Ü2 STWEG Musterweg 12 – Anleitung

Anhang A. Übungsliegenschaften

Eine **Übungsliegenschaft** ist eine vollständige, erfundene Liegenschaft – mit Einheiten, Verträgen, Buchungen und offenen Punkten. Daran lernen Sie Stratum an einem echten Fall, ohne Ihre eigenen Daten anzufassen. Zu jeder Übung gibt es hier eine Anleitung Schritt für Schritt, mit den Zahlen, die herauskommen sollen. Jeder Schritt nennt den **Weg** (Menügruppe links → Seite), was Sie tun, und was Sie danach sehen sollten (*Erwartet*).

Begriffe – kurz erklärt

- **Akonto:** eine Vorauszahlung in festen Raten (z. B. vierteljährlich); am Jahresende wird sie mit den wirklichen Kosten verrechnet.
- **Wertquote (‰):** der Anteil einer Einheit am ganzen Haus in Promille; alle Einheiten zusammen ergeben 1000 ‰.
- **Sollstellung:** Stratum hält fest, was jemand schuldet (z. B. die Miete eines Monats) – wie eine Rechnung; bezahlt ist es erst, wenn das Geld eingeht.
- **Referenzzins:** der vom Bund vierteljährlich veröffentlichte Zinssatz, an den Mietzinse gebunden sind; sinkt er, haben Mieter Anspruch auf eine Senkung.
- **Leerstand:** Mietzins, der ausfällt, weil eine Einheit nicht vermietet ist.
- **Verteilschlüssel:** die Regel, nach der eine Kostenart auf die Einheiten verteilt wird (z. B. nach Wertquote oder nach Zähler).
- **Kaution:** die Sicherheit, die der Mieter beim Einzug hinterlegt (meist drei Monatsmieten) und nach dem Auszug abgerechnet zurückerhält.

A.1 Übung laden und wieder entfernen

Hilfe → Übungsliegenschaft laden…

1. **Laden:** Bei der gewünschten Übung auf **«Laden»** klicken. Stratum liest sie als zusätzliche Liegenschaft ein; sie heisst dann wie in der Liste, etwa «Übung – Ü1 Mietliegenschaft Lindenweg 7» oder «Übung – Ü3 STWEG mit vermieteter Wohnung (Sonnenrain 3)», und ist nach dem Schliessen des Fensters oben rechts ausgewählt.
   Übungsband: Solange eine Übung gewählt ist, steht oben ein Band mit dem Titel und dem Knopf **«Anleitung öffnen»** – die Anleitung ist so immer einen Klick entfernt.
   Neue Fassung: Erscheint später eine neue Fassung einer Übung, steht das im Übungsfenster unter «Geladene Übungen»; **«Neu laden»** entfernt die geladene und lädt die neue in einem Schritt. Eine

geladene Übung wird nie von selbst ersetzt – darin stecken Ihre Übungsschritte.
Anleitung: Der Knopf **«Anleitung»** im Übungsfenster öffnet die Anleitung zur Übung (als PDF von stratum-immo.ch oder dieses Handbuch).

2. Die Liste kommt von **stratum-immo.ch/uebungen**: Neue oder verbesserte Übungen erscheinen ohne Programm-Update. Steht bei einer Übung **«Herunterladen und laden»**, holt Stratum sie zuerst – geprüft mit ihrer Prüfsumme. Ohne Internet gelten die mit Stratum gelieferten Übungen. Übungen zum Zusatzmodul Vermietung erscheinen nur, wenn das Modul für Sie sichtbar ist.
3. Beim **ersten Start** bietet der Einrichtungs-Assistent die Übungen an («Erst an einer Übung kennenlernen»).
4. Eine Übung, die Sie von stratum-immo.ch/uebungen heruntergeladen haben (`.stratumlpk`), laden Sie mit **«Aus Datei…»**. Es werden nur Dateien angenommen, deren Prüfsumme in der Übungsliste von Stratum steht; ein eigenes Liegenschafts-Paket lesen Sie unter *Datenübertragung → Liegenschaft übernehmen* ein.
5. Laden Sie eine Übung, die schon geladen ist, fragt Stratum: **«Neu beginnen»** ersetzt sie durch eine frische (was Sie darin gebucht haben, geht verloren), **«Zweites Exemplar»** lädt sie zusätzlich, «Abbrechen» lässt alles, wie es ist.
6. **«Entfernen»** löscht die Übung mit allen Buchungen und Verträgen und nimmt die erfundenen Personen aus dem Adressbuch mit. Ihre eigenen Liegenschaften bleiben unberührt.

> **Übungen zählen nicht zur Lizenz** – auch mit der Edition «Einzel» können Sie eine Übung neben Ihrer Liegenschaft laden. Dafür trägt **jedes PDF** aus einer Übung quer den Aufdruck **«ÜBUNG»**, auch Briefe, Formulare und Einzahlungsscheine. Für echte Arbeit ist eine Übung damit nicht gedacht.

> **Datum.** Die Übungen spielen im Geschäftsjahr 2026, Stand Anfang Oktober 2026. Arbeiten Sie später damit, rechnet Stratum Fristen und Termine ab dem heutigen Tag – die Beträge bleiben gleich, einzelne Daten (Mahnfrist, frühester Termin) können von dieser Anleitung abweichen.

> **Belegnummern.** Jede Buchung der Übungen hat eine Belegnummer, fortlaufend nach Datum – so, wie es ein Revisor erwartet. Die zwei Buchungen einer Monatsmiete (Mietzins und Nebenkosten-Akonto) teilen sich eine Nummer.

A.3 Ü2 STWEG «Musterweg 12»

Eine Stockwerkeigentümergemeinschaft in Laufen BL: fünf Wohnungen und zwei Garagen, zusammen 1000 ‰. Sechs Eigentümer zugleich (sieben Personen im Jahr, weil W3 verkauft wurde) – Monika Weber besitzt die Dachwohnung W5 und die Garage G1. Hans Gerber hat die Wohnung W3 per 30.06.2026 an Claudia Frei verkauft. Budget und Akonto 2026 sind erfasst, Akonto bis Oktober eingegangen (mit einer Ausnahme), Kosten bis September gebucht, die Versammlung 2027 liegt als Entwurf bereit.

Sie lernen: Akonto-Kontrolle und Mahnung, Kosten erfassen, Abrechnung mit Eigentümerwechsel, Budget, Versammlung.

Schritt 1 – Überblick

Oben rechts: Übung – Ü2 STWEG Musterweg 12 → Start → Übersicht

1. Kennzahlen und «Zu tun» lesen; der **Fahrplan** (Start → Fahrplan) zeigt den Jahresablauf einer STWEG: Akonto, Kosten, Abrechnung, Budget, Versammlung.
2. Unter *Stammdaten → Liegenschaften* die Einheiten in der Liste «Objekte» ansehen: Die Spalte «Promille» ergibt zusammen **1000 ‰**.
3. W3 wählen → **«Bearbeiten»**: Unter «Eigentümer» stehen zwei Personen mit Daten – Gerber «gültig bis» 30.06.2026, Frei «gültig von» 01.07.2026. Fenster ohne Änderung schliessen.

Schritt 2 – Akonto-Kontrolle

Akonto → Akonto-Kontrolle

1. Quartalsweise Akonto nach Budget. Mit Stichtag Anfang Oktober 2026 sind alle vier Raten fällig.
2. Erwartet: Alle haben bezahlt – ausser **W4 Daniel Schmid: offen 3'140.00** (Q3 und Q4).
3. Monika Weber hat zwei Einheiten: Ihre Zahlungen werden auf Wohnung und Garage verteilt, beide sind bezahlt.
4. Bei W3 erscheinen Gerber (Raten Januar und April) und Frei (Juli und Oktober) getrennt.

Schritt 3 – Mahnen

Zahlungsverkehr → Mahnwesen

1. Stratum schlägt genau einen Eigentümer vor: **Schmid, W4, 3'140.00**; seine Zeile ist angehakt.
2. Oben rechts **«Als PDF erzeugen…»** klicken und bestätigen. Erwartet: eine Zahlungserinnerung mit «ÜBUNG»-Aufdruck und Einzahlungsschein. (**«Per E-Mail senden…»** verschickt sie stattdessen per Mail – in der Übung nicht nötig.)

Schritt 4 – Abrechnung (Probelauf)

Nebenkosten → Abrechnung

1. Die Tabelle zeigt je Einheit und Eigentümer eine Zeile. Die Spalte **«Anteile»** ergibt zusammen **22'345.00** – die bis September gebuchten Kosten (inklusive Einlage Erneuerungsfonds 3'000.00).
2. **Eigentümerwechsel W3:** Gerber trägt die Kosten bis 30. Juni, Frei ab 1. Juli. Erwartet in der Spalte **«Total»**: Gerber Nachzahlung **503.56**, Frei **534.37**.
3. Schmid (W4): Nachzahlung **1'226.28** – höher, weil zwei Raten fehlen.
4. Mit **«Vorschau»** sehen Sie die Briefe: Monika Weber bekommt einen gemeinsamen Brief für W5 und G1.

> Im echten Betrieb rechnen Sie erst nach Jahresende ab, wenn alle Kosten gebucht sind. Der Probelauf zeigt aber jederzeit, wo das Jahr steht.

Schritt 5 – Kosten erfassen

Buchhaltung → Journal

1. **«Neu»** klicken; die Beleg-Nr schlägt Stratum vor. Eintragen: Datum 15.11.2026, Text «Wasser/Abwasser 2. Halbjahr», Betrag **1'220.00**, Soll *51010 Wasser / Abwasser*, Haben *10020 Betriebskonto*. Speichern.
2. Zur Erklärung: **Soll** ist, wofür das Geld ausgegeben wird (hier Wasser), **Haben**, woher es kommt (die Bank).
3. Zurück unter *Nebenkosten → Abrechnung*: Die Spalte «Anteile» steigt auf **23'565.00**; jede Einheit trägt nach Wertquote mehr.

Schritt 6 – Budget 2027

1. *Einrichtung → Geschäftsjahre*: **«Anlegen»** – das Jahr 2027 entsteht.
2. *Budget → Budget*: oben bei «Geschäftsjahr:» das Jahr **2027** wählen, dann **«Vorjahr übernehmen»**. Die Heizung anpassen: Konto *50011 Energie (Öl, Gas, Fernwärme, Strom)* unter «Heizkosten», etwa +10 % (9'000.00 → 9'900.00).
3. *Akonto → Akonto*: oben ebenfalls 2027 wählen, dann **«Aus Budget vorschlagen»** – Stratum rechnet die Raten nach den Verteilschlüsseln je Einheit.

Schritt 7 – Versammlung vorbereiten

Versammlung → Versammlungen

1. Die «Ordentliche Versammlung 2027» (18.03.2027, Restaurant Rössli) liegt als Entwurf mit sechs Traktanden bereit; Traktandum 5 (Ersatz der Heizung) braucht das qualifizierte Mehr.
2. Versammlung wählen, **«Einladung PDF»**: Einladung mit Beilagen (Jahresrechnung, Budget) – je Eigentümer mit Stimmrechtsausweis.

Damit haben Sie ein STWEG-Jahr einmal durch. Wie bei Ü1: unter *Hilfe → Übungsliegenschaft laden…* mit «Entfernen» löschen oder mit «Laden» → «Neu beginnen» von vorn anfangen.