

Informationen zur Programm

WohnungsManager Update 08/2005 Jahresabrechnung

Saldovorträge Für die Jahresabrechnungen können bekanntlich Saldovorträge der Debitorenkonten unterdrückt werden. Diese rechnerisch ermittelten Saldovorträge können im Menü Abrechnungen/Abrechnungs-Schnitt/Anrechenbare Debitoren-Salden angezeigt und verändert werden. Die Umlage-Salden können im Menü Abrechnungen/Abrechnungs-Schnitt/Abrechnungs-Konten Anzeige geändert werden. Diese Änderung beeinflusst die Buchführung nicht, wenn lediglich Debitorensalden manuell geändert werden.

Tip:

Wenn jedoch im Menü Abrechnung/Abrechnung-Schnitt/Abrechnungskonten-Anzeige ein Umlagekontosaldo oder die Salden der 91/95er Konten geändert werden, dann führt dies später bei der Verbuchung der Jahresabrechnung zu Differenzen auf den geänderten Konten in der "normalen" Buchführung. Wenn zum Beispiel ein Umlagekontosaldo auf diese Weise geändert wird, dann wird bei der Verbuchung der Abrechnung nicht mehr der Kontosaldo umgebucht, sondern der geänderte Betrag, mit der Folge, dass das Umlagekonto nicht "geleert" wird und ein Saldovortrag bei der nächsten Jahresabrechnung erscheint. Informativer Ausweis des Tagessaldos Auf der Jahresabrechnung (WEG und Mieter) kann jetzt der Debitoren-Tagessaldo informativ ausgewiesen werden, wenn in der Konfiguration auf Globalebene unter "Abrechnung" die erste Checkbox angeklickt wird und auf dem Bildschirm für die Jahresabrechnung im jeweiligen Objekt diese Option gewählt wird. Folgende Zeile wird dann auf der Jahresabrechnung eingefügt: "Ihr Konto weist am ohne obiges Abr.Ergebnis folgenden Rückstand (oder Guth.) auf:"

Diese Funktion war bisher nur für Mieterabrechnungen aktiviert. Es wird der tatsächliche Debitoren-Kontostand am Tag der Erstellung (des Ausdrucks) der Jahresabrechnung aufgeführt. Kontenübersicht Urteil des OLG Düsseldorf v.3.12.2004: Betr. "Fehlende Kontenübersicht" auf einer Abrechnung. Der WohnungsManager ist nicht betroffen, Sie können seit langen Jahren bereits Bankkonten mit Anfangs- und Endbestand ebenso wie beliebig viele Rücklagenkonten ausweisen. Auch der Ausweis von maximal 256 frei wählbaren Kontoauszügen mit Umsätzen als Anlage zur Jahresabrechnung ist seit langem möglich. Neu haben wir hier eingefügt, dass zusätzlich maximal 256 Konten frei wählbar sind, die auf der Anlage zur Jahresabrechnung nur mit Anfangssaldo, Summen der Soll- und Habenumsätze im Zeitraum und dem Endsaldo ausgewiesen werden. Es werden keine Einzelbuchungen aufgeführt. Das soll Papier sparen. Die Funktion ist wählbar auf der Jahresabrechnung über die neue Checkbox "Frei wählbare Kontensalden beifügen". Benchmarking Benchmarking ist nicht nur ein Modewort, sondern bezeichnet im WohnungsManager eine Reihe von sinnvollen Vergleichs-Auswertungen. Diese Listen ermöglichen Ihnen als Verwalter, den Verwaltungsbeiräte und den Eigentümern Informationen anhand zu geben, die Verbesserungsmöglichkeiten aufzeigen. Zum Beispiel zeigt die Benchmarkliste für Heizkosten, auf welchem Einsparungsniveau sich das verwaltete Objekt bewegt. Die Benchmarkliste "Verwaltergebühren" zeigt die Rangfolge der Einnahmen pro Einheit. Die Liste der Abrechnungs-Umlagen zeigt das Verhältnis der Umlagen zur Fläche. Die Rücklagen-Rangliste deckt schwach ausgestattete Objekte auf. Die Benchmarkliste für Lieferanten-Überweisungen hilft Ihnen bei Verhandlungen mit Lieferanten, den Rang und die Entwicklung der Umsätze aufzuzeigen. Heizkosten Benchmarking Über alle bzw. wählbare Objekte hinweg erfolgt eine Auswertung der Heizkosten. Die Rangfolge beginnt mit dem Objekt

mit den geringsten Heizkosten pro m². Basis der Auswertung ist die aktuelle „Abrechnungs-Schnitt“-Datei (Abr_Ktn) und die entsprechende Datei aus dem Vorjahr. Aus diesen Dateien werden die Umlagepositionen mit einem der folgenden Umlageschlüssel addiert: 109, 110, 509, 510. Die Gesamt-Wohnfläche wird berechnet aus der beheizten Fläche oder sofern dieser Wert in der jeweiligen Wohnung fehlt, aus der normalen Wohnfläche. Die Gesamt-Wohnfläche wird nur aus den aktuellen Daten ermittelt, so dass eine Änderung der Wohnflächen unberücksichtigt bleibt. Objekte ohne die o.g. Umlageschlüssel werden mit Null-Heizkosten am Ende der Liste ausgewiesen. Folgende Spalten werden in Excel angezeigt: Rangfolge nach m²-Heizkosten, Objektnummer, Objektbezeichnung, Heizkosten im Abrechnungs-Schnitt, m²-Fläche, Heizkosten pro m² (Spalte 4 / Spalte 5), Berichtsdatum, Heizkosten im Jahr davor, m²-Heizkosten im Jahr davor. Die Heizkosten im Berichtszeitraum werden addiert dargestellt, ebenso die m²-Fläche, daraus wird der Durchschnitt berechnet, der das gewichtete Mittel über alle Objekte hinweg darstellt. Objekte ohne Heizkostenschlüssel werden bei der Fläche nicht mitgezählt, so dass der Durchschnitt sich auf die Objekte bezieht, bei denen Heizkosten umgelegt werden.

Verwaltergebühren Benchmarking Diese Benchmarking-Liste zeigt die Auswertung der Verwaltergebühren über alle bzw. gewählte Objekte hinweg. Das Sachkonto für das in allen Objekten möglichst gleiche Konto wird rechts oben gewählt. In der in Excel ausgegebenen Liste werden folgende Spalten angezeigt: Rangfolge nach der Höhe der Verwaltergebühr pro Wohneinheit (Verw.Einheit), Objektnummer, Objektbezeichnung, Summe der Verwaltergebühren aus dem „Abrechnungs-Schnitt“, Anzahl der Einheiten, Verwaltergebühr pro Einheit, Berichtsdatum, Verwaltergebühr Vorjahr und Verwaltergebühr pro VE im Vorjahr. Addiert werden die Spalten Verwaltergebühr und Verwaltungseinheiten, daraus wird der Durchschnitt berechnet. Jahresumlagen

Benchmarking Die Benchmarking-Liste für Jahresumlagen ist eine Auswertung des „Abrechnungs-Schnitts“, wobei die Salden aller Konten mit Umlageschlüssel addiert werden. Angezeigt werden folgende Spalten: Rangfolge nach Umlage pro m², Objektnummer, Objektbezeichnung, Umlage gesamt, m²-Fläche, Umlage pro m², Berichtszeitraum, Umlagesumme im Jahr davor und Umlage pro m² im Vorjahr. Da die Abrechnungs-Zeiträume unterschiedlich sein können, kann auch die zeitliche Basis für die Datenermittlung differieren. Aus diesem Grund ist der Berichtszeitraum angegeben. Summiert werden die Gesamt-Umlagen, die m²-Fläche, daraus wird der rechnerische Durchschnitt ermittelt. Rücklagen

Benchmarking Die Benchmarking-Liste für Rücklagen ist eine Auswertung des Abrechnungs-Schnitts hinsichtlich der Kontoart-Kennzeichnung „R“. Die Kontoart wird bekanntlich im Konto-Service-Center eingetragen, bei Rücklagen mit dem Kennzeichen „R“. Sie sollten diese Kennzeichnung immer mit dem Bedienknopf „Kontoart“ eingeben, weil nur dann auch eine Kennzeichnung im Abrechnungs-Schnitt erfolgt. Eine Kennzeichnung früherer Abrechnungsjahre erfolgt jedoch nicht mehr, so dass sich eine nachträgliche Kennzeichnung nur auf den aktuellen Abrechnungs-Schnitt auswirkt. Folgende Spalten werden in Excel angezeigt: Rangfolge nach Rücklage pro m² der Objekte mit Rücklagekonten und m²-Fläche, Objektnummer, Objektbezeichnung, Rücklagen-Summe, m²-Fläche, Rücklage pro m² (Rücklagen-Summe / m²), Berichtszeitraum, Rücklagen-Summe im Jahr davor und Rücklagen pro m² im Vorjahr. Addiert werden die Spalten 4 und 5, daraus wird der Durchschnitt errechnet. Bei der Berechnung des Durchschnitts werden auch Objekte mit unvollständigen Angaben addiert. Lieferanten-

Überweisungen Benchmarking Diese Benchmarking-Liste soll Information darüber geben, welche Summen an einzelne Lieferanten überwiesen wurden. Wichtige Voraussetzung ist jedoch, dass bei der Anlage einer neuen Überweisung nicht eine alte, ausgeführte Überweisung wieder aktiviert und überschrieben wird, weil sonst eine Addition der ausgeführten Überweisungen falsch wird. Ausgewertet wird die Datenbank UEBERW. Summiert werden alle ausgeführten und noch nicht ausgeführten Überweisungen des laufenden Kalenderjahres und die ausgeführten Überweisungen im Kalenderjahr davor. Die Identifizierung der Lieferanten erfolgt über deren

Bank-Kontonummer. Deshalb ist es möglich, dass ein Lieferant mehrfach aufgeführt wird, wenn Sie an unterschiedliche Bankkontonummern des gleichen Lieferanten überwiesen haben. Folgende Spalten werden in Excel angezeigt: Rangfolge im laufenden Jahr nach dem Gesamtbetrag der Überweisungen, Rangfolge im Kalenderjahr davor, Bankkonto, Name des Lieferanten, Gesamtbetrag der Überweisungen (ausgeführt und noch nicht ausgeführt) im laufenden Kalenderjahr, Summe der noch nicht ausgeführten Überweisungen im laufenden Kalenderjahr, Überweisungen im Vorjahr Interne Heizkostenabrechnung Bisher konnten A-Sätze (DTTECA-Datei) von Heizkosten-Abrechnungsdiensten nur auf Objektebene und nur für das jeweilige Objekt eingelesen werden. Neu ist jetzt die Möglichkeit, auf Globalebene die A-Sätze für mehrere Objekte innerhalb einer einzigen Datei einzulesen. Dies ist wichtig, weil die Heizkostenabrechner die Daten in Zukunft per eMail senden. Auch das Einlesen von DTTECD-Sätzen ist jetzt auf Globalebene möglich. In der eigenerstellten Heizkostenabrechnung war bisher für Heizungs- und Warmwasser-Grundkostenanteil nur ein gemeinsamer Schlüssel, nämlich die beheizte Fläche, möglich. Jetzt ist es möglich, für Heizung und Warmwasser-Aufbereitung unterschiedliche Schlüssel zu wählen. Damit ist es auch möglich, bei unterjährigem Zugang einer Wohnung in der eigenerstellten Heizkostenabrechnung den Zeitraum vor Bezugsfertigkeit komplett aus der Heizkostenabrechnung herauszunehmen. In solchen Fällen soll dann statt des "normalen" Schlüssels Wohnfläche oder beheizter Wohnfläche ein Schlüssel im Bereich 61-70 verwendet werden. Formatierung der Adresse nach DIN 5008 Nach DIN 5008 Änderung 2005 entfällt neuerdings die Leerzeile im Adressfeld zwischen Strasse und Ort. Dies ist jetzt Standard im Programm. Die bisherige "alte" Schreibweise kann jedoch in der Konfiguration auf der Karteikarte "Allgemein" trotzdem noch gewählt werden. WORD-Briefe direkt aus dem Stammdatenfenster Ebenso wie bisher im PDC-Menü (Globalebene-Adressen) können jetzt zusätzlich auch aus den Stammdaten auf Objektebene WORD-Briefe (Serienbriefmodus) erstellt werden. WORD-Briefe direkt aus Allg. Adressen

Im Bildschirmfenster "Allg.Adressen/Lieferanten" kann jetzt ein einzelner WORD-Brief im Serienbriefmodus mit Übergabe der aktuell gewählten Adresse erstellt werden. Löschen von alten HTML / XLS-Dateien HTML und XLS-Archiv-Dateien können jetzt auf Globalebene objektselektiv und datumselektiv gelöscht werden. Die Gesamt-Jahresabrechnungs-Dateien werden nicht gelöscht. Damit ist es möglich, z.B. die HTML und/oder Excel-Archivdateien früher als 25.4.2004 zu löschen. HTML-Auswertung wahlweise mit Internet-Explorer oder Excel Standard-Listen, die im HTML-Format neuerdings angezeigt werden, können jetzt wahlweise wie bisher in Excel oder jetzt auch im Internet-Explorer angezeigt und ausgedruckt werden. Die Wahlmöglichkeit wird auf Globalebene - Menü Konfiguration - Programmeinstellungen eingegeben. Die HTML-Dateien sind wie bisher gespeichert und können beliebig weiterverarbeitet werden. Mahnung mit neuem Platzhalter Tagesdatum + 10 Tage Neuer Platzhalter verfügbar: <<X09>> für Systemdatum plus 10 Tage (Chevron-links, großes X, Zahl 9, Chevron-rechts) Geburtstags-Erinnerung zur Kontaktpflege Speicherung und Auswertung eines Geburtstags für die Hauptadresse in den Stammdaten. In den Masken Wohnungs-Stammdaten-Eigentümer und -Mieter kann jetzt ein Geburtsdatum gespeichert werden. Über das Menü Globalablauf - Div.Listen-Geburtstage.... kann eine Liste der Geburtstage für den laufenden Monat gedruckt werden. Mit Anklicken von "VB" werden nur die Geburtstage der Verwaltungsbeiräte ausgegeben, sofern dieses Selektionsmerkmal in den Stammdaten vermerkt wurde. Wenn Sie am Tag des Geburtstags eines Eigentümers oder Mieters (Hauptadresse) das PDC-Menü aufrufen, dann erfolgt mit roter Farbe der Hinweis, dass der Kunde heute Geburtstag hat.