

## Portfolio Management - Budgetierung

Dieses Dokument beschreibt das Erstellen von Gebäudebudgets.

### 1. Finanzkonten

---

Die für die Budgetierung benötigten Konten sind via Menüleiste „ADMINISTRATION | ALLGEMEIN | FINANZEN | FINANZKONTEN“ zu hinterlegen.

Alternativ kann via Menüleiste „ADMINISTRATION | MEHR | IMPORTE | FINANZKONTEN“ ein standardisierter Kontenplan eingelesen werden.

Stellen Sie sicher, dass bei folgenden Konten die **Zuordnung** eingetragen ist, wenn Sie

Vorgang	Konto	Zuordnung
Abschreibungen berechnen	3300	obj_abschreibung
Reparaturen budgetieren	3144	obj_reparatur
Projektkosten eintragen		

### 2. Gebäudebudget

---

Da es sich um gebäudebezogene Budgets handelt, ist in einem ersten Schritt die gewünschte Liegenschaft zu wählen.

1. Klicke via Menüleiste auf „START | LIEGENSCHAFTEN“.
2. Suche das gewünschte Gebäude anhand der Adressierung (Strassenname), Bezeichnung oder Versicherungs-Nr.
3. Klicke beim gefundenen Gebäude auf die Schaltfläche **GEHE ZU**.
4. Wähle in der Menüleiste „BUDGET | VERWALTEN“.

Wähle den Buchungskreis „Manuelle Buchungen“ und das **Budgetjahr**.

Wenn noch kein Budget vorhanden ist, haben Sie folgende Möglichkeiten:

- Klicke auf die Schaltfläche **IMPORTIEREN**, um das Budget aus einer Excel Datei zu übernehmen.
- Klicke auf die Schaltfläche **KOPIEREN**, um das bereits vorhandene Budget einer anderen Anlage zu übernehmen.

Sind Budgetpositionen vorhanden, klicke auf die Schaltfläche **HINZUFÜGEN**, um weitere Budgetpositionen für das gewählte Budgetjahr zu erfassen.

Alternativ klicken Sie auf die Schaltfläche **BERECHNEN**, um folgende Kosten automatisch zu ermitteln:

- Service- und Wartungskosten
- Instandhaltung
- Projektkosten
- Abschreibungen (sofern in unserem Eigentum)

### 3. Service- und Wartungskosten

---

Um die Kosten aus Service- und Wartungsverträgen zu budgetieren, müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:

1. Bei der zu budgetierenden Liegenschaft sind via „INSTANDHALTUNG|OBJEKTTEILE“ Anlagenteile hinterlegt (z.B. Feuerlöscher, Heizung). HINWEIS: Objektteile sind einer Kategorie/BKP zugeordnet. Um Kategorien zu hinterlegen, wählen Sie „ADMINISTRATION|PORTFOLIO|GEBÄUDE|GEBÄUDETEILE“.
2. Via Menüleiste „ADMINISTRATION|ADD-ONS|VERTRÄGE|VERTRAGSARTEN“ muss bei Serviceverträgen das Budget-Konto hinterlegt sein
3. Via Menüleiste „START|VERTRÄGE“ müssen Serviceverträge vorhanden sein, die folgende Eigenschaften aufweisen:
  - a. Der Vertrag ist dem zu budgetierenden Objekt (Liegenschaft) zugewiesen;
  - b. Im Abschnitt „Geldfluss“ sind *Ausgaben* (Inkasso) betraglich erfasst;
  - c. Der Vertrag ist im Abschnitt „Service“ einem Objektteil zugeordnet, z.B. Feuerlöscher.

<h4>Geldfluss</h4> <p>Intervall <input type="text" value="Jährlich"/></p> <p>Betrag CHF (netto) <input type="text" value="1500"/></p> <p><small> Erfassen Sie den Betrag exklusive MWSt.</small></p> <p>MWSt.-Satz <input type="text" value="Dienstleistungen Inland 7.7 %"/></p>	<h4>Service</h4> <p>Objektteil <input type="text" value="Nasslöschposten / Feuerlöschgeräte"/></p> <p>Start <input type="text" value="22.10.2018"/></p>
---	---

### 4. Instandhaltung

---

Sie können die in der Finanzplanung erfassten Kosten für Instandhaltungsmassnahmen ins laufende Budget übernehmen. Voraussetzung ist, dass die Massnahme dem Rechnungskreis „Erfolgsrechnung“ zugeteilt wurde.

### 5. Projektkosten (Umbau, Sanierung)

---

Um Projektkosten zu budgetieren, muss via Menüleiste „START|PROJEKTE“ 1) ein Projekt vorhanden sein (dessen Kosten über die Erfolgsrechnung abgewickelt werden), 2) das Projekt der zu budgetierenden Liegenschaft zugeordnet sein und 3) müssen Kosten in den entsprechenden Jahren budgetiert sein. HINWEIS: Umfasst ein Projekt mehrere Liegenschaften, dann werden die budgetierten Projektkosten anteilmässig aufgeteilt.

Kosten									
<input type="button" value="+ Hinzufügen"/>									
In Abhängigkeit der Projektkontierung werden die Kosten der Erfolgsrechnung (ER) oder der Investitionsrechnung (IR) zugewiesen									
Projekt	Idx	Bewilligt	Budgetiert	Geplant	2019	2020	2021	2022	2023
Garderobengebäude: Sanierung Dach	01	50'000	50'000	50'000	30'000	20'000			

## 6. Abschreibungen

---

Um Abschreibungen zu budgetieren, muss erstens das Finanzkonto für Abschreibungen (siehe Abschnitt „Finanzkonten“) und zweitens bei der budgetierenden Liegenschaft der *Versicherungswert*, das *Bau-* oder *Renovationsjahr* und das *Teilportfolio* hinterlegt sein. Aufgrund des Teilportfolio ergibt sich die Objektklasse und somit die Nutzungsdauer.

HINWEIS: Damit bei Liegenschaften im Fremdeigentum (z.B. „Einmietung) keine Abschreibungen berechnet werden, bestehen folgende Möglichkeiten:

- Sie hinterlegen einen Versicherungswert von „1“;
- Sie ordnen der Liegenschaft kein Teilportfolio zu.