

RELion ONE in der Microsoft Cloud

Leistungsbeschreibung

Deutschland

Inhalt

1	Allgemeine Produktbeschreibung	2
2	Module/ Funktionalitäten	7
3	Schnittstellen/ Zusatzmodule/ angebundene Drittprodukte	29
4	Datenumgang	33
5	Leistungsabgrenzung	33
6	Mitwirkungspflichten/ Systemanforderungen/ Nut-zungsvoraussetzungen	33
7	Leistungen bei Vertragsbeendigung	34
8	Dokumentation / Weitere Dokumente	34

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 ergänzenden 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 365 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 Pakete 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	Business	Professional	Enterprise
<u>Bestandsverwaltung</u>	•	•	•
Word-Integration	•	•	•
EU-DSGVO – Basisfunktionen	•	•	•
Vertragsverwaltung	•	•	•
Einheit Schnellerfassung	•	•	•
Mietrechnung als Beleg	•	•	•
Debitorische Lastschriftmandate	•	•	•
Mietsicherheiten	•	•	•
EU-DSGVO – Komfortfunktionen		•	•
Grundsteuer Stammdaten für AGIT		•	•
Vertragsgenehmigung		•	•
Berechnete Vertragstermine		•	•
Sondereigentumsverwaltung		•	•
Zeitraumbezogene Sollstellungen		•	•
Inkasso / Mahnwesen		•	•
<u>Betriebs-, Neben- und Heizkostenabrechnung</u>			
PDF für BK-Abrechnung	•	•	•
Heizkosten-Datenaustausch		•	•
Erweiterte Ausnahmen		•	•

Funktion	Business	Professional	Enterprise
<u>Mieten- und Vorauszahlungsberechnung</u>			
Index-Mietanpassung		•	•
Mietanpassung nach Mietenspiegel		•	•
Mietanpassung nach Vergleichswohnungen		•	•
Umsatzmietverträge			•
Kostenmiete Wirtschaftlichkeitsberechnung II BV			•
<u>Finanzbuchhaltung</u>			
Teilweiser Vorsteuerabzug	•	•	•
E-Banking (elektronische Verarbeitung Kontoauszüge)	•	•	•
Verwalterhonorar	•	•	•
Sachpostenausgleich		•	•
Darlehensverwaltung		•	•
Anlagenbuchhaltung		•	•
Objekteigentümergeverwaltung		•	•
Dauereinzahlungen – Wiederkehrende Buchungsvorfälle		•	•
Rechnungseingangsbuch		•	•
Geldflussdarstellung		•	•
Intercompanybuchungen		•	•
Debitorenwechselassistent			•
Automatischer Debitorenpostenausgleich			•
Berichtigung des Vorsteuerabzuges nach §15a UStG			•
Flexibler Buchungsimport	•	•	•
Automatische Weiterbelastung			•
<u>Bau und Instandhaltung</u>			
Schadensmeldung und Ticketsystem	•	•	•
Beauftragungen	•	•	•
Geplante Instandhaltung/Bauprojekte		•	•
<u>Workflow</u>			
Aufgabenverwaltung	•	•	•

Funktion	Business	Professional	Enterprise
Dokumente und Drop-Zone, Recherchewerkzeuge		•	•
ERiC-Schnittstelle		•	•
PDF-Merge		•	•
Dokumentenversand			•
<u>Zusatzmodule / angebundene Drittprodukte</u>			
WEG-Verwaltung			
Universal Rest API			
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)			
Rechnungsmanager Continia Document Capture inklusive RELion ONE Erweiterungen			
Schnittstelle KREDIT MANAGER (Finanzsoftware Lang)			
SAP-Schnittstelle (IntReal)			
Sievers©-DATEV-Schnittstelle inklusive RELion ONE Erweiterungen			
Konfigpay 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

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 alphanumerische¹ 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
- Sollkonditionen, SEPA-Lastschriftmandate
- Verteilerschlüssel und Abrechnungskreise
- Objektkonten
- Technische Ausstattungen, Daten zum Energieausweis, Schlüssel
- Zählerverwaltung

2.1.1 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 Kontakt stehen umfassende Auskunftsfunktionen im RELion-Kontaktfokus zur Verfügung. Auf einen Blick ist zu erkennen, welche Vertragsbeziehungen bestehen, wie hoch der aktuelle 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.

2.1.2 EU-DSGVO – Basisfunktionen

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.

¹ Es handelt sich um Code-Felder von Dynamics 365 BC, die Großbuchstaben, Zahlen und einige Sonderzeichen enthalten dürfen.

2.1.3 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.

2.1.4 Weitere Stammdaten

RELion ONE bietet im Grundpaket noch zahlreiche Ergänzungsstammdaten wie Grundbücher, Bewertungsdaten, freie Zusatzfelder sowie die Möglichkeit durch Programmierung kundenindividuelle Zusatztabelle einzubinden.

Weitere Stammdaten zum Objekt können erfasst werden. Dies sind z.B. Daten zum Bau, Kauf oder Verkauf des Objektes. Es können Standortmerkmale oder Gutachten für das Objekt, ebenso wie Daten zu den Fonds gespeichert werden, in welchen das Objekt vorkommt.

2.1.5 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.

2.1.6 Vertragsverwaltung

Die Mietverwaltung ermöglicht die Abbildung von Wohnraum-, Gewerbe-, Garagen- und Sondermietverträgen.

Zur Erfassung vertragsrelevanter Daten, die auch im schriftlichen Mietvertrag zu finden sind, gibt es auf den Vertragskarten spezielle Eingabeseiten. Dazu gehören neben der Erfassung der Mietsache und den Vertragspartnern beispielsweise Daten zur Wohnungsübergabe, Lastschriftmandat, Bankverbindung, Kündigung-/Optionsdaten, Mieterhöhung, Mietsicherheit (Kaution) und vieles mehr.

Bei der täglichen Arbeit wird der Anwender von Assistenten unterstützt, um Kündigungen, Vertragsänderungen, Vertragswechsel und weitere alltägliche Geschäftsvorfälle im Rahmen einer Mietverwaltung abbilden zu können. Die Assistenten sollen konsistente Datenstände sicherstellen und den Anwender bei seinen Eingaben unterstützen.

Jeder Vertrag (Miete, WEG) kann eine oder mehrere Einheiten umfassen. Während der Laufzeit eines Vertrages können Einheiten hinzukommen oder gekündigt werden. Für Mietverträge stehen Funktionen zur Verwaltung von Kündigungs-, Verlängerungs- und Optionsbedingungen zur Verfügung, aus denen ein Vertragsstatus vom System ermittelt wird.

Jeder Vertrag kann beliebig viele Sollkonditionen mit einer unbeschränkten Anzahl von Änderungsterminen haben. Staffelmieten können bei Anlage automatisch berechnet werden und stehen nach Anlage sofort in der Tabelle Sollstellung zur Verfügung. Eine Sollkondition kann umsatzsteuerfrei, umsatzsteuerpflichtig oder nicht steuerbar sein. RELion ONE berechnet pro Sollstellungsposition die Umsatzsteuer und den Bruttobetrag oder Nettobetrag, je nachdem welcher Wert erfasst wurde.

Vertraglich vereinbarte Mieten und Nebenkosten (bzw. Wohngelder) werden monatlich durch die Funktion „Sollstellung“ in einen planbaren Buchungsvorschlag übertragen und können nach Freigabe und Prüfung durch einen Anwender gebucht werden. Dadurch entstehen auf dem Debitor (Mieter) offene Posten in Höhe des Bruttobetrages pro Mieteinheit und Sollkondition.

Die kleinste Sollstellungsperiode ist ein Kalendermonat. Ansonsten kann die Sollstellungsperiode ein beliebiges Vielfaches von einem Monat sein, z.B. quartalsweise oder jährlich. Die Fälligkeit ergibt sich aus einer Formel, die eine bestimmte Frist in Kalendertagen definiert. Bei Vertragswechseln innerhalb eines gebuchten Sollstellungszeitraums berechnet RELion ONE einen anteiligen Sollbetrag tagesgenau auf Basis der Kalendertage und erstellt einen Buchungsvorschlag.

Sofern eine Sollkondition von der Sollstellung verarbeitet wurde, führt eine nachträgliche Änderung der Stammdaten zur Erzeugung von Korrekturbuchungen.

Eine periodengenaue Abgrenzung ist in vielen Unternehmen unerlässlich. Mit der Funktion Abgrenzungsbuchung können Sie die Buchungen vorlagengesteuert und automatisch mit der Ursprungsbuchung generieren. Bei den Berechnungsmethoden kann unter linear, gleich pro Periode, Tage pro Periode oder Nutzerdefiniert unterschieden werden.

2.1.7 Einheit Schnellerfassung

Die Einheit-Schnellerfassung dient dem schnellen Aufbau eines sollstellungs- und lastschriftfähigen Bestandes. Sie wird vor allem bei Datenübernahmen und bei Neuzugängen von Verwaltungsbeständen eingesetzt. Es besteht die Möglichkeit, die Daten direkt 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 Sollbeträge
- Vertragsdaten (Beginn und Ende)

2.1.8 Mietrechnung als Beleg

In der gewerblichen Mietverwaltung ist die Erstellung einer vollständigen Mietrechnung mit allen Angaben nach §14 UstG Pflicht. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, eine Zahlungsaufforderung (Darstellung der Sollmiete) mit einem Standardreport zu drucken. Dieser vergibt keine Belegnummer, sondern druckt die Vertragsnummer.

Mit dem Modul kann eine vollständige Mietrechnung mit Belegnummer erzeugt werden. Die Rechnungen werden protokolliert und in Datentabellen historisiert.

2.1.9 Mietsicherheiten

Zu jedem Mietvertrag können eine oder mehrere Mietsicherheiten erfasst werden. Die Daten umfassen eine Mietsicherheitsart sowie die Angabe der geforderten und der aktuell geleisteten Mietsicherheit.

2.1.10 Debitorische Lastschriftmandate

Jeder Vertrag kann ein oder mehrere SEPA-Lastschriftmandate haben, die zeitlich und/oder inhaltlich begrenzt werden können. Auch die Bankverbindungen des Zahlungspflichtigen werden mit einem Start- und Enddatum gespeichert.

Die Lastschriftfunktion ermittelt fällige offene Posten mit dem entsprechenden SEPA-Lastschriftmandat und schlägt Buchungen vor. Daraus entsteht eine Zahlungsverkehrsdatei, die beim zuständigen Kreditinstitut eingereicht wird, z.B. durch Übertragung mit einer gängigen Banksoftware.

RELion ONE nimmt einen automatischen Postenausgleich vor.

Bei manuell gebuchten Zahlungseingängen schlägt RELion ONE Postenausgleiche vor, die vom Anwender übernommen oder geändert werden können. Dazu ist eine Verarbeitungsreihenfolge bei den Sollkonditionen hinterlegt.

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

2.1.11 Grundsteuer Stammdaten für AGIT (Paket: Professional)

RELion ONE unterstützt bei der Erstellung der Daten für die Grundsteuer. Grundlage sind die vorhandenen Stammdaten in RELion ONE auf Basis der Objekte, Gebäude,

Hauseingänge und Einheiten. Darüber hinaus benötigen die Finanzbehörden weitere Informationen für die Berechnung der Grundsteuer, welche im Aareon Grundsteuer Interaktionsstool (AGIT) ergänzt und validiert werden können. Aktuell wird nur das Bundesmodell unterstützt

2.1.12 Vertragsgenehmigung (Paket: Professional)

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 berechtigter 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 Sollstellung 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.

2.1.13 Berechnete Vertragstermine (Paket: Professional)

RELion verwaltet Options- und Kündigungsbedingungen 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.

2.1.14 Sondereigentumsverwaltung (Paket: Professional)

Sondereigentumsverwaltung (SEV) befasst sich mit der Verwaltung von Mietverhältnissen im Auftrag eines WEG-Eigentümers. Der Verwalter vertritt den Eigentümer der Sondereigentumseinheit gegenüber dem Mieter. Im Regelfall ist er zuständig für alle damit verbundenen Vorgänge, wie die Vermietung der Einheit, die Betreuung des Mieters, die Instandhaltung des Sondereigentums, die Überwachung und Verbuchung der Mietzahlungen und die Abrechnung der Betriebskosten.

RELion bildet den SEV-Vertrag als eigenen Datensatz ab, der alle notwendigen Parameter enthält und dem im System erfasste Objekt-Einheiten auf Eigentümer- und Mieter-seite zugeordnet werden. Diese funktionale Verzahnung garantiert die umfassende Abarbeitung der oben genannten Vorgänge, einschließlich Zusatzfunktionalitäten wie z.B. die direkte Verrechnung von Hausgeldern mit Mieteinnahmen, falls vom Vertragsnehmer gewünscht.

Per Stapelverarbeitung werden im Abrechnungsturnus Posten erstellt, die unter Berücksichtigung aller Einnahmen und Ausgaben die periodische Ausschüttung des Über-

schusses an den Eigentümer steuern. Das Berichtswesen umfasst ein Zahlungssavis für den einzelnen Auszahlungsvorgang ebenso wie eine Jahresabrechnung mit steuerbarer Detailtiefe.

2.1.15 Zeitraumbezogene Sollstellungen (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 Sollstellungen) der Periode dargestellt.

Bei dem Ausweis des vereinbarten Entgelts wird jede einzelne Kondition (Sollstellungszeile) 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 Sollstellung, 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.

2.1.16 Inkasso / Mahnwesen (Paket: Professional)

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 Mahnmethode 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 unverändert 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 ONE gleicht die Ursprungsforderungen aus, bildet neue Posten in Höhe der vereinbarten Raten und mit der entsprechenden Fälligkeit. In Mandanten mit aktiver Funktion „Geldfluss“ müssen Ratenzahlungsvereinbarungen manuell gebucht werden.

2.2 Nebenkostenabrechnung

2.2.1 Betriebs-, Neben- und Heizkostenabrechnung

Die Vorauszahlungsarten (Betriebskosten, Heizkosten, Kaltwasser, Hausgeld, Instandhaltungsrücklage, etc.) sind hinsichtlich ihrer Anzahl nicht beschränkt. Die Abrechnungszeiträume sind unabhängig vom Geschäftsjahr der Gesellschaft. Die Ermittlung der abzurechnenden Kosten kann über Buchungsdatum oder Leistungszeiträume erfolgen. Im zweiten Fall wird der Buchungsbetrag tagesgenau auf die Abrechnungsperiode verrechnet. Die Vorauszahlung wird als Soll-Vorauszahlung ermittelt und in Mietobjekten optional auch als Ist-Vorauszahlung aufgrund der geleisteten Zahlungen.

Als Umlagemaßstab stehen frei definierbare Verteilerschlüssel zur Verfügung, wobei die einzelnen Anteile pro Einheit jederzeit geändert werden können. Die Bemessungsgröße wird in der Abrechnung zeitanteilig, tagesgenau 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.

2.2.2 PDF für BK-Abrechnung

Beim Erstellen der Abrechnungen für den einzelnen Mieter bzw. 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.

2.2.3 Heizkosten-Datenaustausch (Paket: Professional)

Dieses Modul exportiert und importiert die Standarddatensätze (A, L/M, D, E898) 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.

Dieses bedeutet, dass der Abgleich der Ordnungsbegriffe (A-Satz), der Export von Liegenschafts- und Nutzerdaten (L/M-Sätze), die Meldung der Brennstoffe und dazugehörigen Kosten (B/K-Sätze) sowie der Import von Abrechnungsergebnissen (D-, S- und E835-Satz) über dieses Modul erfolgen können.

RELion ONE liest zunächst die komplette Datei des Abrechnungsunternehmens ein. Im Zuge der Erstellung der Nebenkostenabrechnung in RELion ONE werden die importierten Werte in die aktuelle Abrechnung übernommen.

Die vom Heizkostenunternehmen gelieferten Abrechnungsbelege und Ausdrucke im Format PDF können mit dieser Funktion eingelesen werden. Diese Belege werden der zugehörigen Zeile des Datensatzes über den Datensatz E898 zugeordnet.

2.2.4 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 ONE 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 Wirtschaftsplan werden diese Ausnahmen berücksichtigt.

2.3 Mietberechnung und -anpassung

Es ist möglich, prozentuale, flächenbezogene oder betragsmäßige Änderungen per Stapelverarbeitung über verschiedene Mietverträge vorzunehmen. RELion ONE stellt die berechneten neuen Konditionen in eine Vorschlagstabelle, aus der Serienbriefe gedruckt 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.

2.3.1 Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan dient der Planung der zu erwartenden Kosten aus der Bewirtschaftung des Objektes abzüglich eventueller Einnahmen. Auf der Basis des Wirtschaftsplans werden dann die regelmäßigen Vorauszahlungsbeträge der Betriebs- und Heizkosten der einzelnen Eigentümer bzw. Mieter ermittelt. Im Wirtschaftsplan werden, wie auch in der Jahresabrechnung, umlagefähige und nicht umlagefähige Posten aufgeführt.

2.3.2 Mietanpassung nach Mietenspiegel (Paket: Professional)

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

Der Mieterhöhungsvorschlag verwendet diese Miete als Obergrenze für die Mietanpassung. Außerdem werden die Einhaltung einer Kappungsgrenze (z.B. 15% in 3 Jahren) und die Mindestfrist seit der letzten Anpassung bzw. seit Vertragsbeginn geprüft. Die Kappungsgrenze ist konfigurierbar, um Unternehmensrichtlinien berücksichtigen zu können.

2.3.3 Index-Mietanpassung (Paket: Professional)

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 und/oder Sollstellungszeilen 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 nur Mieterhöhungen möglich und keine Senkungen, auch wenn die Indexreihe rückläufig ist.

Die DeStatis-Schnittstelle unterstützt die Abholung der Indexreihen vom Statistischen Bundesamt per Webservice. Dies kann auch als periodische Tätigkeit automatisiert werden. Es werden die Reihen zum Verbraucherpreisindex und harmonisierten Verbraucherpreisindex jeweils als Monats- und Jahreswert unterstützt.

2.3.4 Mietanpassung nach Vergleichswohnungen (Paket: Professional)

Das Erhöhungsverlangen kann durch den Nachweis von mindestens drei Vergleichswohnungen erfolgen.

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

2.3.5 Kostenmiete Wirtschaftlichkeitsberechnung II BV (Paket: Enterprise)

In diesem Modul wird das Berechnungsschema zur Ermittlung einer Kostenmiete komplett hinterlegt. Nach Zuordnung der entsprechenden Mieteinheiten berechnet RELion ONE die Kostenmiete in €/m² und erstellt einen Mietanpassungsvorschlag.

Es können mehrere Berechnungsdatensätze angelegt werden sowie neue Zahlensätze zu bestehenden Berechnungsschemata, wenn sich Beträge ändern.

2.3.6 Umsatzmietverträge (Paket: Enterprise)

Zu einem gewerblichen Vertrag 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.

2.4 Finanz- und Objektbuchhaltung

RELion ONE ist vollständig in die Buchungsfunktionen von Dynamics 365 BC integriert: Mieter und WEG-Eigentümer sind Debitoren, Handwerker und andere Lieferanten sind Kreditoren. In der integrierten Finanzbuchhaltung befinden sich auch die immobilienbezogenen Zusatzkontierungen wie z.B. Objektnummer, Vertragsnummer, Einheit und Einheitenhistorie etc.

2.4.1 Umsatzsteuer und Vorsteuer

Jeder Mietvertrag kann umsatzsteuerpflichtig oder umsatzsteuerfrei werden. Entsprechend bucht RELion ONE die Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

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 Teil-/Schlussrechnung im Bau) und es können Eingangsrechnungen nach dem „reverse Charge“-Verfahren (Umkehr der Steuerschuld bei grenzüberschreitenden Dienstleistungen z.B. §13b UStG) verarbeitet werden.

Die berechneten Werte fasst RELion ONE pro Zuständigkeitseinheit (Mandat) zu einer monatlichen oder vierteljährlichen Umsatzsteuervoranmeldung zusammen. Auch die Dauerfristverlängerung mit Berechnung der Sondervorauszahlung kann bei Bedarf erstellt werden. Zusätzlich können in einem Mandanten mehrere Zuständigkeitseinheiten zu einer USt. Organschaft zusammengefasst werden.

Eine Erstellung von Umsatzsteuerjahresmeldungen und sämtliche andere Steuermeldungen sind mit RELion ONE nicht möglich.

2.4.2 Teilweiser Vorsteuerabzug

Mieteinheiten können als steuerfrei oder steuerpflichtig gekennzeichnet werden. Dieses Kennzeichen wird in den Mietvertrag übernommen und kann dort geändert werden. Aus den Stammdaten der leerstehenden oder vermieteten Einheiten berechnet RELion ONE eine Vorsteuerquote zu einem Stichtag. Wahlweise können auch Quoten für Teilmengen von Einheiten berechnet werden, die zu einem Abrechnungskreis gehören.

Die Vorsteuerquote 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 ONE 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.

2.4.3 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

2.4.4 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.

2.4.5 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 Sollstellungen 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 Sollstellungswerte 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.

2.4.6 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.

2.4.7 Darlehensverwaltung (Paket: Professional)

Dieses Modul ermöglicht es, Kreditverträge zu verwalten, z.B. für die Finanzierung von Immobilien, Bau-/Instandhaltungsmaßnahmen oder auch größere Reparaturen. Voraussetzung hierfür ist, dass bilanzierend gebucht wird. Mit dem Modul Darlehensverwaltung kann zudem die aktive Verwaltung von Mietsicherheiten durchgeführt werden. Für die Abbildung von SWAPs sowie antizipativen Darlehen ist das Darlehensmodul nicht ausgelegt.

Es besteht die Möglichkeit, Daten im Zusammenhang mit Darlehen und Hypotheken zu erfassen und verschiedene Berechnungen von Tilgung, Zins und Annuität durchzuführen.

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

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

2.4.8 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.

2.4.9 Geldflussdarstellung (Paket: Professional)

Da RELion bilanzierend bucht, enthalten die Sachkonten Aufwendungen (gebuchte Rechnungen) und Erträge (gebuchte Sollstellungen). Dabei ermöglicht die Geldflussdarstellung die aufwands- und erlösbezogene Darstellung der Geldbewegungen zu einem beliebigen Zeitpunkt. Dafür werden nach Buchung von Rechnungen oder Gutschriften zunächst sogenannte Obligo-Posten erzeugt, die den zu erwartenden Geldfluss darstellen. Nach erfolgreichem Ausgleich können dann die Geldflussposten generiert werden, die die Bewegung der tatsächlichen Geldströme repräsentieren. Dies alles geschieht nachträglich per Stapelverarbeitung. Eine strukturierte Auswertung ist über das Sachkontenschema (zukünftig in BC „Finanzauswertung“ genannt) darstellbar. Direkte Umbuchungen zwischen Sachkonten wirken sich nicht auf die Geldflussdarstellung aus. Einschränkungen gibt es bei der Skontobehandlung, Ratenzahlungen und unrealisierter Vorsteuer.

2.4.10 Intercompanybuchungen (Paket: Professional)

Im Modul Finanzmanagement von BC befindet sich die Funktionalität Intercompany-Buchungen. Diese erstellt mandantenübergreifende Transaktionen, z.B. wird aus einer Verkaufsrechnung im Mandanten A direkt eine Einkaufsrechnung im Mandanten B erzeugt.

Damit diese Transaktionen innerhalb von RELion ONE verarbeitet werden können, werden spezifische Kontierungselemente (z.B. die Objektnummer) mitgeführt. Dies gilt allerdings nur für Intercompany-Transaktionen innerhalb einer Datenbank. Intercompany-Funktionen können nicht zwischen Zuständigkeitseinheiten im gleichen Mandanten genutzt werden.

2.4.11 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 BGB-Gesellschaften 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.

2.4.12 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.

2.4.13 Rechnungseingangsbuch (Paket: Professional)

Das RELion ONE 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.

2.4.14 Debitorenwechselassistent (Paket: Enterprise)

Jeder Miet- oder WEG-Vertrag in RELion ONE wird über einen Debitor gebucht. Sofern Buchungen vorhanden sind, kann der Debitor nicht mehr geändert werden. Dies kann in Einzelfällen notwendig sein, wenn z.B. ein Mietvertrag durch Erben oder einen Nachmieter fortgesetzt wird und der ursprüngliche Vertragsbeginn erhalten bleiben soll. Dies ist z.B. für Mietanpassungen und Nebenkostenabrechnungen relevant.

Mit dem Debitorenwechselassistenten kann in einem laufenden Vertrag der Debitor geändert werden, sofern keine offenen Posten bestehen. Ein SEPA-Lastschriftmandat muss neu angelegt werden, da der neue Debitor eigene Bankkonten hat.

2.4.15 Automatischer Debitorenpostenausgleich (Paket: Enterprise)

RELion ONE gleicht bei Zahlungseingängen weitgehend automatisch offene Posten aus. Gerade in der gewerblichen Mietverwaltung kommt es häufig zu kleineren Zahlungsdifferenzen, als deren Folge Posten offen bleiben. Die Funktion „automatischer Debitorenpostenausgleich“ ermöglicht einen nachgelagerten, zeitlich automatisierbaren Postenausgleich, wenn

- der Gesamtsaldo des Debitors im Objekt Null ist.
- eine offene Zahlung zu der Summe der offenen Posten aus einer monatlichen Sollstellung passt.
- oder ein offener Habenposten exakt mit einem offenen Sollposten ausgeglichen werden kann.

2.4.16 Berichtigung des Vorsteuerabzuges nach §15a UStG (Paket: Enterprise)

Ändert sich für bewegliche und unbewegliche Wirtschaftsgüter die ursprünglich beabsichtigte Verwendung, ist der Vorsteuerabzug innerhalb eines Beobachtungszeitraums zu berichtigen. Dieses Modul enthält Stammdaten für jeden umsatzsteuerlich relevanten Vorgang, die zugehörige Eingangsrechnung, die ursprünglichen Vorsteuerbeträge und die Vorsteuerquote zu Beginn des Beobachtungszeitraums.

Ergeben sich innerhalb des Beobachtungszeitraums Änderungen der Vorsteuerquote, berechnet das Modul die entstehenden Differenzbeträge und bucht diese so, dass sie in die Umsatzsteuervoranmeldung einfließen können.

2.4.17 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.

2.5 Bau und Instandhaltung

2.5.1 Technische Stammdaten / Ausstattungen

Zum Grundumfang von RELion ONE gehört eine Stammdatenverwaltung für technische Ausstattungen, zu denen z.B. Hersteller-, Garantiedaten, Maße und andere technische Werte zählen, die pro Objekt, Gebäude, Hauseingang, Einheit oder gar dem einzelnen Raum innerhalb der Einheit erfasst werden können.

2.5.2 Kreditorische Verträge

Diese zentrale Vertragsverwaltung bildet die Basis für die größtmögliche Transparenz. Prozessübergreifend werden die erforderlichen Informationen bereitgestellt. Die erfassten Dienstleistungsverträge sind in RELion ONE über wiederkehrende Buchblätter mit der Finanzbuchhaltung verknüpft. Dadurch werden automatische Verbuchungen vorgenommen und wiederkehrende Zahlungen ausgelöst.

Die Dienstleistungsverträge dienen der Abbildung der Vertragskonditionen mit dem entsprechenden Objekt / Einheiten-Verknüpfung im System. Eine der Funktionen dieser Verträge ist die automatische Erzeugung von Buchblattzeilen in Wiederkehrenden Buchblättern zur zyklischen Verbuchung von Verbindlichkeiten.

Dienstleistungsverträge in RELion ONE werden in die Vertragsklassen

- Dienstleistungsvertrag
- Versicherungsvertrag
- Wartungsvertrag

unterteilt.

Um andere Dienstleistungsverträge, beispielsweise für Messdienste oder Energieversorger abzubilden, können Sie die Vertragsklasse Dienstleistungsvertrag verwenden. Eine weitere Spezifikation kann innerhalb der Vertragsklasse über die Vertragsart erfolgen.

Für die Vertragsklassen Dienst-/ und Wartungsvertrag gibt es zudem die Möglichkeit aus einem Vertrag eine Beauftragung mit allen Vertragszeilen zu erstellen oder eine Einkaufsrechnung mit dem Vertrag zu verknüpfen und die Vertragszeilen in die Einkaufsrechnung zu übertragen. In beiden Fällen stehen somit die, in den Vertragszeilen erfassten wesentlichen Informationen in den Einkaufsbelegen zur Verfügung. In den Vertragszeilen wird ein Bezug zum Objekt und ggf. weiteren Kontierungselementen, wie Einheiten, technische Ausstattungen und Räume/Flächen hergestellt.

2.5.3 Schadensmeldung und Ticketsystem

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.

2.5.4 Beauftragungen

Mit RELion ONE ist es möglich, Handwerkeraufträge und sonstige Bestellungen mit Bezug zu den immobilienwirtschaftlichen Stammdaten und Zusatzkontierungen zu erstellen. Bei der Rechnungsbearbeitung gibt es eine Funktion zur Übernahme der Auftragsdaten.

Erweiterte Funktionen der Instandhaltung, wie Ticketerfassung, Schadensmeldungen und Beauftragungen mit unterschiedlichen Leistungsarten, Versicherungsmeldungen, technische Verträge, Bauaufträge und Budgetierungen stehen Ihnen in optionalen Modulen zur Verfügung.

Fällige Kreditorenrechnungen werden durch eine Stapelverarbeitung zur Zahlung und unter Beachtung möglicher Skonti vorgeschlagen und können nach Freigabe in eine SEPA-Zahlungsdatei geschrieben werden.

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.

2.5.5 Geplante Instandhaltung/Bauprojekte (Paket: Professional)

Die 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 den Plankostenpositionen 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 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.

Einbehalte berechnet und bucht RELion ONE 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 kann ein Nachlass sowie ein Sondereinbehalt erfasst werden. Sowohl in der Schluss- als auch in der Teilrechnung besteht die Möglichkeit das kumulative Abrechnungsverfahren anzuwenden.

Das Modul ist nur bei bilanzierender Buchhaltung (Versteuerungsart = Sollversteuerung) einsetzbar.

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.

Das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) stellt mit der EIBE-Schnittstelle eine Möglichkeit bereit, die Gültigkeit einer Freistellungsbescheinigung (FSB) automatisiert zu überprüfen. RELion unterstützt diesen Prozess, indem es die erforderlichen Informationen über diese Schnittstelle abrufen und so eine effiziente und nahtlose Validierung und Prüfung einer im System erfassten Freistellung ermöglicht. Das Ergebnis der Prüfung wird in den nachfolgenden Prozessen berücksichtigt.

2.6 Allgemeine Funktionen

2.6.1 Aufgabenverwaltung

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 ONE die automatisierte Aufgabenerstellung für bestimmte Ereignisse oder Datenkonstellationen aus den Bereichen Vertrag, Instandhaltung, Mahnung und Sollstellung.

2.6.2 Workflow (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.

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

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

RELion ONE Dokumente speichert innerhalb von RELion. Auf zahlreichen Seiten von RELion ONE 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 eine Lösung für den Arbeitsalltag und die Grundlage für die Anbindung von Archivsystemen.

2.6.4 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.

2.6.5 ERiC-Schnittstelle (Professional)

Die ERiC-Schnittstelle (ELSTER Rich Client) in RELion ONE unterstützt den Prozess der elektronischen Übermittlung von Steuerdaten, zum Beispiel Umsatzsteuermeldung, an das Finanzamt (ELSTER). Das Schema der Übertragung wird von der Oberfinanzdirektion (OFD) vorgegeben.

2.6.6 PDF-Merge (Professional)

Die Funktion PDF-Merge in RELion ONE ermöglicht das interne Zusammenführen von mehreren PDF Dateien, z.B. das Ergebnis mehrerer Reports in ein PDF-Dokument.

3 Schnittstellen/ Zusatzmodule/ angebundene Drittprodukte

3.1 Zusatzmodule / angebundene Drittprodukte

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 WEG-Verwaltung (Paket: Zusatzlösung)

Die Stammdatenverwaltung, Buchhaltung und Abrechnung für Wohnungseigentümergemeinschaften nutzt die oben genannten Programmfunktionen. Zusätzlich unterstützt RELion ONE weitere Aufgaben der WEG-Verwaltung:

- 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-salden und Einzelbuchungen in einem Bericht zusammen, den der Verwaltungsbeirat als Grundlage seiner Prüfungsarbeit verwenden kann.
- Die Einzelabrechnung verteilt Kosten auf das jeweilige Sondereigentum und stellt die Instandhaltungsrückstellung dar. Optionale Anlagen berechnen
 - Zeitanteilige Kosten bei Eigentümerwechseln innerhalb des Abrechnungszeitraums
 - Anteilige Vorsteuern aus den Kosten
 - Aufwendungen nach §35a EStG (nur für DE)
 - 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.

3.1.3 Universal REST API (Paket: Zusatzlösung)

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

Diese Funktionen bilden die Grundlage, um RELion ONE an die verschiedensten Systeme anzubinden.

3.1.4 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.

3.1.5 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/>.

3.1.6 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/>.

3.1.7 Rechnungsmanager Continia Document Capture inklusive RELion ONE Erweiterungen (Paket: 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.

3.1.8 Sievers©-DATEV-Schnittstelle inklusive RELion ONE Erweiterungen (Paket: Zusatzlösung, Drittprodukt)

Die Sievers©-Exportschnittstelle zu DATEV (<https://www.sievers-group.com/datev-schnittstelle>) der SIEVERS-SNC Computer & Software GmbH & Co. KG (www.sievers-group.com) ist in RELion ONE integriert und wurde funktional erweitert.

Das Kontenmapping für Sachkonten, Debitoren und Kreditoren kann je Zuständigkeitseinheit individuell definiert werden, um die Daten entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Empfängers aufzubereiten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Export gezielt auf eine oder mehrere Zuständigkeitseinheiten zu filtern.

Bei teiloptimierten Objekten ist ein Bruttoexport über die DATEV-Schnittstelle nicht sinnvoll einsetzbar; in diesen Fällen ist die Netto-Methode anzuwenden.

Die Nutzung der Funktion „Journal stornieren“ innerhalb der Übersicht „Fibujournale“ kann dazu führen, dass der DATEV-Export nicht fehlerfrei erstellt wird. Dies ist technisch bedingt und kann nicht umgangen werden.

Bei Buchungen in Microsoft Dynamics 365 Business Central mit unrealisierter Mehrwertsteuer (DATEV: Istversteuerung) sind Bruttoexporte ebenfalls nicht möglich.

Der von Sievers SNC angebotene DATEV-Connector umfasst optional den sogenannten „Buchungsdatenservice“, mit dem zu Buchungen ergänzende Dateien (z. B. Rechnungsbelege) exportiert werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass die entsprechenden Belegdateien in der Tabelle „eingehende Belege“ oder einer entsprechend konfigurierten Tabelle gespeichert sind.

Aufgrund abweichender technischer Prozesse zur Verarbeitung von Eingangsrechnungen in RELion ONE sowie der Übergabe an Aareon Archiv kompakt werden Belegdateien in der Regel nicht in einer Form vorgehalten, die einen Export ermöglicht. Der Buchungsdatenservice steht daher im Kontext von RELion ONE nicht zur Verfügung und wird seitens Aareon weder konfiguriert noch unterstützt.

3.1.9 Schnittstelle KREDIT MANAGER (Finanzsoftware Lang) (Paket: 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.

3.1.10 SAP-Schnittstelle (IntReal) (Paket: Zusatzlösung)

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.

3.1.11 konfipay Service-Integrator (Paket: 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 Aufgabewarteschleife 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.