

# WohnungsManager

Inhalt Update März 2003

## Verbands-Logo oder grafisch gestalteten Briefkopf drucken

Ab der Programmversion vom 6.2.03 können Sie die Möglichkeit nutzen, zusätzlich zum bisherigen Briefkopf ein Verbands-Logo oder ein eigenes Firmen-Logo (anstelle des bisher vom Programm vorgegebenen Briefkopfs) bei folgenden WohnungsManager Ausdrucken zu verwenden.

- Jahresabrechnungen
- Wirtschaftspläne
- Kontoauszüge
- Sonderumlagen
- Aperiodische Heizkostenabrechnungen
- Mahnungen im Objekt selbst
- Mahnungen auf Globalebene
- Frühere Jahresabrechnungen
- Frühere Wirtschaftspläne

Der Druck des Logos erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Im Programm unter dem Menü Datei / Konfiguration / Textverarbeitung markieren Sie die Option „Grafisches Logo im Briefkopf drucken“



1. In das Verzeichnis für die Arbeitsdaten, in dem sich auch Ihre Objektverzeichnisse befinden, kopieren Sie die Grafikdatei, die Sie verwenden wollen. Diese Grafikdatei muss im BMP-Format erstellt sein (Windows Bitmap) und den Dateinamen „Logo.bmp“ tragen.

Wenn diese Voraussetzungen vorliegen, dann wird das Logo oder der grafische Briefkopf am linken oberen Rand des Blattes gedruckt, etwa in der Größe 2x6 cm (1.3 x 2.7 inches). Wenn Sie die Größe und/oder Position der BMP-Datei ändern wollen, dann können Sie dies vornehmen, indem Sie z.B. mit Notepad eine

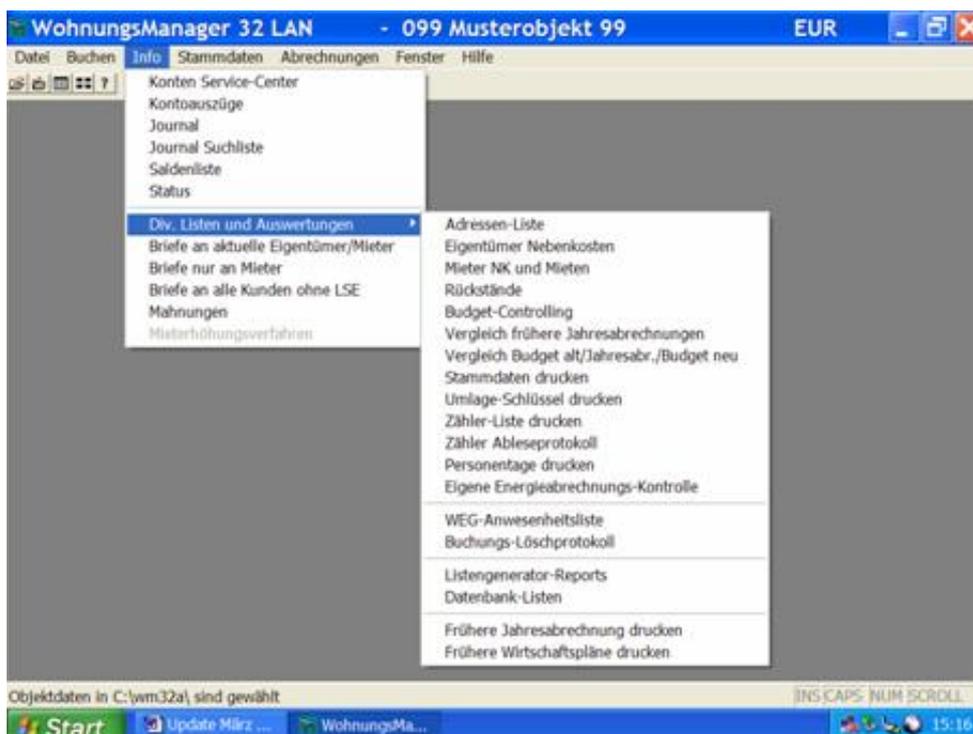
Textdatei erstellen, in die Sie wie folgt die Parameter eintragen: Dateiname „Logo.txt“, bitte Dezimalen mit Punkt eingeben.

1. Zeile = Zeilenposition, z.B. -0.8 für oberen Abstand wie den Briefkopf
2. Zeile = Spaltenposition, z.B. -0.2 für links außen oder 4.5 für den Beginn etwa im 3. Drittel der Seite
3. Zeile = Laufwerk, Verzeichnis und Dateiname, z.B. c:\wm32a\logo.bmp
4. Zeile = Höhe in inch, auf welche die Grafikdatei angepasst werden soll, z.B. 1.3 für eine Höhe von ca. 2 cm.
5. Zeile = Breite in inch, auf welche die Grafikdatei angepasst werden soll, z.B. 2.7 für eine Breite von ca. 6 cm.

Wenn unzulässige Angaben verwendet werden, z.B. in der ersten Zeile der Dezimalpunkt vergessen wurde (-08), dann wird die Datei nicht gedruckt. Prüfen Sie deshalb, ob die Parameter stimmen, falls der Druck nicht wie erwartet ausgeführt wird. Alle Positionierungsangaben sind in inch.

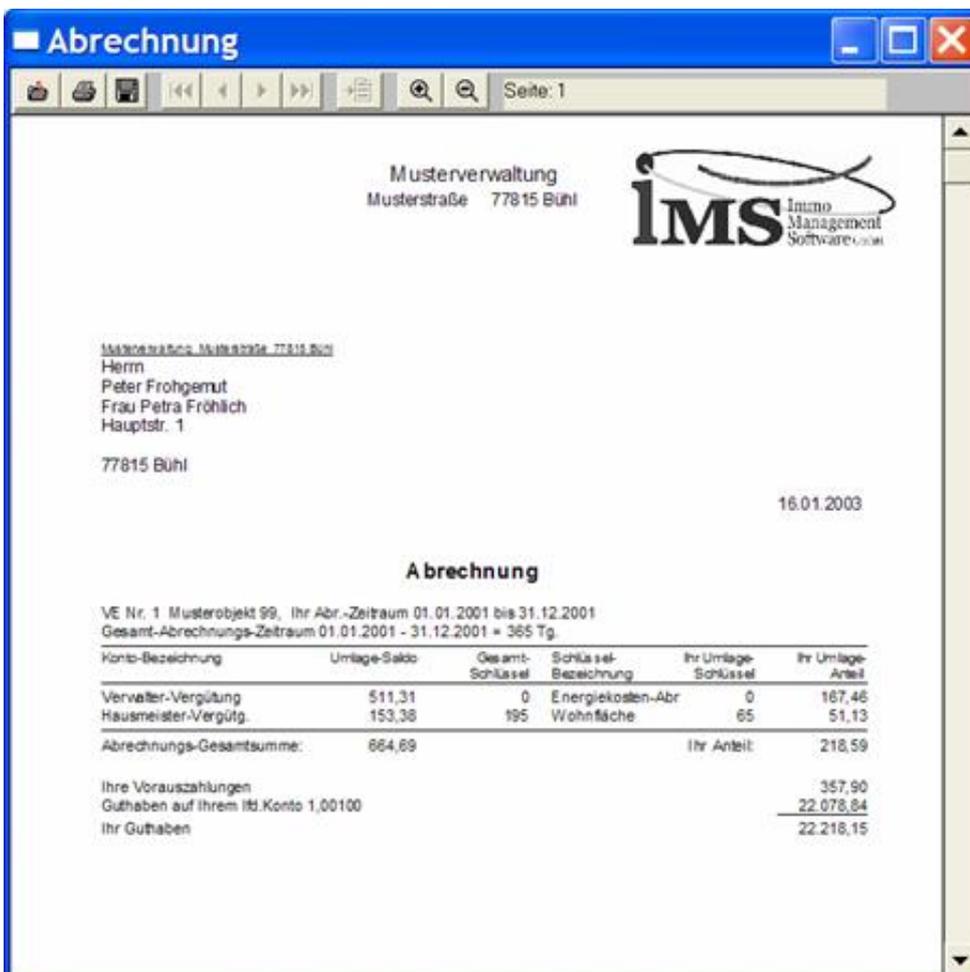
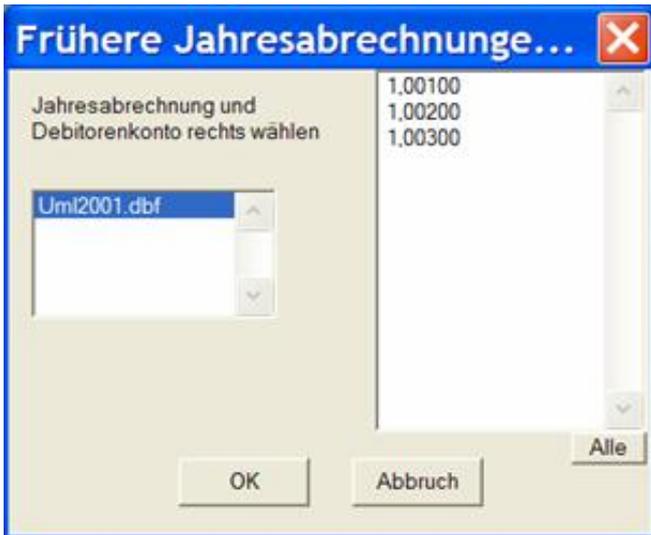
### Ausdruck früherer Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne

Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne werden seit dem Abrechnungsjahr 1999 gespeichert, wenn Sie zum damaligen Zeitpunkt bereits das aktuelle Update im WohnungsManager Wartungsservice verwendet haben. Mit den gespeicherten Abrechnungen/Wirtschaftsplänen können Sie den Berechnungsteil früherer Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne nachträglich noch ausdrucken, ohne eine neue Berechnung in die Wege zu leiten. Bei der Jahresabrechnung sind jedoch keine Anlagen zur Abrechnung gespeichert (z.B. Zählerstände, Ausweis von Rücklagen etc.), so dass diese zusätzlichen Auswertungen beim nachträglichen Ausdruck nicht mehr vorliegen. Der Ausdruck erfolgt im jeweiligen Objekt im Menü Info / Diverse Listen und Auswertungen / Frühere Jahresabrechnungen ...../Wirtschaftspläne.



Auch eine vorliegende aktuelle Berechnung wird hier angezeigt. Wählen Sie links das Jahr und rechts eine einzelne oder alle Debitorenkonten zum Ausdruck. Einstellungen aus dem Bearbeitungsbildschirm für die Jahresabrechnung bzw. für den Wirtschaftsplan werden teilweise hier verwendet, z.B. für den Druck des Verwalter-Briefkopfs. Neu ist auch, dass die Jahresabrechnung bzw. der Wirtschaftsplan zusätzlich zum Ausdruck auf den normalen Drucker als HTML-Datei (Internetexplorer-Format) auf der Festplatte gespeichert

wird. Die Darstellung der Jahresabrechnung wird als JaAbr.html im Objektverzeichnis gespeichert, der Wirtschaftsplan wird als Wipl.html geschrieben. Da der Name der HTML-Datei immer der gleiche ist, überschreibt die nachfolgende Datei die vorhergehende, so dass immer nur die letzte Datei gespeichert bleibt. Das HTML-Format ist ursprünglich das Internet-Seitendarstellungs-Format. Die HTML-Datei kann nicht nur vom Internet-Explorer dargestellt und gedruckt werden, sondern auch von neueren Versionen von WORD und Frontpage geändert und gedruckt werden. Sie können deshalb mit Word eine als HTML-Seite gespeicherte Jahresabrechnung inhaltlich selbst ändern und geändert ausdrucken oder als eMail versenden.



Auch auf dem Ausdruck einer früheren Jahresabrechnung oder eines früheren WIPL kann das Verwalter-Logo eingefügt werden. Das Guthaben im obigen Ausdruck stammt von einer Testbuchung in unserem Musterobjekt. Mit Klicken auf das Drucker-Symbol wird die oben gezeigte Druckvorschau ausgedruckt.

## Serienbriefe erstellen im WohnungsManager

Daten aus dem WohnungsManager werden in der Serienbrief-Funktion des WohnungsManagers dem Textprogramm als Steuerdatei für Platzhalter zur Verfügung gestellt. Grundsätzlich können Sie Microsoft WORD © verwenden, Microsoft WORKS Textprogramm oder ein Textprogramm eines anderen Herstellers, das in der Serienbrief-Funktion kompatibel zu WORD ist, z.B. Star-Office. Ein Grund, ein kompatibles Programm zu verwenden, ist der geringere Preis für die Software. Bitte beachten Sie jedoch die Gesamtkosten, wenn Sie zusammen mit dem WohnungsManager auch Microsoft Outlook © verwenden, das im Office-Paket von Microsoft enthalten ist. Der WohnungsManager stellt Ihnen zwei unterschiedliche Methoden zur Verfügung, Serienbriefe zu erstellen. Beide Methoden führen zum gleichen Resultat, das heißt zum gleichen Serienbrief, nur der Weg dahin ist unterschiedlich. Die im WohnungsManager immer schon vorhandene Methode bezeichnen wir hier als „DDE-Verbindung“, die nachfolgend beschriebene neue Methode bezeichnen wir als „OLE-Verbindung“.

### 1. DDE-Verbindung

Bis Word 97 funktioniert die DDE-Verbindung so, dass nach dem Starten der Serienbrieffunktion Word sofort mit dem Standard-Serienbrief-Hauptdokument „Serienbf.doc“ gestartet wird. Dieses Hauptdokument war bereits verknüpft mit der Steuerdatei „Serienbf.txt“, die der WohnungsManager im lokalen Startverzeichnis (z.B. WM32a) immer neu erstellt. Wenn ein anderes Hauptdokument gewünscht wird, was „normal“ ist, dann gibt es zwei Methoden, eine Verknüpfung mit der Steuerdatei zu erreichen: a) Ausgehend von dem Hauptdokument Serienbf.doc ändern Sie nur den Text, belassen die Platzhalter oder ändern diese und speichern das geänderte Hauptdokument unter einem neuen Namen ab. Künftig ist dann das neue Hauptdokument ebenfalls immer mit der aktuellen Steuerdatei auf dem lokalen PC verknüpft. b) Neues Dokument erstellen: Sie erstellen den Briefftext neu und stellen über das Word-XP-Menü „Extras“, „Briefe und Sendungen“, Haken bei Seriendruck-Symbolleiste einblenden, dann erscheint eine neue Leiste, nachfolgend zweites Icon von links (Datenquelle öffnen), Dateitype „Textdatei“ einstellen, bei „Suchen in“ das lokale Startverzeichnis des WohnungsManagers wählen, dann die Datei Serienbf.txt öffnen. In der neuen Symbolleiste auf das 6. Icon von links klicken (Seriendruckfelder einfügen). Über den Knopf „ABC“ können Sie den Feldinhalt kontrollieren. In der gleichen Symbolleiste können Sie die Wohnung wechseln und den Seriendruck starten. Serienbriefe werden nicht über das „normale“ Druckicon gedruckt!

### 1. OLE-Verbindung

Die OLE-Verbindung ist im Programm seit Anfang 2003 enthalten. Im Unterschied zur DDE-Verbindung wird hier die Verknüpfung mit der Steuerdatei vom WohnungsManager direkt erstellt, so dass WORD gleich mit der korrekten Steuerdatei-Verknüpfung gestartet wird. Die OLE-Verbindung ist nur mit WORD möglich, nicht mit Works und nicht mit Star-Office. Nachstehend zeigen wir den Ablauf der Erstellung eines Serienbriefs mit WORD-XP als OLE-Verbindung. Der erste Schritt im WohnungsManager ist in der Konfiguration erforderlich. Bisher hatten Sie beispielsweise folgende Einstellung für WORD-XP:



Ändern Sie die Konfiguration, indem Sie „WORD im Serienbriefmodus starten (OLE)“ markieren. Damit die Auswahl Ihrer Word-Dokumente im gewünschten Verzeichnis startet, in unserem Beispiel im Verzeichnis „C:\Word-Docs“, tragen Sie hier Ihr Verzeichnis ein. Wenn Sie hier keinen Eintrag vornehmen, dann startet die Auswahl des Word-Dokuments auf C: und Sie können anschließend den jeweiligen Brief in Unterverzeichnissen suchen.



**Personen-Calculator**

Persönl. Abrechnungs - Zeitraum vom  bis

<input type="text" value="3"/>	Personen bis:	<input type="text" value="30.06.2001"/>
<input type="text" value="4"/>	Personen bis:	<input type="text" value="31.12.2001"/>
<input type="text" value="0"/>	Personen bis:	<input type="text" value="..."/>
<input type="text" value="0"/>	Personen bis:	<input type="text" value="..."/>
<input type="text" value="0"/>	Personen bis:	<input type="text" value="..."/>

Mittlere Personenzahl

Daten aus früheren Berechnungen

01.01.2001 bis 31.12.2001 = 3.504 Berechnung 00000001

**Bitte Adressen wählen**

1 Frohgemut Mietgut  
2 Frisch Schmitt  
3 Auermann Emmerich

Briefe auch an frühere Eig.

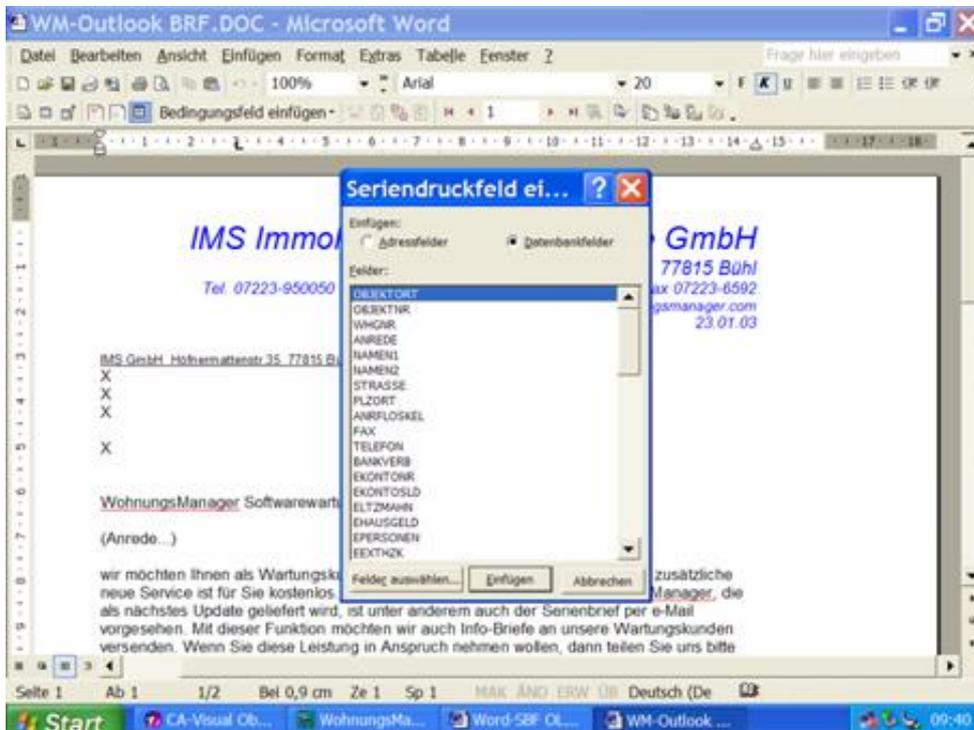
Wenn Sie die Option „Serienbrief Adressen Vorauswahl-Fenster“ markiert haben, können sie vor dem Starten von Word aus der Gesamtzahl der Adressen einzelne oder alle wählen:



Nach Klicken auf OK folgt das Bildschirmfenster für die Auswahl des jeweiligen WORD-Dokuments:



Nach Klicken auf „Öffnen“ startet WORD. Falls Sie weiterhin die Programmoberfläche des WohnungsManagers sehen, dann öffnen Sie in der Windows Taskzeile WORD. Sie sehen dann in WORD das gewählte Dokument, das dann bereits ohne weiteres Zutun mit der aktuellen Steuerdatei verknüpft ist. Wenn Sie über „Abbrechen“ das Fenster verlassen, dann startet WORD mit einem leeren Serienbrief-Dokument. Die Verknüpfung mit der Steuerdatei ist vorhanden, aber den Text müssen Sie noch selbst einfügen oder über das WORD-Menü „Einfügen“ und „Datei“ einen vorhandenen Brief einfügen, der dann auch mit der aktuellen Steuerdatei verknüpft ist. WORD enthält bereits die zusätzliche Serienbrief-Menüzeile, aus der Sie die speziellen Serienbrief-Funktionen wählen können. Diese Sondermenüs sind z.B. „Serienbrieffeld einfügen“, „ABC“ für die Anzeige der Echt-Daten und der Serienbrief-Druck.



Hinweis zu Fehlfunktionen: Steuerdatei ist nicht korrekt Falls nicht alle Serienbriefe in WORD angezeigt und gedruckt werden, dann liegt meist folgender Konflikt vor: Die Steuerdatei „Serienbf.txt“ enthält eine Überschriftzeile („Header“ bzw. Kopfzeile), in der die Feldnamen getrennt mit Semikolons aufgeführt sind. In den nächsten Zeilen sind dann die Daten jeder Wohnung aufgeführt, wobei die Daten ebenfalls mit Semikolons getrennt sind. Wenn Sie in einem Datenfeld im WohnungsManager selbst Semikolons oder Anführungszeichen verwenden, dann wird die Integrität der Steuerdatei tangiert, die Serienbrieffunktion funktioniert nicht mehr. Abhilfe: Entfernen Sie in den WohnungsManager Daten (Stammdaten und Verwaltungsdaten) das oder die störenden Zeichen. Bei der Verknüpfung mit der Serienbf.txt (DDE-Verknüpfung) sehen Sie keine Dateiendung „txt“. Abhilfe: Klicken Sie im Windows-Explorer auf Extras, Ordneroptionen, Ansicht, und entfernen Sie die Markierung in „Erweiterungen bei bekannten Dateitypen ausblenden“.



Das WohnungsManager iNet-Service-Paket Der Trend zum Internet wird auch vor Ihren Eigentümern und Mietern nicht haltmachen. Wir rechnen in den nächsten Jahren mit zunehmendem starken Interesse der Kunden an der zusätzlichen Informationsquelle auch im Bereich der Hausverwaltung. Deshalb bieten wir Ihnen jetzt die Nutzung dieses Zusatz-Services an. Mit unserem iNet-Service können Sie Ihren Kunden ein interessantes Servicepaket rund um die Uhr bieten, wobei sich der Kostenaufwand in Grenzen hält. Der Kunde erhält Informationen, die jedem Bewohner/Eigentümer des jeweiligen Gebäudes gemeinsam zugänglich sind, das ist die Handwerker-Notrufliste und die aktuellen Nachrichten des Hausverwalters. Über den Zugangscode erhält der Kunde Zugriff auf seine eigenen Daten, das sind Kontoauszug, Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass ein Eigentümer in eigener Verantwortung aus der WEG-Jahresabrechnung auf dem Internet die Mieterabrechnung selbst erstellt, Details dazu unten. Unser iNet-Service gestaltet sich wie folgt:

1. Generierung von 20-stelligen Zugangs-Codes für Eigentümer bzw. Mieter im WohnungsManager. Jeder Kunde erhält einen persönlichen Zugangscode, in dem die individuelle Verwalter-ID, die Gebäude-ID und die Identifikation des Kunden verschlüsselt sind. Zum Zweck der besseren Eingabe- und Lesemöglichkeit sind die 20 Zeichencodes durch Bindestriche in 5er-Blocks getrennt. Diesen Zugangscode teilen Sie den Kunden per Serienbrief mit. Der Zugangscode wird für jeden Kunden generiert und ist im Word-Serienbrief als Platzhalter verfügbar. Dies ist eine neue Standardfunktion im WohnungsManager.
2. Ebenfalls im Standardumfang des WohnungsManagers enthalten ist die Möglichkeit, für wählbare Objekte die Daten für den iNet-Service aus dem Datenbestand zu extrahieren. Der Export erfolgt in ein separates Verzeichnis auf der Festplatte und wird an den iNet-Dienstprovider, z.B. IMS weitergeleitet. Die Daten sollten z.B. im monatlichen Zyklus aktualisiert werden.
3. Die Kunden-Zugangs-codes werden automatisch als Platzhalter im WohnungsManager Serienbrief generiert und den Kunden einmalig mitgeteilt. Die Zugangs-codes können auch mit WM-tools einzeln generiert und geprüft werden.
4. Der Internet-Service-Provider ist der technische Partner bei Kundenanfragen per Internet. Sie diese Funktion selbst übernehmen, z.B. mit T-Interconnect-Anschluss der Telekom und dem in Windows 2000 Pro oder XP-Pro enthaltenen Webserver. Der iNet-Service erfolgt auf dem Webserver durch ein CGI-

Programm, das wir liefern. Dies ist ein Programm, das die Zugangsberechtigung prüft und die Daten in Form von dynamisch erzeugten Webseiten für den Kunden darstellt. Die Kontoauszüge, Jahresabrechnung etc. wird nicht als Webseite gespeichert sondern erst bei Anforderung durch den Kunden nach Zugangsprüfung „virtuell“ erstellt, d.h. flüchtig im Speicher erzeugt. Dieses CGI-Programm wird Ihnen von der IMS GmbH lizenziert. Für den Beginn Ihres iNet-Kommunikationsangebots bietet sich zunächst das Hosting auf unserem Web-Server (Windows 2000 mit IIS 5) an. Ihr Kunde gelangt über einen Hyperlink, den Sie von Ihrer eigenen Homepage erstellen auf unseren Server und den dort für Sie individuell gestaltbaren Login-Bildschirm. Jeder Hausverwalter, der unseren Server verwendet, erhält einen eigenem Datenbereich (virtueller Server). Ihr Datenbereich kann maximal 999 Objekte mit maximal 999 Wohnungen wie im WohnungsManager enthalten.

Positiv hinsichtlich der Datensicherheit ist zu vermerken, dass keine Objekt- und Kundenadressen auf dem Webserver gespeichert werden und nur aus dem Logincode die Generierung der angefragten Webseite aus Datenbanken erfolgt. Die persönlichen Daten enthalten nur Vorname und Name des Kunden, keine Adresse. Es werden keine "gescannten" Abrechnungen gespeichert, sondern beispielsweise die Abrechnungen werden zum Zeitpunkt des Abrufs zusammengestellt und dem berechtigten Kunden übermittelt, ohne Speicherung der Inhalte.

Kosten des iNet-Services für die Eigentümergemeinschaft

Der Datenexport und die Generierung des Zugangscodes ist im WohnungsManager Standardumfang enthalten ab dem ersten Update 2003 (Beschreibung s.u.). Das separate Programm WM-tools kann zum Preis von € 250,- zzgl. MwSt. erworben werden und dient im iNet-Service nur zur Einzelgenerierung und Prüfung von Zugangscodes. Wenn das Datenhosting auf einem virtuellen Server bei der IMS GmbH erfolgen soll, dann fallen Kosten in Höhe von € 0,10 pro Monat und pro Wohnung an. Enthalten ist ein monatliches Datenupdate, das Sie erstellen und uns per CD-Rom senden (1 CD für alle Objekte). Mindestgebühr pro Monat € 100,-. Einmalige Installationspauschale € 100,-. Wenn Sie selbst hosten oder bei Dritten hosten, dann können Sie das CGI-Programm zum Preis von € 500,- erwerben. Im Lieferumfang enthalten sind neben dem CGI-Programm auch die erforderlichen HTML-Seiten. Diese HTML-Seiten können Sie nach eigenen Wünschen ändern und Ihre eigene grafische Gestaltung realisieren.

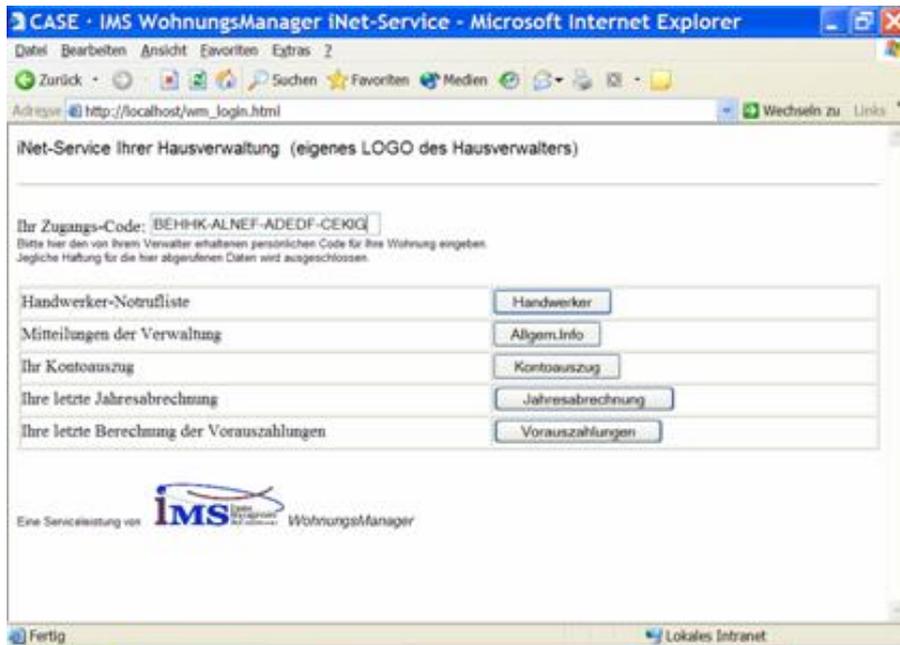
Vorteil für den Hausverwalter durch den iNet-Service

Wie oben bereits erwähnt, erwarten jüngere und aufgeschlossene Kunden ein möglichst umfangreiches Informationsangebot auch über Internet von ihrem Hausverwalter. Das heißt, Sie entsprechen einem Trend, indem Sie diesen Service frühzeitig anbieten. Zusätzlich sehen wir einen Vorteil für den Verwalter hinsichtlich der Kundenbindung. Eigentümer, die sich an diesen Service gewöhnen, werden künftig ungern darauf verzichten, so dass ein Verwalterwechsel wohl überlegt sein will. Das Verhältnis Kunde zu Verwalter dürfte sich durch die bessere Kommunikation noch besser gestalten, wobei sich der Aufwand des Verwalters – dafür dass seine Informationen ständig abrufbar sind – in Grenzen hält. Möglicherweise entfällt manches Telefongespräch.

Ablaufbeschreibung des Kunden-Logins

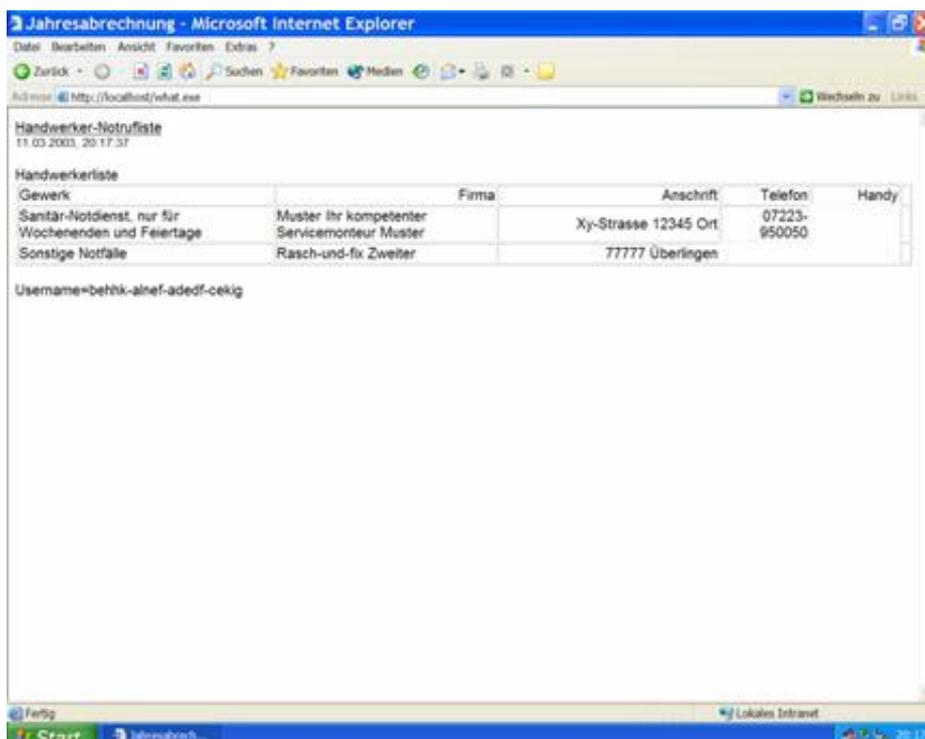
Der Kunde ruft die Homepage des Hausverwalters auf. Dort findet er einen Hyperlink, der ihn fast „unbemerkt“ auf den virtuellen Server weiterleitet. Er sieht dann den nachstehenden Login-Bildschirm. Er trägt seinen individuellen Zugangscode ein. Der Zugangscode wird geprüft und in einer Log-Datei protokolliert. Dieses

Protokoll ist nur im Servicebereich verfügbar, nicht für Kunden. Die hier gezeigte Startseite sowie die nachfolgenden Detailseiten können nach den Wünschen des Hausverwalters inhaltlich angepasst werden. Selbstverständlich wird das Firmenlogo oder das Verbandslogo des Verwalters auf dem Login-Bildschirm gezeigt.



Nach der Eingabe des persönlichen Kunden Zugangscodes können die Schaltknöpfe betätigt werden für:

1. Handwerker-Notrufliste
2. Informationen der Hausverwaltung
3. Persönlicher Kontoauszug des Kunden
4. Persönliche Jahresabrechnung des Kunden
5. Persönliche Berechnung der Vorauszahlungen (Wirtschaftsplan)

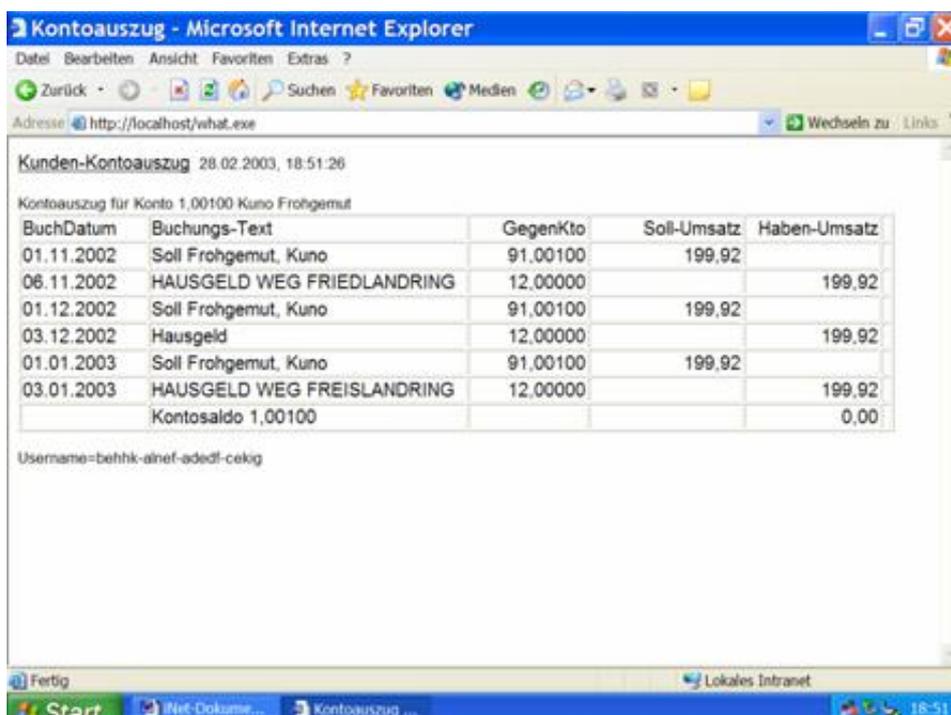


Die Handwerker-Notrufliste wird im WohnungsManager im Objekt, Menü Stammdaten / Verwaltungsdaten, Karteikarte iNet-Service erstellt. Für das jeweilige Objekt wird aus den allgemeinen Adressen

(Handwerker/Lieferanten/sonstige Adressen) der zuständige Handwerker gewählt. Es erfolgt nur eine Verknüpfung mit der allgemeinen Adressen Datenbank. Wenn die allgemeine Adresse geändert wird, dann ändern sich automatisch die Einträge in allen Objekten, in denen der alte Handwerker gewählt war, an seine Stelle tritt der neue Handwerker, indem einfach die allgemeine Adresse überschrieben wird. Die Handwerker-Notrufliste kann beliebig viele Einträge enthalten.



Mit Klicken auf den Knopf „Kontoauszug“ wird der Kontoauszug des jeweiligen Kunden angezeigt. Jeder Kunde hat nur Zugriff auf seinen eigenen Kontoauszug und kann nicht auf fremde Kontoinformationen zugreifen. Der Hausverwalter kann den Zeitraum, für den die Kontoinformationen bereitgestellt werden, zum Zeitpunkt des Datenexports bestimmen. Es ist geplant, dass z.B. Verwaltungsbeiräte über spezielle Zugangscodes zum Beispiel die Saldenliste ansehen können, aus der die Guthaben und Rückstände aller Eigentümer und der Stand der Ausgaben auf den Sachkonten ersichtlich sind.



Mit Klicken auf den Knopf „Jahresabrechnung“ wird die aktuelle bzw. letzte Jahresabrechnung des Kunden

angezeigt. Wie auch beim Kontoauszug hat der Kunde nur Zugriff auf seine eigenen Daten.

Kunden-Jahresabrechnung  
11.01.2003, 09:23:13

Jahresabrechnung 01.01.2001 - 31.12.2001 = 365 Tg  
Wohnung Nr.: 501, Ihr Konto 1.00100, Frohgemut, Peter  
Ihr Abz.-Zeitraum vom 01.01.2001 bis 31.12.2001 = 365 Tage

Konto/Bezeichnung	Umlagebetrag	Schl. Summe	Schlüsselname	Ihr Schlüssel	Ihr Uml. Anteil
Heizung Verbrauch	30.850,49	30850,49	Ext. Energiekosten	1609,83	1.609,83 *
Hausmieten-Vergütg.	3.202,73		1000 Miteig Anteil	52	166,54 *
Hausreinigung	2.844,01		1000 Miteig Anteil	52	147,89 *
Lohnnebenkosten	739,44		1000 Miteig Anteil	52	38,45 *
Hausmietenverbrauch	152,60		1000 Miteig Anteil	52	7,94 *
Allgemein-Strom	1.247,60		1000 Miteig Anteil	52	64,88 *
Müllbeseitigung	6.435,53		1000 Miteig Anteil	52	334,85 *
Kabelgebühren	1.968,41		25 Kabelansch	1	78,74 *
Versicherung Brandv.	608,50		1000 Miteig Anteil	52	31,64 *
Versicherung Haftpf.	463,83		1000 Miteig Anteil	52	24,12 *
Versicherung Gebäude	1.394,80		1000 Miteig Anteil	52	72,53 *
Rep./nicht uml. Kosten Gebäude	311,72		1000 Miteig Anteil	52	16,21
Rep./nicht uml. Kosten Garage	228,92		22 Garagen	1	10,41
Nebenk. des Geldverk.	99,98		1000 Miteig Anteil	52	5,20
Verwaltung	4.405,54		619 Verwaltung	25	177,93
Rücklage umlegen	6.135,50		1000 Miteig Anteil	52	319,05
<b>Gesamtsumme</b>	<b>61.089,60</b>			<b>Ihr Anteil</b>	<b>3.106,01</b>
Vorauszahlungen					-2.780,92
<b>Nachzahlung</b>					<b>325,09</b>

Jahresabrechnung Username=behhik-ahel-adedf-cekg

Zusätzliche Angaben zur Erstellung der Mieterabrechnung mit den (\*) gekennzeichneten Positionen

Zusätzl. Mieterumlagen:	Bezeichnung	Betrag in EUR
Zusätzl. Posten 1		
Zusätzl. Posten 2		
Zusätzl. Posten 3		

Ein solcher Mieter-Abrechnungs-Service wird derzeit z.T. gegen Kostenberechnung manuell vom Verwalter durchgeführt. Per Saldo könnte es sich als vorteilhafter herausstellen, solche manuellen Arbeiten den Eigentümern selbst durchführen zu lassen und stattdessen eine pauschale Gebühr allen Eigentümern zu berechnen. Der nächste Bildschirmabdruck zeigt die untere Hälfte der WEG-Abrechnung, in der eine Unterscheidung nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Positionen enthalten ist und in dem folglich die Möglichkeit der Erstellung der Mieterabrechnung angeboten wird.

Kunden-Jahresabrechnung  
11.01.2003, 09:23:13

Jahresabrechnung 01.01.2001 - 31.12.2001 = 365 Tg  
Wohnung Nr.: 501, Ihr Konto 1.00100, Frohgemut, Peter  
Ihr Abz.-Zeitraum vom 01.01.2001 bis 31.12.2001 = 365 Tage

Konto/Bezeichnung	Umlagebetrag	Schl. Summe	Schlüsselname	Ihr Schlüssel	Ihr Uml. Anteil
Kabelgebühren	1.968,41		25 Kabelansch	1	78,74 *
Versicherung Brandv.	608,50		1000 Miteig Anteil	52	31,64 *
Versicherung Haftpf.	463,83		1000 Miteig Anteil	52	24,12 *
Versicherung Gebäude	1.394,80		1000 Miteig Anteil	52	72,53 *
Rep./nicht uml. Kosten Gebäude	311,72		1000 Miteig Anteil	52	16,21
Rep./nicht uml. Kosten Garage	228,92		22 Garagen	1	10,41
Nebenk. des Geldverk.	99,98		1000 Miteig Anteil	52	5,20
Verwaltung	4.405,54		619 Verwaltung	25	177,93
Rücklage umlegen	6.135,50		1000 Miteig Anteil	52	319,05
<b>Gesamtsumme</b>	<b>61.089,60</b>			<b>Ihr Anteil</b>	<b>3.106,01</b>
Vorauszahlungen					-2.780,92
<b>Nachzahlung</b>					<b>325,09</b>

Jahresabrechnung Username=behhik-ahel-adedf-cekg

Zusätzliche Angaben zur Erstellung der Mieterabrechnung mit den (\*) gekennzeichneten Positionen

Zusätzl. Mieterumlagen:	Bezeichnung	Betrag in EUR
Zusätzl. Posten 1	Grundsteuer	50,00
Zusätzl. Posten 2		
Zusätzl. Posten 3		
Mieter-Vorauszahlungen		2500,00

Erstelle Mieter-Abrechnung

Auf der WEG-Jahresabrechnung sind die nach § 27 auf Mieter umlagefähigen Posten mit Stern (\*) gekennzeichnet, wenn der Verwalter die umlagefähigen und nicht umlagefähigen Positionen im WohnungsManager kennzeichnet (Schlüssel 100-170 = nicht umlagefähig, Schlüssel 500-570 = umlagefähig). Wenn diese Unterscheidung in der WEG-Jahresabrechnung getroffen wurde, dann kann wie oben erkennbar

eine Mieter-Jahresabrechnung aus der WEG-Abrechnung vom Eigentümer selbst abgeleitet und ausgedruckt werden. Wenn die Unterscheidung mit (\*) vorliegt, dann erscheint im unteren Bereich der Jahresabrechnung ein Eingabebereich für zusätzliche Positionen, die nicht in der WEG-Jahresabrechnung enthalten sind, z.B. die Grundsteuer. Der Eigentümer kann maximal drei Positionen eingeben. In der Spalte „Bezeichnung“ trägt er die Art der zusätzlichen Umlage ein, z.B. „Grundsteuer“. In der Spalte „Betrag in EUR“ trägt er den Betrag ein, der als Mieteranteil zugeschlagen wird. Zusätzlich wird die Mieter-Vorauszahlung vom Eigentümer eingetragen und auf der nachfolgenden Mieterabrechnung berücksichtigt. Mit Betätigen der Schaltfläche „Erstelle Mieter-Abrechnung“ wird die nachfolgende Mieterabrechnung erstellt, die der Eigentümer ausdrucken kann und an seinen Mieter weitergeben kann.

Mieter-Jahresabrechnung  
11.03.2003, 20:28:47

Betriebskosten-Abrechnung 01.01.2001 - 31.12.2001 = 365 Tg.  
Wohnung Nr. 001 Ihr Abr.-Zeitraum vom 01.01.2001 bis 31.12.2001 = 365 Tage

Kontobezeichnung	Umlagebetrag	Schl Summe	Schlüsselname	Ihr Schlüssel	Ihr Uml Anteil
Heizung Verbrauch	30.850,49	30850,49	Ext. Energiekosten	1609,83	1.609,83 *
Hausmeister-Vergütg.	3.202,73	1000	Miteig Anteil	52	166,54 *
Hausreinigung	2.844,01	1000	Miteig Anteil	52	147,89 *
Lohnnebenkosten	739,44	1000	Miteig Anteil	52	38,45 *
Hausmeisterverbrauch	152,60	1000	Miteig Anteil	52	7,94 *
Allgemein-Strom	1.247,60	1000	Miteig Anteil	52	64,88 *
Müllbeseitigung	6.435,53	1000	Miteig Anteil	52	334,65 *
Kabelgebühren	1.968,41	25	Kabelansch	1	78,74 *
Versicherung Brandv.	608,50	1000	Miteig Anteil	52	31,64 *
Versicherung Haftpf	463,83	1000	Miteig Anteil	52	24,12 *
Versicherung Gebäude	1.394,80	1000	Miteig Anteil	52	72,53 *
Grundsteuer					50,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>49.957,94</b>			<b>Ihr Anteil</b>	<b>2.627,21</b>
Vorauszahlungen					2.500,00
<b>Nachzahlung</b>					<b>127,21</b>

Da die Internet-Seiten vom Eigentümer teilweise frei gestaltbar sind, kann er einen Haftungsausschluß auf den Abrechnungen selbst einfügen und darauf hinweisen, dass der jeweilige Mietvertrag maßgeblich ist für den Umfang und die Berechnung der Mieterabrechnung. Grundsätzlich sollte auch die Problematik beachtet werden, dass die WEG-Abrechnung mit Ausnahme der Heizkosten keine „Rechnungsabgrenzung“ enthält, wogegen die Mieterabrechnung die zeitliche Abgrenzung der Umlagepositionen enthalten sollte. Das ist eine allgemeine Problematik bei vermieteten Eigentumswohnungen und kein spezielles Problem des hier möglichen iNet-Services. Auf Wunsch kann die Adresse des Eigentümers als Briefkopf auf der Mieterabrechnung aufgeführt werden, so dass sich auch daraus die Haftung des Eigentümers ableiten lässt. Der Kunden-Wirtschaftsplan wird angezeigt nach Klicken auf den Knopf „Vorauszahlungen“. Derzeit werden jedoch nur die Jahreszahlen angezeigt.

Jahresabrechnung - Microsoft Internet Explorer

Adresse: http://localhost/wfiat.exe

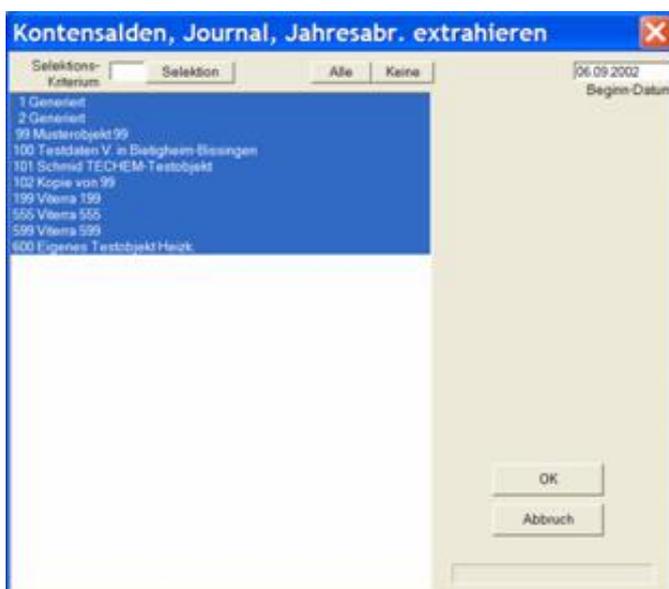
Kunden-Wirtschaftsplan  
01.03.2003, 11:29:42

Wirtschaftsplan  
vom 01.03.2003 für Konto 1.00100 Kuno Frohgemut

Kontobezeichnung	Umlagebetrag	Schl. Summe	Schlüsselname	Ihr Schlüssel	Ihr Uml. Anteil
Heizung Verbrauch	28.565,00	29993,82	Ext. Energiekosten	1609,83	1.533,14 *
Hausmeister-Vergütg.	3.200,00	1000	Miteig Anteil	52	166,40 *
Hausreinigung	2.900,00	1000	Miteig Anteil	52	150,80 *
Lohnnebenkosten	750,00	1000	Miteig Anteil	52	39,00 *
Hausmeisterverbrauch	200,00	1000	Miteig Anteil	52	10,40 *
Allgemein-Strom	1.200,00	1000	Miteig Anteil	52	62,40 *
Müllbeseitigung	5.592,00	1000	Miteig Anteil	52	290,78 *
Kabelgebühren	1.968,41	25	Kabelansch	1	78,74 *
Versicherung Brandv.	610,00	1000	Miteig Anteil	52	31,72 *
Versicherung Haftpf.	483,00	1000	Miteig Anteil	52	24,08 *
Versicherung Gebäude	1.400,00	1000	Miteig Anteil	52	72,80 *
Rep./nicht uml. Kosten Gebäude	500,00	1000	Miteig Anteil	52	26,00
Rep./nicht uml. Kosten Garage	200,00	22	Garagen	1	9,09
Nebenk. des Geldverk.	100,00	1000	Miteig Anteil	52	5,20
Verwaltung	4.697,95	619	Verwaltung	25	189,74
Rücklage umlegen	6.200,00	1000	Miteig Anteil	52	322,40
<b>Gesamt-Jahressumme</b>	<b>58.546,36</b>			<b>Ihr Anteil</b>	<b>3.012,69</b>

WiPL Username=BEHKK-ALNEF-AEDDF-CEKIG

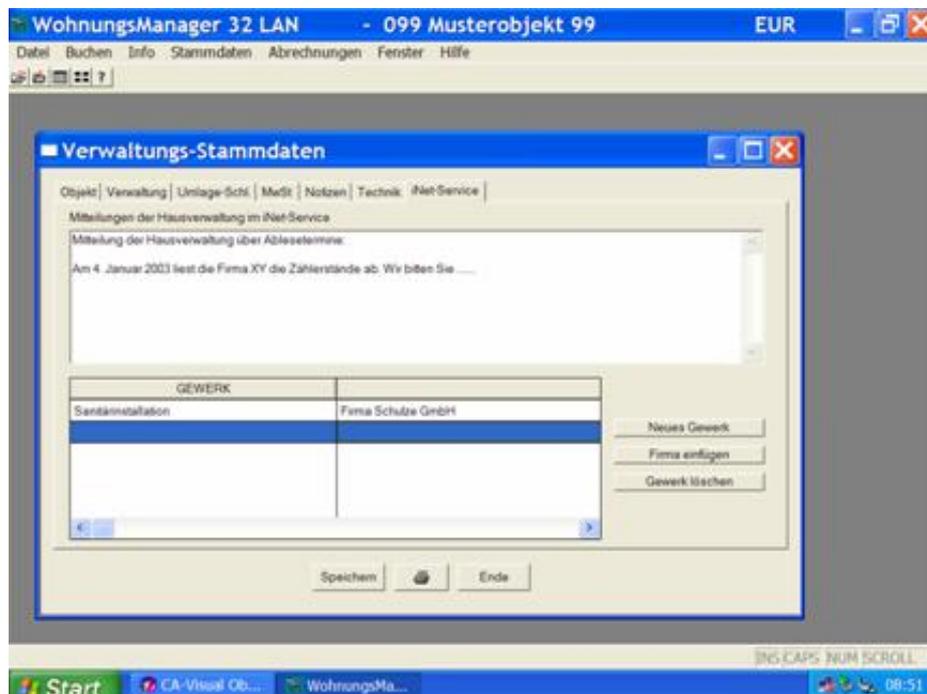
Export der Verwaltungsdaten aus dem WohnungsManager Der Export der iNet-Daten erfolgt im WohnungsManager auf Globalebene im Menü Globalablauf – iNet-Service – Datenexport für iNet-Provider. Sie können hier die gewünschten Objekte auswählen und über das Eingabefeld „Beginn-Datum“ bestimmen, ab welchem Zeitpunkt die Kontoumsätze (Journal-Daten) auf dem Internet verfügbar sein sollen. Die Daten werden auf ein Root-Verzeichnis, z.B. „C:\12345“ exportiert. Für jedes Objekt wird in diesem neuen Verzeichnis ein Unterverzeichnis angelegt, z.B. für Objektnummer 99 das Verzeichnis „099“. Sie können nach dem Datenexport das Verzeichnis, z.B. „C:\12345“ mit allen Unterverzeichnissen zum Beispiel eine CD mit diesen Daten brennen und an den Internet-Provider weiterleiten oder selbst die Daten auf den Webserver hochladen. Das Hochladen auf den Webserver erfolgt spiegelbildlich, d.h. auf die gleichen Verzeichnisse – vorausgesetzt Sie haben Root-Zugriff auf den Webserver. Statt des Root-Zugriffs kann auch ein Zugriff auf das geschützte Verzeichnis „cgi-bin“ verwendet werden.



## Handwerker-Notrufliste und allgemeine Infos für iNet erstellen

Im jeweiligen Objekt werden im Menü Stammdaten – Verwaltungsdaten auf der Karteikarte iNet-Service

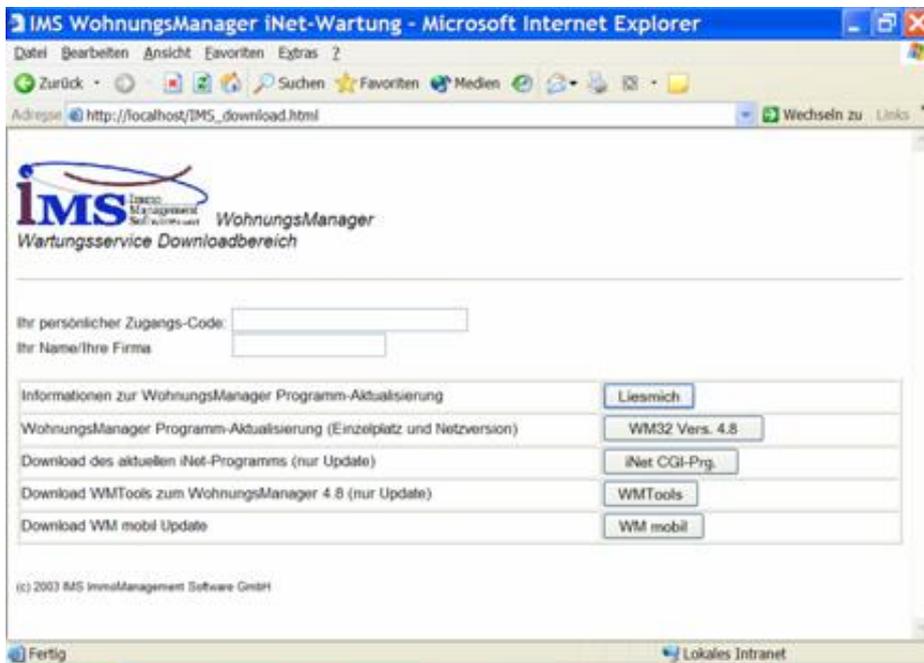
folgende Informationen erstellt und gepflegt: a) Allgemeinen Informationen der Hausverwaltung an alle Eigentümer/Mieter b) Handwerker-Notrufliste Beide Informationsbereiche werden nur für das jeweilige Objekt verwendet. Die Datei für allgemeine Informationen und die Handwerker-Notrufliste wird als Textdatei auf den Webserver exportiert und dort über das entsprechende Menü publiziert. Auf der Handwerker-Notfall-Liste wird über den Knopf „Neues Gewerk“ eine neue Zeile in der Tabelle für einen neuen Handwerker angefügt. Mit den Knopf „Firma einfügen“ wird aus der Global-Liste der allgemeinen Adressen ein Handwerker ausgesucht, dessen Daten dann automatisch in die Tabelle auf Objektebene eingefügt wird. Maßgeblich für den Inhalt der Firmendaten ist der Inhalt auf der Globalebene. Wenn auf der Globalebene im Menü der allgemeinen Adressen eine Firma A ersetzt wird durch die Firma B, dann erscheint auf der Handwerker-Notfall-Liste beim nächsten iNet-Datenexport automatisch die neue Firma B für das betreffende Gewerk. Auf diese Weise kann ein Handwerker auf Globalebene mit einer Änderung ausgetauscht werden. Die Änderung wird dann beim nächsten iNet-Datenexport in allen betroffenen Objekten automatisch berücksichtigt.



## Programm-Aktualisierung über Internet

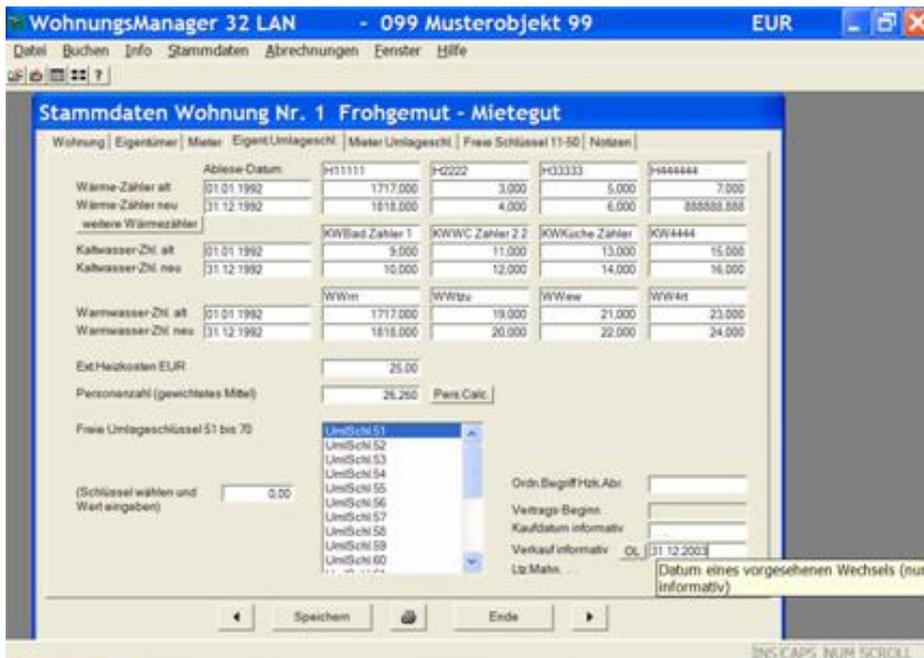
Programm-Aktualisierung jetzt auch über Internet mit Ihrem persönlichen Zugangscode (s. Ihr Anschreiben). Sie rufen aus dem WohnungsManager im Menü Hilfe / Internet-Support den IMS Internet-Support auf und wählen dort „Programm-Aktualisierung“. Geben Sie Ihren persönlichen Zugangscode und die ersten 5 Buchstaben des Namen ein, mit dem wir Sie hier in unserem Anschreiben adressiert haben. Wählen Sie dann das Programm, das Sie aktualisieren möchten, bestätigen Sie den Link und wählen Sie als Zielverzeichnis auf Ihrem PC das WohnungsManager Startverzeichnis, i.d.R. C:\WM32a . Schließen Sie zuvor den WohnungsManager. Wenn Sie eine zusätzliche Programmlicenz besitzen, z.B. WMTools, dann können Sie auch das betreffende Programm hier aktualisieren.

Hier der Eingangsbildschirm für die Programm-Aktualisierung:



## Verkaufs- und Auszugsdatum in Outlook als Termin vormerken

Ein künftiges Verkaufs- oder Auszugsdatum sollte als Wechsel in den Stammdaten erst zeitnah eingetragen werden. Die Vormerkung im Terminkalender von Outlook erfolgt automatisch, wenn Sie den Verkaufs- oder Auszugstermin in den Stammdaten im vorgesehenen Datenfeld „Verkauf informativ“ eintragen und auf den Knopf „OL“ klicken. OL steht für Outlook. Beim Klicken erfolgt der Datumseintrag im Outlook-Kalender automatisch mit Angabe der Objektnummer und Wohnungsnummer und Hinweis auf den Wechsel. Ebenso bei informativen Mieter-Auszugsterminen.



## Hochrechnung im Wirtschaftsplan verfeinert

Wenn der Personenschlüssel (PersTage) verwendet wird und im Personencalculator eine Berechnung gespeichert wird, dann wird die dort gespeicherte letzte Personenzahl in der danach erstellten Hochrechnung für den Wirtschaftsplan verwendet. Bisher wurde die „durchschnittliche“ Personenzahl in den neuen WIPL übernommen. Wenn ein unterjähriger Wechsel im Abrechnungsjahr stattgefunden hatte, dann wurde bisher für

das neue Wirtschaftsjahr der Zähler-Verbrauch (Wasser, Heizung) vom letzten Eigentümer hochgerechnet. Jetzt werden auch die Vor-Eigentümer im letzten Abrechnungsjahr berücksichtigt („Großvater-Urgroßvater-Prinzip“).

### Plausibilitätskontroll-Liste in der eigenerstellten Heizkostenabrechnung

Zur Auswertung und Plausibilitätskontrolle der eigenerstellten Heizkostenabrechnung ist jetzt eine Liste verfügbar im Menü Info / Div.Listen und Auswertungen / Eigene Energieabr.Kontrolle. Diese Auswertung zeigt wohnungsbezogenen Kennzahlen der Heizkostenabrechnung und gibt Warnmeldungen, wenn die Eckdaten, die von der ARGE Heizkosten genannt sind (Abweichungen mehr als +- 25% zum Vorjahr, Energieverbrauch für WW außerhalb des Bereichs von 8-30%).

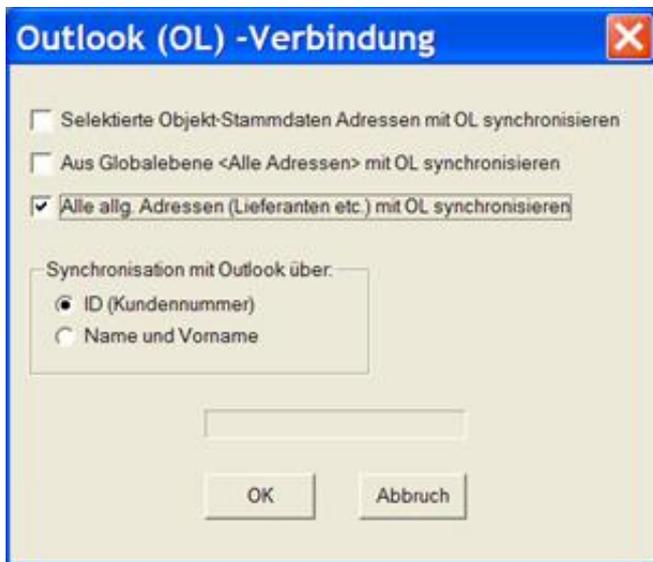
Wohnkto	Name	Kosten/Einh.	Einheiten	Kosten	Ges.
001 1,00100	Frohgemut, Peter				
	Heizung 30,000%	0,73879 pro m2	64,50 m2	47,65	
	Heizung 70,000%	0,65067 pro Einh.	100,000 Z-Verbr.	65,07	
	Warmwasser 40,000%	0,16819 pro m2	64,50 m2	10,85	
	Warmwasser 60,000%	1,38754 pro Einh.	10,000 Z-Verbr.	13,88	137,45
002 1,00200	Frisch, Otto				
	Heizung 30,000%	0,73879 pro m2	128,00 m2	94,57	
	Heizung 70,000%	0,65067 pro Einh.	400,000 Z-Verbr.	260,27	
	Warmwasser 40,000%	0,16819 pro m2	128,00 m2	21,53	
	Warmwasser 60,000%	1,38754 pro Einh.	15,000 Z-Verbr.	20,81	397,18
1,00300					
	Heizung 30,000%	0,73879 pro m2	0,00 m2	0,00	
	Heizung 70,000%	0,65067 pro Einh.	10,000 Z-Verbr.	6,51	
	Warmwasser 40,000%	0,16819 pro m2	0,00 m2	0,00	
	Warmwasser 60,000%	1,38754 pro Einh.	10,000 Z-Verbr.	13,88	20,39
1,20000					
	Heizung 30,000%	0,73879 pro m2	0,00 m2	0,00	
	Heizung 70,000%	0,65067 pro Einh.	0,000 Z-Verbr.	0,00	
	Warmwasser 40,000%	0,16819 pro m2	0,00 m2	0,00	
	Warmwasser 60,000%	1,38754 pro Einh.	0,000 Z-Verbr.	0,00	0,00
Summe					556,02

### eBanking Dokumentation der Änderung einer Kunden-Bankverbindung

Bei der eBanking-Verbuchung erfolgt die Identifikation der Kunden über deren Bankverbindung. Wechselt ein Kunde die Bank, dann wird die Bankverbindung nach Bestätigung durch den Verwalter automatisch in die Stammdaten übernommen. In diesem Fall wird die alte, bisherige Bankverbindung in den Notizen der Stammdaten mit dem Vermerk „Bisherige Bankverbindung ....“ gespeichert. Rücklastschriften werden jetzt ebenfalls automatisch erkannt und dem jeweiligen Eigentümer/Mieter zugeordnet.

### Export von Handwerker-/Lieferantenadressen in Outlook

Im zentralen Menü für die Outlook-Synchronisation (Globalablauf / Outlook-Synchronisation) können jetzt auch Handwerker-/Lieferantenadressen mit Outlook synchronisiert werden.



### Drucker-Auswahl bei Jahresabrechnungen, WIPL und Sonderumlage

Bisher erfolgte der Ausdruck der Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne und Sonderumlagen ausschließlich auf den Standarddrucker, der in Windows eingestellt ist. Wenn mehr als ein Drucker eingerichtet ist, kann in der Konfiguration eingestellt werden, dass vor dem Ausdruck der genannten Drucke der Drucker gewählt werden kann. Markieren Sie „Drucker-Auswahl vor dem Druck anzeigen“.



Alle Sammelausdrucke der Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne und Sonderumlagen werden danach an den gewählten Drucker geleitet.



### Datenbanklisten direkt in Excel exportieren

Datenbanklisten im Menü Info / Div.Listen und Auswertungen / Datenbanklisten wurden bisher im wählbaren Umfang ausgedruckt. Neu ist die Möglichkeit, die gesamte Datenbank sofort und ohne Zwischenschritte in Excel anzeigen zu lassen und dort beliebig zu bearbeiten. Es handelt sich um eine Kopie der Datenbank, damit Sie den Inhalt beliebig bearbeiten können, ohne die Original-Datenbank zu beschädigen. Klicken Sie bei der Auswahl der Datenbanken auf den Knopf „Excel“.



### **Zusätzliche Platzhalter bei Serienbriefen für Handy, eMail und iNet-Code**

Die Platzhalter für Handy, eMail und iNet-Zugangscode sind als neue Platzhalter für Word-Serienbriefe enthalten.

### **„Pranger-Funktion“ für die Jahresabrechnung**

Auf der WEG-Jahresabrechnung können die rückständigen Eigentümer in Listenform auf allen Abrechnungen aufgeführt werden, wenn Sie im Abrechnungs-Bildschirm das Feld „Auflistung der rückständigen Debitoren“ anklicken.

### **Platzhalter für Systemdatum im Verwendungszweck der LSE und ÜBW**

Zusätzlich zu den vorhandenen Platzhaltern in Texten und im Verwendungszweck für DTA Lastschriften und Überweisungen kann jetzt das Tagesdatum (Systemdatum) eingefügt werden mit folgender Schreibweise:

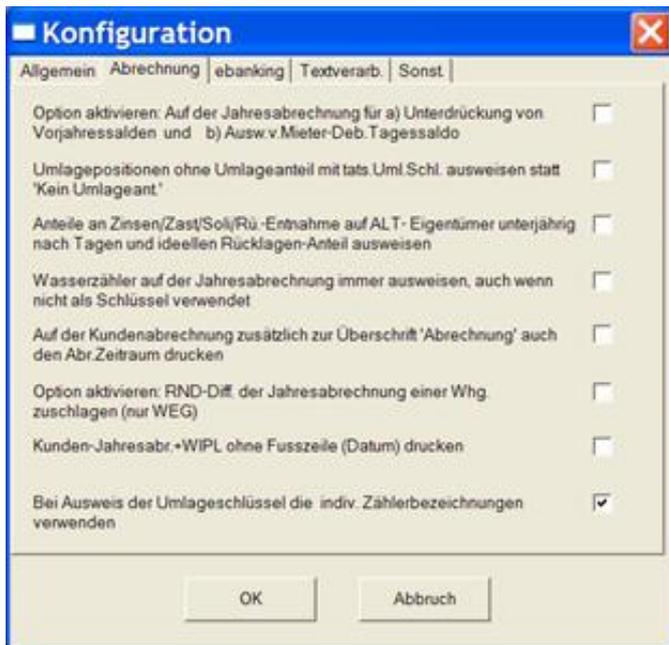
Chevron-links + X001 + Chevron-rechts= Systemdatum z.B.01.10.2002

- «X002» = Systemdatum z.B. OCT02
- «X003» = Systemdatum z.B. OCT 2002
- «X004» = Systemdatum z.B. 10/2002
- «X005» = Systemdatum z.B. OCT

- «X006» = Systemdatum z.B. 10 (Monat)
- «X007» = Systemdatum z.B. 2002
- «X008» = Systemdatum z.B. 02 (Jahr)

### Ausweis der indiv. Zählerbezeichnungen auf der Jahresabrechnung

Bisher wurden die Zähler auf der Anlage zur Jahresabrechnung z.B. mit „KW Zähler 1“ bezeichnet. Jetzt werden die von Ihnen eingegebenen individuellen Bezeichnungen auch auf der Jahresabrechnung übernommen, jedoch mit platzmäßiger Einschränkung. Damit die individuellen Bezeichnungen verwendet werden, klicken Sie dies in der Konfiguration an (s.u.)



Bühl, den 19. März 2003