Neuerungen Version 2026

AbaImmo

Class C1 / Öffentlich
Version V2.0
Datum 02.06.2026

Diese Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt.

Insbesondere das Recht, die Unterlagen mittels irgendeines Mediums (grafisch, technisch, elektronisch und/oder digital, einschliesslich Fotokopie und Download) ganz oder teilweise zu vervielfältigen, vorzutragen, zu verbreiten, zu bearbeiten, zu übersetzen, zu übertragen oder zu speichern, liegt ausschliesslich bei Abacus Research AG. Jede Verwertung in den genannten oder in anderen als den gesetzlich zugelassenen Fällen, namentlich jede kommerzielle Nutzung, bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung von Abacus Research AG. Diese Unterlagen stehen nur berechtigten Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Schulungen / Kurse und den Vertriebspartnern zur eigenen Nutzung zur Verfügung.

Die gewerbsmässige Verletzung der Urheberrechte kann gemäss Art. 67 Abs. 2 URG bestraft werden.
Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

Abacus Research AG
Abacus-Platz 1
9300 Wittenbach SG
Schweiz

+41 71 292 25 25
info@abacus.ch
abacus.ch

Inhaltsverzeichnis im Detail

Neuerungen Abalmmo 4

1. Eigentümer- und Mieter/STWEG-Portal 4

1.1 Eigentümerportal 4

1.2 Mieterportal 4

1.3 Programm Q922 DeepPortal Verwaltung 4

1.4 Eigentümerportal erstellen und verwalten 7

1.5 Mieter/STWEG-Portal erstellen und verwalten 11

2. BrowserEdition 14

2.1 Startkachel 14

2.2 Dashboard 15

2.3 Immobilienstamm 16

2.4 Vertrag 18

2.5 Mieter/STWEG-Stamm 20

2.6 Programm Y321 Mieterspiegel 22

2.7 Maskendesign 22

2.8 Maskenset zuordnen 23

3. Einstellung Kommunikationskanal Eigentümer & Mieter/STWEG 23

3.1 Programm Y12 Mieter/STWEG-Stamm 23

3.2 Programm Y13 Eigentümerstamm 24

4. Provisorische Läufe HKNK-Abrechnung 25

4.1 Programm Y2323 HKNK-Kostenherkunft 25

4.2 Programm Y621 Applikationseinstellungen 25

5. STWEG-Abrechnung detailliert in Mietliegenschaft verbuchen 25

5.1 Y11 Immobilienstamm oder Y12 STWEG/Mieterstamm 26

5.2 Verbuchung 26

6. Diverse Änderungen 27

6.1 Allgemeine Änderungen 27

6.2 Programm 11 Immobilienstamm 28

6.3 Programm 185 Mitteilung Anfangsmietzins 29

6.4 Programm Y224 Mietzinsanpassung drucken 30

6.5 Programm Y225 Mietzinsanpassung Kontrollliste 30

6.6 Programm 2311 Verbrauchswerte erfassen 30

6.7 Programm Y2325 HKNK Abrechnungen 30

6.8 Programm Y292 Schlussrechnung 31

6.9 Programm Y621 Applikationseinstellungen 31

6.10 Programm Q974 Prozess Designer 37

6.11 Programm A621 Aktivitäten 38

6.12 EAPI 38

7. SIGTEF 38

7.1 Einrichten Y621 Applikationseinstellungen - SIGTEF 39

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

7.2 Einrichten Y621 Applikationseinstellungen – Kontenvorschläge 39
7.3 Einrichten Y621 Applikationseinstellungen – Mehrwertsteuer 40
7.4 Einrichten Y11 Immobilienstamm – Serviceverträge 40
7.5 Y552 SIG TEF – Rechnungsverarbeitung 40

Index-Verzeichnis – SP

01_SP_Mai 2026

EAPI - Hauswarte 38
E-Mail-Prüfung deaktivieren 29
HKNK - Weiterverrechnung 31
Mietzinsanpassungsformular Genf für Gewerbe 30
SIGTEF 38

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

Neuerungen Abalmmo

1. Eigentümer- und Mieter/STWEG-Portal

1.1 Eigentümerportal

Für Eigentümer von einer oder mehreren Liegenschaften, kann ein Portal geführt werden. Das Portal basiert auf der DeepBox-Technologie. Für jeden Eigentümer wird eine Portal erstellt. Sind bei einer Liegenschaft mehrere Eigentümer eingetragen, werden für alle Eigentümer ein Portal eröffnet.

Im Portal kann der Eigentümer seine Unterlagen einsehen, mit der Verwaltung kommunizieren und Aufträge freigeben.

Es können verschiedene Designs erstellt und den einzelnen Eigentümern zugewiesen werden. Wechselt der Portaluser die Immobilie, wird das zugewiesene Design geladen.

1.2 Mieterportal

Für jeden Hauptmieter/Debitor wird ein Portal eröffnet. Sind in einem Vertrag mehrere Vertragspartner eingetragen, erhalten diese kein eigenes Portal, sondern das Portal wird mit diesen geteilt und es fallen keine zusätzlichen Kosten für das Portal an.

Es können verschiedene Designs erstellt und den einzelnen Immobilien zugeordnet werden. Wechselt der Portaluser die Immobilie, wird das zugewiesene Design geladen.

1.3 Programm Q922 DeepPortal Verwaltung

Die Portale werden im Programm Q922 «DeepPortal Verwaltung» verwaltet.

1.3.1 Designs

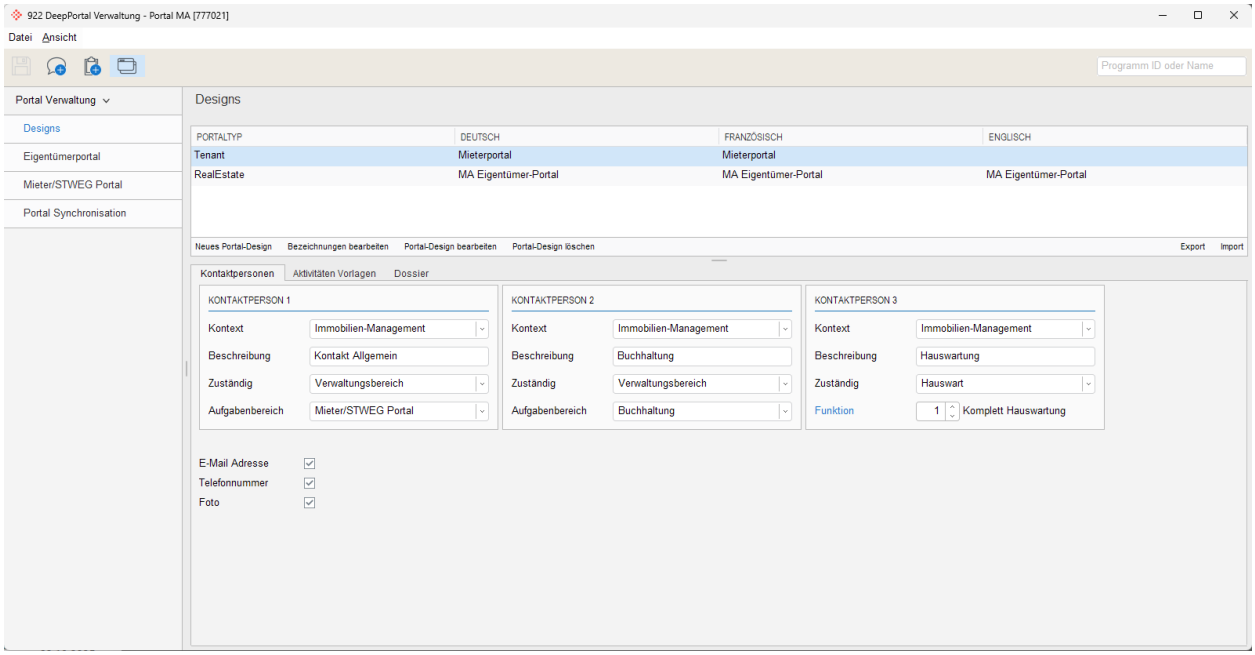


Abbildung 1: Verwaltung der einzelnen Designs

Es können verschiedene Designs eröffnet und gepflegt werden. Wird ein neues Design eröffnet, muss der Anwender entscheiden, um welchen Portaltyp es sich handelt. Für das Eigentümerportal wird der Typ «RealEstate» und für das Mieterportal der Typ «Tenant» verwendet.

Das Design wird in einem speziellen HTML-Designer gestaltet. Um den Designer zu starten, muss in der Footerzeile der Tabelle «Portal-Design bearbeiten» gewählt werden. Der Designer wird im Browser geöffnet. Da es sich um ein Portal der Deep-Produkte handelt, muss sich der Anwender mit dem Deep-Account anmelden.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

Hinweis: Informationen zur Bedienung der Portaldesigner entnehmen Sie bitte der separaten Beschreibung.

Information: Die folgenden Einstellungen gelten für beide Portaltypen. Lediglich die zur Verfügung stehenden Dossiers unterscheiden sich.

1.3.1.1 Kontaktpersonen

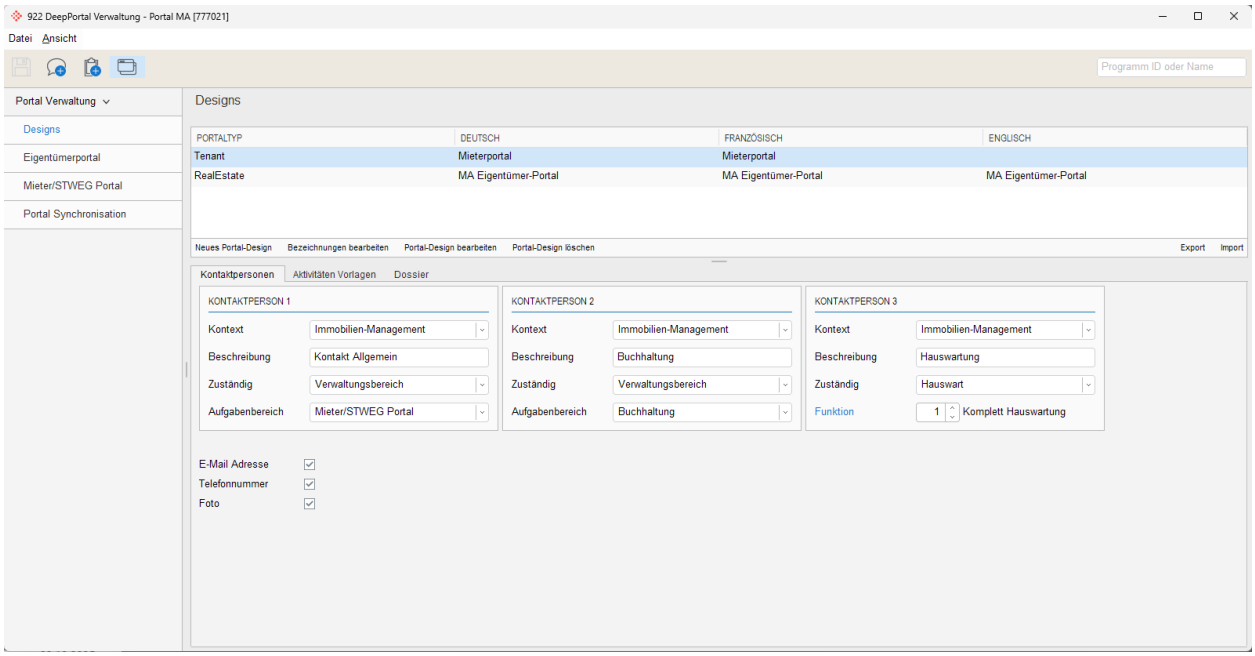


Abbildung 2: Einstellungen für die Kontaktpersonen

Bei einem Immobilienportal können bis zu drei verschiedene Kontaktpersonen angegeben werden, die im Portal angezeigt werden.

Damit die gewünschte Person angezeigt wird, kann zwischen Personen der Verwaltung oder den Hauswarten gewählt werden.

Auf dem Portal kann zusätzlich zum Vor- und Nachname eine Bezeichnung, die E-Mail-Adresse und Telefonnummer angezeigt werden. Wird mit der Applikation Lohn gearbeitet, kann das Mitarbeiterbild angezeigt werden.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

1.3.1.2 Aktivitäten

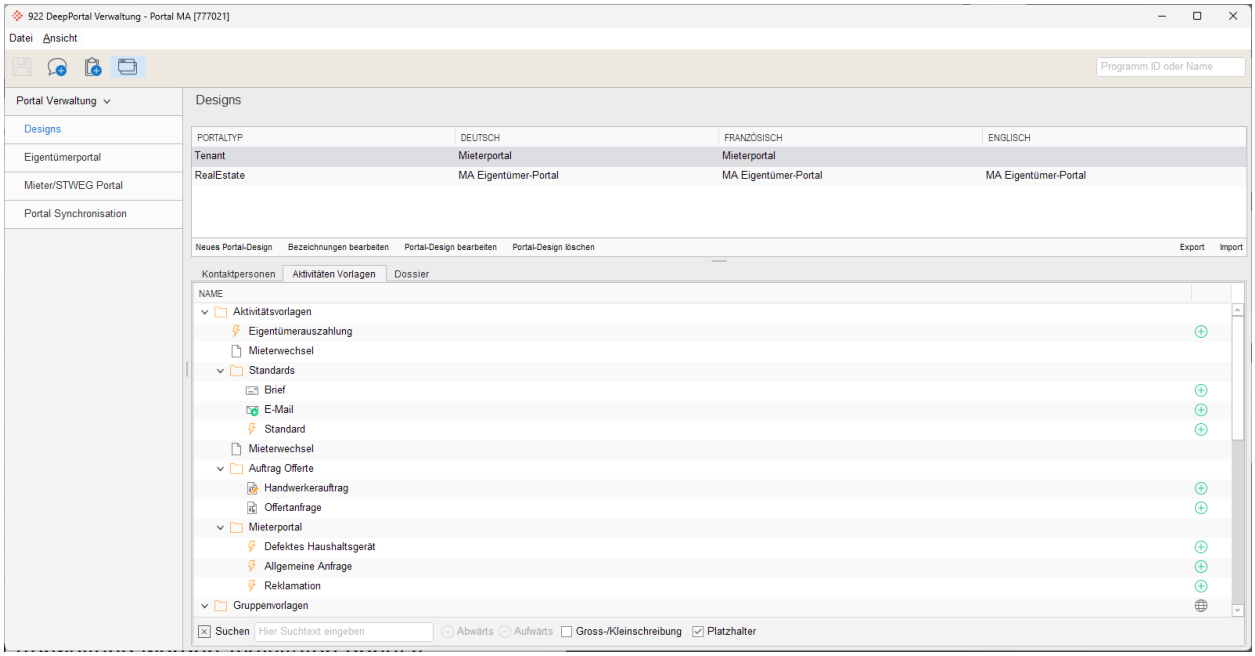


Abbildung 3: Freigegebene Aktivitäten für das Portal

Für die Kommunikation zwischen Eigentümer/Mieter/STWEG und Verwaltung werden Aktivitäten genutzt. Dazu können einzelne Aktivitäten fürs Portal freigegeben werden. Diese Vorlagen kann der Portaluser auswählen und die Aktivität anlegen.

1.3.1.3 Dossiers

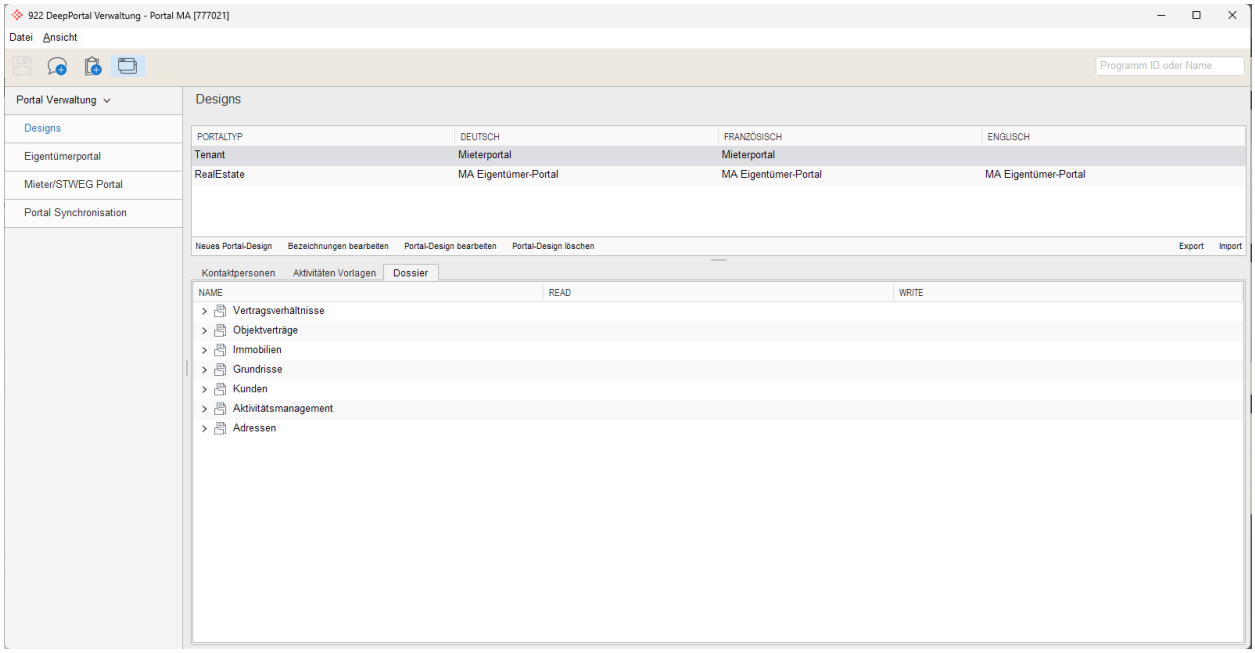


Abbildung 4: Dossier für das Portal freigeben.

Pro Portaldesign kann bestimmt werden, welche Dossiers im Portal angezeigt werden sollen. Es kann der Lese und Schreib-Zugriff gewählt werden. Wir empfehlen lediglich den Schreibzugriff bei den Aktivitäten zu gewähren. Nun dann können die Portaluser bei einer Anfrage auch Bilder hochladen.

Hinweis: Für jedes Dossier kann im Programm Q911 «Dossiermanager» definiert werden, wie gross Dateien sein dürfen und welche Datei-Typen erlaubt sind.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

1.4 Eigentümerportal erstellen und verwalten

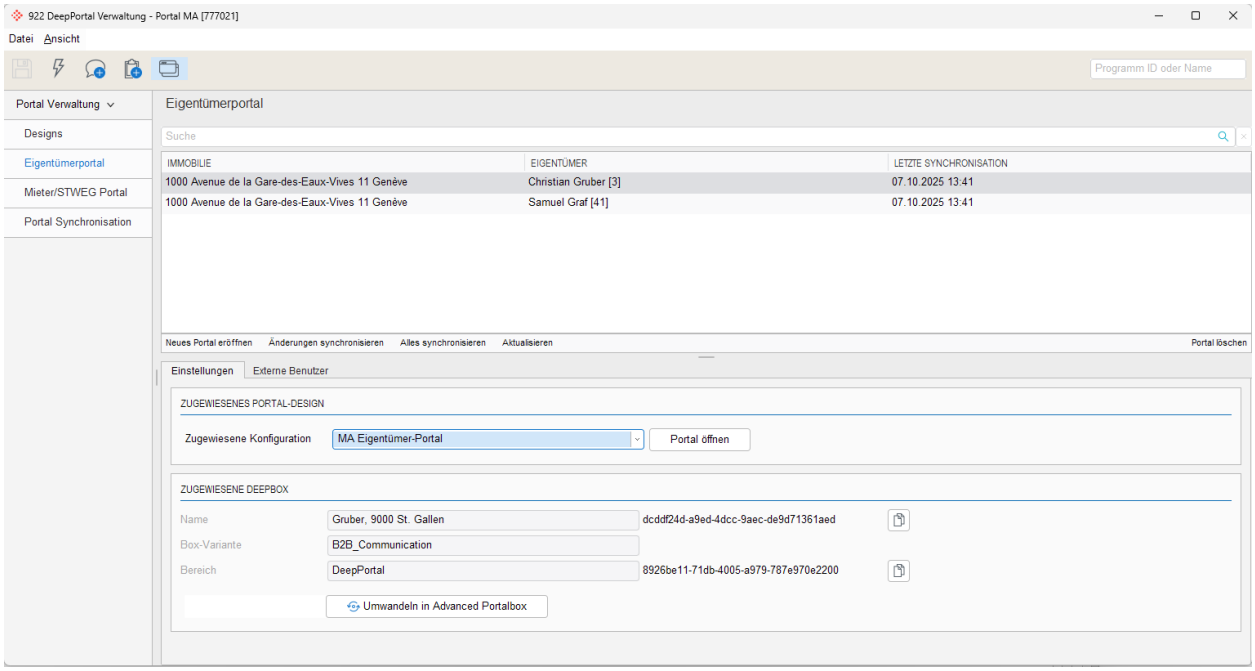


Abbildung 5: Bestehende Portale verwalten und neue erstellen

In diesem Bereich sehen Sie alle eröffneten Portale. Pro Immobilie wird ein Portal angelegt. Wird eine neue Immobilie hinzugefügt, erhält der Eigentümer eine neue Einladung.

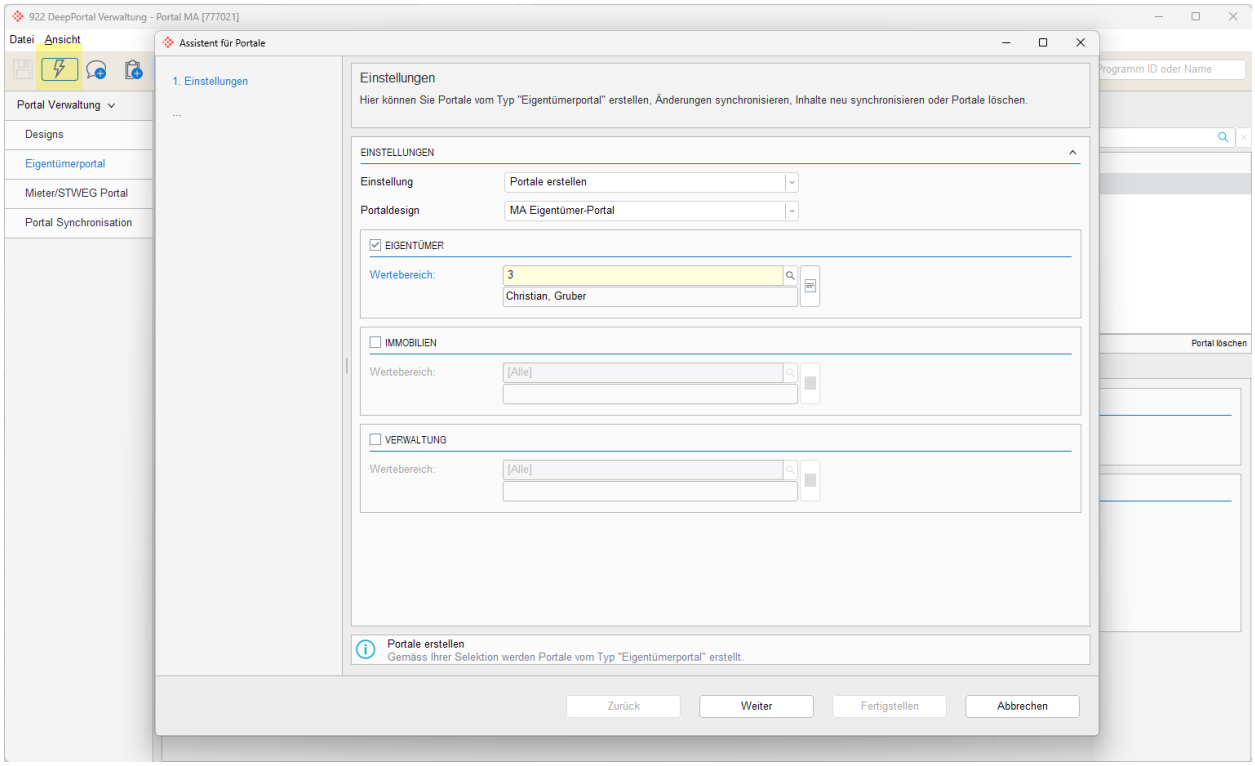


Abbildung 6: Assistent für das Eröffnen der Portale für einen oder mehrere Eigentümer

Mit dem Blitz-Symbol können Portale für mehrere Eigentümer oder Immobilien angelegt werden. Der Eigentümer erhält eine Einladung für alle Portale. So muss er die Einladung nur einmal annehmen, auch wenn er mehrere Immobilien besitzt.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

1.4.1 Einladung

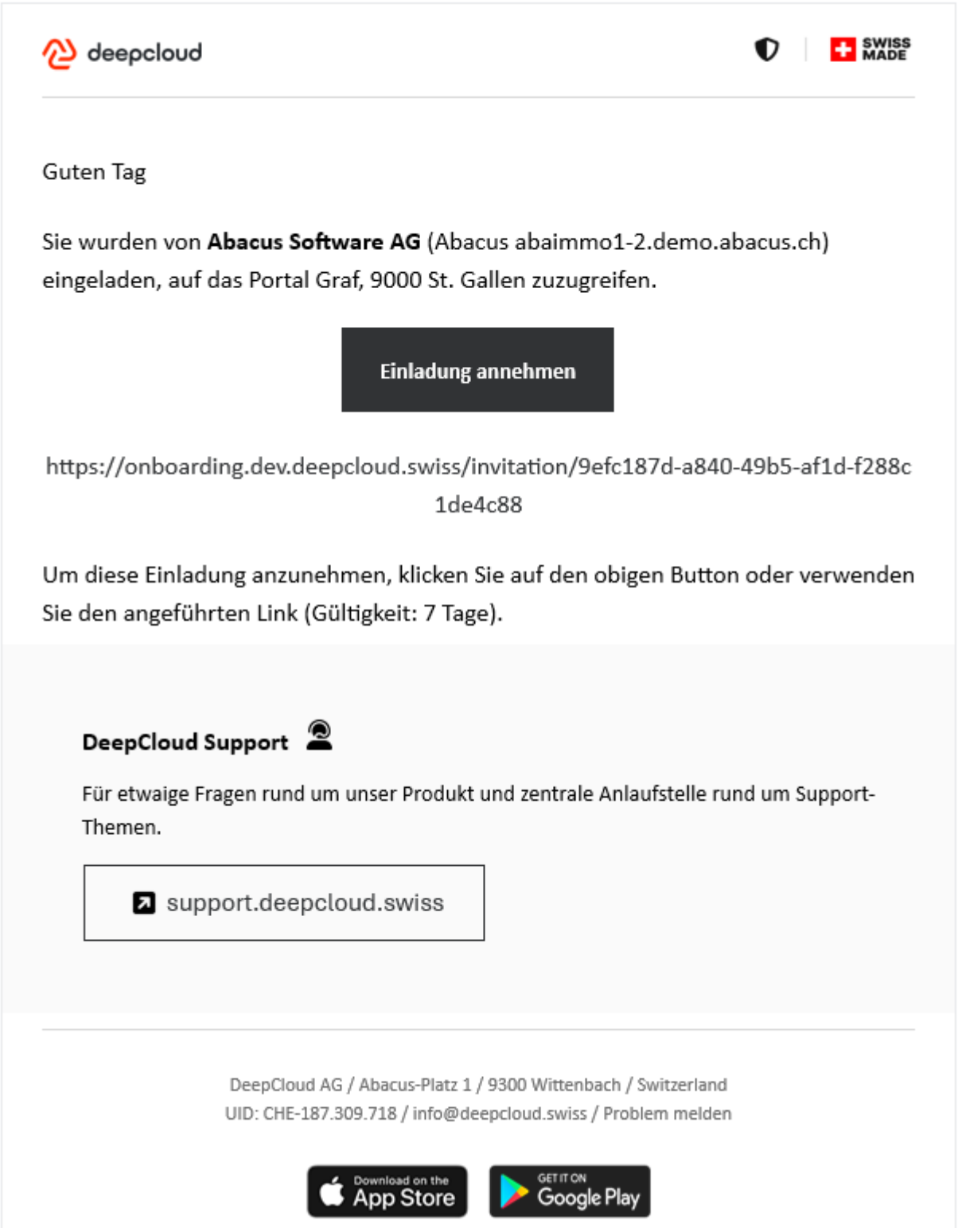


Abbildung 7: Einladungsemail von Deepcloud.

Der Eigentümer erhält eine Einladung für das neue Portal. Klickt er auf den Button «Einladung annehmen» wechselt er auf die Webseite von deepcloud und muss sich anmelden.

Die E-Mail kann mit dem eigenen Logo versehen werden, wenn die Verwaltung über das entsprechende Abo verfügen. Welches Abo benötigt wird, entnehmen Sie bitten den Unterlagen von deepcloud.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG



Abbildung 8: Eigentümer muss Deepcloud-Konto erstellen

Wenn der Eigentümer noch keinen Zugang hat, muss er sich mit Name und Passwort anmelden. Danach kann er die Einladung annehmen und das Portal nutzen.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

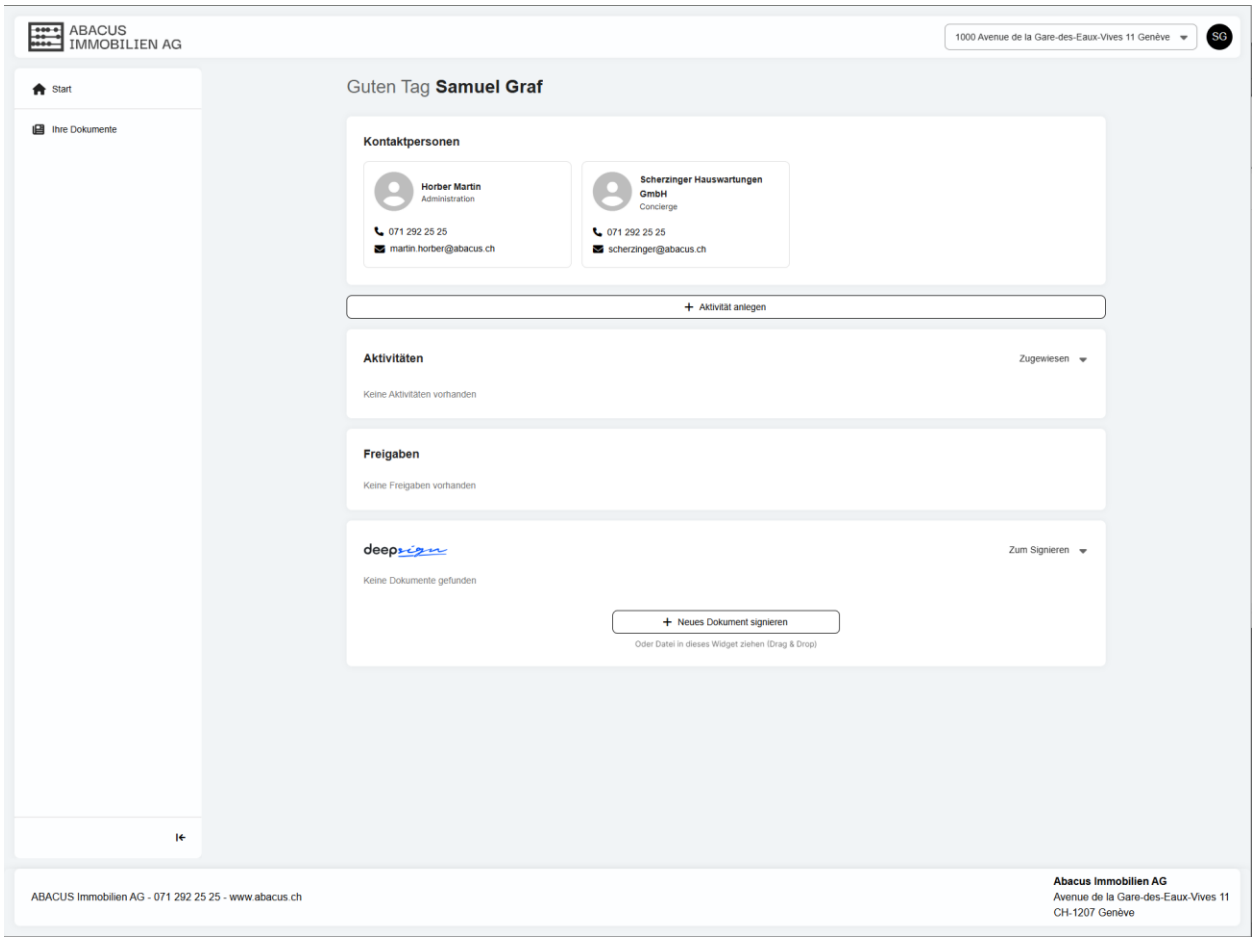


Abbildung 9: Eigentümerportal

1.4.2 Programm 13 Eigentümerstamm

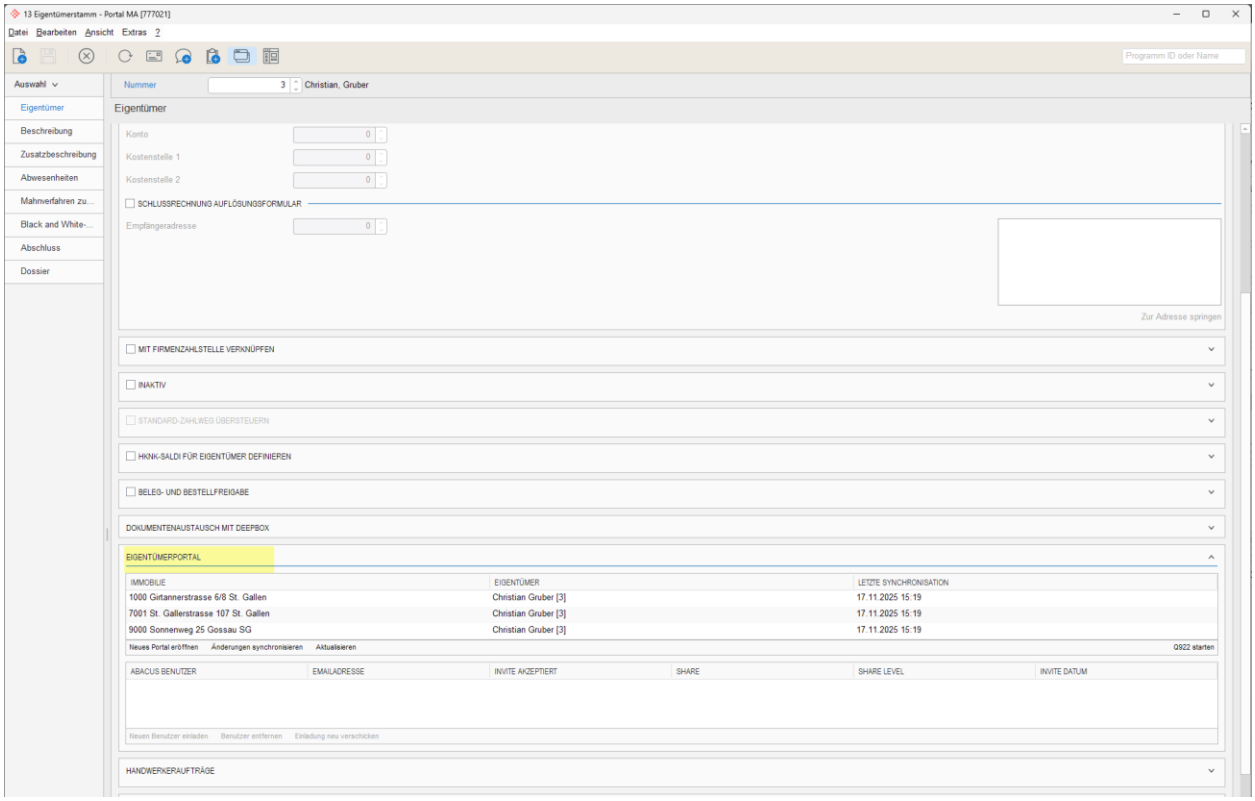


Abbildung 10: Aktive Portale im Eigentümerstamm

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

Im Eigentümerstamm werden die aktiven Portale angezeigt. Ein Portal für eine neue Liegenschaft kann direkt eröffnet, ein bestehendes Portal gelöscht oder die Dokumente neu synchronisiert werden.

1.5 Mieter/STWEG-Portal erstellen und verwalten

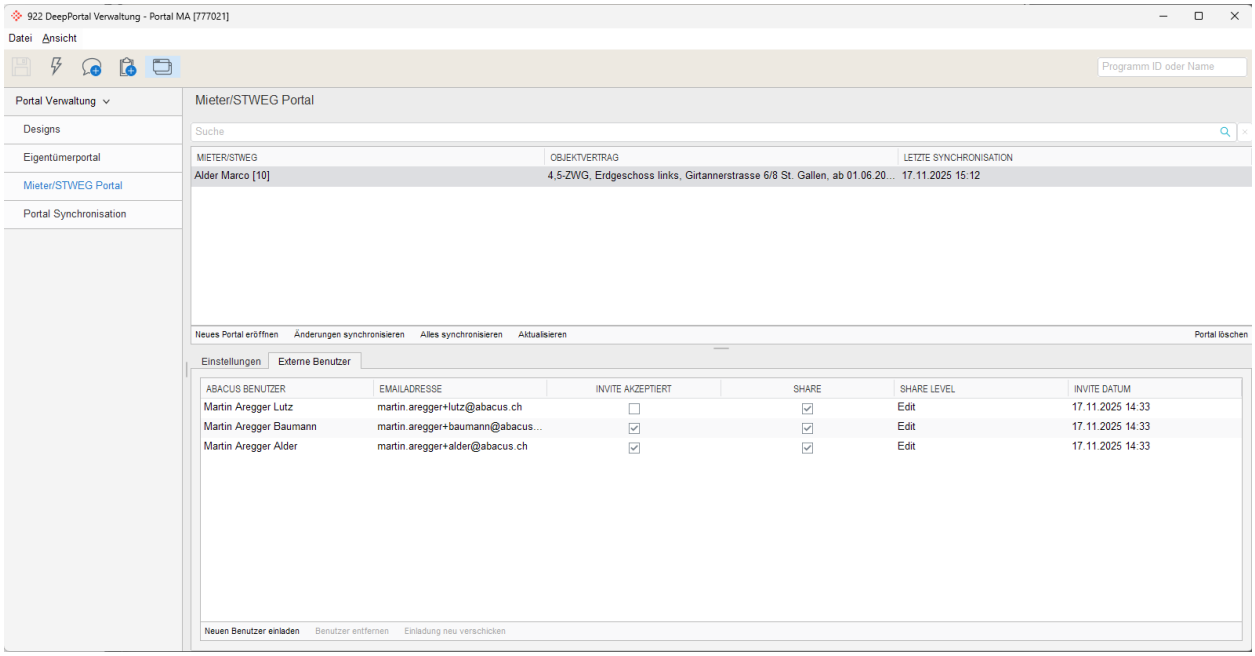


Abbildung 11: Eingeladene Benutzer zum Portal

In diesem Bereich werden alle eröffneten Portale angezeigt. Hier können auch alle Daten nochmals mit dem Portal synchronisiert oder das Portal gelöscht werden.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

1.5.1 Mieter/STWEG-Portale mit dem Assistenten erstellen/löschen

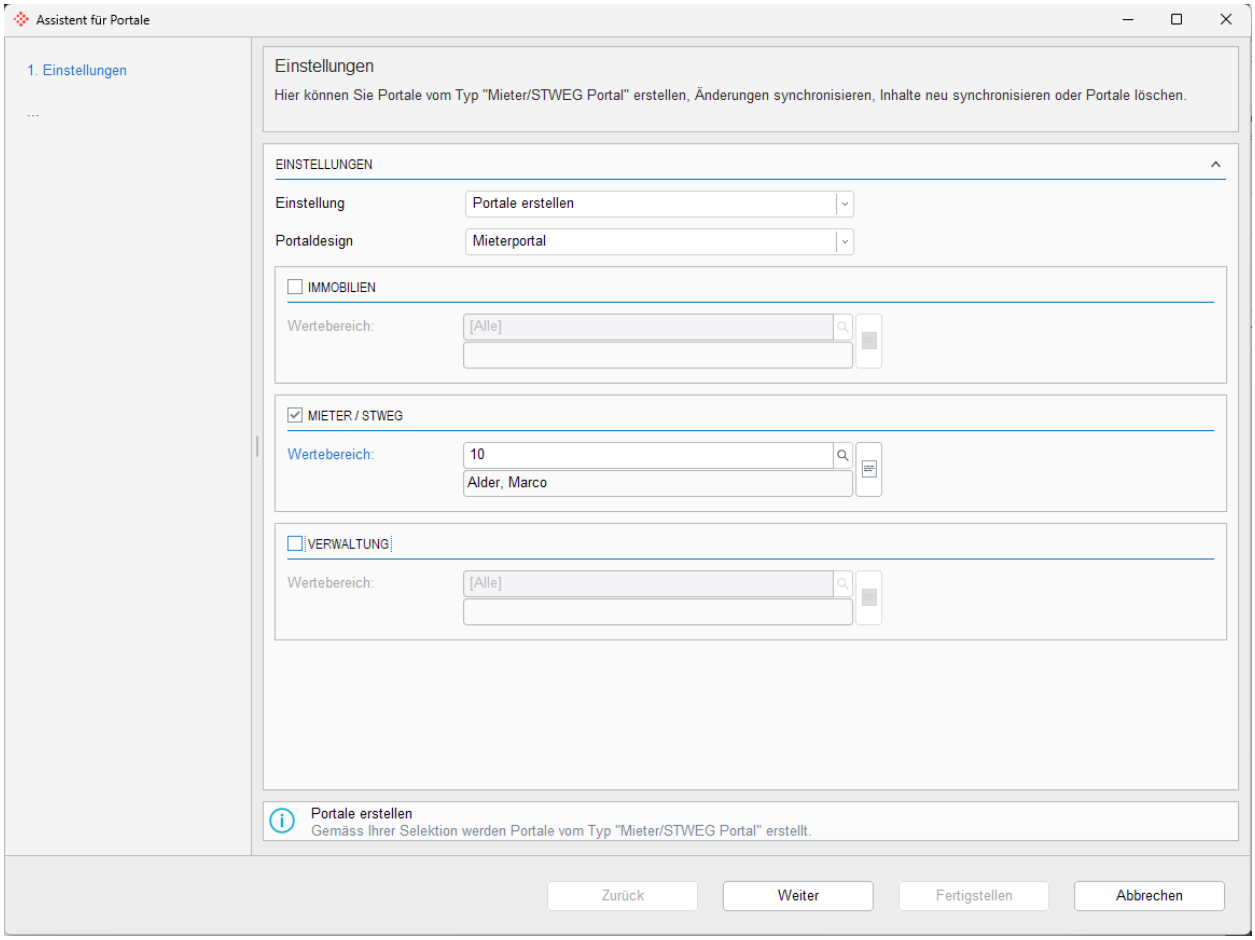


Abbildung 12: Assistent für das Erstellen oder Löschen von Portalen

Mit dem Assistenten können mehrere Portale erstellt oder gelöscht werden. Es stehen verschiedene Selektionen zur Verfügung.

Bei «Weiter» werden die Portale erstellt und es wird eine Zusammenfassung angezeigt.

1.5.2 Einladung

Das Layout der Einladung sieht gleich aus, wie beim Eigentümerportal. Der Mieter/STWEG muss die Einladung annehmen, damit das Portal genutzt werden kann. Hat er noch keinen Benutzer, muss er seine Daten erfassen.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

1.5.3 Programm Y12 Mieter/STWEG-Stamm

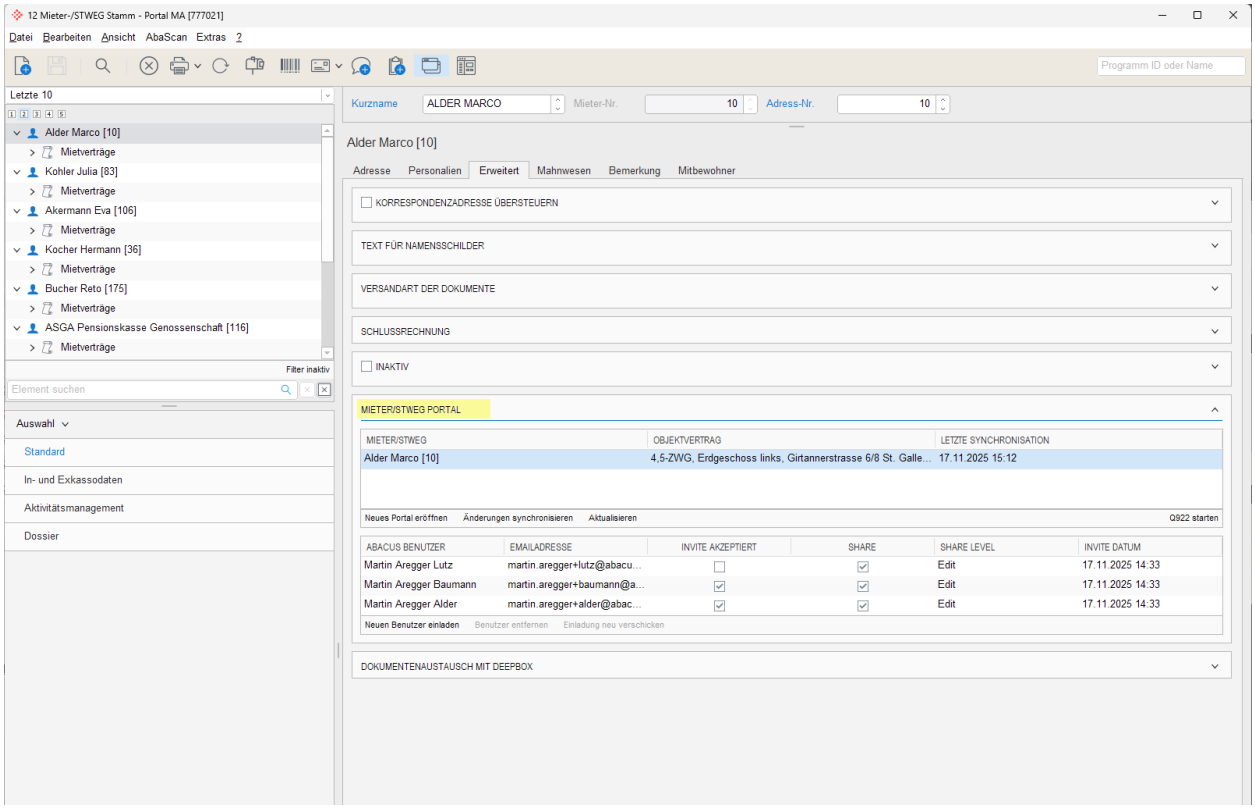


Abbildung 13: Anzeige des Portals im Mieter/STWEG-Stamm

Ob ein Mieter oder Stockwerkeigentümer ein aktives Portal hat, sieht man auch im Mieter/STWEG-Stamm. Wird das Portal selektiert, werden die aktiven Benutzer angezeigt. Es können weitere Portalbenutzer hinzugefügt, ganze Portale gelöscht und Daten nochmals aktualisiert werden.

Hinweis: Die Preise für das Mieterportal sind zum Zeitpunkt der Dokumentenerstellung noch nicht fixiert und werden in der Preisliste aufgeführt.

1.5.4 Portal automatisch anlegen

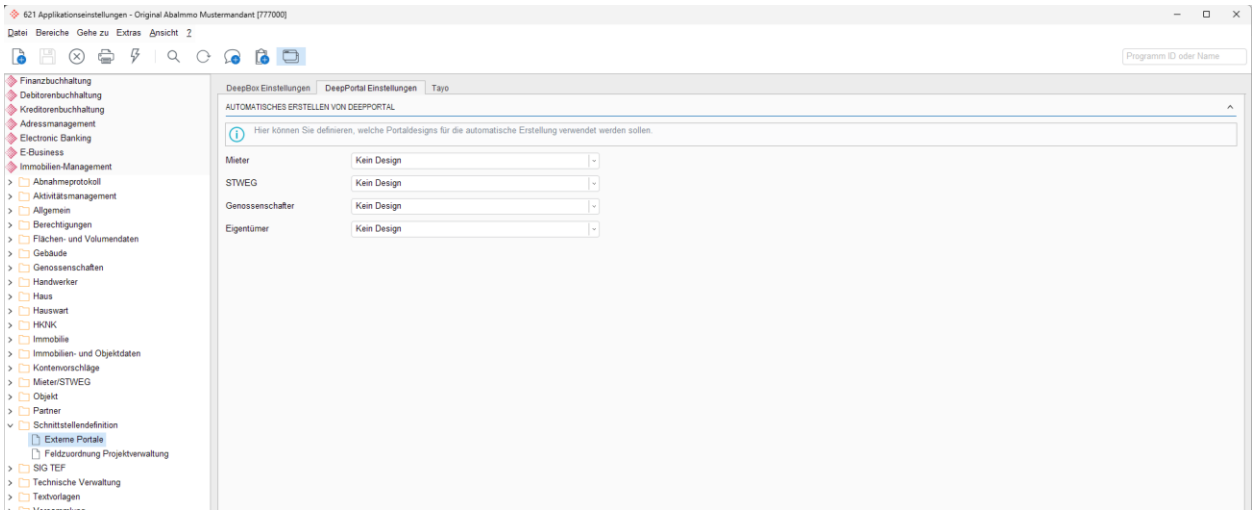


Abbildung 14: Portaldesign-Vorschläge

Damit die Portale automatisch eröffnet werden können, benötigen wir das Design für die verschiedenen Portale. Wir unterscheiden zwischen Mieter, STWEG, Genossenschaften und Eigentümer. Sobald bei einem Protaltyp ein Design hinterlegt wurde, werden die Portale automatisch erstellt, wenn:

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

- Wenn bei der Kommunikationsart Automatisch oder Portal/Ablage eingestellt ist
- Wenn ein Vertrag aktiviert wird
- Wenn ein bei einem aktivierten Vertrag ein neuer Vertragspartner hinzugefügt wird
- Wenn eine neue Immobilie erfasst und ein Eigentümer zugeordnet wird
- Wenn ein neuer Eigentümer bei einer bestehenden Immobilie hinzugefügt wird

Ist kein Design hinterlegt, erfolgt keine automatische Eröffnung.

Die Mieter/STWEG-Portale werden automatisch gelöscht, sobald das Vertragsende + 1 Tag erreicht wurde.

2. BrowserEdition

2.1 Startkachel

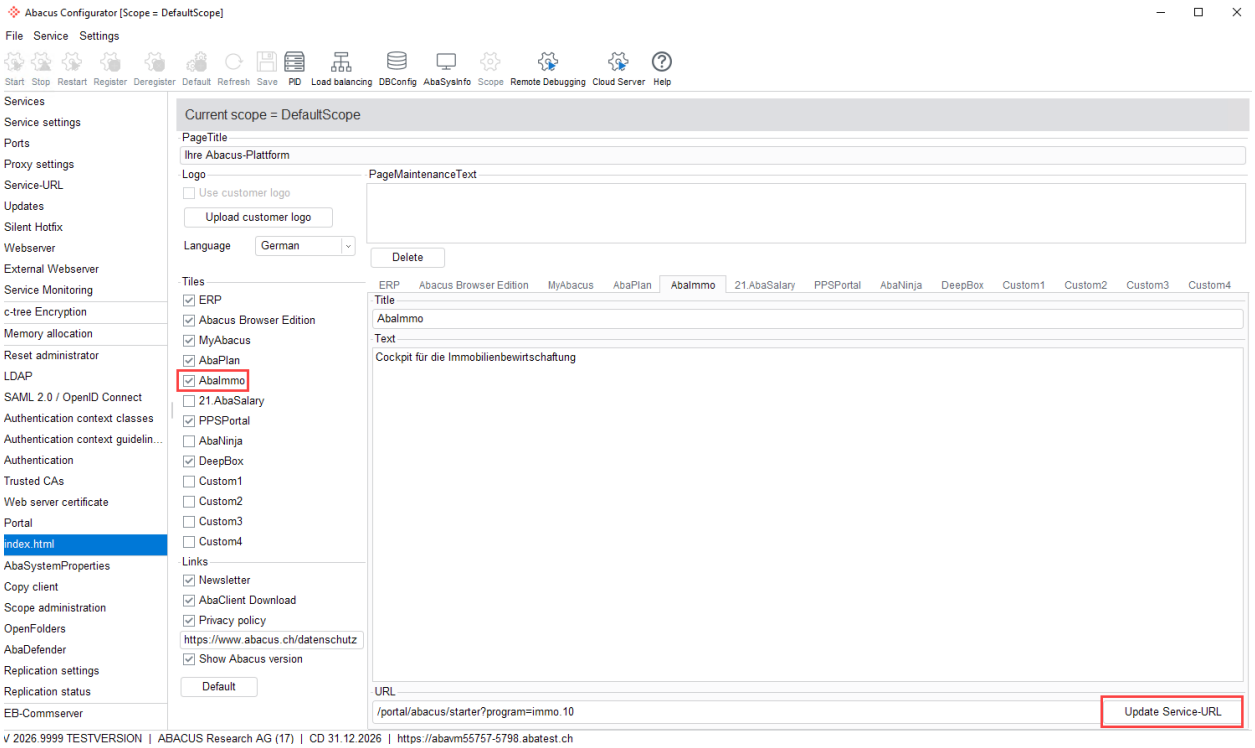


Abbildung 15: Eigene Kachel für das Immobiliencockpit

Im Startmenü steht eine eigene Kachel für die Immobilienbewirtschaftung zur Verfügung. Diese Kachel startet das Programm Y10 Cockpit für die Bewirtschaftung. In diesem Programm werden ein Dashboard, der Immobilien- und der Mieter/STWEG-Stamm zusammengefasst.

Eingerichtet wird die Kachel im Service-Manager. Gegebenenfalls muss die Service-URL beim Einrichten noch aktualisiert werden.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG



2.2 Dashboard

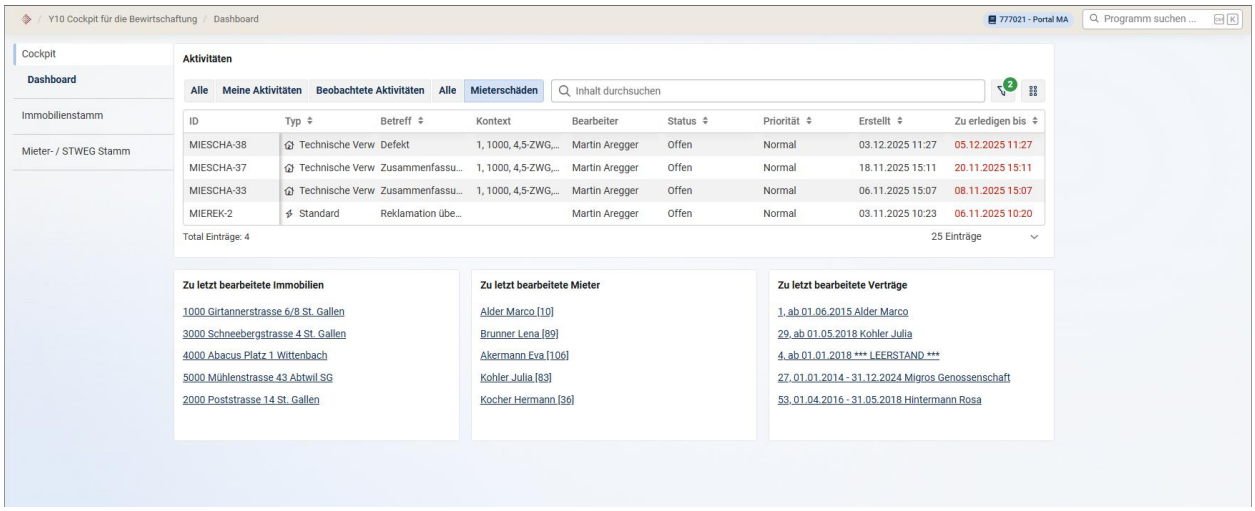


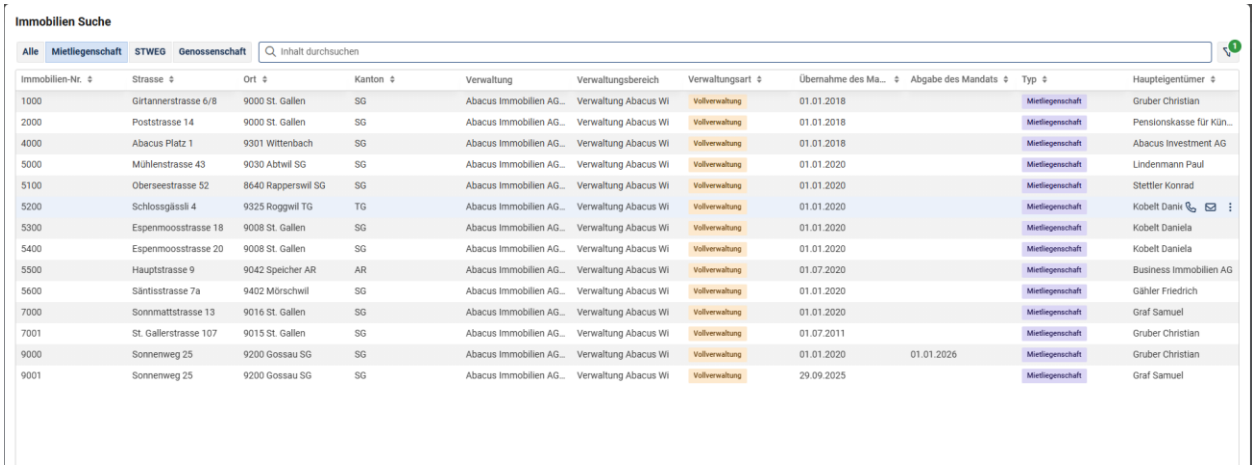
Abbildung 16: Dashboard mit den Aktivitäten, den letzten Immobilien, Mietern und Verträgen

Das Dashboard entspricht dem Dashboard des AbaMenü. Es kann den Bedürfnissen der verschiedenen Benutzergruppen angepasst werden. In unserem Beispiel zeigen wir die Aktivitätenliste, die zuletzt bearbeiteten Immobilien, Mieter und Verträge an.

In der Aktivitätenliste können verschiedene eigene Filter erfasst werden. Bei den Widgets der zuletzt bearbeiteten Datensätze kann direkt zur entsprechenden Entität gesprungen werden.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

2.3 Immobilienstamm



Immobilien-Nr.	Strasse	Ort	Kanton	Verwaltung	Verwaltungsbereich	Verwaltungsart	Übernahme des Ma...	Abgabe des Mandats	Typ	Haupteigentümer
1000	Girtannerstrasse 6/8	9000 St. Gallen	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	01.01.2018		Mietliegenschaft	Gruber Christian
2000	Poststrasse 14	9000 St. Gallen	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	01.01.2018		Mietliegenschaft	Pensionskasse für Kün...
4000	Abacus Platz 1	9301 Wittenbach	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	01.01.2018		Mietliegenschaft	Abacus Investment AG
5000	Mühlenstrasse 43	9030 Abtwil SG	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	01.01.2020		Mietliegenschaft	Lindenmann Paul
5100	Oberseestrasse 52	8640 Rapperswil SG	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	01.01.2020		Mietliegenschaft	Stettler Konrad
5200	Schlossgässli 4	9325 Roggwil TG	TG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	01.01.2020		Mietliegenschaft	Kobelt Danie
5300	Espenmoosstrasse 18	9008 St. Gallen	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	01.01.2020		Mietliegenschaft	Kobelt Daniela
5400	Espenmoosstrasse 20	9008 St. Gallen	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	01.01.2020		Mietliegenschaft	Kobelt Daniela
5500	Hauptstrasse 9	9042 Speicher AR	AR	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	01.07.2020		Mietliegenschaft	Business Immobilien AG
5600	Säntisstrasse 7a	9402 Mörschwil	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	01.01.2020		Mietliegenschaft	Gähler Friedrich
7000	Sonnmattstrasse 13	9016 St. Gallen	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	01.01.2020		Mietliegenschaft	Graf Samuel
7001	St. Gallerstrasse 107	9015 St. Gallen	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	01.07.2011		Mietliegenschaft	Gruber Christian
9000	Sonnenweg 25	9200 Gossau SG	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	01.01.2020	01.01.2026	Mietliegenschaft	Gruber Christian
9001	Sonnenweg 25	9200 Gossau SG	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus Wi	Vollverwaltung	29.09.2025		Mietliegenschaft	Graf Samuel

Abbildung 17: Auswahlliste der Immobilien mit einer Suchfunktion

Wird der Immobilienstamm über das Menü gestartet, ist noch keine Immobilie selektiert. Es wird eine Liste aller Immobilien angezeigt. In dieser Liste können eigene Filter erstellt und im Suchfeld nach der Strasse oder den Ort gesucht werden.

Da die Programme auch auf einem Pad angezeigt werden können, wird die E-Mail-Adresse und Telefonnummer des Eigentümers angezeigt. So kann dieser direkt angerufen werden. Dies ist natürlich auch mit einem Desktop-PC möglich.

2.3.1 Ebene Immobilie

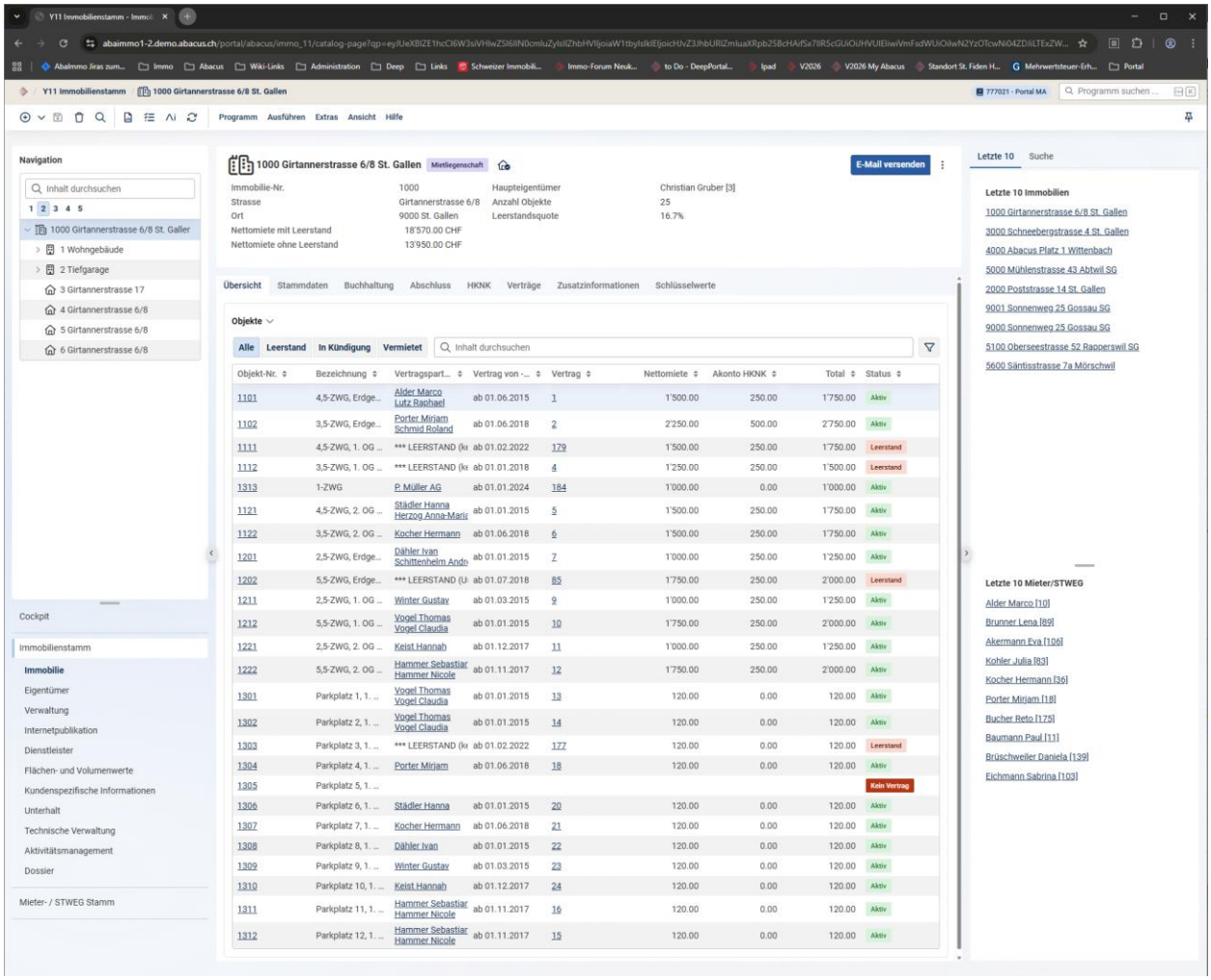


Abbildung 18: Immobilienstamm mit mehreren Widgets

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

Bei der Gestaltung des neuen Immobilienstamm sollen die wichtigsten Informationen und Funktionen schnell ersichtlich sein.

Kopfzeile

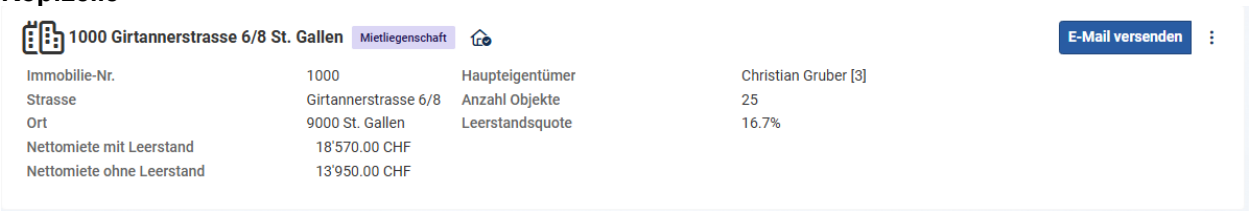


Abbildung 19: Kopfbereich mit den wichtigsten Informationen

Im Header werden verschiedene Informationen, wie die Leerstandsquote oder der Eigentümer, angezeigt. Über die Schaltfläche E-Mail kann eine E-Mail z.B. an alle Mieter gesendet werden. Bei den E-Mail kann auf Vorlagen, die im Programm Y621 Applikationseinstellungen erfasst wurden, zugegriffen werden. Der Typ der Immobilie (Miete/STWEG) wird mit einem Batch Mietliegenschaft hervorgehoben.

Über das 3-Punkte-Menü kann direkt ein Auftrag oder eine Offertanfrage erfasst werden.

Neben der Immobilienbezeichnung wird ein weiteres Icon angezeigt, das den Konfigurationszustand der Immobilie zeigt. Das Symbol bedeutet, alle Prozess können durchgeführt werden. Wird angezeigt, sind noch nicht alle Stammdaten eingepflegt. Mit einem Mausklick werden die Punkte aufgeführt, die noch bereinigt werden müssen. Handelt es sich um eine Immobilie, bei der bewusst nicht alle Prozesse durchgeführt werden müssen, kann der Einrichtungsstatus auch manuell auf erledigt gesetzt werden.

Das Mandatsende Inaktiv ab 01.01.2026 wird ebenfalls direkt neben der Bezeichnung angezeigt.

Liste aller Objekte und Stammdaten
Direkt unter dem Header werden alle Objekte aufgelistet. Pro Objekt stehen folgende Informationen mit Stichtag heute zur Verfügung:

- Objektnummer
- Objektbezeichnung
- Aktuelle Vertragspartner
- Vertragsbeginn
- Vertragsnummer
- Aktuelle Fälligkeit getrennt nach Vertragsbestandteils-Typ
- Status des Vertrags

Ist der Wert einer Spalte als Link dargestellt (unterstrichen) kann zum entsprechenden Datensatz gesprungen werden.

Im Suchfeld direkt über der Tabelle kann der Anwender die Anzeige einschränken. Mit der Volltextsuche können Vertragspartner oder Objekte gesucht werden.

Mit eigenen Filtern kann der Anwender den Schnellzugriff optimieren. So können z.B. nur noch die leerstehende Objekte angezeigt werden. Ein Filter wird über das Filtersymbol erfasst, gelöscht oder verändert.

In den Registerkarten können die Stammdaten eingesehen und angepasst werden. Die Anordnung der einzelnen Felder wurde verändert. Mit dem Maskendesigner können die Felder jedoch so platziert werden, wie es für den einzelnen Kunden optimal ist.

Menüzeile

In der Menüzeile stehen neben den Standardfunktionen, die in jedem Programm vorhanden sind, auch applikationsspezifische Funktion zur Verfügung.

Unter dem Punkt «Neu» können je nach Ebene unterschiedliche Daten erfasst werden. Auf der Ebene Immobilie können weitere Immobilien, neue Gebäude und Häuser oder Objekte erfasst werden.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

Mit dem Lupensymbol wird die Immobilienauswahlliste angezeigt.

Die Sollstellungskorrektur ist im Menüpunkt «Ausführen» zu finden.

Unter «Ansicht» können verschiedene Zusatzfenster angezeigt werden:

- Die letzten 10 Immobilien
- Die letzten 10 Mieter/STWEG
- Die letzten 10 Verträge
- Die Navigation mit dem Immobilienbaum
  Im Baum werden keine Verträge mehr angezeigt, da diese auf der Startmaske in Tabellenform aufgelistet werden. Über das Pfeilsymbol im Baum kann zur entsprechenden Entität gewechselt werden. Bei den Objekten wird der aktuelle Hauptmieter angezeigt. Im Suchfenster kann die Anzeige eingeschränkt werden.
- Eigenes Suchfenster für Objektvertrag, Immobilie, Vertragsverhältnis und Mieter/STWEG, unabhängig von der aktuell selektierten Immobilie.

Breadcrumb



Abbildung 20: In den Breadcrumbs kann zur übergeordneten Stufe gewechselt werden.

Über der Menüzeile werden die Breadcrumbs (Brotkrumen) angezeigt. Dies erlaubt eine schnelle Navigation zur übergeordneten Ebene. Steht man auf einem Objekt, kann man z.B. direkt (Mausklick) zum entsprechenden Haus wechseln. Gibt es zu viele Ebenen, werden die Bezeichnungen weggelassen. Über das Abacus-Symbol kann direkt zum Menü gewechselt und über das Immobiliensymbol die Auswahlliste aufgerufen werden.

2.4 Vertrag

2.4.1 Neuerfassung

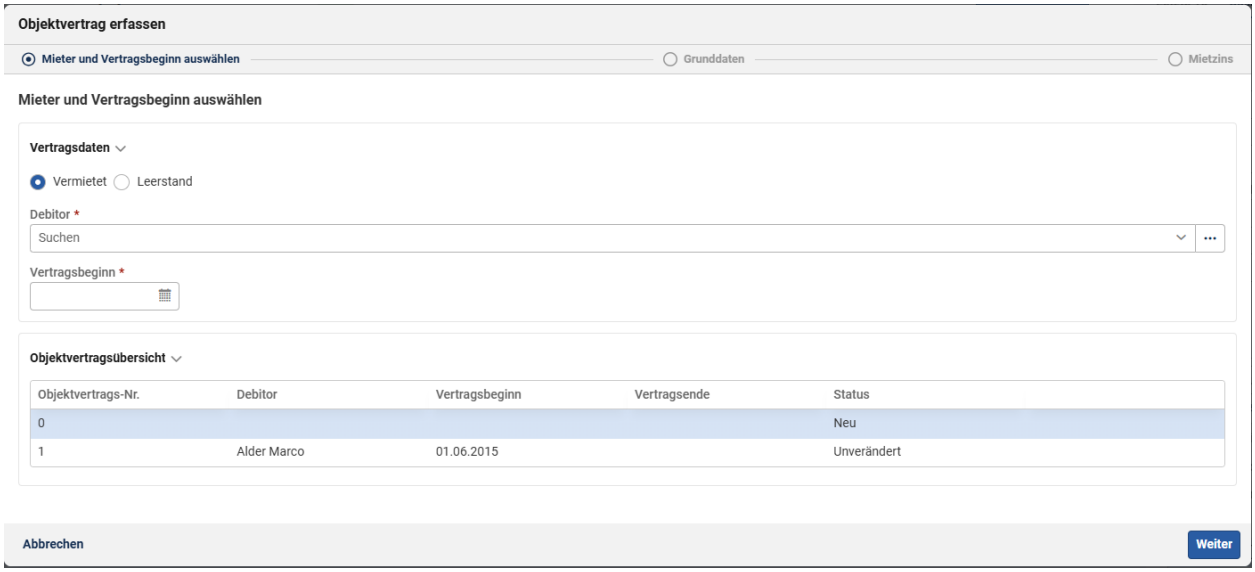


Abbildung 21: Assistent für die Vertragserfassung

Einen neuen Vertrag kann man auf der Ebene Objekt über das Neu-Symbol erfassen. Im Vertragsassistent wird man durch die einzelnen Schritte geführt.

Die Vertragserfassung kann abgebrochen werden. Sobald für dasselbe Objekte wieder ein Vertrag erfasst werden soll, wird der Anwender auf den zwischengespeicherten Vertrag hingewiesen. Er kann die Vertragserfassung fortführen oder neu beginnen. Bei der Fortführung wird der Anwender nochmals durch alle Schritte geführt. Die Möglichkeit, Vertragsdaten von einer Vorlage oder vom Vorvertrag zu übernehmen entfällt jedoch.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

Die Masken für den Vertragsassistenten können ebenfalls gestaltet und somit auch Userfields hinzugefügt werden.

2.4.2 Drucken

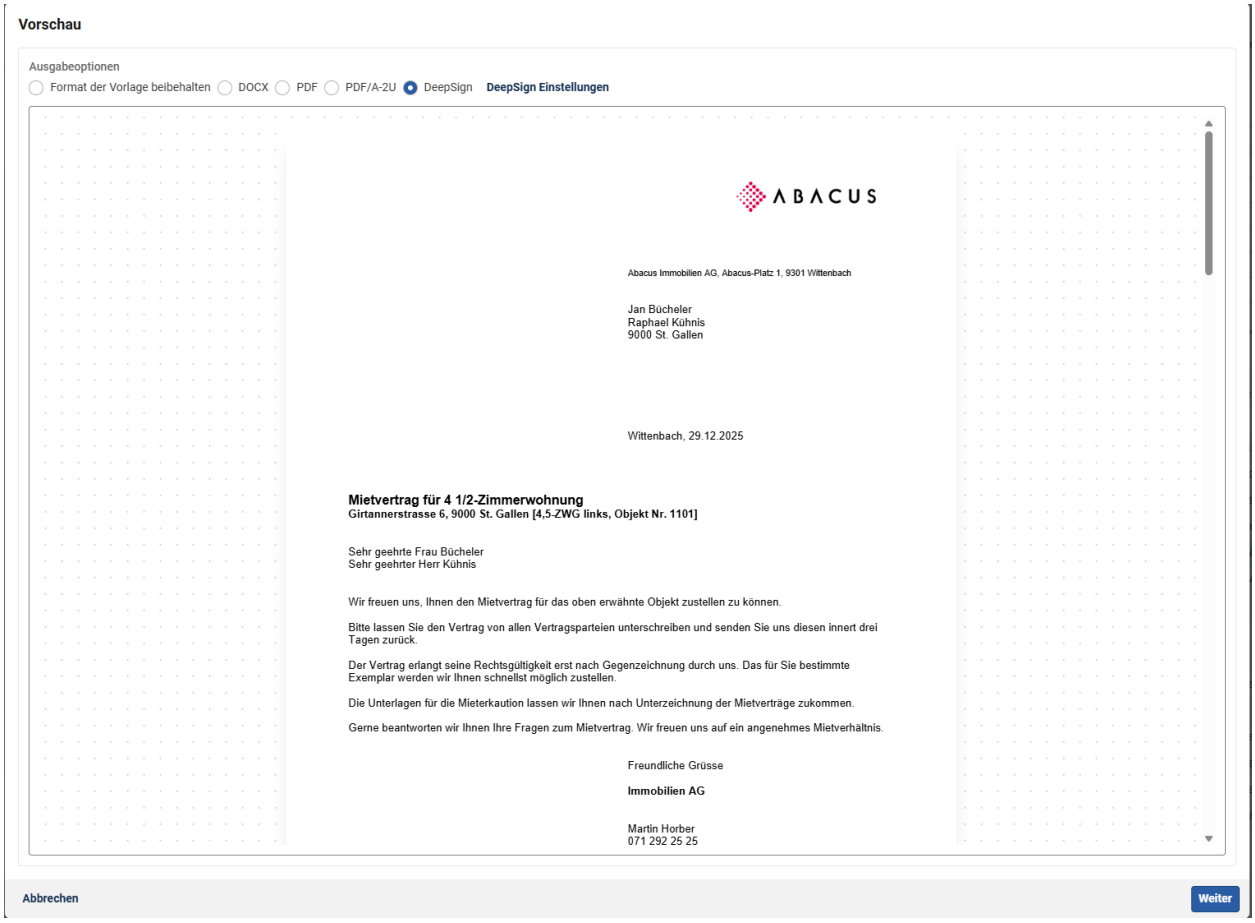


Abbildung 22: Vertragsvorschau mit Bearbeitungs- und Druckfunktion

Sobald der Vertrag erfasst wurde, kann dieser gedruckt werden. Dazu wird im Menü «Vertrag drucken» gewählt. Es wird die entsprechende Vertragsvorlage geladen und dargestellt.

Der Vertrag kann an DeepSign weitergeleitet werden, sofern eingerichtet. Sobald der Vertrag an DeepSign gesendet wurde, wird der Assistent geschlossen. Im Vertrag wird kann über das Symbol geprüft werden, wie weit der Prozess fortgeschritten ist.

Über das Bearbeitungssymbol kann der Vertrag angepasst werden. Dabei wird ein RTF-Editor gestartet. Der Vertrag kann über das Druckersymbol auch gedruckt werden.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

2.4.3 Einzahlungsscheine



Abbildung 23: Einzahlungsscheine für ein Vertragsverhältnis oder einen Objektvertrag drucken

Damit nach der Vertragserfassung auch die Einzahlungsscheine gedruckt werden können, kann unter dem Menüpunkt Drucken auch «Einzahlungsscheine» gewählt werden.

Im Dialog kann der Anwender den Von-Bis-Bereich einstellen. Als Vorschlag für das Von-Datum wird das Feld nächster Einzahlungsschein per vorgeschlagen.

Die Vorgabe wird benötigt, damit die Einstellungen für den Druck korrekt geladen werden können und der Dialog sehr klein gehalten werden kann.

2.5 Mieter/STWEG-Stamm

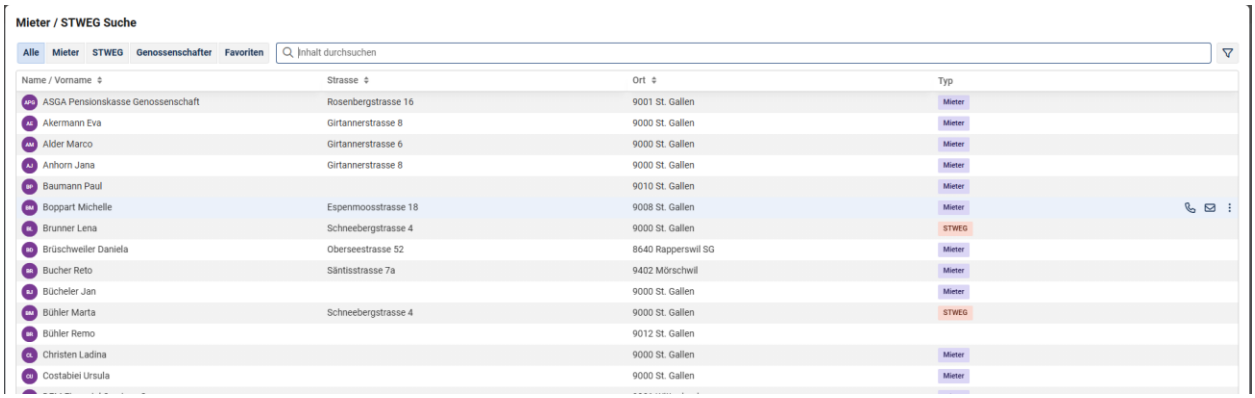


Abbildung 24: Auswahlliste mit Such- und Filterfunktionen

Wird der Mieter/STWEG-Stamm neu gestartet, wird eine Liste aller Mieter/STWEG angezeigt. In dieser Liste kann nach Namen, Strassen und Orten gesucht werden. Der Anwender kann auch eigene Filter erstellen.

In der Liste besteht auch die Möglichkeit, einen Mieter direkt anzurufen oder eine E-Mail zu senden. Dies ist auf den mobilen Geräten sehr hilfreich.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

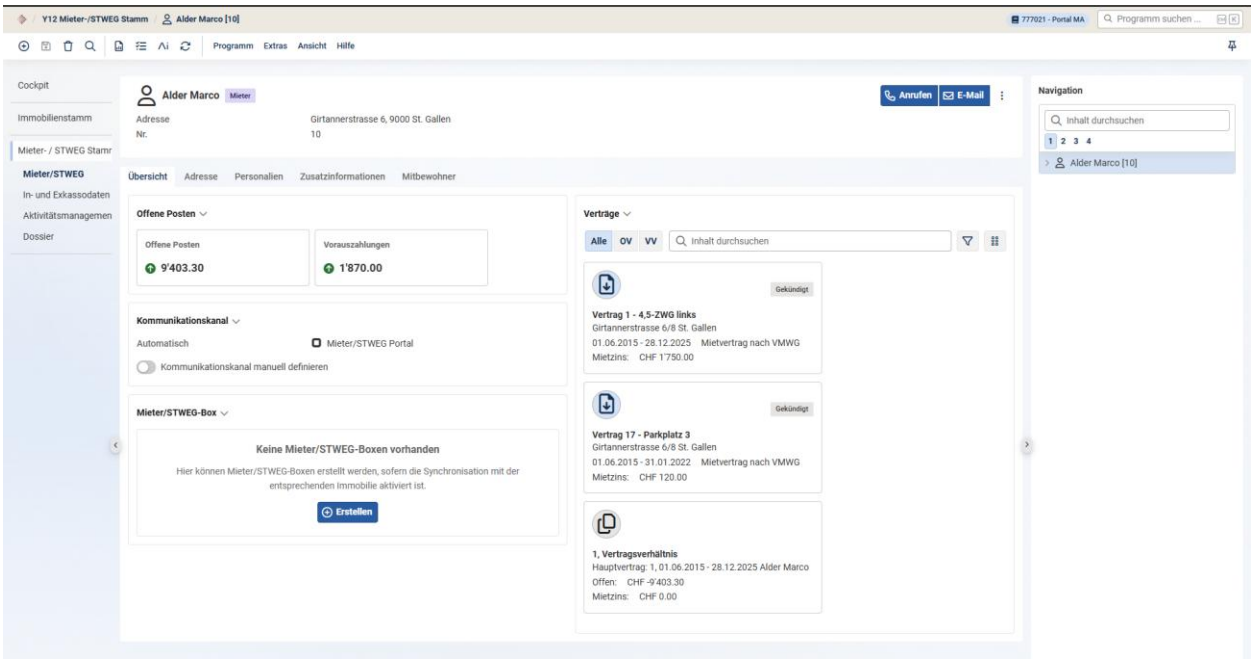


Abbildung 25: Mieter/STWEG-Stammdaten direkt im Programm Immobiliencockpit

Wurde ein Mieter aus der Liste ausgewählt, oder über ein Widget der Mieterstamm gestartet, werden die Daten zu dieser Person / Firma angezeigt. In der Übersicht werden alle Verträge aufgelistet und der kumulierte OP angezeigt.

Die Masken sind gestaltbar.

Neue Mieter/Stockwerkeigentümer können über die Funktion «Neu» erfasst werden.

Mit dem Lupensymbol wird die Mieter/STWEG-Auswahlliste angezeigt.

Unter «Ansicht» können verschiedene Zusatzfenster angezeigt werden:

- Die letzten 10 Immobilien
- Die letzten 10 Mieter/STWEG
- Die letzten 10 Verträge
- Die Navigation mit dem Immobilienbaum
  Im Baum werden keine Verträge mehr angezeigt, da diese auf der Startmaske in Tabellenform aufgelistet werden. Über das Pfeilsymbol im Baum kann zur entsprechenden Entität gewechselt werden. Die anzuzeigenden Bei den Objekten wird der aktuelle Hauptmieter angezeigt. Im Suchfenster kann die Anzeige eingeschränkt werden.
- Eigenes Suchfenster für Objektvertrag, Immobilie, Vertragsverhältnis und Mieter/STWEG, unabhängig von der aktuell selektierten Immobilie.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

2.6 Programm Y321 Mieterspiegel

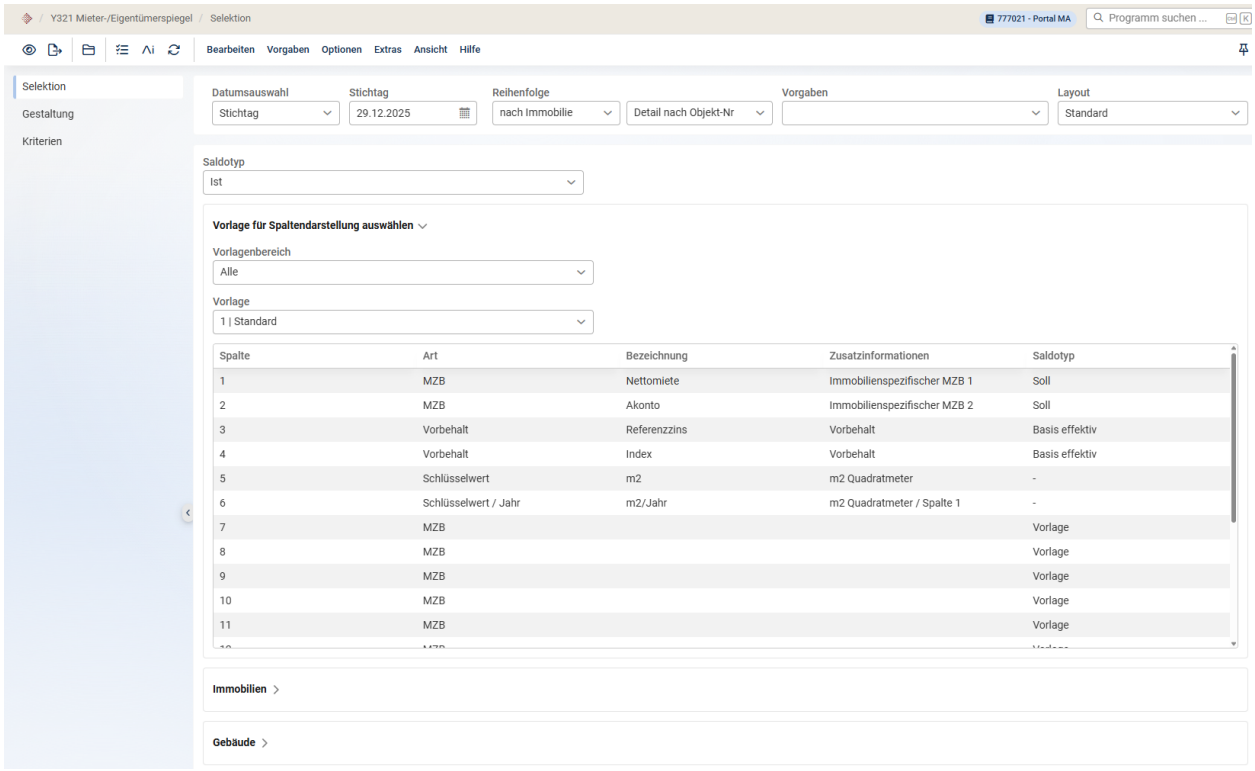


Abbildung 26: Mieterspiegel in der BrowserEdition

In der BrowserEdition kann auch ein Mieterspiegel ausgegeben werden. Eigene Vorlagen können noch nicht definiert werden.

2.7 Maskendesign

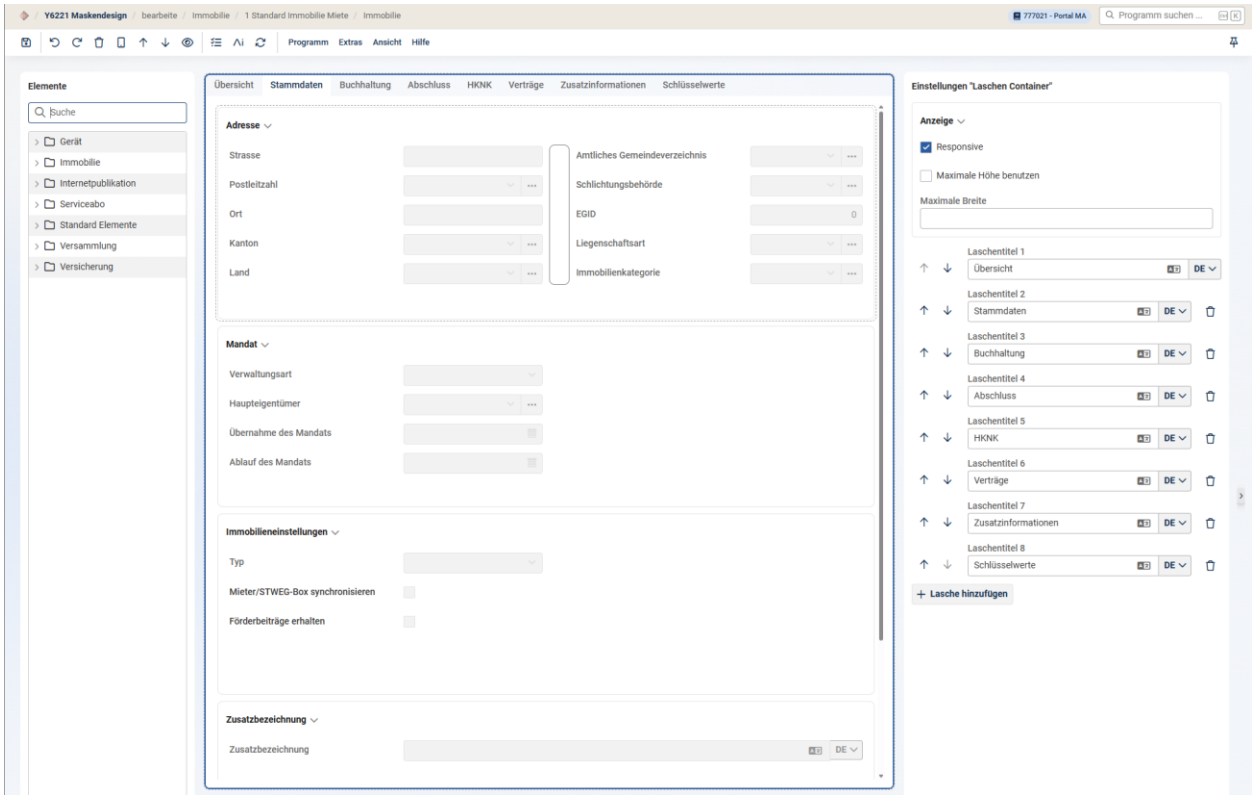


Abbildung 27: Maskendesigner in der BrowserEdition

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

Die einzelnen Masken können frei gestaltet werden (inkl. Userfields). Damit die Masken gestaltet werden können, muss der Maskendesigner das Programm Y6221 Maskendesigner in der BrowserEdition gestartet werden.

2.8 Maskenset zuordnen

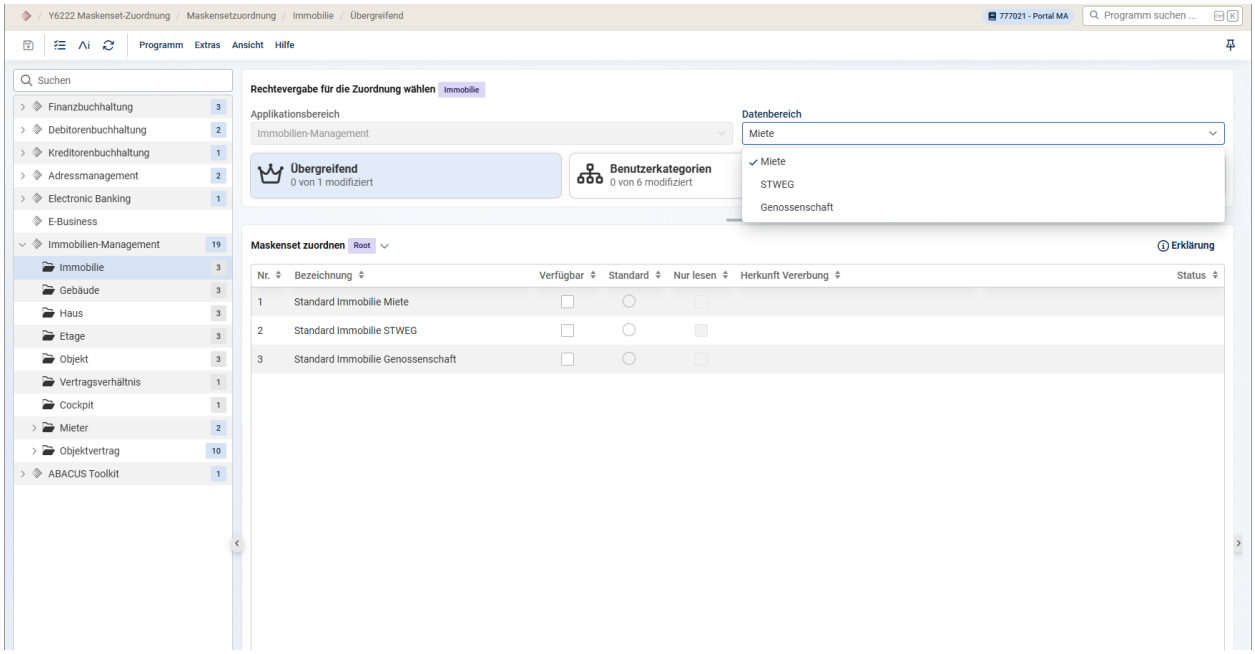


Abbildung 28: Eigene Masken den verschiedenen Usergruppen zur Verfügung stellen

Die frei gestalteten Masken können den verschiedenen Usergruppen zugeordnet werden. Damit diese Zuordnung vorgenommen werden kann, muss das Programm Y6222 Maskenset-Zuordnung in der BrowserEdition gestartet werden.

3. Einstellung Kommunikationskanal Eigentümer & Mieter/STWEG

3.1 Programm Y12 Mieter/STWEG-Stamm

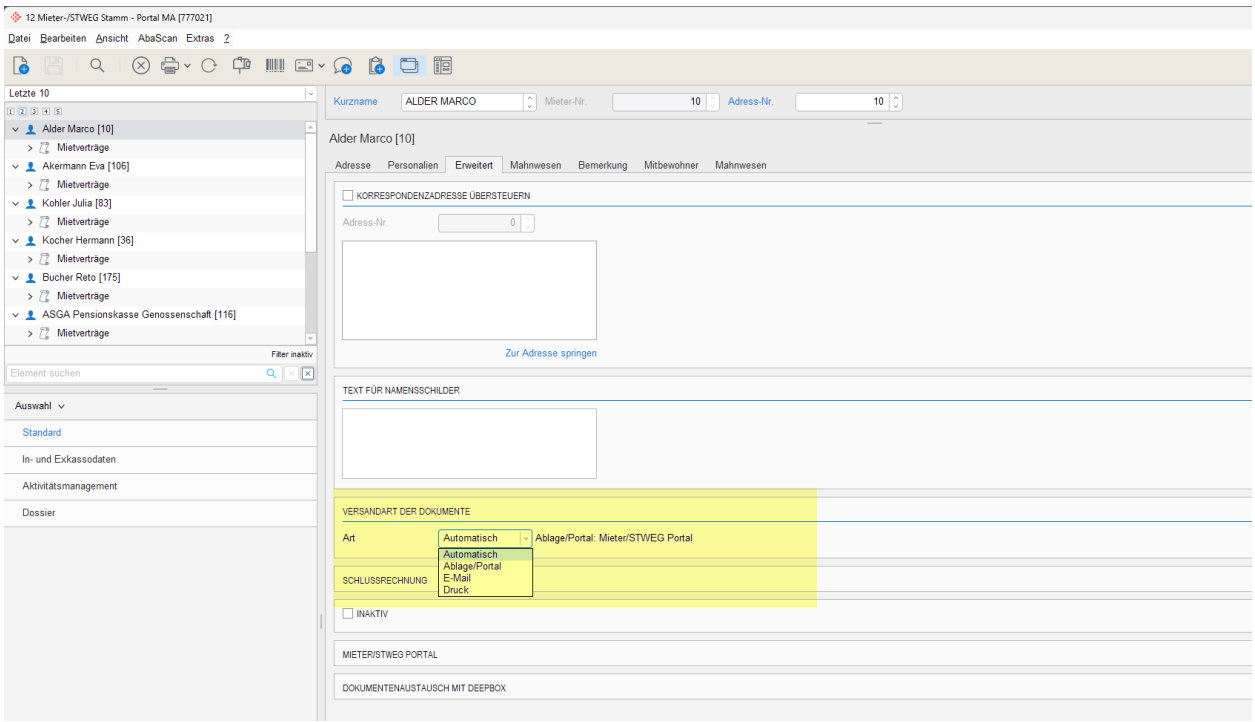


Abbildung 29: Die Kommunikationsvorlieben können eingestellt werden.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

Unterlagen, wie HKNK-Abrechnungen oder Eigentümerabschlüsse können auf verschiedenste Arten zugestellt werden. So können die Unterlagen ins Dossier abgelegt, welches ins Portal oder in die DeepBox gespiegelt wird, per E-Mail versendet oder gedruckt werden.

AbaImmo wählt die optimale Versandart gemäss folgender Priorität aus:
1. Portal oder DeepBox
2. E-Mail
3. Druck

Die Versandart kann aber auch vom Anwender festgelegt werden. So können Unterlagen gedruckt werden, obwohl eine E-Mail hinterlegt wurde. Die Einstellung Ablage/Portal kann auch ausgewählt werden, wenn keine Verbindung zu einem Abacus-Portal oder zu einer DeepBox besteht. Diese Einstellung kann genutzt werden, wenn mit einem externen Portal gearbeitet wird. Die Unterlagen werden so nur ins Dossier abgelegt.

3.2 Programm Y13 Eigentümerstamm

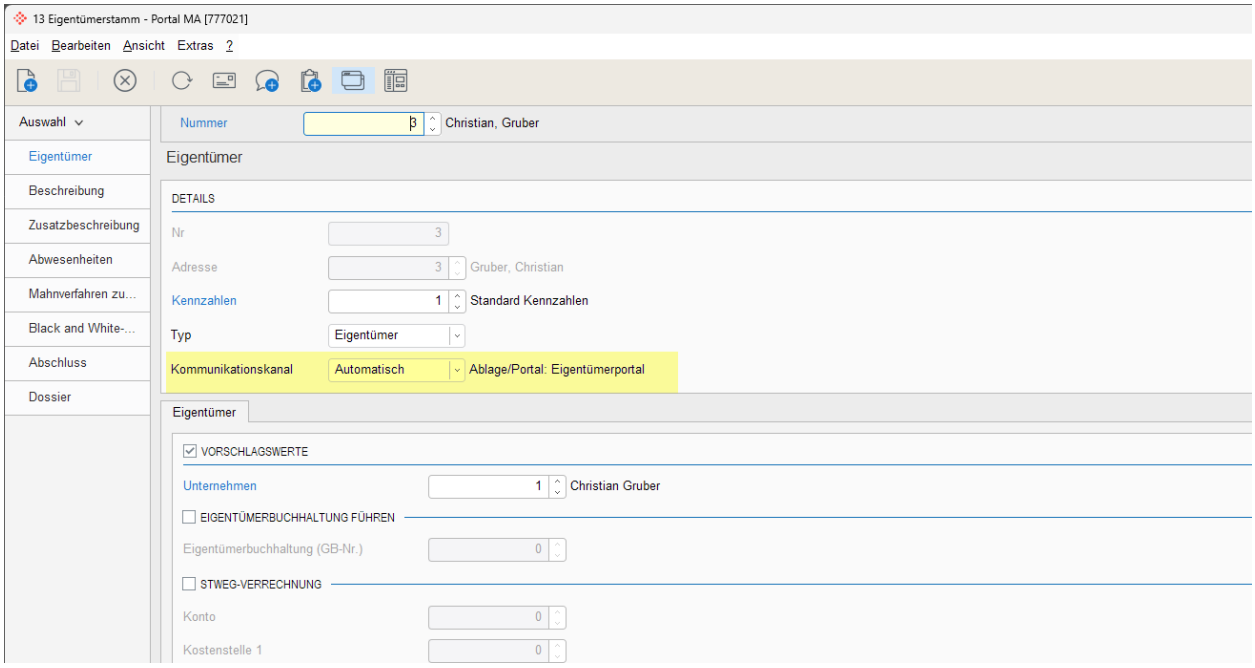


Abbildung 30: Kommunikationseinstellung im Eigentümerstamm

Auch im Eigentümerstamm kann die Kommunikation gesteuert werden. Es gelten dieselben Regeln, wie im Mieter/STWEG-Stamm.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

4. Provisorische Läufe HKNK-Abrechnung

4.1 Programm Y2323 HKNK-Kostenherkunft

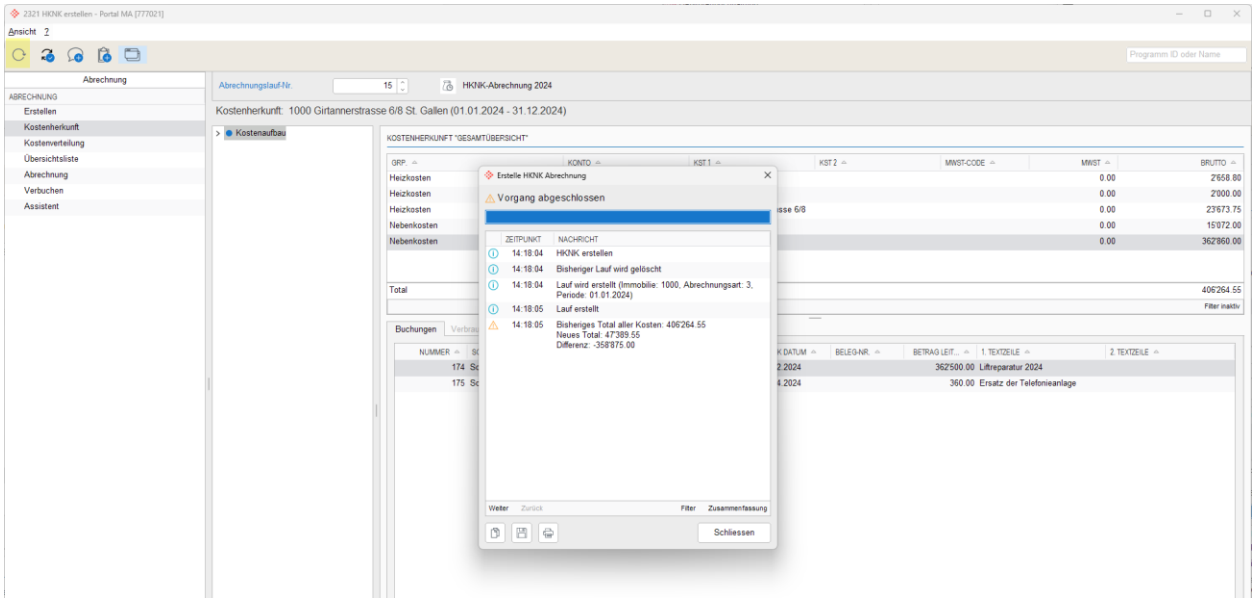


Abbildung 31: HKNK-Abrechnungen provisorisch aufbereiten

HKNK-Abrechnungen können neu provisorisch aufbereitet werden. Die Buchungen werden nicht gesperrt und können korrigiert werden. Mit dem Aktualisierungs-Button wird die Abrechnung nochmals aufbereitet und allfällige Differenzen ausgewiesen.

Damit die Einzelabrechnungen gedruckt werden können, muss der Abrechnungslauf definitiv verarbeitet werden. Dabei wird der Lauf im Hintergrund nochmals neu aufbereitet und alle Buchungen markiert. Nach dem Definitiv setzen, können die Buchungen nicht mehr angepasst werden. Der Lauf muss in diesem Zustand für weitere Korrekturen wieder storniert werden.

4.2 Programm Y621 Applikationseinstellungen

Damit die HKNK-Abrechnung provisorisch aufbereitet werden kann, muss die Einstellung «HKNK provisorisch aufbereiten» aktiviert werden. Diese Einstellung befindet sich in der Rubrik \Generelle Einstellungen\Zusatzoptionen\HKNK-Abrechnung.

5. STWEG-Abrechnung detailliert in Mietliegenschaft verbuchen

Entscheidet sich ein Stockwerkeigentümer, sein Objekt weiter zu vermieten, bietet AbaImmo die Möglichkeit, die Budget- und Abrechnungen in die Buchhaltung der Mietliegenschaft zu verbuchen, damit diese mit den Mieteinnahmen bezahlt werden können.

Dazu muss auf dem Vertragsverhältnis eingestellt werden, dass die Kosten und Gutschriften in die Mietliegenschaft übertrag werden.

Dabei wird das Rechnungstotal als Kreditorenbeleg mit einer Position verbucht. Das Sollkonto wird beim Eigentümer im Y13 «Eigentümerstamm» hinterlegt. Es wird keine MWST gebucht, auch wenn der Stockwerkeigentümer MWST-Pflichtig ist.

Gewünscht wurde, auch die Kostenanteile aus der STWEG-Abrechnung in die Mietliegenschaft zu verbuchen. Diese Kosten können dem Mieter in einer eigenen Abrechnung weiterbelastet werden. Auch eine Renditeberechnung ist so möglich.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

5.1 Y11 Immobilienstamm oder Y12 STWEG/Mieterstamm

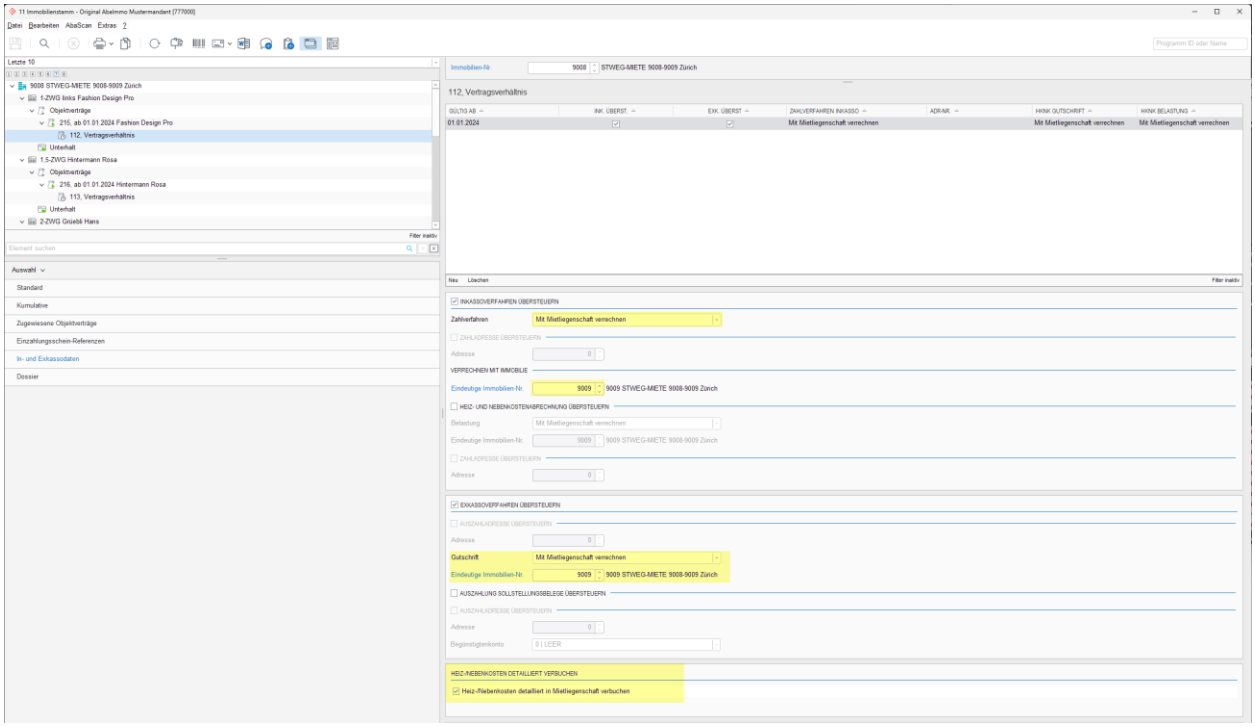


Abbildung 32: Kosten detailliert in die Mietliegenschaft übertragen

Die In- und Exkasso-Daten müssen für die Verbuchung in die Mietliegenschaft eingerichtet sein. Dann kann zusätzlich die Einstellung «Heiz-/Nebenkosten detailliert in Mietliegenschaft verbuchen» aktiviert werden.

5.2 Verbuchung

Das Rechnungstotal wird weiterhin als Kreditorenrechnung ohne MWST verbucht.

Die Kosten werden direkt in die FIBU verbucht. Das Sollkonto entspricht dem Aufwandskonto der STWEG. Als Habenkonto wird das Kontokorrentkonto aus dem Eigentümerstamm verwendet. Das Kontokorrentkonto sollte nach der Verbuchung den Saldo 0.00 ausweisen.

Nachfolgend zwei Beispiele, wie die Kosten in die Mietliegenschaft übertragen werden. Beim Eigentümer ist das Kontokorrentkonto 2020 hinterlegt.

Nicht optiert

Ist der Stockwerkeigentümer nicht MWST-pflichtig, werden die Buchungen brutto gebucht, auch wenn die Gemeinschaft MWST-pflicht wäre.

Buchungsfall	App	Soll	Haben	Betrag	KTO 2020	
Budgeterwartung	K	2020	2000	1000	1000	
Abrechnung	K	2020	2000	500	500	
Kosten Heizung	F	4100	2020	800		800
Kosten Lift	F	4105	2020	100		100
Kosten Umgebung	F	4200	2020	600		600
Kontototal					1500	1500

Optiert

Ist der Stockwerkeigentümervertrag optiert, werden die Kosten mit dem entsprechenden Vorsteuercode der Ursprungsbuchung verbucht und die Vorsteuer kann in der Mietliegenschaft zurückgefordert werden. Die Budgeterwartung wird immer Brutto, ohne MWST gebucht.

Buchungsfall	App	Soll	Haben	Betrag	MWST	Total	KTO 2020	
Budgeterwartung	K	2020	2000	1081.00	0.00	1081.00	1081.00	
Abrechnung	K	2020	2000	3874.60	0.00	3874.60	3874.60	

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

Kosten mit 8.1%	F	4100	2020	1480.10	119.90	1600.00		1600.00
Kosten mit 2.6%	F	4105	2020	779.70	20.25	799.95		799.95
Kosten zu 0%	F	4200	2020	1200.00	0.00	1200.00		1200.00
Kosten ohne Code	F	4201	2020	1200.00	0.00	1200.00		1200.00
Honorar 8.1%	F	4300	2020	144.00	11.65	155.65		155.65
Kontototal							4955.6	4955.6

Hinweis: Die Aufwandskonten müssen sowohl in der STWEG wie auch in der Mietliegenschaft vorhanden sein.

6. Diverse Änderungen

6.1 Allgemeine Änderungen

6.1.1 Hauptvertragseinstellung

In einem Vertragsverhältnis kann ein Vertrag als Hauptvertrag gekennzeichnet werden. Dieser Hauptvertrag ist für die Steuerung der Anschriften und des Absenders wichtig. Bei der Einstellung «Mietzinsanpassung für das gesamte Vertragsverhältnis» ist der Hauptvertrag das steuernde Element.

Wurde kein Vertrag als Hauptvertrag gekennzeichnet, hat das Programm einen Vertrag als Hauptvertrag ermittelt. Bei AbaReports musste entschieden werden, welcher Vertrag die Anschrift steuert.

Mit dem Update auf die Version 2026 wird bei Vertragsverhältnissen, bei denen **kein** Vertrag als Hauptvertrag gekennzeichnet ist, der Hauptvertrag ermittelt und die Einstellung gesetzt.

6.1.2 Laufstornierung mit Bestätigungsabfrage

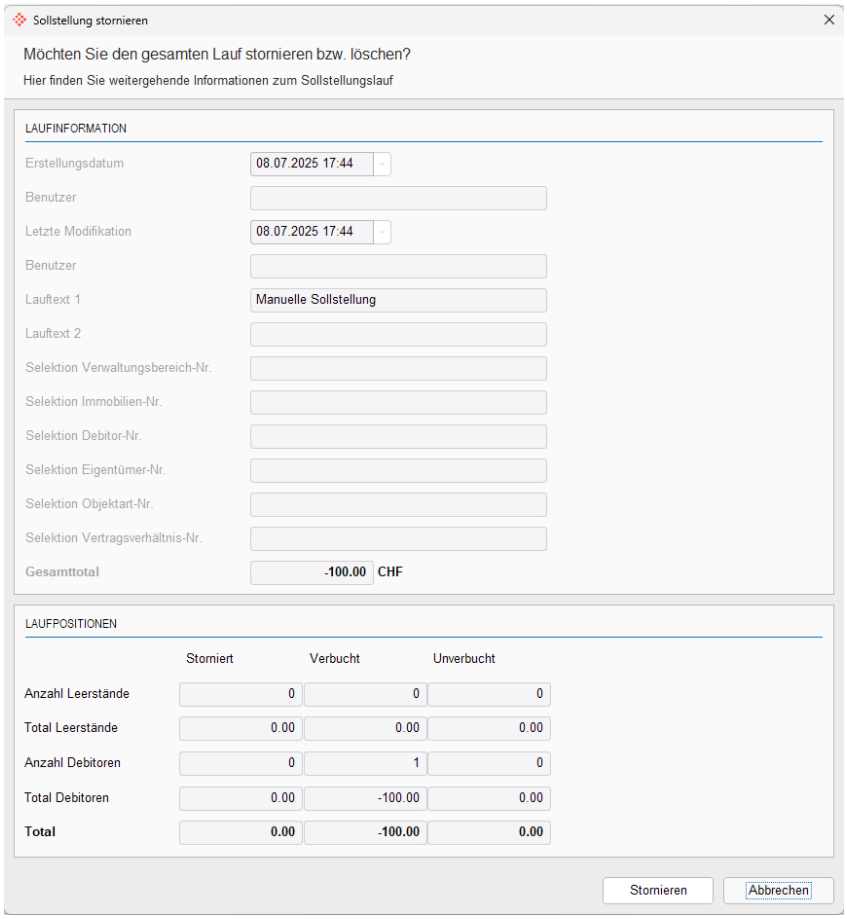


Abbildung 33: Stornoabfrage von der Sollstellung

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

Der Stornoprozess in den Programmen Sollstellung, HKNK und Honorarabrechnungen wurde mit dem Klick auf «Ausführen» ohne weitere Abfrage ausgeführt. Sobald «Ausführen» aktiviert wurde, wurde der Lauf storniert. Da ein Storno eines Verbuchungslauf verschiedene Prozess auslöst, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können, zeigen wir vor dem Storno nochmals eine Zusammenfassung der Laufinformationen an und der Anwender muss bewusst die Schaltfläche «Stornieren» aktivieren. Der Focus liegt auf «Abrechen».

6.2 Programm 11 Immobilienstamm

6.2.1 Optierungsanteil pro Haus

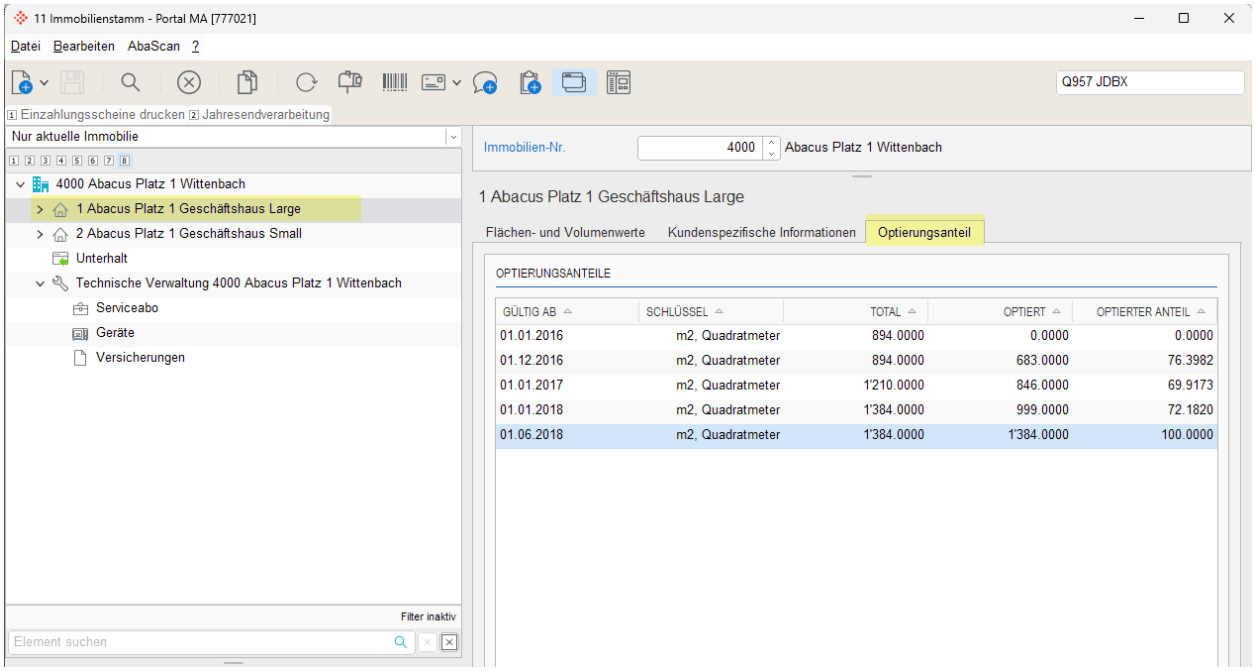


Abbildung 34: Optierungsanteil wird neu auch pro Haus geführt

Neu wird der Optierungsanteil zusätzlich pro Haus geführt. So kann bei einem Unterhalt für ein Haus der Vorsteuerabzug genauer bestimmt werden.

Beim Update wird der Anteil berechnet. Zusätzlich werden die Schlüsselwerte, die den Optierungsanteil bestimmen, ebenfalls überprüft. Bereits vor dem Update erfasste Unterhaltsbuchungen werden bei einer notwendigen Anteilsanpassung nicht korrigiert.

Bei der Belegerfassung in den Kreditoren und der FIBU werden die neuen Optierungsanteile abgefragt und übernommen.

6.2.2 Handwerkerauftrag/Offertanfrage

Vertragspartner als Zusätzliche Empfänger

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG



Abbildung 35: Vertragspartner als weitere Empfänger hinzufügen.

Im Handwerkerauftrag oder in der Offertanfrage können neu auch die Vertragspartner als zusätzliche Empfänger über den Eintrag «Vertragspartner» hinzugefügt werden. Die Vertragspartner werden auch per Tagesdatum ermittelt.

Auftrag aus Schadensmeldung (Mieterportal)
Wird aus einem Schadensfall ein Auftrag oder eine Offertanfrage erstellt, werden die Daten vom Schadensfall übernommen, damit die Beschreibung und auch die Anhänge, wie Bilder, bereits im Auftrag vorhanden sind. Die Daten und Anhänge können bearbeitet, ergänzt oder auch gelöscht werden.

Freigabeprozess
Wird bei einem Handwerkerauftrag eine Freigabe angefordert, kann im Assistenten lediglich das Auftragsdokument erstellt werden. Dieses Dokument wird für das Eigentümerportal benötigt. Sobald der Eigentümer den Auftrag freigegeben hat, kann der Assistent vollständig ausgeführt werden.

6.2.3 E-Mail-Versand bei der STWEG-Versammlung

Vor dem Versand der Unterlagen wird geprüft, ob mit der verwendeten E-Mail-Einstellung eine Verbindung zum E-Mail-Server hergestellt werden kann. Ist dies nicht möglich, z.B. weil das Token für die M365-Verbindung abgelaufen ist, steht der E-Mail-Versand nicht zur Verfügung.

Mit dem SystemProperty *immo.smtpaccount.ignoreconnectioncheck=true* kann die Prüfung ab dem Servicepack Mai 2026 deaktiviert werden.

6.3 Programm 185 Mitteilung Anfangsmietzins

Durch die Gesetzesanpassung für die Anfangsmietzinsformulare haben wir die Formulare neu genehmigen lassen. Die Formulare wurden für folgende Kantone vorgenehmigt.

- Bern
- Basel
- Freiburg
- Genf
- Luzern
- Neuenburg
- Zug
- Zürich

Achtung: In gewissen Kantonen müssen die Formulare von jedem Kunde nochmals genehmigt werden.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

6.4 Programm Y224 Mietzinsanpassung drucken

Durch die Gesetzesanpassung müssen die Rückseiten der Kantonalen Formulare erweitert werden. Je nach Kanton müssen die Formulare neu genehmigt werden. Der Prozess ist sehr langwierig, pro Kanton unterschiedlich und kann mehrere Wochen dauern. Bitte verfolgen Sie unseren Jira https://jira.abacus.ch/browse/IMMO-21038.

Achtung: In gewissen Kantonen müssen die Formulare von jedem Kunde nochmals genehmigt werden. Zusätzlich haben wir das Mietzinsanpassungsformular für Gewerbeliegenschaften im Kanton Genf genehmigen lassen. Die Formulare stehen ab Version 2024 zur Verfügung.

6.5 Programm Y225 Mietzinsanpassung Kontrollliste

Bei der Reihenfolge Objektvertrag wurde genwünscht, dass man einen Seitenvorschub pro Vertrag forcieren kann. Dies ist vor allem hilfreich, wenn man eine Mietzinsanpassung für ein ganzes Vertragsverhältnis erstellt. Dann werden die Anpassungen vom Hauptvertrag auf die zugeordneten Verträge übernommen und der Seitenvorschob ist pro Hauptvertrag.

6.6 Programm 2311 Verbrauchswerte erfassen

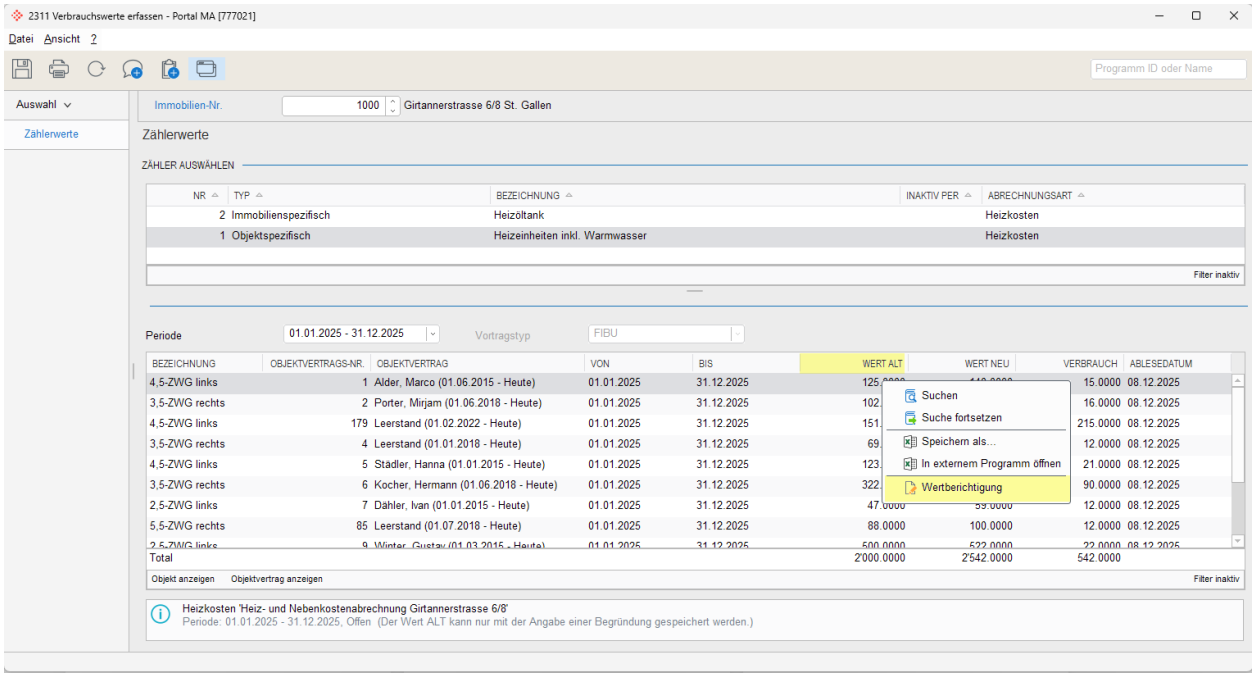


Abbildung 36: Alte Zählerwerte anpassen

Wird ein Zähler ausgetauscht, kann der Anfangswert manuell gesetzt werden, auch wenn bereits eine Abrechnung aus dem Vorjahr besteht. Dazu muss auf der Spalte WERT ALT mit rechter Maustaste die Funktion «Wertberichtigung» aufgerufen werden. Sobald der Anwender den Wert speichert, muss er einen Begründung erfassen.

Wenn die Funktion nicht zur Verfügung steht, kann es folgende Gründe geben:

- Wert Alt kann sowieso noch angepasst werden
- Rechte Maustaste wird auf der falschen Spalte gedrückt

Dies ist sowohl bei Immobilien und Objekt spezifischen Zählern möglich.

6.7 Programm Y2325 HKNK Abrechnungen

Leerstände

Sind in einer Abrechnung nur Leerstände vorhanden, können diese trotzdem ausgegeben und als Originaldokumente abgelegt werden.

Zudem gibt es eine Einstellung, ob Abrechnungen von Leerständen gedruckt werden sollen, oder nicht.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

Weiterverrechnung von Unterhalt und Mahnspesen

Werden Unterhaltskosten oder Mahnspesen mit der HKNK-Abrechnung weiterverrechnet, werden zuerst die Kosten der Abrechnung abzüglich der Akontozahlungen totalisiert und dann die Kosten der Weiterverrechnung aufgeführt. So kann eine klarere Unterscheidung der Abrechnungskosten und der Abrechnungsfremden Kosten gemacht werden. Diese Anpassung steht ab dem Servicepack Mai 2026 zur Verfügung.

Hinweis: Die Darstellung wurde nur in den Standardlayouts angepasst. Bei Kunden individuellen Layouts müssen Felder in die neuen Bausteine eingefügt werden.

6.8 Programm Y292 Schlussrechnung

Wir haben die Standardvorlage für die Schlussrechnung angepasst. Bei der Auflistung der Offen Posten zeigen wir bei Belegen aus der Weiterverrechnung den %-Anteil als Zusatzinformation an. Individuelle Vorlagen müssen angepasst werden.

6.9 Programm Y621 Applikationseinstellungen

6.9.1 Aktivitäten

Für Unterhaltseinträge können einmalige und wiederkehrende Erinnerungen erstellt werden. Dazu muss im Datenbereich «Unterhalt» gewählt werden. Mit dieser Möglichkeit können z.B. Weiterverrechnungen überwacht werden.

6.9.2 E-Mail-Vorlagen

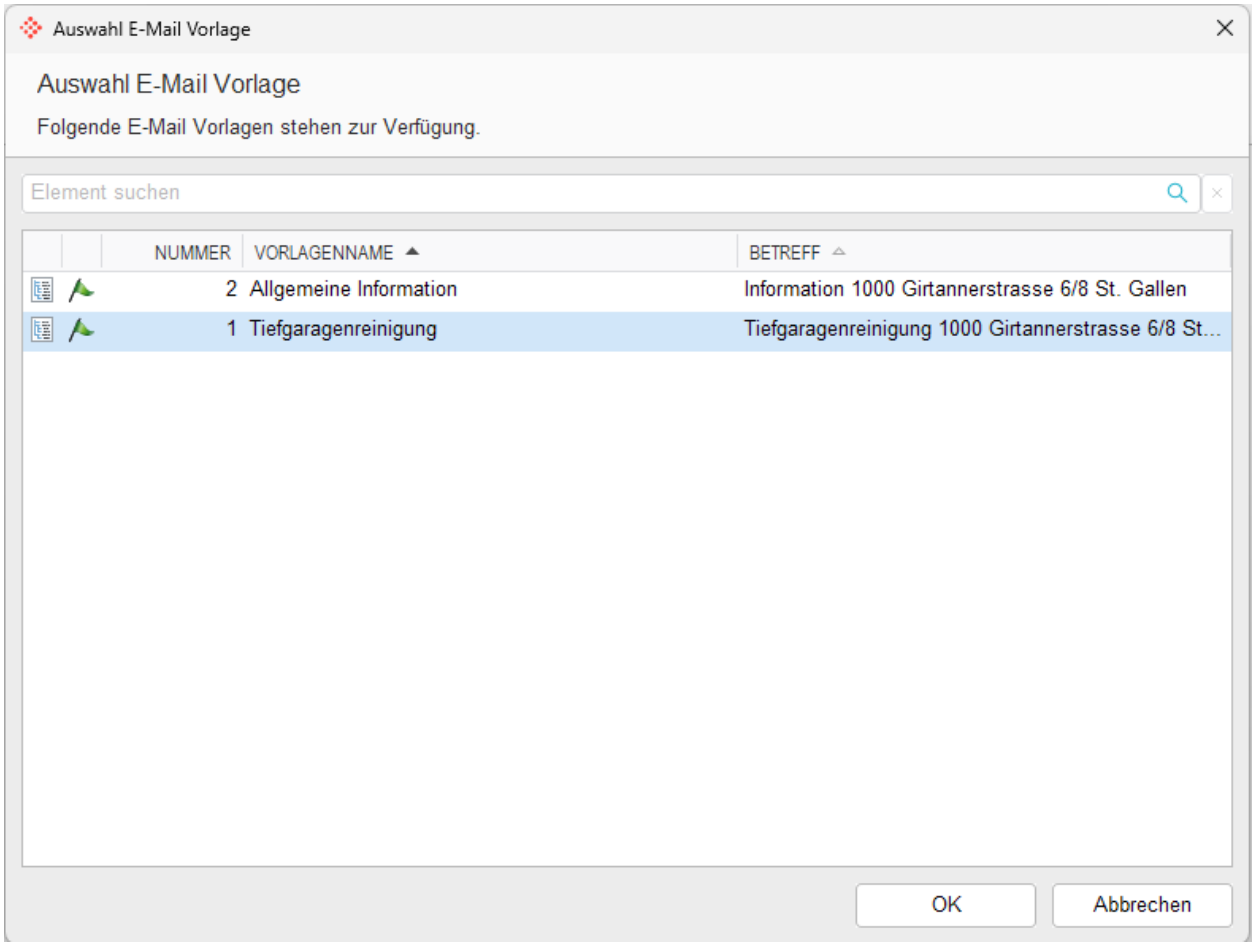


Abbildung 37: E-Mail-Vorlagen für den Immobilien- und Mieter/STWEG-Stamm

Aus den Programmen Immobilien- und Mieter/STWEG-Stamm können sehr einfach E-Mails versendet werden. Neu können E-Mail-Vorlagen im Programm Y621 Applikationseinstellungen erfasst werden. In

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

diesen Vorlagen können verschiedenste Stammdatenfelder integriert und die bei der Ausführung aufgelöst werden.

Vorlagen einrichten:

1. Programm Y621 Applikationseinstellungen
2. Rubrik Textvorlagen\E-Mail Vorlagen

6.9.3 Buchungstexte für die Honorare

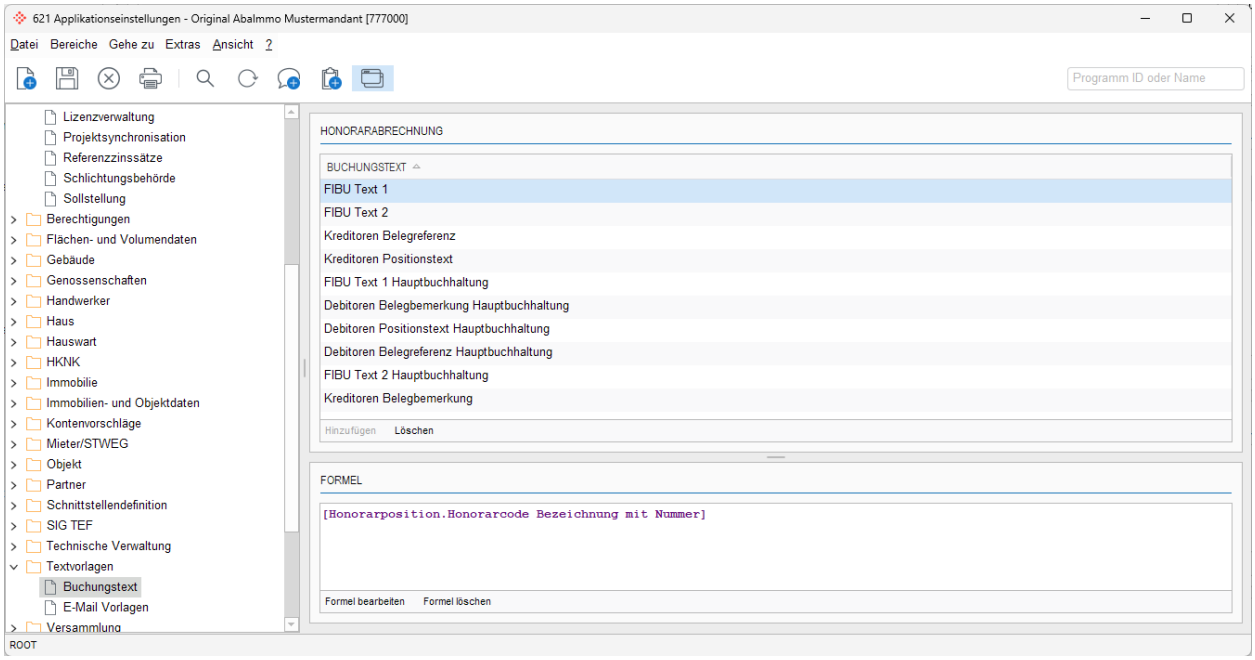


Abbildung 38: Definition der Honorartexte

Die Honorartexte waren für einige Kunden zu wenig detailliert.

Neu ist es möglich, die Texte für jede Buchungsart flexibel zu gestalten. Folgende Möglichkeiten bestehen:

- FIBU-Buchungstext 1
- FIBU-Buchungstext 2
- Kreditoren Belegreferenz
- Kreditoren Belegbemerkung
- Kreditoren Positionstext
- FIBU Text 1 Hauptbuchhaltung
- FIBU Text 1 Hauptbuchhaltung
- Debitoren Belegbemerkung Hauptbuchhaltung
- Debitoren Belegreferenz Hauptbuchhaltung
- Debitoren Positionstext Hauptbuchhaltung

Wenn keine Texte definiert wurden, werden die heutigen Texte verwendet.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

6.9.4 STWEG Kosten/Akonto ausbuchen erlauben

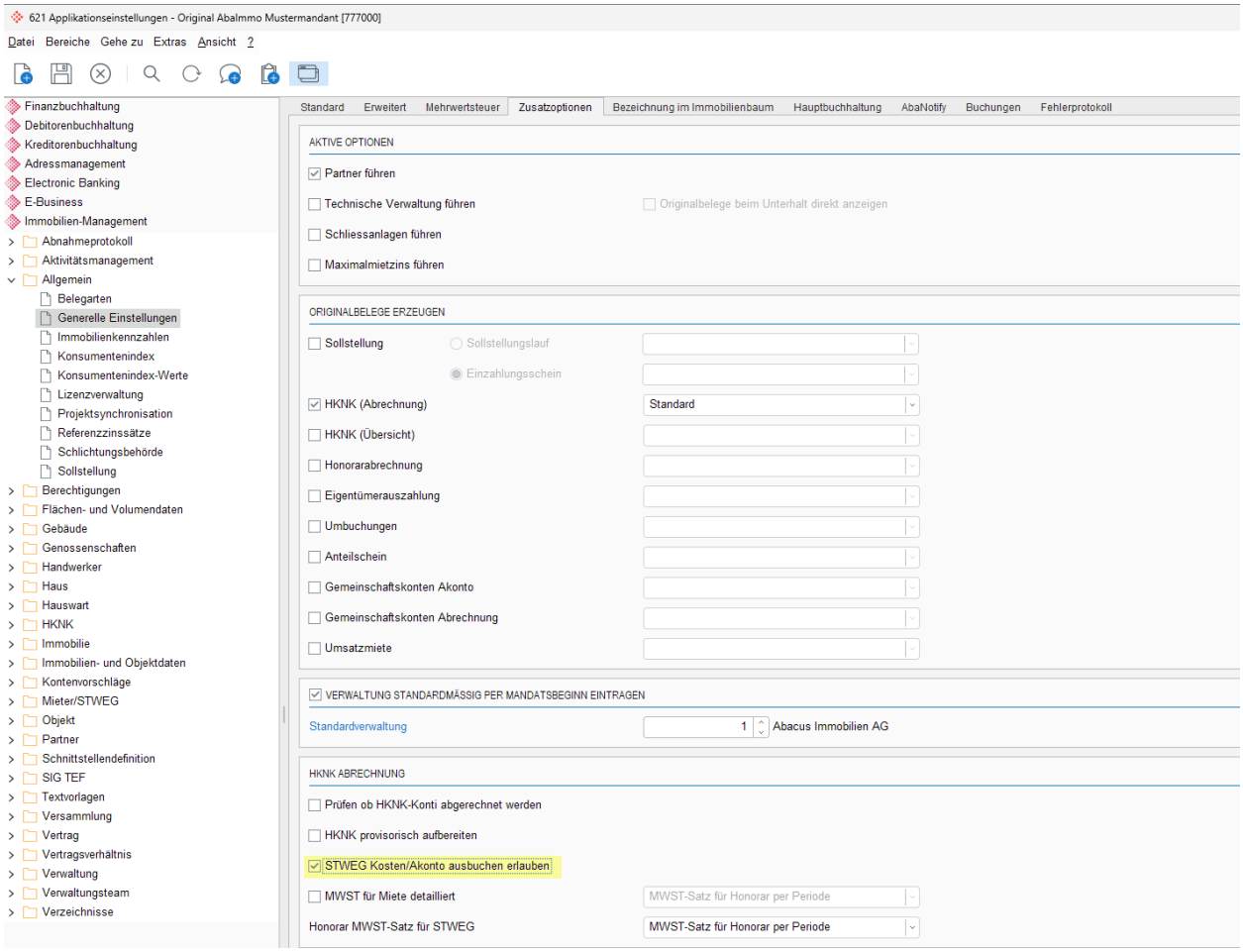


Abbildung 39: HKNK-Kosten und -Akonto auch bei STWEG ausbuchen

Bei einigen wenigen Stockwerkeigentümergemeinschaften gibt es zwei Abrechnungen, eine für die Allgemeinkosten und eine eigene Abrechnung für die Heizung. Diese Abrechnungen werden mit unterschiedlichen Perioden abgerechnet.

Die Konten der Heizabrechnung werden bei dieser Konstellation in der Bilanz geführt. Da bei einer STWEG die Saldi jedoch nicht ausgebucht werden, wächst der Saldo der Konten Jahr für Jahr an.

Wird diese neue Einstellung aktiviert, ist es möglich, pro Abrechnungsdefinition in der Registerkarte Allgemein die Checkbox Kosten/Akonto ausbuchen zu aktivieren.

Sobald diese Einstellung aktiv ist, werden die Kosten und Akonto-Beträge auf das HKNK-Sammelkonto ausgebucht, analog der Abrechnung einer Mietliegenschaft.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

6.9.5 Detaillierte MWST für Miete

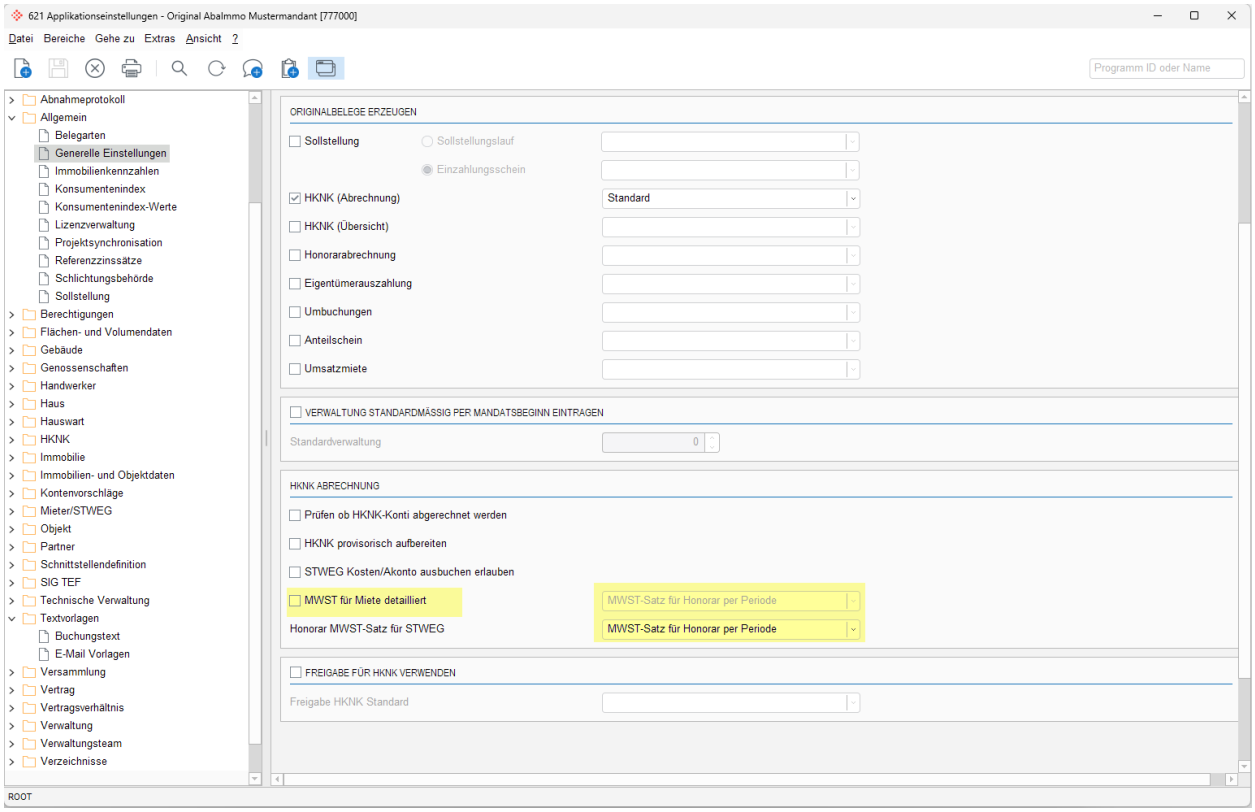


Abbildung 40: Einstellungen für die Anzeige der MWST bei Mietliegenschaftsabrechnungen und Satzfindung für das Honorar

MWST für die Miete detailliert
Bei optierten Mietliegenschaften wurden alle Kosten und Akontobeträge Netto (ohne MWST) verrechnet. Auf den Restbetrag wurde die MWST addiert. Um den gültigen MWST-Satz zu ermitteln, wurde der höchste MWST-Satz ermittelt, der in der abgerechneten Periode galt.
Wird die Einstellung «MWST für Miete detailliert» aktiviert, werden alle Kosten, Akontobeträge und Honorare zu den effektiv gebuchten MWST-Beträge aufgelistet und so der Rechnungsbetrag ermittelt.

Beispiel: Abrechnungsperiode Juli 2023 – Juni 2024

Nicht aktivierte Einstellung

Art	Datum	Netto	MWST	Brutto
Liftkosten	07.2023	1000.00	77.00	1077.00
Umgebungsarbeiten	02.2024	2000.00	162.00	2162.00
Kleine Arbeiten (ohne MWST)	03.2024	500.00	0.00	500.00
1. Akonto	12.2023	-1000.00	-77.00	-1077.00
2. Akonto	06.2024	-1000.00	-81.00	-1081.00
Total in der Abrechnung	**06.2024**	**1500.00**	**121.50**	**1621.50**

Aktivierte Einstellung

Art	Datum	Netto	MWST	Brutto
Liftkosten	07.2023	1000.00	77.00	1077.00
Umgebungsarbeiten	02.2024	2000.00	162.00	2162.00
Kleine Arbeiten (ohne MWST)	03.2024	500.00	0.00	500.00
1. Akonto	12.2023	-1000.00	-77.00	-1077.00
2. Akonto	06.2024	-1000.00	-81.00	-1081.00
Total in der Abrechnung	**06.2024**	**1500.00**	**81.00**	**1581.50**
Kosten zu 7.7%		*1000.00*	*77.00*	*1077.00*
Kosten zu 8.1%		*2000.00*	*162.00*	*2162.00*
Kosten zu 0%		*500.00*	*0.00*	*500.00*

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

Akonto zu 7.7%		*-1000.00*	*-77.00*	*-1077.00*
Akonto zu 8.1%		*-1000.00*	*-81.00*	*-1081.00*

MWST-Satz-Findung für Honorar bei der Abrechnung
Die Satzfindung für die Honorare einer HKNK-Abrechnung gibt immer wieder Diskussionsanlass bei einem Satzwechsel.
Bis jetzt wurde der MWST-Satz immer innerhalb der Abrechnungsperiode ermittelt. Bei einem Satzwechsel wird der höhere MWST-Satz für das Verwaltungshonorar verwendet.

Dieses Verhalten mit der MWST-Behörde abgeklärt und für korrekt deklariert. Dazu gibt es eine Bestätigung der MWST in Form einer offiziellen E-Mail und ist im KB-9913 zu finden

Da trotzdem einige Kunden der Meinung sind, dass die MWST-Satzfindung für das Honorar zum Zeitpunkt der Abrechnung ermittelt werden muss, haben wir uns entschieden, diese Entscheidung dem Anwender zu überlassen und eine Einstellung anzubieten.

Deshalb kann neu bestimmt werden, per wann die Ermittlung stattfinden soll:
- MWST-Satz für Honorar per Periode => Satz wird innerhalb der Abrechnungsperiode bestimmt
- MWST-Satz für Honorar per Aufbereitung => Satz wird zum Tagesdatum der Aufbereitung bestimmt

Hinweis: Bei Mietliegenschaften muss die Einstellung «MWST für Miete detailliert» aktiviert werden, damit die Honorarsatzbestimmung eingestellt werden kann.

6.9.6 STWEG-Versammlung

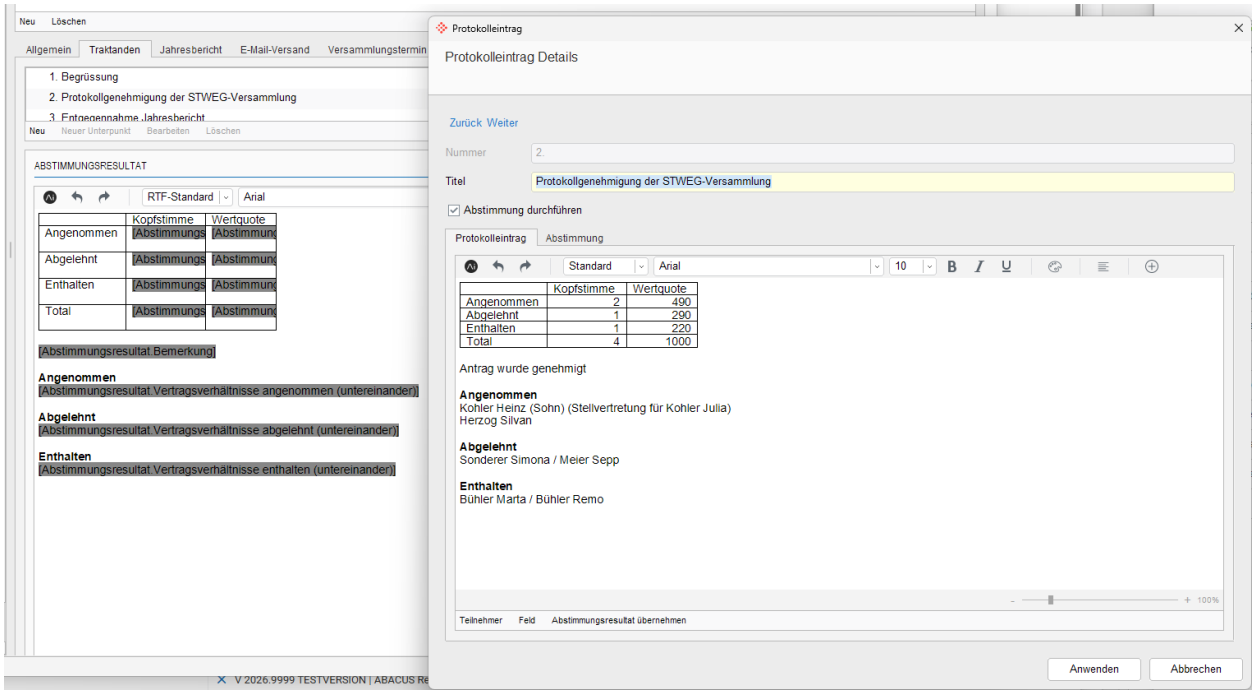


Abbildung 41: Detaillierte Abstimmungsresultate übernehmen

Bei den Abstimmungsresultaten können neu auch die Namen der einzelnen Stockwerkeigentümern ist Protokoll übernommen werden. Dazu muss die Vorlage entsprechend ergänzt werden. Die Personen können untereinander oder nebeneinander (Komma getrennt) ausgegeben werden. Die Felder werden über Das +-Symbol unter dem Punkt Felder hinzugefügt.

6.9.7 E-Business

Im E-Business ist es möglich, dass für einen Mieter/Teilnehmer pro Geschäftsbereiche verschiedene E-Business-Einstellungen geführt werden. So könnte ein Mieter bei der Verwaltung A ebill und bei der Verwaltung B AbaNet WebAccess (E-Mail) nutzen. Diese Einstellungen werden neu berücksichtigt. Dabei gilt die Einstellung für den Geschäftsbereich, der bei der Verwaltung hinterlegt wurde.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

6.9.8 Handwerkerfunktionen synchronisieren

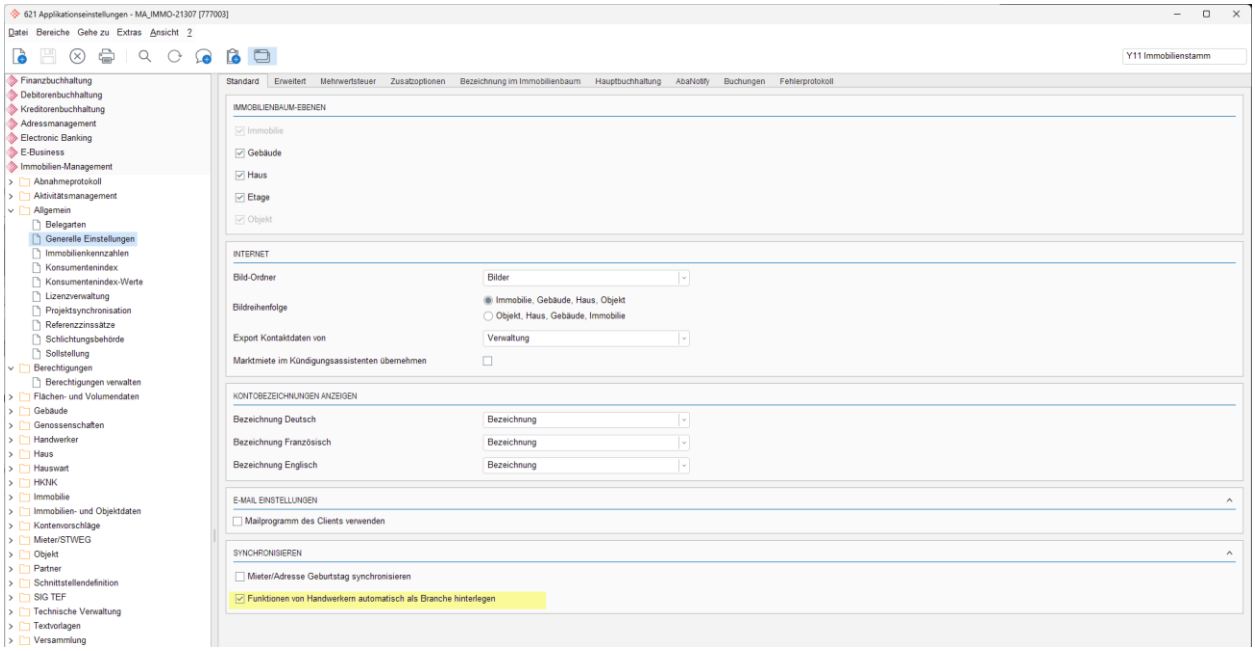


Abbildung 42: Die Funktionen bei Handwerkern automatisch in die Branchen übertragen

Die Funktionen der Handwerker auf den einzelnen Immobilien und die Branchen im Lieferantenstamm der Kreditoren sollten gleich sein. Die Branchen nutzen wir beim Handwerkerauftrag, damit die Auswahl verkleinert werden kann.

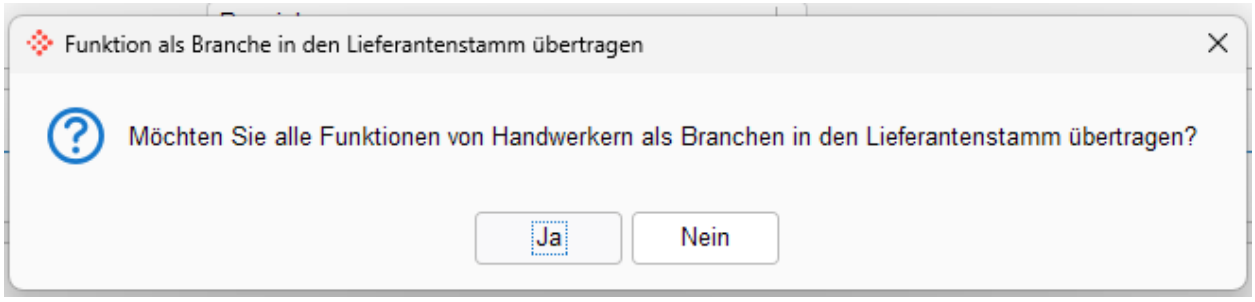


Abbildung 43: Die Funktionen der Handwerker übertragen

Mit dieser Einstellung werden Funktionen von Handwerkern automatisch in den Lieferantenstamm übernommen. Wird die Checkbox aktiviert und gespeichert, kann der Anwender entscheiden, ob eine einmalige Synchronisation von den Funktionen der Handwerkern in den Lieferantstamm erfolgen soll. Wenn ja, werden die Funktionen übertragen. Bei Nein werden die Branchen nicht nachgeführt.

Wird später eine Funktion bei einem Handwerker auf einer Immobilie hinzugefügt, wird diese auch in den Lieferantenstamm übernommen, wenn sie noch nicht vorhanden ist.

Wird eine Funktion bei einem Lieferanten im Immobilienstamm entfernt, bleibt die Branche bestehen. So kann man für einzelne Immobilien die Funktionen einschränken.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

6.9.9 Portaleinstellungen

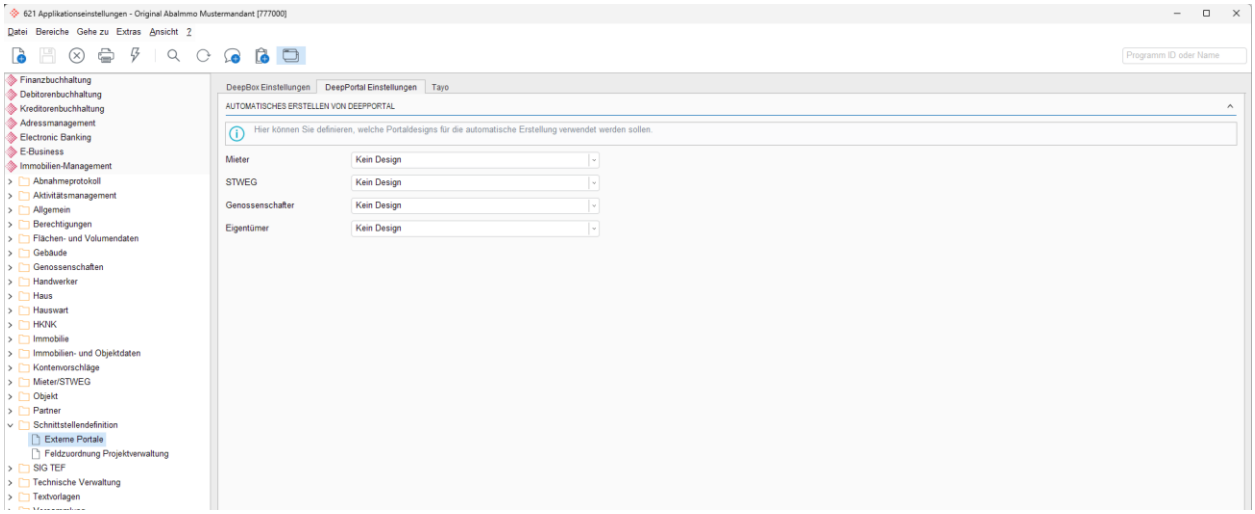


Abbildung 44: Portaldesign-Vorschläge

Damit die Portale automatisch eröffnet werden können, benötigen wir das Design für die verschiedenen Portale. Wir unterscheiden zwischen Mieter, STWEG, Genossenschaften und Eigentümer. Sobald bei einem Protaltyp ein Design hinterlegt wurde, werden die Portale automatisch erstellt, wenn:

- Wenn bei der Kommunikationsart Automatisch oder Portal/Ablage eingestellt ist
- Wenn ein Vertrag aktiviert wird
- Wenn ein bei einem aktivierten Vertrag ein neuer Vertragspartner hinzugefügt wird
- Wenn eine neue Immobilie erfasst und ein Eigentümer zugeordnet wird
- Wenn ein neuer Eigentümer bei einer bestehenden Immobilie hinzugefügt wird

Ist kein Design hinterlegt, erfolgt keine automatische Eröffnung.

Die Mieter/STWEG-Portale werden automatisch gelöscht, sobald das Vertragsende + 1 Tag erreicht wurde.

6.10 Programm Q974 Prozess Designer



Abbildung 45: Neue BPE-Aktivität für den Import der Konsumentenindexe

Damit die Konsumentenindexe automatisiert eingelesen werden können, wurde eine neue BPE-Aktivität erstellt. Mit dieser kann ein Prozess periodisch ausgeführt werden. Dazu werden die Optionen Business Prozess Engine und Dataautomation benötigt.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

6.11 Programm A621 Aktivitäten

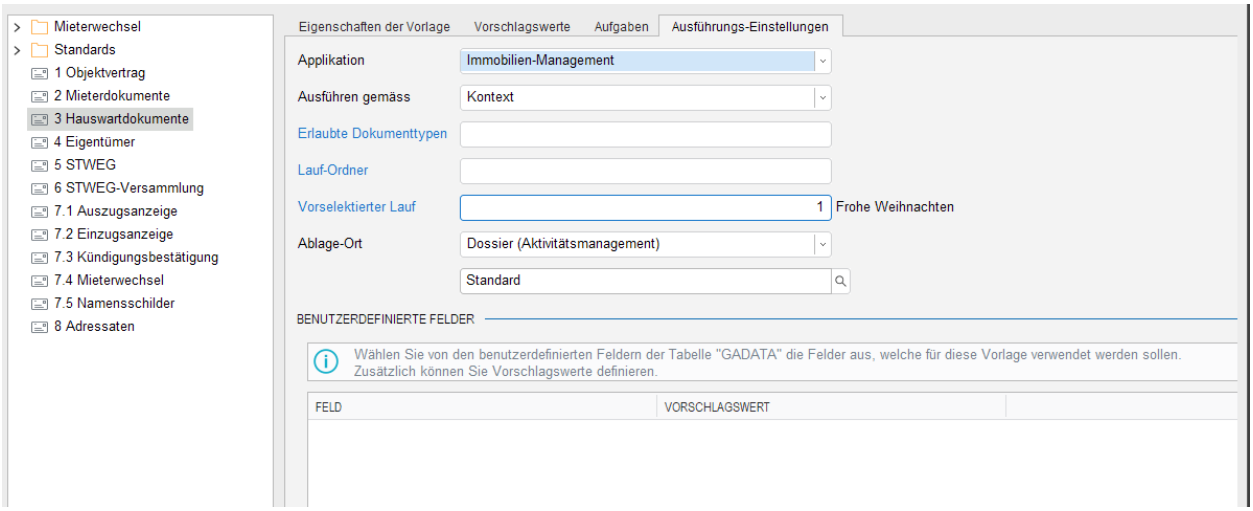


Abbildung 46: Bei Brief-Aktivitäten können Immobilienvorlagen verwendet werden

Beim Aktivitätstyp Brief können Word-Läufe des Programm Y391 genutzt werden. Folgende Kontexte werden je nach Lauf unterstützt:

Laufart	Kontext
Objektvertrag	Objektvertrag
Mieterdokumente	Mieter, Adresse falls Mieter, Objektvertrag, Objekt, Immobilie, Haus , Gebäude
Hauswartsdokumente	Adresse falls Hauswart, Immobilie, Gebäude, Objekt Wenn ein Objekt selektiert wird, werden die Hauswarte aller Ebenen ausgegeben.
Eigentümerdokumente	Adresse falls Eigentümer, Immobilie
STWEG-Dokumente	Adresse falls STWEG, STWEG, Objektvertrag, Immobilie, Gebäude, Haus, Objekt
STWEG-Versammlung	Versammlung
Mieterwechseldokumente	Objektvertrag Sind mehrere Objektverträge hinterlegt, wird kein Dokument ausgegeben
Adressaten	Adresse Je nachdem, was im Lauf selektiert wurde (Hauswart, Partner….), muss die Adresse zum Typ passen. Ist z.B. Hauswart in der Vorlage gespeichert, muss die Adresse auch ein Hauswart sein.

6.12 EAPI

Ab dem Servicepack Mai 2026 können die Hauswarte via EAPI ausgelesen, verändert oder neu angelegt werden.

7. SIGTEF

Im Kanton Genf heissen die technischen Betriebe «Service Industriels de Genève». Die Kurzform davon ist SIG. Die Abkürzung TEF steht für «Transfert Electronique des Factures». Deshalb ist in diesem Neuerungsdokument und in AbaImmo stets von SIGTEF die Rede.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

SIGTEF ist eine Schnittstelle, die von den technischen Betrieben in Genf entwickelt wurde. Sie übergeben den Anlagebetreibern pro Abrechnungsperiode jeweils zwei Dateien, die alle Informationen zu allen verwalteten Anlagen beinhaltet.

PDF: Alle Abrechnungen befinden sich in dieser einzelnen Datei. AbaImmo wird die Datei pro Anlage so aufsplitten, sodass jede Einzelabrechnung in das Dossier des entsprechenden Kreditorenbelegs gespeichert wird.

Textdatei: Alle Abrechnungsinformationen befinden sich in dieser einzelnen Datei. Sie korrespondieren mit der PDF-Datei und enthalten sämtliche Informationen, die für die Belegerstellung notwendig sind.

Für die automatische Verarbeitung dieser SIGTEF Rechnungen wird die AbaImmo-Option SIGTEF benötigt. Ohne diese Option sind alle SIGTEF Einstellungen und das Programm Y552 SIG TEF unsichtbar.

Dieses Programm steht ab dem Servicepack Mai 2026 zur Verfügung.

7.1 Einrichten Y621 Applikationseinstellungen - SIGTEF

Unter SIG TEF – Einstellungen können allgemeine Einstellungen vorgenommen werden, sowie eigene Texte und Buchungstexte eingerichtet werden.

Tab Allgemein

Einstellung	Feldbeschreibung
Lieferanten-Nummer	Geben Sie hier den Kreditor ein, welchen Sie im Programm K31 Lieferantenstamm erfasst haben. Der Kreditor ist der Rechnungssteller, also SIG.
Belegart Rechnung	Die Kreditorenrechnungen, die aus der SIGTEF Schnittstelle verbucht werden, werden mit dieser Kreditorenbelegart erstellt.
Belegart Gutschrift	Die Kreditorengutschriften, die aus der SIGTEF Schnittstelle verbucht werden, werden mit dieser Kreditorenbelegart erstellt.
Zahlungsart	
Zahlungstext	Die automatischen Zahlungen werden mit diesem Zahlungstext verbucht.
Wasser gruppiert buchen	Die Wasserkosten können entweder zusammen, oder gruppiert verbucht werden (Brauchwasser, Abwasser etc.).
Rundung auf erste Position rechnen	Rundungspositionen können entweder auf ein separates Konto verbucht werden, oder auf die erste Position der jeweiligen Rechnung aufgeschlagen werden.
Kostenstelle von Immobilienstamm laden	Anstatt die Kostenstellen auf dem Kontenvorschlag, können die Kostenstellen des Immobilienstamms verwendet werden.

Tab Texte

Pro Position können Sie bei Bedarf eigene Texte für die Verbuchung definieren. AbaImmo lädt bereits Standardtexte, sodass diese nur auf Wunsch verändert werden müssen.

Tab Buchungstext

Mit dem Hinzufügen-Button können Sie eigene Buchungstexte für die Energie und andere Belegpositionen erfassen. Über den Formeleditor stehen Ihnen einige Funktionen zur Verfügung, um die Buchungstexte aussagekräftig zu gestalten.

7.2 Einrichten Y621 Applikationseinstellungen – Kontenvorschläge

Im Tab «SIG TEF» finden Sie zu allen Belegpositionen einen Kontenvorschlag. Definieren Sie die entsprechenden Konten pro ID.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

7.3 Einrichten Y621 Applikationseinstellungen – Mehrwertsteuer

Bei MWST-pflichtigen Mandaten stellen Sie sicher, dass die Mehrwertsteuercodes richtig hinterlegt sind. Z.B. bei der Verbuchung von Wasserrechnungen wird ein reduzierter Vorsteuercode verwendet.

7.4 Einrichten Y11 Immobilienstamm – Serviceverträge

Damit später die Rechnungen der richtigen Immobilie zugeordnet werden können, muss der Abrechnungsvertrag auf der Immobilie unter «Serviceverträge» hinterlegt werden. Wird dieser Schritt übersprungen, kann die Zuweisung später manuell direkt nach dem Einlesen der Rechnungen ausgeführt werden.

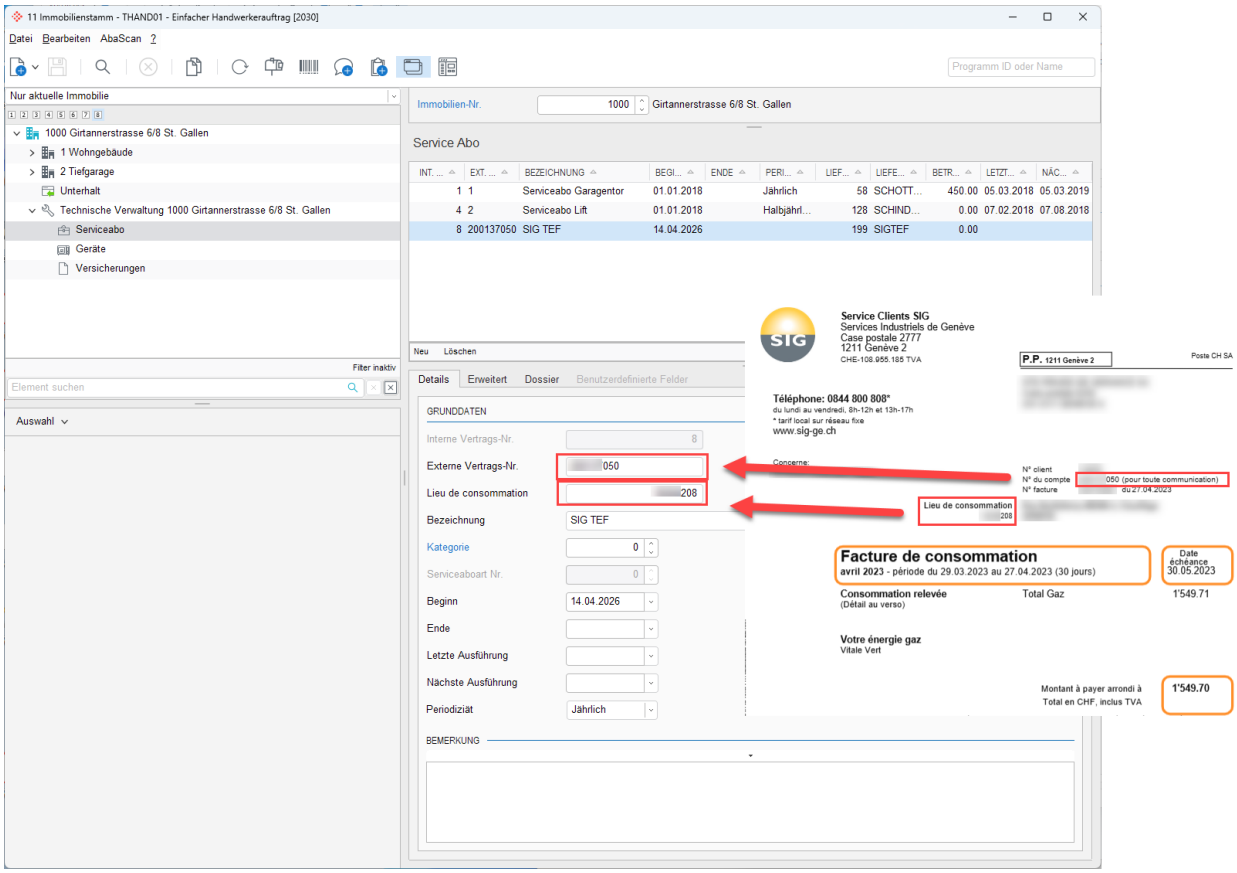


Abbildung 47: Lieu de consommation und Vertragsnummer hinterlegen

7.5 Y552 SIG TEF – Rechnungsverarbeitung

In diesem Programm werden die Rechnungen eingelesen, bearbeitet und verarbeitet. Klicken Sie oben links auf das «+»-Symbol, um die Rechnungsdateien zu importieren. Bitte beachten Sie, dass die Textdatei und das dazugehörige PDF gleichzeitig importiert werden muss.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

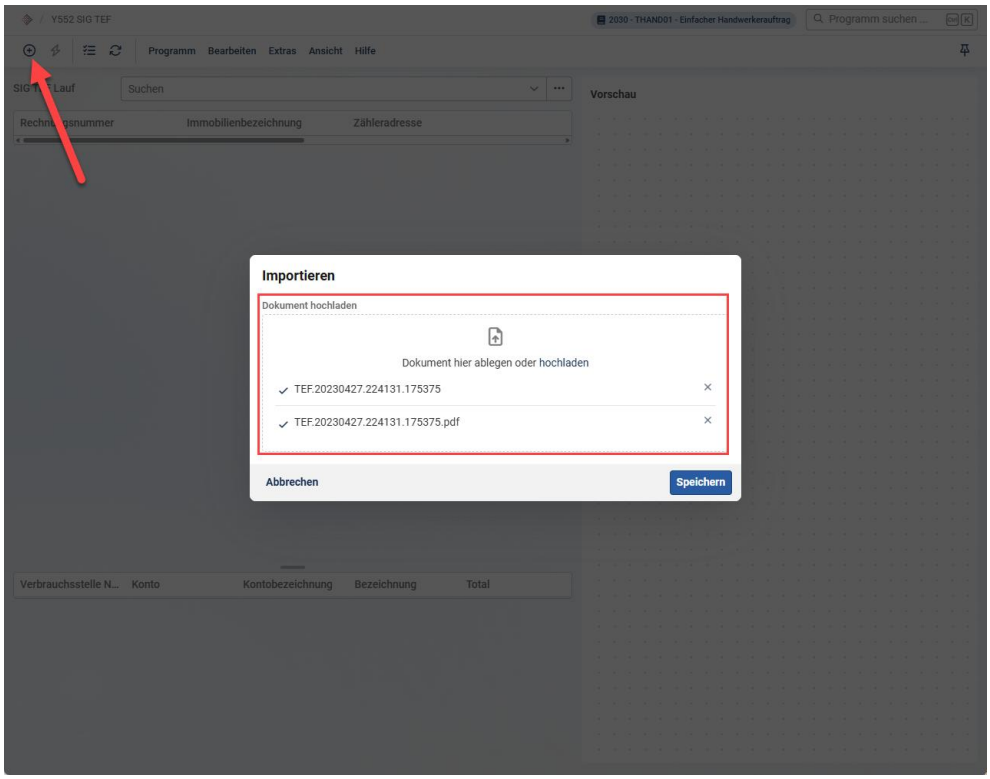


Abbildung 48: Rechnungsdateien importieren

Nach dem Importieren der Dateien haben Sie eine Übersicht pro Rechnung, sowie eine Übersicht pro Rechnungsposition und eine Vorschau über die bereits pro Abrechnung gesplittetes Rechnungsdokument.

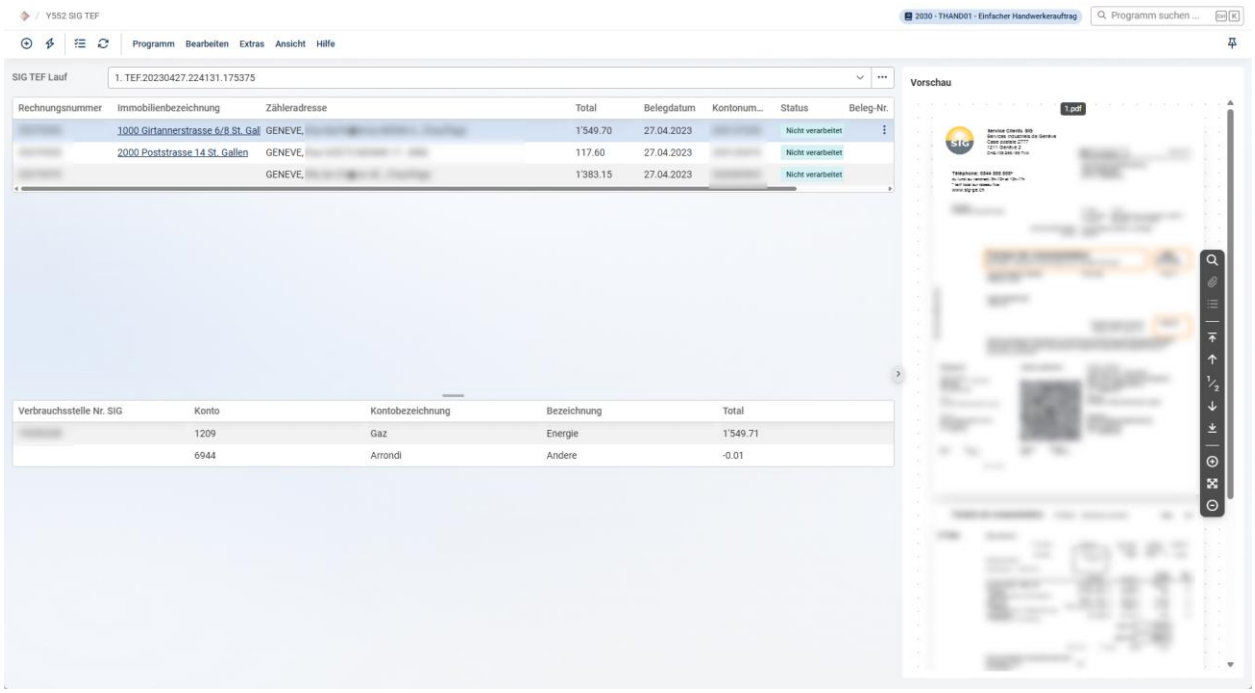


Abbildung 49: Programmübersicht nach Import der Datei

In diesem Beispiel fehlt bei der dritten Rechnungsposition die Zuweisung zur Immobilie. D.h., für diese Abrechnung wurde kein Servicevertrag auf der Immobilie hinterlegt. Hierfür können Sie die Position anklicken und über das Dreipunktemenü direkt ein Serviceabo erfassen.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG



Abbildung 50: Serviceabo für Immobilie erstellen

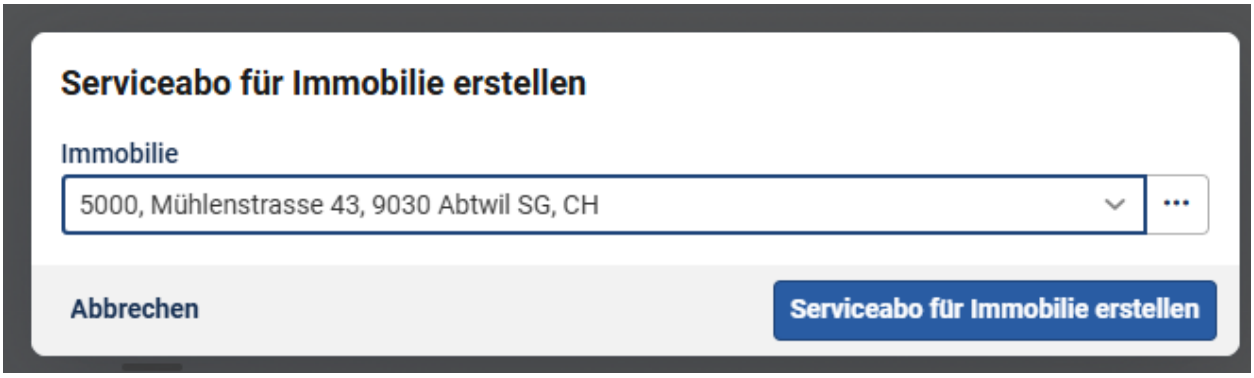


Abbildung 51: Immobilie auswählen und Speichern

Anschliessend legt Abacus den Servicevertrag automatisch an.

Wenn Sie feststellen, dass im unteren Bereich bei der Vorschau der Belegpositionen ein Konto aus dem Kontenvorschlag fehlt, können Sie im Programm Y621 Applikationseinstellungen den Kontenvorschlag vervollständigen und die Buchungseinstellungen auf unverbuchte Belege neu anwenden. Wählen Sie diese Funktion unter «Programm» aus.

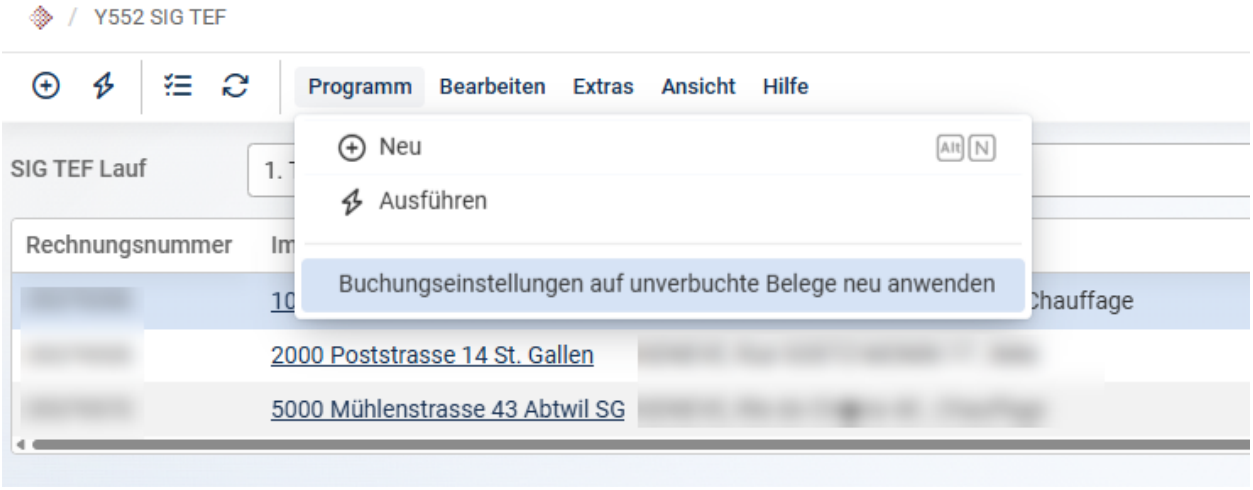


Abbildung 52: Buchungseinstellungen auf unverbuchte Belege neu anwenden

Mit dem Blitzsymbol können alle Rechnungen im Lauf verbucht werden. Sie können die Rechnungen mit dem Dreipunkte-Menü auch einzeln verbuchen, oder manuell verbuchen und die Rechnung mit «Beleg manuell verbucht» entsprechend kennzeichnen. Mit dieser Funktion wird keine Buchung ausgelöst.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

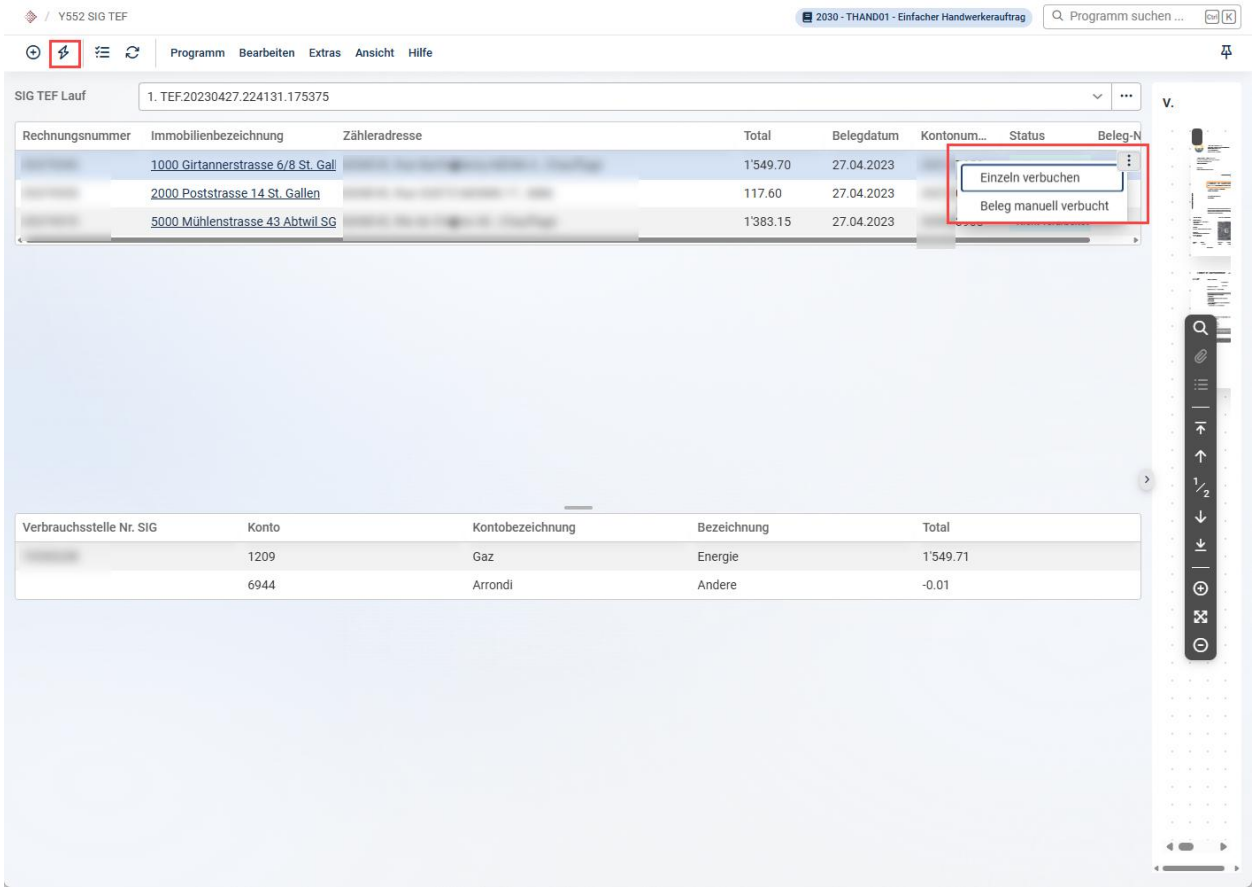


Abbildung 53: Funktionen pro Rechnung

Ist die Rechnung verbucht, wurde ein Kreditorenbeleg erstellt. Es gibt keine Möglichkeiten, Belege aus dem Programm Y552 SIG TEF wieder zu stornieren.

Sollte es Belege geben, die nicht korrekt verbucht sind, so können Sie die Belege direkt im Programm K11 Fakturen erfassen/korrigieren entweder korrigieren (der Beleg ist nicht gesperrt) oder ihn direkt stornieren.

Haben Sie den Beleg manuell storniert, so buchen Sie diesen bitte auch wieder manuell ein.

Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG