mitgliederwesen (Genossenschaft) oder sonstige Posten gemahnt werden. Die Mahnungen basieren auf überfälligen, nicht gesperrten Posten. In Mahnmethoden wird festgelegt, mit welchem Titel, Texten, Gebühren und Fristen gemahnt wird. Die Mahnmethode wird im Vertrag hinterlegt.

Pro Posten gibt es ein Fälligkeitsdatum und Sperrvermerke. Dadurch ist eine Einzelstundung oder das Herausnehmen eines Postens aus dem Mahnvorschlag möglich. Mahnungen werden unveränderlich registriert und dadurch nachvollziehbar im System gespeichert. Die Fortschreibung der Mahnstufen erfolgt automatisch, ebenso die Rücksetzung, wenn der Schuldner alle Forderungen beglichen hat.

In Mandaten mit bilanzierender Buchführung besteht die Möglichkeit offene Salden durch Ratenvereinbarungen zu stunden. RELion gleicht die Ursprungsforderungen aus, bildet neue Posten in Höhe der vereinbarten Raten und mit der entsprechenden Fälligkeit. In Mandanten mit aktivem Geldflussmodul müssen Ratenzahlungsvereinbarungen manuell gebucht werden.

2.10.4 Verwalterhonorar

Mit diesem Modul werden Verwalterhonorare für Miet- und WEG-Objekte (nicht SE-Einheiten) variabel berechnet, die Ausgangsrechnung erstellt und als Eingangsrechnungen in

die Objektverwaltung übertragen. Für die Sondereigentumsverwaltung ist dieses Modul nicht nutzbar.

Basis der Berechnung ist ein Verwaltervertrag, der eine Laufzeit hat und eine definierte Menge von Objekten und Einheiten umfasst. Die Gebühren können

- Festbeträge pro Objekt bzw. Einheit,
- Verwalterhonorarsätze
- oder relative Beträge (%Anteile aus den Vorschriften der Einheiten, €/m², €/Stk., %-Anteile eines Objektkontensaldos) sein.

Verwalterhonorarsätze können zentral gepflegt und bei Bedarf mit Zu- und Abschlägen am jeweiligen Objekt individuell gewichtet werden. Die Werte werden über die Kalkulation im Modul Wirtschaftsplan auf die Miet- bzw. WEG-Einheiten verteilt und daraus die monatlichen Vorschreibungswerte erstellt.

Die Gebührenregel kann für ein komplettes Objekt, Nutzungsarten oder einzelne Einheiten definiert werden. Zusätzlich lassen sich Gebühren für Geschäftsvorfälle, wie z.B. Neuvermietungen erheben. Die relativen Beträge können die vertraglich vereinbarten Sollbeträge oder gebuchte Werte auf Objektkontensalden als Grundlage haben. Im ersten Schritt erstellt RELion Ausgangsrechnungen in der Buchhaltung des Verwalters. Diese Datensätze werden durch eine Stapelverarbeitung als Eingangsrechnungen in die Objektbuchhaltungen importiert.

2.10.5 Umsatzsteuer und Vorsteuer

Jede Vertragseinheit erhält ein Umsatzsteuerkennzeichen, das in die Vorschreibungskonditionen übernommen wird. Dies definiert, ob die Konditionen steuerfrei oder steuerpflichtig sind. In der Kondition selbst wird aus dem zugehörigen Sachkonto über die Kombination von MwSt. Geschäfts- und Produktbuchungsgruppe der Steuersatz abgeleitet. Es ist somit möglich, auch unterschiedliche Steuersätze innerhalb der Vertragseinheit zu verwenden. RELion bucht den Umsatzerlös netto und die entsprechende Umsatzsteuerverbindlichkeit. Der Debitorenposten ist brutto, also inkl. Umsatzsteuer.

Jede Rechnung kann mit einem Vorsteuerschlüssel gebucht werden, der zur Berechnung des Vorsteuerbetrages und zur Buchung auf Vorsteuerforderungskonten führt. Bei entsprechender Einrichtung kann die Steuerbuchung an den Zahlungsvorgang gebunden werden (unrealisierte Mehrwertsteuer z.B. Anzahlungsautomatik bei Teilrechnungen). Darüber hinaus können Eingangsrechnungen für „innergemeinschaftliche Lieferungen“ bzw. nach dem „Reverse Charge“-Verfahren (Umkehr der Steuerschuld bei grenzüberschreitenden Dienstleistungen z.B. § 19 Abs. 1,2. UStG) verarbeitet werden. Die berechneten Werte fasst RELion pro Zuständigkeitseinheit (Mandat) zu einer monatlichen oder vierteljährlichen Umsatzsteuervoranmeldung (UVA, U30-Formular) bzw. Umsatzsteuerjahreserklärung (U1-Formular) zusammen. übertragen wird. Diese Ausgabe kann als Formular oder XML-Datei bzw. Sammel-XML-Datei erfolgen, welche direkt an das Steuerportal (FinanzOnline) übertragen werden.

Eine Erstellung zusammenfassender Meldungen, Umsatzsteuerdauerfristverlängerungen und sämtlicher andere Steuermeldungen sind mit RELion nicht möglich.

2.10.6 Vorsteuer-Teiloption

Mieteinheiten können als echt steuerbefreit (keine Umsatzsteuer bei Erlösen, voller Vorsteuerabzug bei Kosten), unecht steuerbefreit (keine Umsatzsteuer bei Erlösen, kein Vorsteuerabzug bei Kosten) oder steuerpflichtig (volle Umsatzsteuer bei Erlösen, voller Vorsteuerabzug bei Kosten) gekennzeichnet werden. Dieses Kennzeichen wird in den Mietvertrag übernommen und kann dort geändert werden. Aus den Stammdaten der leerstehenden oder vermieteten Einheiten berechnet RELion eine Vorsteuerquote zu einem Stichtag. Wahlweise können auch Quoten für Teilmengen von Einheiten berechnet werden, die zu einem Abrechnungskreis gehören.

Die aktuelle Vorsteuerquote zum Buchungsdatum wird beim Erfassen des Buchungsstoffes aus den Stammdaten übernommen und in die Buchungsposten übergeben. Die Vorsteuerquote am Buchungsposten ist maßgeblich für die spätere Aufteilung der nicht anrechenbaren Vorsteuer, da RELion zunächst den vollen Vorsteuerbetrag bucht und später durch eine Stapelverarbeitung, die nicht anrechenbare Vorsteuer entweder auf das ursprüngliche Kostenkonto oder auf ein separates Konto zurückbucht. Die Buchungsmethode wird im Mandanten eingestellt und gilt für alle Objekte des Mandanten.

Eine Neuberechnung der Vorsteuerquote sowie eine Nachbuchung der sich daraus ergebenden Differenzen ist zum Ende des Berechnungszeitraums wie auch zum Buchungsdatum der Ursprungsbuchung möglich.

Entsprechend der Einrichtung der Vorsteuerbehandlung im Mandanten kann auch im Zuge der Abrechnung gegenüber den „unecht steuerbefreiten“ Mietern, die nicht abzugsfähige Vorsteuer verrechnet werden.

2.10.7 Auswertungen für Revisionsverband GBV

Um den besonderen Anforderungen der Prüfung durch den GBV-Rechnung zu tragen, können aus dem System Auswertungen erstellt werden. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit einen Buchungsexport entsprechend der Anforderungen des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen für das „Journal Entry Testing“ einzurichten. Die technischen Anforderungen orientieren sich an den Vorgaben des Revisionsverband GBV (Stand Oktober 2018).

2.10.8 Flexibler Buchungsimport

Der Flexible Buchungsimport ermöglicht das Einlesen von Excel-Tabellen in Buchblätter. Dabei muss die Excel-Datei vollständig und konsistent sein.

Das Modul „Flexibler Buchungsimport“ ermöglicht u.a.

- Die Verwaltung unterschiedlicher Importprofile, z.B. für Dateien aus unterschiedlichen Quellen
- Eine variable Zuordnung der Excel-Spalten zu den Feldern der Buchungsmaske
- Festlegung der Verarbeitungsreihenfolge
- Ein- und Ausschalten der feldbezogenen Validierung
- Überleitung von externen Werten auf gültige Kontierungen über Mapping-Tabellen
- Ergänzung von Konstantwerten (z.B. festes Gegenkonto), wenn die Quelldatei diese Information nicht enthält

- Zuweisung von Dimensionen, ggf. auch über Mappingtabellen

2.10.9 Mandantenübergreifendes Rechnungseingangsbuch (Paket: Professional)

Das RELion Rechnungseingangsbuch ist eine mandantenübergreifende Vorerfassung von Rechnungen mit wesentlichen Informationen, aber nicht der vollständigen Kontierung. Es handelt sich nur um Rechnungsköpfe.

In den Zielmandanten können die vorerfassten Rechnungen aus dem Rechnungseingangsbuch geholt werden. Das System legt einen Rechnungskopf an und kennzeichnet die Rechnung als übernommen.

2.10.10 Sachpostenausgleich (Paket: Professional)

Neben Personenkonten (Debitoren und Kreditoren) bietet dieses Modul die Möglichkeit offene Posten auch für Sachkonten zu führen. Damit ist ein Ausgleich von Posten möglich, um eine differenzierte Saldendarstellung zu erhalten. Mögliche Anwendungsfälle sind Verrechnungskonten oder Rückstellungen.

Der Postenausgleich wird manuell vorgenommen und in die Posten eingetragen. Es sind nur vollständige Ausgleiche möglich.

2.10.11 Darlehensverwaltung (Paket: Professional)

Im Modul Darlehensverwaltung werden kreditorische Darlehen, z.B. für die Finanzierung von Immobilien, Bau-/Instandhaltungsmaßnahmen oder auch für größere Reparaturen, gespeichert. Voraussetzung ist, dass bilanzierend gebucht wird. Für die Abbildung von SWAPs sowie antizipativen Darlehen ist das Darlehensmodul nicht ausgelegt.

Die Berechnung von Annuitäten erfolgt automatisch auf Basis von Berechnungsregeln. Zu jedem Zahlungstermin werden Zinsen, Gebühren und Tilgungen ermittelt und als Planposten zum Darlehen gespeichert. Aus diesen Planposten erfolgen weitere Buchungen, damit Annuitäten per Kreditor Zahlung bedient werden können.

Jedes Darlehen kann mit einem oder mehreren Objekten verknüpft werden. Die Planposten werden quotenmäßig auf die Objekte aufgeteilt, so dass Zins- und Gebührenaufwand sowie Tilgungsleistungen pro Objekt gezeigt werden können.

Die Besicherung von Darlehen wird in einer Tabelle vermerkt, die unterschiedliche Sicherungsarten umfasst. Es kann auch eine Verbindung zum Grundbuchdatensatz hergestellt werden.

Zu dem Modul gehören diverse Auswertungsfunktionen, wie Darlehenslisten nach Objekten oder Banken, Darlehenverbindlichkeitspiegel und Kontoauszüge.

Mit diesem Modul können keine Zins- und Tilgungsleistungen für einzelne Wohneinheiten berechnet werden. Wir empfehlen den Einsatz des LANG Kreditmanagers, zu dem eine Buchhaltungs- und Kalkulation/Abrechnungsschnittstelle verfügbar ist.

2.10.12 Bericht Zeitraumbezogene Vorschreibungen (Paket: Professional)

In diesem Auswertungsbericht werden die aus den Mietverträgen geschuldeten Zahllasten (Sollbeträge, vereinbartes Entgelt) zu einer vorgegebenen Periode (Zeitraum) ausgewiesen.

Dabei werden neben den vereinbarten Sollbeträgen auch die realisierten Erlöse (gebuchte Beträge, Erlöse aus Vorschreibungen) der Periode dargestellt.

Bei dem Ausweis des vereinbarten Entgelts wird jede einzelne Kondition (Vorschreibungszeile) gezeigt und auch jede einzelne Veränderung der Kondition bezüglich des Datums und des Betrages unter Angabe des Änderungsgrundes.

Der Bericht arbeitet mit der Methodik der Vorschreibung, ohne die Daten zu verändern und kann somit auch als Prognoseinstrument für eine vorausschauende Ertragsermittlung auf Basis der Verträge genutzt werden.

Es werden keine Zahlungsströme betrachtet. Es wird auf bilanzierende Sicht der realisierten Umsätze aus vereinbarten Entgelten und den dazu hinterlegten Stammdaten zum Vergleich dargestellt. Mit diesem Bericht sollen keine Buchungen berichtigt werden. Der Bericht dient ausschließlich zur Information.

2.10.13 Anlagenbuchhaltung (Paket: Professional)

Basis dieses Moduls ist die Dynamics 365 BC-Anlagenbuchhaltung. Diese wurde um immobilienwirtschaftliche Kontierungselemente erweitert:

- Mandats-Zuständigkeitseinheit
- Objektnummer
- Gebäude
- Hauseingang
- Einheitenstamm

Darüber hinaus wird auf Objektkonten gebucht, so dass diese Buchungen in der Objektbuchhaltung zu sehen sind.

2.10.14 Geldflussdarstellung (Paket: Professional)

Da RELion bilanzierend bucht, enthalten die Sachkonten Aufwendungen (gebuchte Rechnungen) und Erträge (gebuchte Vorschreibungen). Das Geldflussmodul bildet zusätzliche Posten, um pro Sachkonto den Zahlungsstand ermitteln zu können. Auf dem Sachkonto ist damit der Buchungssaldo, Obligo Saldo und Geldflusssaldo zu erkennen. Der Geldfluss entsteht durch Ausgleich von Debitor oder Kreditor Posten oder bei direkten Bankbuchungen auf Sachkonten (z.B. Bankgebühren).

Direkte Umbuchungen zwischen Sachkonten wirken sich nicht auf den Geldfluss aus. Bei aktivem Geldfluss kann die Funktion „Ratenzahlung“ nicht genutzt werden.

Geldflüsse, die nicht einem einzelnen Aufwands- oder Ertragskonto zugerechnet sind, wie z.B. Umsatzsteuerzahlungen ans Finanzamt, werden nicht aufgelöst, sondern bilden eine Geldflussposition. Einschränkungen gelten auch bei der Skontorückrechnung und der Verwendung von „noch nicht fälliger“ Mehrwertsteuer.

Das Rechnungseingangsbuch kann nicht mit dem RELion-Rechnungsmanager genutzt werden und vorerfasste Rechnungen werden nicht an Archiv kompakt by Aareon übergeben.

2.10.15 Automatische Weiterbelastung (Paket: Enterprise)

Kosten, die einer Gesellschaft in Rechnung gestellt werden, sollen auf mehrere Objekte der gleichen Gesellschaft und/oder Objekte anderer Gesellschaften aufgeteilt bzw. einem Debitor in Rechnung gestellt werden.

RELion lässt innerhalb eines Beleges nur Buchungen in der gleichen Gesellschaft (Zuständigkeitseinheit = ZE) zu. Das Modul Automatische Weiterbelastung bucht Aufwendungen innerhalb der eigenen Gesellschaft über Aufteilungsregeln auf die beteiligten Objekte um und erstellt Ausgangsrechnungen für Dritte.

RELion stellt zwei Aufteilungsvarianten zur Verfügung:

- die Aufteilung nach Prozentsatz
- nach Festwerten.

2.10.16 Dauerzahlungen – Wiederkehrende Buchungsvorfälle (Paket: Professional)

In der Immobilienverwaltung gibt es viele wiederkehrende Buchungsvorfälle, die auf jeweils einem Beleg basieren,

z. B. Abschlagsrechnungen von Versorgungsunternehmen oder Grundsteuerbescheide.

Business Central verfügt im Standard über wiederkehrende Buchblätter, mit denen sich periodische Buchungen realisieren lassen. Allerdings müssen die Zahlungsbeträge und die Verteilungszeilen (Kostenkontierungen) bei jedem Termin identisch sein.

Das Modul Dauerzahlungen ermöglicht unterschiedliche Zahlungsbeträge pro Zahlungstermin und pro Zahltermin unterschiedliche Kostenkontierungen. Es gibt eine Verbindung zu den Einkaufsbelegen und eine Freigabeverwaltung. Dauerzahlungen können archiviert und fortgeschrieben werden. Mit dem Modul werden mehrere Berichte und Analysen ausgeliefert.

Das Modul Dauerzahlungen ist nicht in Kombination mit einheitenbezogener Kontierung (z.B. Sondereigentumsverwaltung) nutzbar.

2.11 Bau und Instandhaltung

2.11.1 Beauftragungen

Der Standard von Dynamics 365 BC nutzt Einkaufsbelege für den Sach- und Leistungsbezug. RELion hat die Einkaufsbestellungen, Einkaufsrechnungen und Einkaufsgutschriften um die immobilienwirtschaftlichen Kontierungen ergänzt. Offene Bestellungen können in Rechnungen übernommen werden. Dabei wird die Bestellung gelöscht und in das Bestellungsarchiv übernommen.

2.11.2 Ungeplante Instandhaltung, Schadensabwicklung

Dieses Modul ermöglicht die folgenden Aktionen

- Schadensmeldung
- Versicherungsmeldung
- Weiterbelastung der Kosten an Schadensverursacher, Mieter oder Versicherung
- Technische Verträge (Versicherungs-, Wartungs- und Dienstleistungsverträge)
- Vertragsverwaltung, wie z.B. Dienstleistungs- oder Versicherungsverträge

Über die Schadensmeldung besteht die Möglichkeit, den Verlauf einer Instandsetzungsaufgabe von der Erfassung, über die Angebotsanforderung, Beauftragung, Abrechnung und Weiterberechnung zu verfolgen. Die Vorgänge zu einem Schadensereignis werden über die Schadensnummer gebündelt und für Auswertungen zur Verfügung gestellt.

Bei entsprechender Einrichtung kann aus der Schadensmeldung eine Versicherungsmeldung erzeugt werden und die weitere Verarbeitung für die Schadenabwicklung der Versicherung initiiert werden. In Objekten mit bilanzierender Buchführung können aus der Schadensmeldung heraus auch Weiterberechnungen an den betroffenen Mieter/WEG Eigentümer oder andere Personen veranlasst werden.

Sofern mit Budgets gearbeitet wird, kann für die Instandhaltung ein Finanzbudget bei der Zuständigkeitseinheit hinterlegt werden. RELion prüft bei der Beauftragung die Mittelverfügbarkeit (die Prüfung erfolgt nur gegen gebuchte EK-Rechnungen) gegen dieses Budget und gibt eine entsprechende Meldung aus, wenn das Budget erschöpft ist.

Für die Aufgabenerstellung im Zuge der Weiterverarbeitung von Meldungen muss die Aufgabenverwaltung aktiv sein.

Ticketsystem

- Das Ticketsystem ist eine Vorstufe der Schadensmeldung und Beauftragung. Es enthält die Verknüpfung zum Vertragspartner und freien Text zur Beschreibung des Vorgangs. Zur Klassifizierung steht eine Auswahl von Kategorien zur Verfügung. Bei technischen Störungen kann eine Weiterverarbeitung zur Schadensmeldung erfolgen.

2.11.3 Geplante Instandhaltung / Bauprojekte (Paket: Professional)

Das Modul Geplante Instandhaltung dient der kaufmännischen Abwicklung von Bauprojekten. Zu einem Projekt mit vorgegebenem Projektplanvolumen können die Plankostenpositionen mit bis zu drei Gliederungsebenen eingerichtet werden. Zu jeder

Plankostenposition können ein oder mehrere Aufträge erstellt und über Abschlags- und Schlussrechnungen abgerechnet werden. Somit ist ein Vergleich von Plankosten, Auftragswert und Rechnungsbeträgen möglich.

Falls ein Projektbudget als Finanzbudget eingerichtet wurde, wird das Projektplanvolumen gegen das Budget geprüft. Die Plankostenpositionen werden gegen das Projektplanvolumen geprüft und die Aufträge bei Freigabe gegen die Plankosten. Unbeabsichtigte Kostenüberschreitungen werden dadurch unterbunden.

Rücklässe berechnet und bucht RELion automatisch, wenn dies in den Stammdaten der Planzeile hinterlegt ist. Gleiches gilt für Abzüge, die absolut oder prozentual definiert werden können. Bei der Verarbeitung der Schlussrechnung werden Einbehalte der Abschlagsrechnungen aufgelöst und neue Posten gebildet. Bei der Erfassung von Teil-/Schlussrechnungen können ein Nachlass sowie ein Sonderrücklass erfasst werden. Sowohl in der Schluss- als auch in der Teilrechnung besteht die Möglichkeit das kumulative Abrechnungsverfahren anzuwenden und mit unrealisierter (nicht-fälliger) Vorsteuer zu arbeiten.

Mit der Funktionalität Leistungsstand kann man den Fertigstellungsgrad der bisher erbrachten Leistungen der einzelnen Gewerke eines Projektes erfassen.

Der Rechnungsbegleitschein stellt die Inhalte für die Teil- und Schlussrechnung im Detail dar. Er weist sowohl die Werte der aktuellen Rechnung als auch Summenwerte aller bisher gebuchten Rechnungen aus. Der Bericht kann als Nachweis für die zu buchenden und auszahlenden Beträge für die Buchhaltung und gegenüber den Kreditoren dienen.

2.12 Allgemeine Funktionen

2.12.1 Word-Integration

Die Funktion Word-Vorlagen von Business Central wurde für RELion ONE erweitert, sodass Mietverträge als Grundlage der Adressselektion verwendet werden können. Häufig benötigte Felder werden in einer Tabelle bereitgestellt, sodass diese Felder im Seriendruck verwendet werden können. Aus der Vorlage erstellt Business Central direkt ohne Veränderungsmöglichkeit Word- oder PDF-Dateien (als Einzeldateien pro Empfänger oder als eine Sammeldatei) und sendet diese an den Client. Anschließend kann diese Datei auf dem Client mit der entsprechenden Anwendung (Microsoft Word, PDF-Reader) geöffnet und weiterverarbeitet werden.

RELion ONE erstellt für jeden selektierten Adressdatensatz einen Eintrag in der Tabelle „Dokumente im Umlauf“. Der Datensatz erhält eine Dokumentnummer, die im Seriendruck z.B. als Barcode ausgegeben werden kann. Externe Systeme (z.B. Archivsysteme) können über die Barcodenummer den Datensatz aus der Tabelle „Dokumente im Umlauf“ abfragen, um weitere Indexinformationen wie Mieternummer, Vertragsnummer, Debitorennummer etc. zu erhalten. RELion ONE sendet die Dokumente nicht direkt und aktiv an nachfolgende Prozesse oder Drittsysteme.

2.12.2 Attribute für Ergänzungsinformationen

Attribute sind zusätzliche Informationen, Merkmale oder Kennzeichen einer bestimmten Entität. Diese wird dadurch genauer spezifiziert und mit vervollständigenden Daten ausgestattet. Es wird zwischen der Bedeutung (z. B. Farbe) und den jeweiligen Ausprägungen (z. B. gelb, grün...) unterschieden. Damit stehen für Objekte, Verträge und weitere Tabellen frei definierbare Eigenschaften zur Verfügung, ohne Tabellenergänzungen durch Programmierung herstellen zu müssen. Ein dynamischer Filter ermöglicht ein gezieltes Suchen der angelegten Merkmale (auch nach mehreren Merkmalen gleichzeitig) und die Darstellung in einer Infobox sowohl auf den Tabellen als auch auf den zugehörigen Pages. In Standardreports sind Attribute nicht nutzbar.

2.12.3 Dokumente und Drop-Zone, Recherchewerkzeuge (Paket: Professional)

RELion generiert eine Vielzahl von Dokumenten für Mieter und Eigentümer, wie Mahnungen, Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Mietrechnungen und Serienbriefe per Microsoft Word. Das Modul RELion Dokumente speichert diese Korrespondenz in einer zentralen Tabelle. Zusätzlich können Dokumente manuell per „Drag and Drop“ hinzugefügt werden.

RELion Dokumente speichert innerhalb von RELion. Auf zahlreichen Seiten von RELion befindet sich eine Infobox (Drop-Zone), in der die zum Datensatz gehörenden Dokumente angezeigt und auch neue Dokumente hinzugefügt werden können. Die Speicherung in RELion-Dokumente ersetzt kein professionelles Archivsystem, sondern ist die Grundlage für die Anbindung von Archivsystemen.

2.12.4 Dokumentenversand (Paket: Enterprise)

Mit dem Dokumentenversand ermöglicht RELion den Versand von Dokumenten für große Mengen an Belegen einheitlich und übersichtlich zu steuern und dabei gleichzeitig den Versand zu protokollieren.

Es werden automatisch verschiedene Versandwege wie E-Mail, Druck im Haus und Drucken über externe Dienstleister unterstützt. Zusätzliche Belegempfänger können am Vertrag hinterlegt und mit Dokumenten versorgt werden. Die Voraussetzung für die Nutzung vom Dokumentenversand ist die zusätzliche Lizenzierung von Archiv kompakt by Aareon.

2.12.5 Workflows (Paket: Professional)

Dieses Modul erweitert die Workflow-Funktionen von Business-Central. Es werden zusätzliche Aktionspunkte bereitgestellt, die auf RELion-Daten basieren. So lassen sich Workflows einrichten, die auf Feldinhalten von RELion reagieren und Aufgaben mit Bezug zu RELion-Datenbereichen herstellen. Per Workflow kann eine Aufgabe für die RELion Aufgabenverwaltung erzeugt werden.

2.12.6 Aufgabenverwaltung (Paket: Professional)

Mit dem Modul Aufgabenverwaltung, können globale und mandantenbezogene Aufgaben mit Terminen erstellt und einem Bearbeiter zugewiesen werden. Aufgaben können einfache Nachrichten an andere Bearbeiter sein oder auch Besprechungseinladungen. Aufgaben können weitergeleitet oder übergeben und dabei neu terminiert werden. Die Aufgabentexte werden bei jeder Zuweisung versioniert. Optional ist es möglich, Benachrichtigungen über SMTP-Protokoll zu senden.

Neben der manuellen Aufgabenerstellung unterstützt RELion die automatisierte Aufgabenerstellung für bestimmte Ereignisse oder Datenkonstellationen aus den Bereichen Vertrag, Instandhaltung, Mahnung und Vorschreibung.

3 Schnittstellen/ Zusatzmodule/ angebundene Drittprodukte

3.1 Zusatzmodule für die Anbindung von Drittprodukten

Die unten aufgeführten Drittprodukte müssen ergänzend von Dritten erworben werden und vom Kunden beigestellt werden. Die Schnittstellen zu diesen Drittprodukten stehen als Extension für RELion zur Verfügung.

3.1.1 Schnittstelle KREDIT MANAGER (Finanzsoftware Lang) (Zusatzlösung, Drittprodukt)

Das Darlehensmodul für RELion ONE wurde für übliche Annuitätendarlehen der Objektfinanzierung konzipiert. Modern, strukturierte Finanzierungsformen können nur durch manuelle Buchungen dort abgebildet werden, weil die Berechnungstechniken begrenzt sind.

Für komplexe Finanzierungsstrukturen empfehlen wir das Produkt „KREDIT MANAGER“ von der Lang Finanzsoftware GmbH (<https://www.finanz-software.com/>). Die dort berechneten Annuitätenwerte lassen sich mit dieser Schnittstelle in RELion ONE übernehmen. Es müssen korrespondierende Darlehensstammsätze existieren, aber keine Daten gepflegt werden. Sämtliche Auswertungen erfolgen als der Software „KREDIT MANAGER“. RELion ONE zeigt die korrekten Werte in der Buchhaltung.

3.1.2 Rechnungsmanager Continia Document Capture inklusive RELion ONE Erweiterungen (Zusatzlösung, Drittprodukt)

Die Verarbeitung von Eingangsrechnungen ist einer der häufigsten, täglichen Prozesse in der Immobilienbewirtschaftung. Der RELion ONE Rechnungsmanager unterstützt bei der Automatisierung dieses Prozesses durch regelbasierte Kontierungen und Workflows zur Freigabe. Grundlage ist das Produkt „Document Capture“ von der Continia Software GmbH (<https://www.continia.com/de/>). Es werden Belege verarbeitet, die als XML-Dateien oder PDF-Dateien per E-Mail oder vom lokalen oder Netzwerkscanner als Papierdokumente eingelesen werden. Nähere Informationen finden Sie unter <https://docs.continia.com/de-de/continia-document-capture>.

Für die Belegerkennung kommt eine optische Zeichenerkennung (OCR) zum Einsatz, die Text erkennt oder aber die Felder der elektronischen Rechnung erkennt und in die entsprechenden Felder von BC einfügt. Der Rechnungsmanager leitet Dokumente in entsprechenden Workflows weiter und verkürzt so Wartezeiten bis zur Genehmigung. Sie können Dokumente jederzeit und überall überprüfen und genehmigen. Wird bei der Genehmigung über das "Continia Web-Approval-Portal" gearbeitet, stehen RELion-Felder nicht zur Verfügung.

Für RELion ONE wurde „Document Capture“ ergänzt, um z.B. Objektnummern und Objektkonten in den Registrierungsprozess einzufügen. Spezielle Rechnungsprozesse, wie die Verarbeitung von Baurechnungen, müssen weiterhin in den Eingabemasken von RELion ONE verarbeitet werden. Der Rechnungsmanager kann Beauftragungen mit den eingehenden Rechnungen verknüpfen. Alle relevanten Informationen aus der Beauftragung werden automatisch in den Belegkopf übernommen.

3.1.3 Universal REST API (Zusatzlösung, Drittprodukt)

Mit der universal Web API bietet RELion eine Möglichkeit auf jede Tabelle in RELion über einen Web API Aufruf zuzugreifen. Der schematische Aufbau des Calls ist für jede Tabelle identisch und eine Ausführung der RELion Business Logik gewährleistet. Es stehen Standardfunktionen für die Interaktion mit RELion zur Verfügung, diese sind:

- Einfügen
- Ändern
- Kombiniertes Einfügen und Ändern
- Löschen eines Datensatzes (wenn zulässig)
- Lesen (einzelner Datensatz oder mehrere Daten)
- Ändern des Primärschlüssels eines Datensatzes

Die auf Business Central (BC) basierenden verschiedenen Erweiterungen, wie Bulk Modus, Anpassen von Dimensionen oder die Verwendung von verschiedenen Konfigurationen ergänzen den Funktionsumfang.

3.1.5 Erweiterung Aareon Connect for RELion (Default API mit festem Funktionsumfang) (Paket: Zusatzlösung)

Die Erweiterung Aareon Connect für RELion stellt eine standardisierte API-Schnittstelle („Default API“) dar, die eine einfache und sichere Integration zwischen RELion ONE und Partnerlösungen ermöglicht. Die Schnittstelle definiert feste Methoden, Datenformate und Kommunikationsprotokolle und deckt eine Reihe von vordefinierten Anwendungsfällen ab, wie z.B. Stammdaten (Masterdata), Tickets und Verträge.

3.1.6 Erweiterung für Anbindung DMS-ELO (nur für Lösungen von Standard:IT) (Paket: Zusatzlösung)

Die Erweiterung ist eine Entwicklung der Standard IT Business Solutions GmbH. Sie ermöglicht die Integration des ELO-Dokumentenmanagementsystems mit Microsoft Dynamics 365 Business Central und damit mit RELion ONE. Ziel ist, von RELion ONE erzeugte Dokumente zur Archivierung an ELO zu übergeben. Weitere relevante Informationen finden Sie unter <https://elo.standardit.at/>.

3.1.7 Erweiterung für Anbindung CRM 365.immo (von Provaria) (Paket: Zusatzlösung)

Die Erweiterung ermöglicht die Integration des CRM-Systems 365.immo der Provaria GmbH mit RELion ONE. Ziel ist, die Übertragung von Kunden-, Objekt- und Geschäftsdaten sowie die durchgängige Abbildung von Prozessen zwischen ERP- und CRM-System. Nähere Informationen finden Sie unter <https://provaria.com/>.

3.1.8 SAP-Schnittstelle (IntReal) (optionales Zusatzpaket)

Mit der Schnittstelle zu SAP ist es möglich, Daten der Objektbuchhaltung (Sachposten) in RELion für einen bestimmten Zeitraum der IntReal per Export-Datei in einem von IntReal bestimmten Satzformat zur Verfügung zu stellen.

3.1.9 konfipay-Service Integrator (Zusatzlösung, Drittprodukt)

Mit dem Webservice konfipay der windata GmbH & Co.KG (<https://www.konfipay.de/>) können Sie Ihre Geschäftsprozesse im digitalen Zahlungsverkehr automatisieren und sicher gestalten. Als Dienstleister verfügt windata (<https://www.windata.de/>) über höchste Sicherheitsstandards (EBICS / ISO 20022 und Rechenzentren in Deutschland) und übernimmt die Übertragung Ihrer Zahlungsaufträge und den Abruf Ihrer Kontoumsätze.

Mit dem „konfipay Service-Integrator“ in RELion ONE werden Zahlungsdateien für SEPA-Lastschriften und Überweisungen an den konfipay-Webservice weitergeleitet. Dort erfolgt die Zahlungsfreigabe über ein Portal, auf das auch Dritte, wie z.B. Objekteigentümer Zugriff erhalten können.

In RELion ONE werden XML- und TXT-Dateien (Pain-, Camt- und MT940-Dokumente) ohne Zwischenspeicherung per API manipulationssicher an konfipay übergeben.

Mit einer Status-Anzeige in RELion ONE wird über den aktuellen Status der Übertragung informiert und es werden ggf. Fehlermeldungen angezeigt.

Zudem sorgt der „konfipay Service-Integrator“ dafür, dass Kontoauszüge per Aufgabenwarteschleife automatisch abgerufen, eingelesen und zur direkten Weiterverarbeitung in den Buchblättern in RELion zur Verfügung gestellt werden.

Für die Nutzung von konfipay der windata-Softwarelösung ist eine zusätzliche Lizenzierung erforderlich. konfipay ist nicht im Standardumfang des „konfipay Service-Integrators“ von RELion enthalten und muss separat lizenziert werden.

4 Datenumgang

Die Daten von RELion ONE werden in einer Azure SQL-Datenbank gespeichert. Weitere Hinweise finden Sie unter <https://learn.microsoft.com/en-us/dynamics365/business-central/dev-itpro/service-overview>.

5 Leistungsabgrenzung

5.1 Abweichungen zum Business-Central Standard

Nicht alle Funktionsbereiche von Business Central wurden um RELion-Funktionen erweitert. Dies betrifft z.B. die Bereiche Lager, Logistik, Fertigung, Einkauf, Service und Teile des Verkaufs sowie Funktionen für den internationalen Warenverkehr. Gleichzeitig ersetzt RELion einige Standardfunktionen von BC, um immobilienpezifische Besonderheiten abzudecken. Hinsichtlich des Funktionsumfangs gelten die Beschreibung der jeweiligen Funktion und Hinweise in den Einrichtungsleitfäden.

In RELion ONE ist innerhalb eines Mandanten keine Mehrwährungsfähigkeit möglich. Dies bedeutet, dass die einzelnen Mandate (Zuständigkeitseinheiten) im Mandanten nicht in unterschiedlichen Währungen geführt werden können. Ebenso ist die Objektbuchhaltung der verschiedenen Objekte im Mandanten nicht in unterschiedlichen Währungen möglich. Die RELion-Berichte unterstützen keine unterschiedlichen Währungen.

Die meisten Adress- und Beschreibungsfelder sind 100 Zeichen lang. RELion ONE nutzt diese Feldlängen bei der Eingabe und Datenspeicherung. Es kann nicht gewährleistet werden, dass alle Felder in Auswertungen und Berichten ungekürzt ausgegeben werden. Diese Einschränkung gilt grundsätzlich: Es kann immer vorkommen, dass Felder in der Druckausgabe mangels ausreichenden Platzes gekürzt dargestellt werden.

6 Mitwirkungspflichten/ Systemanforderungen/ Nutzungsvoraussetzungen

Der Kunde ist verpflichtet die Systemvoraussetzungen für Microsoft Dynamics 365 Business Central zu erfüllen, welche unter <https://learn.microsoft.com/de-de/dynamics365/business-central/product-requirements> zu finden sind.

7 Leistungen bei Vertragsbeendigung

Kunden können jederzeit Ihre Daten sichern. Eine Sicherung kann heruntergeladen werden, muss jedoch rechtzeitig vor Vertragsbeendigung durchgeführt werden. Vom Business Central-Verwaltungszentrum aus können Sie die Datenbank für Business Central-Onlineumgebungen als BACPAC-Dateien in einen Azure-Speichercontainer exportieren.

Daten können exportiert und in eine lokale Bereitstellung kopiert werden. Sie verbleiben im Format und in der Struktur von Business-Central.

90 Tage nach Vertragsende gelten folgende Regeln:

- Das Abonnement kann nicht wiederhergestellt werden.
- Alle Kundendaten, die dem Abonnement zugeordnet sind, werden gemäß den geltenden Datenaufbewahrungsrichtlinien behandelt.
- Wenn der Kunde innerhalb von 90 Tagen dasselbe Produkt erneut abonniert, werden die Kundendaten und die Einstellungen für die Benutzerlizenzzuweisung automatisch wiederhergestellt.
- Nach Ablauf der 90-Tage-Frist sind diese Aktionen nicht mehr zulässig. Die Daten werden entfernt.
- Gelöschte Abonnements können nicht reaktiviert werden.

8 Dokumentation / Weitere Dokumente

Es gelten Leistungsbeschreibungen, Updateinformationen und Handbücher von RELion ONE. Weitere Dokumentationen sind bei den jeweiligen Herstellern wie z.B. Continia, Sievers DATEV und Lang Finanz Software zu finden.

Für RELion ONE ist eine Online-Hilfe ([RELion Dokumentation](#)) verfügbar. In dieser Hilfe werden auch Update-Informationen bereitgestellt.

Im RELion ONE befinden sich Hilfestellungen zu Tabellen und Feldern innerhalb der Oberfläche als „Tooltips“.

Business Central ist umfassend durch die Microsoft-Hilfe <https://learn.microsoft.com/de-de/dynamics365/business-central/> beschrieben.