

## WohnungsManager Version 5.20 Update September 2011

Installationshinweise .....	1
Duplikat-Adressen in den Stammdaten .....	1
Option: Zusätzlicher Ausdruck der WEG-Jahresabrechnung auf den aktuellen Eigentümer bei Musterabrechnung NRW .....	2
Option: Verbuchung der Abrechnungs-Spitze auf den aktuellen Eigentümer .....	2
Änderung der Bezeichnung „Titulierte Forderung“ auf der Jahresabrechnung .....	3
Drei Optionen zur Ermittlung der IST-Zuführung zur Rücklage.....	3
Optional: Ausdruck der Summe „Hausgeld-Soll gem. Wirtschaftsplan“ und der Gesamt-Abrechnungsspitze .....	4
Separate Speicherung der Einstellungen zur Jahresabrechnung für WEG / Mietverwaltung .....	4
Neuer Report-Generator mit wahlweise > 1000 Datenfeldern .....	4
Vorbereitung zur kommenden Umstellung von DTA auf SEPA.....	5
Sonder-Konfiguration.....	6
iPhone Webservice.....	6

### Installationshinweise

Die Installation kann über die Update-CD erfolgen oder über unser Internet Portal <http://www.wohnungsmanager.com>, dort über das Menü Support und Programm-Aktualisierung. Die Installation über Internet enthält später auch Änderungen, die nach der Auslieferung der CD erfolgt sind.

Bitte installieren Sie dieses Update über die vorherige Version 5.20 in das Verzeichnis WM32d. Legen Sie einfach die CD in den PC ein und bestätigen Sie die nachfolgenden Fragen mit Ihrer Zustimmung zu den Lizenz-Bedingungen und Ja bzw. OK. Mit der Update-CD wird die Datei WM32.EXE ersetzt. Nach Abschluß der Installation rufen Sie das Programm auf und kontrollieren über das Menü Hilfe – Info, ob tatsächlich das Programm vom September 2011 gemeldet wird. Danach ist es sinnvoll, auf Globalebene mit den Standardeinstellungen zu indexieren.

Nachfolgend die wichtigsten Neuerungen des Updates.

### Duplikat-Adressen in den Stammdaten

Beispiel für die Verwendung von Duplikat-Adressen ist das Vorliegen einer Erbengemeinschaft, bei denen jeder Erbe eine Kopie erhalten soll oder getrennt lebende Ehegatten. Die Duplikate der Jahresabrechnung, des Wirtschaftsplans, der Sonderumlagen und der Mahnungen erhalten den Zusatz „Duplikat“. Die Duplikate werden – sofern das Original als HTML-Datei gespeichert wird, im Dateinamen einen Zusatz „-2“ etc.

Bei der Speicherung von Abrechnungen etc. im PDF-Format werden ebenfalls zusätzliche Dokumente für die Duplikate erfasst.

Für folgende Ausdrücke werden Duplikat-Ausdrücke erstellt, falls Duplikat-Adressen vorliegen:

- Jahresabrechnung
- Wirtschaftsplan,
- Sonderumlage
- Mahnungen
- Serienbriefe.

Die Eingabe Duplikat-Adresse erfolgt pro Eigentümer und/oder pro Mieter in den Stammdaten mit Klicken auf den Knopf „Zusatz-Adr.“. Die Duplikat-Adresse gilt nur für den jeweiligen Eigentümer und/oder Mieter, im Falle eines Wechsels bleiben Duplikat-Adressen nur mit dem Vorgänger verlinkt.

Nach dem Klicken auf den Knopf „Zusatz-Adr.“ öffnet sich ein Fenster, auf dem mit dem Knopf „Neu“ eine neue Duplikat-Adresse angelegt werden kann. Dieser Zeile könnte auch über den Knopf „Löschen“ wieder entfernt werden.

Mit dem Knopf Kopie +/- kann für Jahresabrechnungen und Wipl gesteuert werden, ob nur informativ eine Zusatzadresse angelegt aber nicht verwendet wird oder ob die Duplikate erstellt werden.

Die Spalte Konto\_Nr ist nicht änderbar.

Konto_Nr.	Kopie JAbr/WiPl	Anrede:	Titel:	Vorname:	
1,00100	.T.	Frau		Amalie	N

#### Option: Zusätzlicher Ausdruck der WEG-Jahresabrechnung auf den aktuellen Eigentümer bei Musterabrechnung NRW

Bereits seit längerer Zeit gibt es Urteile, wonach die WEG-Jahresabrechnung auf den aktuellen Eigentümer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung erfolgen soll. Diese Rechtsprechung wird nach dem Urteil 44/09 möglicherweise häufiger angewendet als früher, deshalb haben wir zusätzlich zu den Abrechnungen auf frühere Eigentümer auch eine Sammelabrechnung auf den aktuellen Eigentümer in das Programm aufgenommen. Wenn über die Sonderkonfiguration dieser Ausdruck nicht unterdrückt wird, erfolgt standardmäßig auch der Ausdruck der Sammelabrechnung auf den aktuellen Eigentümer. Die Sammelabrechnung wird nicht nur dann ausgedruckt, wenn im Abrechnungsjahr ein oder mehrere Wechsel der Eigentümer stattgefunden haben, sondern auch wenn ein Wechsel erst im Folgejahr stattfand.

Der Ausdruck dieser Sammelabrechnung kann unterbunden werden, wenn in der Sonderkonfiguration (s.unten) die entsprechende Option mit „NEIN“ gespeichert wird. Standardeinstellung ist „JA“ (erstelle eine Sammelabrechnung auf den aktuellen neuen Eigentümer).

#### Option: Verbuchung der Abrechnungs-Spitze auf den aktuellen Eigentümer

Wenn wie oben beschrieben ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, dann kann die Abrechnungs-Spitze vom alten Eigentümer auf den neuen Eigentümer automatisch umgebucht werden, auch wenn der Wechsel auf den neuen Eigentümer erst im Folgejahr stattgefunden hatte.

Die Umbuchung der Abrechnungs-Spitze auf den neuen Eigentümer kann gewählt werden, wenn Sie die Verbuchung der Jahresabrechnung durchführen. Zusätzlich zur Wahl des Verbuchungsdatums und der Wahl, ob eine Sammelbuchung erfolgen soll, kann dann auch die Verbuchung der Abrechnungs-Spitze auf den aktuellen Eigentümer gewählt werden.

Wir erinnern daran, dass es sinnvoll sein kann, das Datum der Verbuchung der WEG Jahresabrechnung auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die WEG-Versammlung zu legen, weil in diesem Fall kein Saldovortrag aufgrund der Jahresabrechnung des Vorjahrs entsteht.

**Verbuchung**

Datum der Abr.Verbuchung: 31.12.2010

Sammelbuchung (nur Uml.-Summe pro Whg.)

Abr.Spitze auf aktuellen Eigentümer buchen

Zwischenkonto für Sammelbuchung: 69,99999

OK Abbruch

### Änderung der Bezeichnung „Titulierte Forderung“ auf der Jahresabrechnung

Wenn Sie für die Jahresabrechnung zusätzlich den Ausweis des Tagessaldos wählen, dann wird in den Fällen, bei denen „Rechtssache“ in den Stammdaten markiert ist und ein zusätzliches Debitorenkonto mit Kontonummer der „normalen“ Debitorenkontonummer plus 3 vorliegt, auch dieses Konto zusätzlich auf der Jahresabrechnung ausgewiesen. Bisher lautete die Bezeichnung „titulierte Forderung“, jetzt lautet diese Bezeichnung „Sep. oder titul.Forderung“. Somit kann das Zusatzkonto für die Ausbuchung früherer Forderungen auch dann verwendet werden, wenn kein Titel vorliegt.

### Drei Optionen zur Ermittlung der IST-Zuführung zur Rücklage

**Anrechnung des Zahlungsrückstands**

Beginn Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2010

Ende Abrechnungs-Zeitraum: 31.12.2010

Zahlungsrückstand auf Rücklage anrechnen

Zahlungsrückstand prozentual anrechnen

Zahlungsrückstand auf Betriebskosten anrechnen

Die Gesamt-Zahlungspflicht wird aus den Sollstellungen ermittelt (=Wirtschaftsplan). Die Soll-Zuführung zur Rücklage wird aus der Buchung <Zuführung zur Rücklage> mit Kontoart < X > ermittelt. Die tatsächlichen Zahlungen ergeben sich aus der Summe der Sollstellungen abzüglich dem Rückstand des Debitorenkontos. deshalb darf kein Saldo vortrag aus dem Vorjahr auf dem Debitorenkonto vorhanden sein.

Die Ist-Rücklagenzuführung ergibt sich aus Soll-Rücklage abzüglich Rückstand des Debitorenkontos.

---> Rückstand kürzt Ist-Rücklage

OK Abbruch

Bei der Ermittlung der IST-Zuführung zur Rücklage (pro Debitor) wurde bisher ein Rückstand auf die Zahlungspflicht zuerst von der Ist-Zuführung zur Rücklage abgezogen. Dies ist aktuell die Option 1, wenn Sie auf der Karteikarte „Rücklagen-Zuführung“ auf den Knopf „Daten neu ermitteln“ klicken. Bei der Option 2, Zahlungsrückstand prozentual anrechnen, wird wie die Bezeichnung sagt, der Rückstand prozentual auf Betriebskosten und Rücklagen-Zuführung verteilt.

Die Option 3 orientiert sich u.a. an der Auffassung von Herrn Dr. Jennißen, wonach die Zahlungen auf die Rücklagen zweckgebunden sind. Bei dieser dritten Option wird ein Rückstand zuerst bei den Betriebskosten abgezogen, so dass die Zuführung zu Rücklagen bevorzugt bedient wird.

Die Hausgeldzahlungen der Eigentümer enthalten Rücklagenanteile, die der Verwalter i.d.R. auf ein Geldanlagekonto überweist. Unabhängig von dieser Geldumschichtung erfolgt der Ausweis der IST-Zuführung in der o.g. Tabelle „nur“ informativ und ist nicht zu verwechseln mit der Überweisung der Rücklagenanteile auf das Geldanlagekonto (Rücklage IST/Sparkonto). Die Überweisungen auf das Geldanlagekonto können abweichen von der im WiPl beschlossenen Rücklagen-Zuführung.

Die Zuführung der Soll-Rücklage gemäß Wirtschaftsplan wird normalerweise auf das Passiva-Konto „Rücklage-SOLL“ gegengebucht. Die Konten Rücklage-IST und Rücklage-SOLL sollen als Anlage zur Abrechnung ausgewiesen werden.

#### Optional: Ausdruck der Summe „Hausgeld-Soll gem. Wirtschaftsplan“ und der Gesamt-Abrechnungsspitze

Als Anlage zur Abrechnung kann/soll die Gesamtabrechnung beigefügt werden. Dieser Ausweis erfolgt dann evtl. einige Seiten nach der Berechnung der Umlagen. In Anlehnung an die Musterabrechnung NRW haben wir zusätzlich die Möglichkeit gegeben, in der Sonderkonfiguration (s.u) einzustellen, dass im Berechnungsteil (Seite 1 der Abrechnung) die Summe der Hausgelder-Soll gem. Wirtschaftsplan der Summe der Umlagen gegengerechnet wird, so dass sich daraus die Summe der Abrechnungs-Spitzen ergibt.

#### Separate Speicherung der Einstellungen zur Jahresabrechnung für WEG / Mietverwaltung

Die auf der Karteikarte „Allgemein“ der Jahresabrechnungen gewählten Optionen wurden bisher einheitlich gespeichert. Jetzt erfolgt eine getrennte Speicherung für WEG-Jahresabrechnung und Mieter-/Individualabrechnung.

#### Neuer Report-Generator mit wahlweise > 1000 Datenfeldern

Bisher war bereits die Erstellung einer Auswertungsliste für einzelne Datenbanken und für Stammdaten möglich. Die Erstellung der Stammdaten-Auswertungsliste ist jetzt erweitert. Es stehen insgesamt mehr als 1000 Datenfelder pro Wohnung zur Auswahl bereit, die in eine Liste aufgenommen werden können. Eine einmal zusammengestellte Liste mit Datenfeldern kann für spätere Auswertungen objektübergreifend gespeichert werden. Die Listen sind dann anschließend in jedem Objekt abrufbar mit dem aktuellen Dateninhalt. Der Ausdruck dieser Listen ist auch für wählbare Zeiträume möglich, so dass z.B. für ein Abrechnungsjahr alle Eigentümer und Mieter mit deren Umlageschlüssel ausgedruckt werden können.

Hinweis: Beim Ausdruck für einen wählbaren Zeitraum können Wechsel vorliegen, so dass pro Wohnung/VE mehrere Eigentümer und Mieter vorliegen. Da bei jedem Eigentümer und Mieter die freien Schlüssel wiederholt werden, ist eine Spalten-Summenbildung nicht sinnvoll. Für die Summierung empfehlen wir die bisherige Zählerliste.

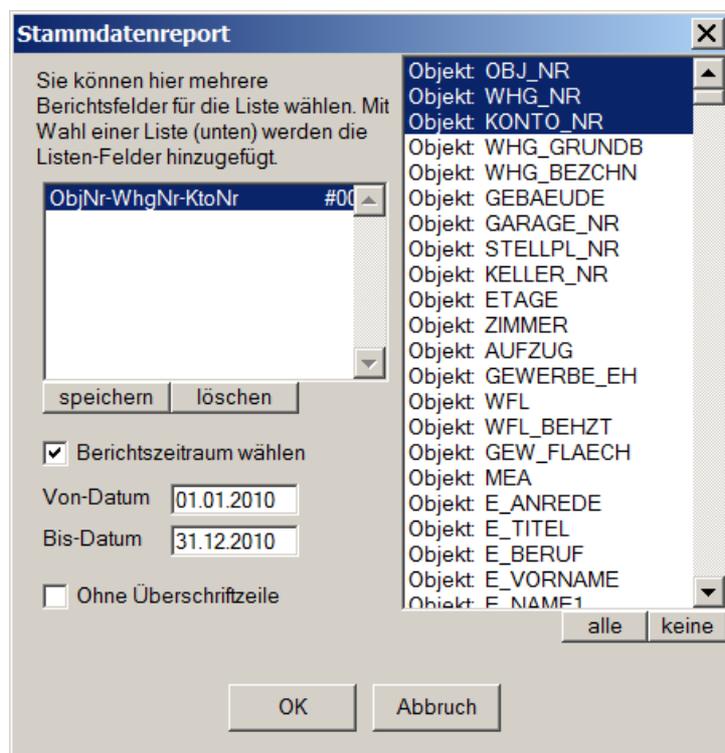
Diese Listen können individuell zusammengestellt werden und für viele unterschiedliche Aufgaben verwendet werden. Diese Auswertungen sind sehr flexibel und werden vermutlich häufig verwendet. Deshalb haben wir ein Icon zum schnellen Starten dieser Auswertungen unterhalb der Menüzeile eingesetzt.

Mit dieser Auswertung können Daten aus folgenden Datenbanken ausgewertet werden:

- Eigentümer
- Mieter
- Freie Umlageschlüssel
- Objektdaten (Verwaltungsdaten)
- Anredefloskeln
- iNet-Zugriffscodes

Die so erstellten Daten werden in einer HTML-Liste und einer XML-Datei gespeichert und können bei Bedarf auch für Serienbriefe im Serienbrief-Assistent verwendet werden.

Hinweis: Diese Listen werden auf Objektebene erstellt. Falls Bedarf für eine objektübergreifende Liste besteht, kann dies im separaten Programm WM-Tools520 erfolgen. Dazu möchten wir bemerken, dass bei objektübergreifender Auswertung möglicherweise extrem umfangreiche Daten dargestellt werden, die das Laden in eine Excel-Tabelle sehr langsam gestalten. Beispiel: Bei objektübergreifender Auswertung von 5000 Wohnungen mit 100 Reportfeldern ergeben sich 500.000 Excel-Zellen, deren Import in Excel mehrere Stunden dauern könnte.



### Vorbereitung zur kommenden Umstellung von DTA auf SEPA

Nach Informationen von Bankenseite soll die Umstellung vom bisherigen Datenträgeraustausch (Lastschriften und Überweisungen) im DTAUS-Format auf das europäische Format SEPA voraussichtlich im Jahr 2014 erfolgen.

Auch wenn dieser Termin noch nicht definitiv sein sollte, empfehlen wir trotzdem, bereits jetzt Vorbereitungen zu treffen. Diese Vorbereitung bezieht sich auf die bisherige Lastschrifteinzugsermächtigung, die für SEPA nicht gültig ist. Wir haben in dieses Update die Möglichkeit aufgenommen, ein „Kombimandat“ auszudrucken, das sowohl für den bisherigen Lastschrifteinzug gilt als auch für das SEPA-Verfahren verwendbar ist.

Im Objekt-Menü Info, Untermenü „Briefe wegen Sepa-Kombimandat“, können Sie jetzt Kombimandate drucken anstelle der bisherigen Lastschrifteinzugsermächtigung. Kunden, die Ihnen bisher nur eine Lastschrifteinzugsermächtigung erteilt haben, müssen Sie vor dem Übergang auf das SEPA-Verfahren anschreiben und das Kombi-Mandat einholen. Das Datum eines erhaltenen Kombimandats kann bei jedem Eigentümer / Mieter in den Stammdaten gespeichert werden, so dass Sie eine Kontrolle darüber haben, ob ein Kombi-Mandat vorliegt.

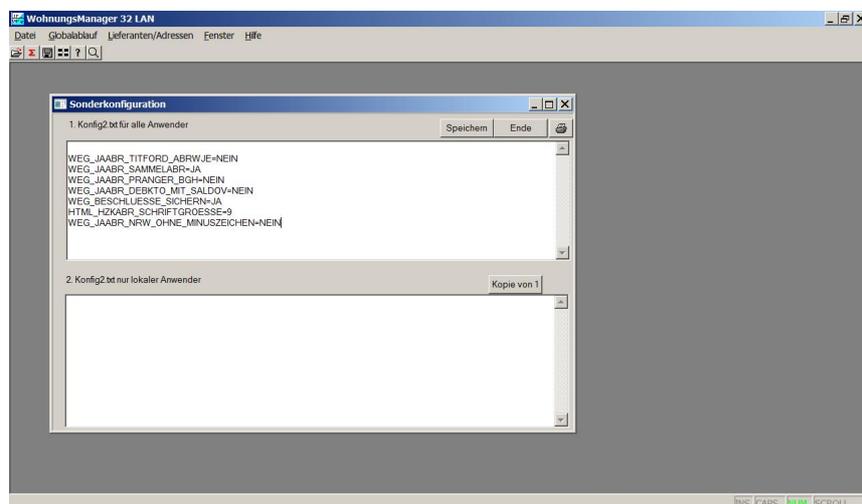
In Vorbereitung des Kombi-Mandats müssen Sie sich bei der Bundesbank eine Gläubiger-ID registrieren lassen, möglicherweise für jedes Bankkonto separat. Diese Gläubiger-ID wird in den Verwaltungsdaten eingetragen und dann automatisch im Kombi-Mandat aufgeführt.

Der WohnungsManager ermöglicht die automatische Umrechnung der „alten“ Bankverbindung auf IBAN und BIC, auch diese Daten werden auf dem Kombi-Mandat ausgedruckt. Beim Übergang vom bisherigen DTAUS-Verfahren auf SEPA müssen Sie dann Ihre Kunden über die Umstellung informieren, weil sich die Rückgabefristen ändern. Bitte informieren Sie sich auch bei Ihrer Bank zu diesem Thema.

## Sonder-Konfiguration

Die Sonder-Konfiguration betrifft Einstellungen, die nur in Sonderfällen sinnvoll sind. Diese Einstellungen sind objektübergreifend gültig. Die aktuelle Beschreibung ist auf der Internet-Support Seite, Link „Konfig-2 Doku“ beim Link zu Update 01/2011 abrufbar

Die Einstellungen der Sonderkonfiguration werden angezeigt und geändert auf Globalebene, Menü Datei – Konfiguration – Sonderkonfiguration. Es werden jeweils nur JA oder NEIN geändert. Wenn der Text geändert wird, wird diese geänderte Position nicht mehr erkannt.



## iPhone Webservice

Unser iNet-Service, mit dem Ihre Endkunden über Internet Daten abrufen können (z.B. Kontoauszug, Jahresabrechnung etc.) und interaktiv auch eine Mieterabrechnung erstellen können, erfreut sich kontinuierlich steigender Beliebtheit. Apple iPhones werden inzwischen ganz selbstverständlich auch für den mobilen Datenabruf eingesetzt. Dieser Entwicklung tragen wir Rechnung und stellen zusätzlich zum Abruf über PC auch einen iPhone angepassten iNet-Service zur Verfügung. Unser iPhone-Service ist wegen der begrenzten Bildschirmdarstellung nur für folgende Anzeige ausgelegt:

- Allgemeine Info
- Notruflisten
- Kontoauszug
- aktuelle Jahresabrechnung
- Wirtschaftsplan

Nur bei Nutzung des iNet-Services mit PC kann der Kunde im Falle der WEG-Verwaltung seine Mieterabrechnung selbst erstellen.

Gegen eine einmalige Pauschalgebühr von € 350,- + MwSt. können Sie Ihre eigene iPhone Portalseite mit Ihrem Logo auf dem iPhone erstellen lassen. Der laufende Service für iPhone und iNet (PC) ist für Wartungskunden ohne Berechnung

iPhone-Testdaten können Sie mit iPhone Safari auf <http://62.154.142.253/index.html> ansehen. Der Service ist „wie“ eine App, benötigt aber keine herunterladbare App und ist für Ihre Kunden kostenlos. Über Lesezeichen werden die IP-Adresse und die persönlichen Zugangsdaten des Kunden auf dessen iPhone gespeichert. Der Kunde kann danach seine aktuellen Daten ganz einfach mit Antippen des iPhone-Icons einsehen. Die Daten-Aktualisierung auf unserem Server erfolgt einheitlich mit dem iNet-Datenexport aus dem WohnungsManager.

Dieser Service erfordert von Ihrer Seite keinen nennenswerten Aufwand, zeigt aber dem Kunden gegenüber Ihren fortschrittlichen Kundenservice.