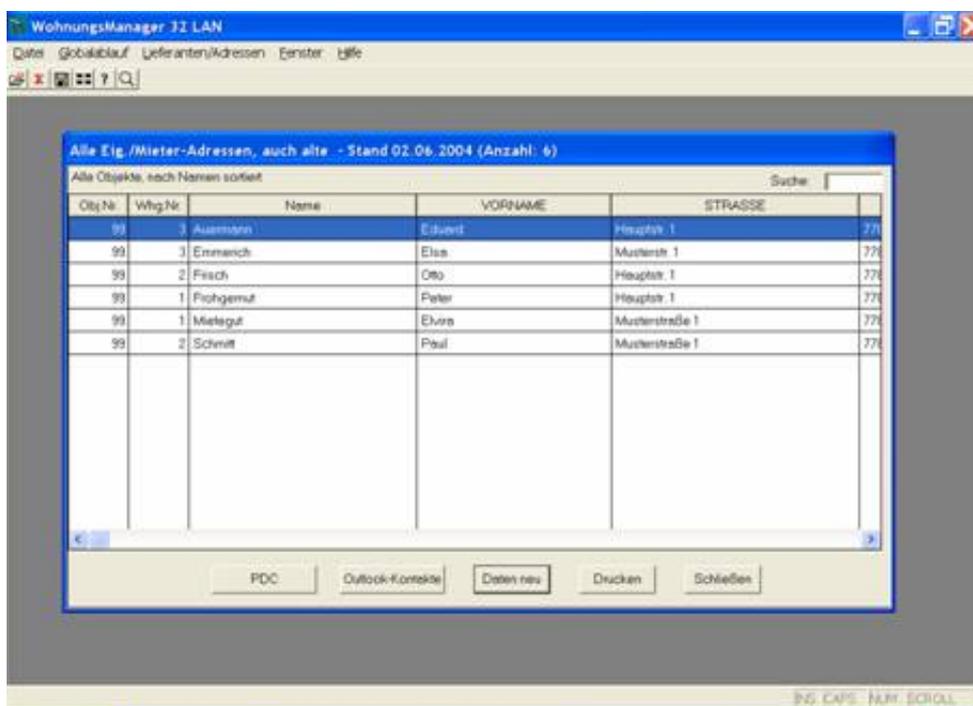


# WohnungsManager Update 06

## PDC-Menü - für den schnellen Telefonservice

Das neue PDC-Menü erlaubt den schnellen Datenzugriff auf Wohnungs-Stammdaten aus der Globalebene über die global erfassten „Alle Adressen“. Über das Start-Icon mit der Lupe gelangen Sie in die Anzeige „Alle Eig./Mie.Adressen“. Dieser Datenbestand sollte mit dem Bedienknopf „Daten neu“ von Zeit zu Zeit aktualisiert werden, damit nach einem Eigentümer- oder Mieterwechsel auch die neuen Adressen in dieser Aufstellung angezeigt werden. Mit der Aktualisierung werden auch die Änderungen, die direkt in den Objekt-Stammdaten eingegeben wurden, hier erfasst. Änderungen, die wie nachstehend beschrieben, im PDC-Menü eingegeben werden, sind dann sowohl auf Globalebene in der Anzeige „Alle Eig./Mie.Adressen“ berücksichtigt wie auch auf Objektebene in den Eigentümer- bzw. Mieter-Stammdaten. Nach dem Klicken auf das Icon mit der Lupe sehen Sie folgende Anzeige:



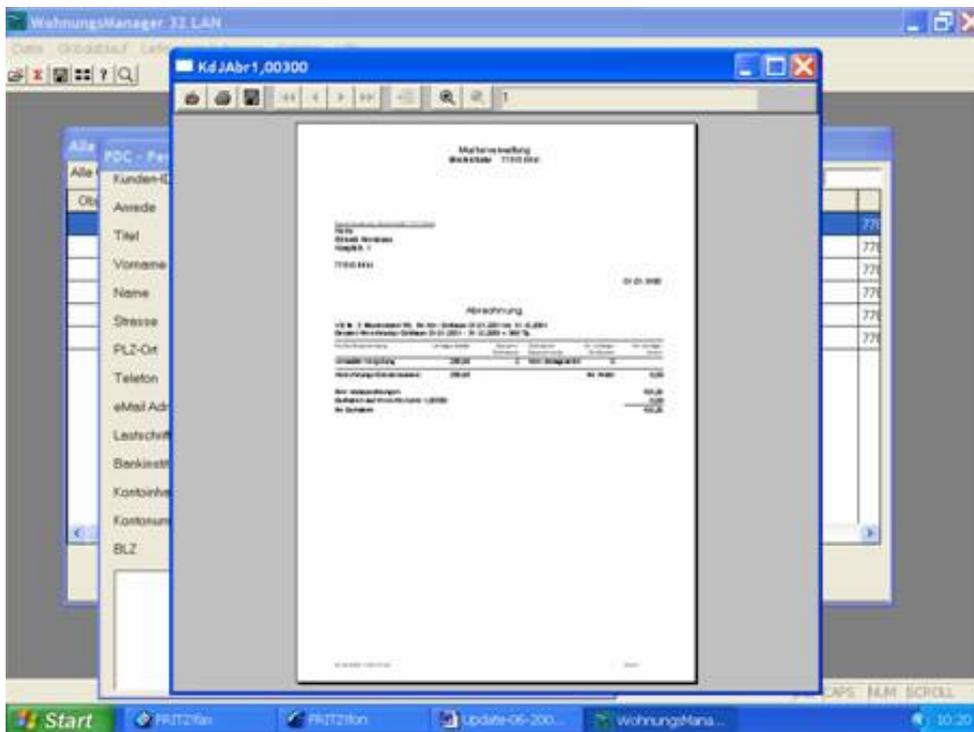
The screenshot shows a window titled "WohnungsManager 12 LAN" with a menu bar (Datei, Globalablauf, Lieferanten/Adressen, Einster, Hilfe) and a toolbar. The main content area displays a table titled "Alle Eig./Mieter-Adressen, auch alte - Stand 02.06.2004 (Anzahl: 6)". The table has columns for "ObjNr.", "Wg.Nr.", "Name", "VORNAME", and "STRASSE". Below the table are buttons for "PDC", "Outlook-Kontakte", "Daten neu", "Drucken", and "Schließen".

| ObjNr. | Wg.Nr. | Name      | VORNAME | STRASSE        |
|--------|--------|-----------|---------|----------------|
| 99     | 3      | Auermann  | Edwert  | Hauptstr. 1    |
| 99     | 3      | Emmendor  | Elsa    | Musterstr. 1   |
| 99     | 2      | Fisch     | Otto    | Hauptstr. 1    |
| 99     | 1      | Frohgemut | Peter   | Hauptstr. 1    |
| 99     | 1      | Mietgut   | Elvira  | Musterstraße 1 |
| 99     | 2      | Schmitt   | Paul    | Musterstraße 1 |

Falls noch keine Adressen angezeigt werden oder die Anzeige veraltet ist, dann klicken Sie auf den Knopf „Daten neu“ und führen die Aktualisierung aus. Danach werden alle Eigentümer und Mieter, auch frühere angezeigt. Mit dem neuen Knopf „PDC“ starten Sie das „Personen-Daten-Center“ mit Anzeige der Stammdaten für die markierte Adresse.

Sie können hier

- die angezeigten Stammdaten direkt ändern, z.B. eine neue Telefon-Nummer oder eMail-Adresse eingeben
- die Bankverbindung erfassen oder ändern. Diese Änderung wird zusätzlich in der Notiz zu den Stammdaten automatisch dokumentiert. Wenn im Netzwerk Zugangsrechte eingeräumt sind, dann wird der Name desjenigen, der die Änderung der Bankverbindung vornimmt ebenfalls dokumentiert
- im Falle eines Telefonanrufs eine Telefon-Notiz in den Wohnungsnotizen speichern
- den Kontoauszug der letzten 90 Tage anzeigen lassen
- die aktuelle Jahresabrechnung anzeigen lassen
- den aktuellen Einzel-Wirtschaftsplan anzeigen lassen
- eine eMail über den konfigurierten eMail-Client versenden (z.B. über Outlook)



Damit stellt das PDC-Menü eine wertvolle Hilfe z.B. beim Telefondienst des Hausverwalters dar. Über die Suche über Anfangsbuchstaben finden Sie schnell die Daten des Anrufers und haben die wichtigsten Informationen wie Kontoauszug, Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan auf Knopfdruck in Sekundenbruchteilen auf dem Bildschirm. Das Telefongespräch kann in den Notizen zum Eigentümer bzw. Mieter gespeichert werden. Hinweis zu diesen Stammdaten-Notizen: Bei einem Eigentümer-Wechsel bleiben die Notizen erhalten, bei einem Mieterwechsel werden die Texte zum früheren Mieter entfernt.

## Berücksichtigung Steueränderungsgesetz 2003 ab 2004 für Vorsteuerabzug

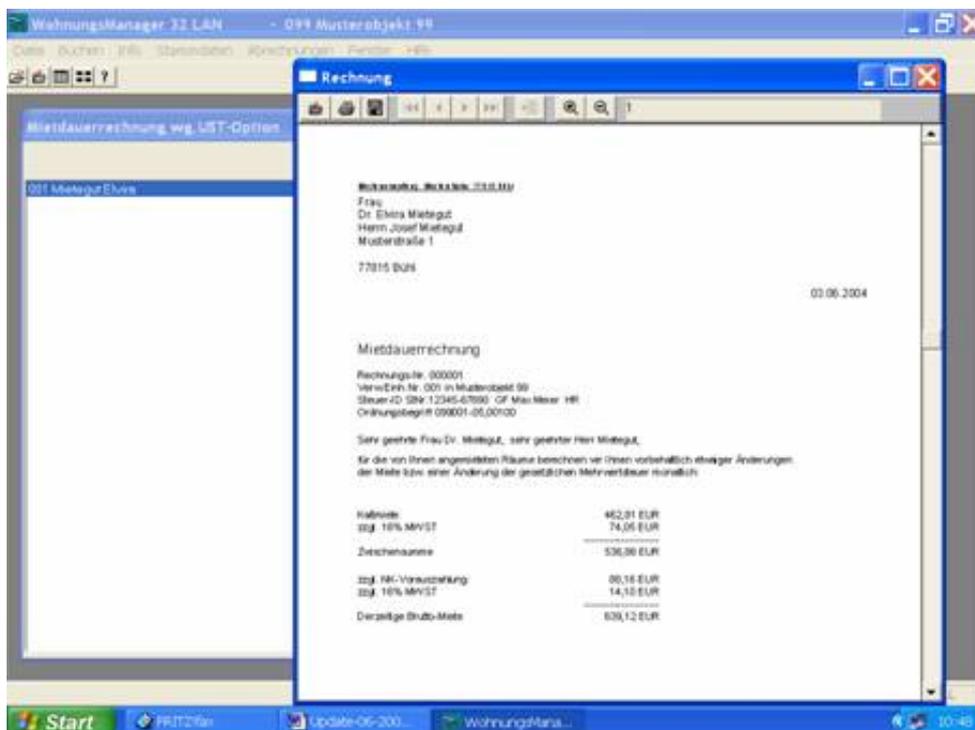
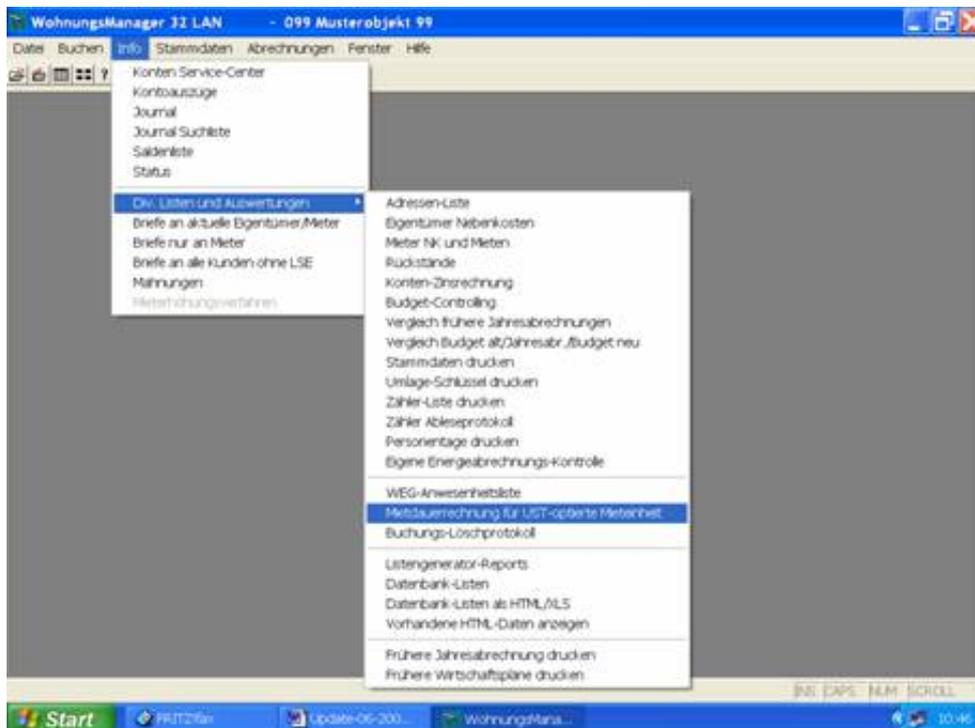
### Mietdauerrechnung

Im Objekt, Menü Info / Div.Listen und Auswertungen / Mietdauerrechnung für USt-optierte Verwaltungseinheiten können Sie für alle oder einzelne VE eine Mietdauerrechnung erstellen und drucken lassen. Diese Dauerrechnung enthält eine fortlaufende Rechnungsnummer.

**Wichtig:** Die Rechnungsnummer wird einmalig im Programm verwendet. Falls Sie eine Mietdauerrechnung ausdrucken oder auch nur in der Druckvorschau auf dem Bildschirm ansehen, ist die Rechnungsnummer als verbraucht im Programm notiert und wird nicht wiederverwendet, außer wenn Sie in der Rechnungsnummern-Verwaltung (siehe unten) die Nummer wieder löschen, bevor Sie die nächsten Mietdauerrechnungen, Jahresabrechnungen oder Anforderung einer Sonderumlage erstellen.

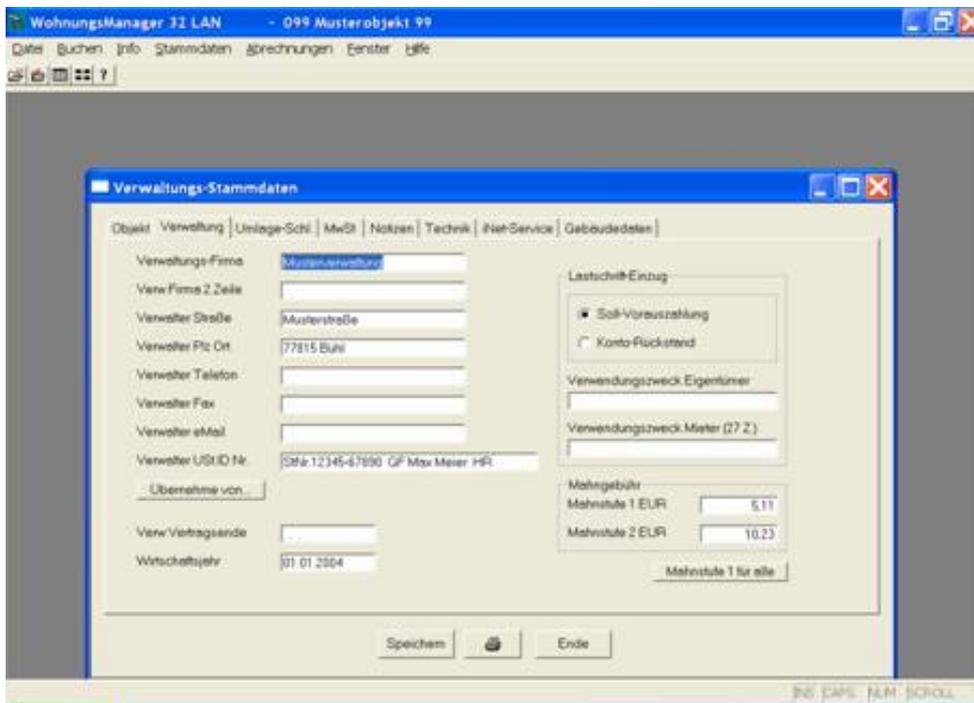
Wenn Sie eine Rechnung im Programm erstellen (Mietdauerrechnung, Jahresabrechnung, Sonderumlagen-Anforderung), aber nicht an den Kunden senden und auch nicht die Rechnungsnummer löschen, dann müssen Sie den Ausdruck der jeweiligen Kundenrechnung aufbewahren, um einer steuerlichen Nachprüfung Stand zu halten. Wenn Sie die nicht verwendete –

aber verbrauchte – Rechnungsnummer nicht auf Papiaerausdruck ablegen, dann verbleibt Ihnen die automatisch archivierte HTML-Datei so lange, bis Sie die HTML-Dateien löschen (!).



## Rechnungsnummern auf Jahresabrechnungen

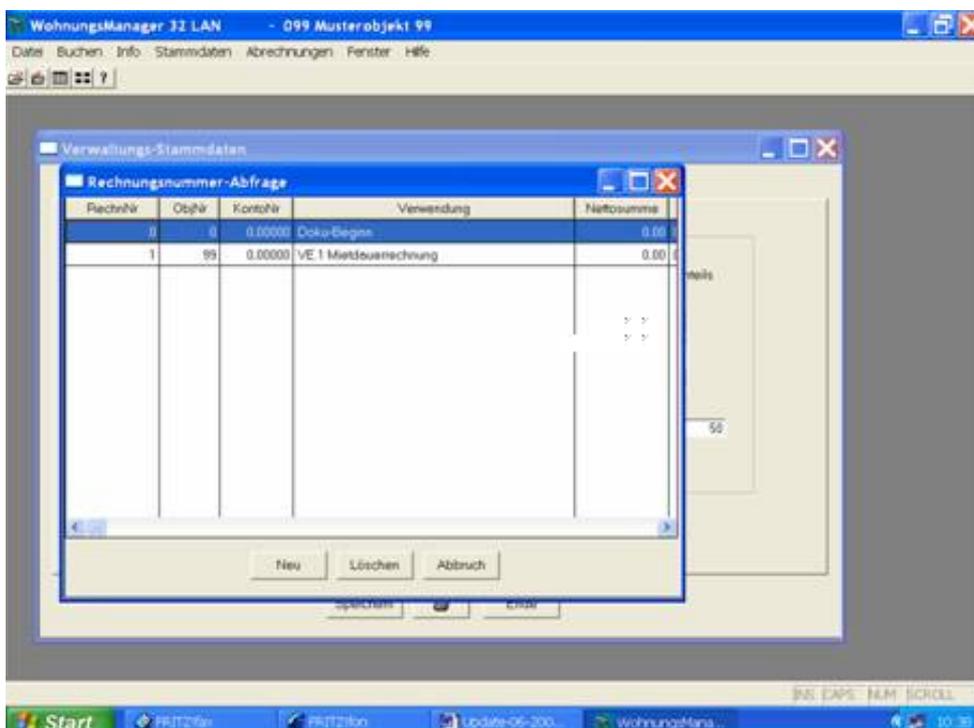
Auf den Jahresabrechnungen für optierte Verwaltungseinheiten wird jetzt zusätzlich die Rechnungsnummer gedruckt. Auf allen Jahresabrechnungen wird in der Fußzeile die Angabe zur Steuernummer oder USt-Identifikationsnummer und ggf. auch eine Geschäftsführerangabe gedruckt. Die letzteren Angaben erscheinen in der Fußzeile, aber nur sofern die Eingaben in den Verwaltungsdaten, Karteikarte „Verwaltung“ erfasst wurden.



In diesem Beispiel wurde Steuernummer und GF-Angabe erfasst. Sie können jedoch beliebige Eingaben hier speichern bis zu einer Länge von etwa 100 Zeichen. Diese Daten werden pro Objekt erfasst, falls erforderlich von Objekt zu Objekt unterschiedlich (mandantenfähig). Der Inhalt der gesamten Karteikarte „Verwaltung“ kann von einem anderen Objekt, wo die Angaben bereits erfasst sind, kopiert werden mit dem Knopf „Übernahme von...“.

## Rechnungsnummern-Verwaltung

Die Rechnungsnummern-Verwaltung wird aufgerufen auf Objektebene im Menü Stammdaten / Rechnungsnummern-Verwaltung (Ust-opt.). Alle Mietdauerrechnungen werden automatisch im HTML-Format im Objektordner und darunter im HTML-Ordner archiviert mit dem Dateinamen „Mietdauerrechnung VE 001 vom 01.06.2004.html“ (Datum und VE Nummer jeweils Tagesdatum und Nummer des Verwaltungsobjektes).



In dem Fenster „Rechnungsnummer-Abfrage“ sehen Sie die Dokumentation der bisher verwendeten (automatisch vergebenen) Rechnungsnummern. Die Rechnungsnummern sind objektübergreifend fortlaufend vergeben. Die Spalte Nettosumme in der Liste wird derzeit nicht verwendet und nicht ausgefüllt. Wenn Sie eine Rechnung außerhalb des WohnungsManagers erstellen, dann können Sie über den Knopf „Neu“ eine neue Nummer abfragen und die Daten für diese extern erstellte Rechnung hier manuell eintragen. Diese Dokumentation der extern verwendeten Rechnungsnummer ist erforderlich, damit der WohnungsManager bei der nächsten Rechnung die nächstfolgende Nummer verwendet. Dies ist gewährleistet mit der hier erklärten Funktion. Wenn aus irgendeinem Grund eine Rechnung mit Rechnungsnummer nicht versandt wird, dann können Sie – sofern es sich um die letzte(n) Nummer(n) handelt, diese mit dem Knopf „Löschen“ entfernen. Eine Rechnungsnummer wird auch dann verbraucht, wenn z.B. bei Mietdauerrechnungen nach Druckvorschau auf dem Bildschirm der Druck abgebrochen wird. Wenn bereits nachfolgende Rechnungen erstellt wurden und diese gültig sein sollen, dann ist die Löschen „zwischendrin“ nicht zu empfehlen, sondern in diesem Fall empfehlen wir den Hinweis auf die Nichtverwendung in der Spalte „Verwendung“ zu dokumentieren, indem Sie mit Doppelklick in dieses Feld in den Eingabemodus wechseln. Zusätzlich sollte (oder muss) die ausgedruckte, aber nicht verwendete Rechnung für steuerliche Nachprüfung archiviert werden. Die Daten für die Rechnungsnummern werden im obersten Arbeitsdatenverzeichnis (auf Ebene der Datei „auswahl4.dbf“) mit dem Namen RECHN\_NR.DBF gespeichert. Wenn diese Datei gelöscht wird, wird sie leer wieder generiert. Wenn Sie die Rechnungen ab einer Startnummer verwenden wollen, dann sollten Sie vor dem Erstellen einer ersten Rechnung die hier beschriebene Rechnungsnummern-Verwaltung aufrufen und eine Rechnungsnummer mit „Neu“ generieren lassen und diese Nummer ändern durch Doppelklick und Eingabe einer anderen Zahl (gewünschte erste Rechnungsnummer minus 1).

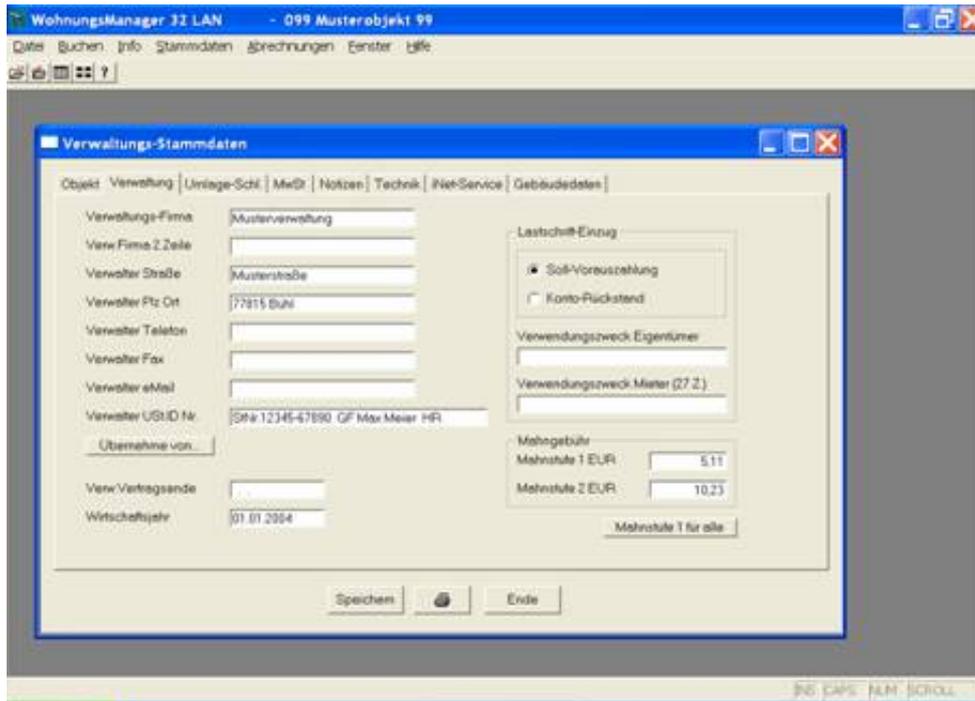
#### Zusätzliche Zwangsangaben auf Lastschriftinzugs-Verwendungszweck

Diese Funktion betrifft nur MWST-optierte Objekte mit Lastschriftinzug. Beim Lastschriftinzug für optierte Verwaltungseinheiten werden jetzt drei Zeilen für den Verwendungszweck verwendet:  
Zeile 1: Wie bisher                      Zeile 2: „NETTO“ und den Nettoleistungsbetrag, „MWST.“ und den Mwst-Betrag  
Zeile 3: „MONAT“ und die zweistellige Monatszahl und „ID.“ mit Ordnungsbegriff Der Ordnungsbegriff setzt sich wie folgt zusammen: Drei Ziffern der Objektnummer, drei Ziffern der Wohnungsnummer, Bindestrich und sieben Ziffern der Kunden-Debitorennummer mit Komma getrennt (zwei Vorkommastellen und fünf Nachkommastellen). Dieser Ordnungsbegriff entspricht dem Ordnungsbegriff, der auch in der im Programm neu enthaltenen Mietdauerrechnung genannt ist und ermöglicht die Identifikation mit der Mietdauerrechnung, die ihrerseits eine einmalige und fortlaufende Rechnungsnummer enthält. Alle Mietdauerrechnungen werden automatisch im HTML-Format im Objektordner und darunter im HTML-Ordner archiviert mit dem Dateinamen „Mietdauerrechnung VE 001 vom 01.06.2004.html“ (Datum und VE Nummer jeweils Tagesdatum und Nummer des Verwaltungsobjektes).

Steuernummer-Angaben, HR-Eintrag, Geschäftsführerbenennung

In der Fußzeile der nachstehend genannten Ausdrucke werden jetzt zusätzliche Angaben gedruckt, die Sie im jeweiligen Objekt, Menü Stammdaten / Verwaltungsdaten, Karteikarte Verwaltung im Feld „Verwalter USt ID Nr“ eingeben können. Ein neuer Bedienknopf mit der Aufschrift „Übernahme von...“

Ermöglicht die Kopie von anderen Objekten in alle Felder der aktuellen Karteikarte „Verwaltung“. Diese Funktion kann bei gleichem Dateninhalt sowohl bei der Neuanlage eines Objektes wie auch bei der Eingabe der USt-ID (evtl. auch mit Geschäftsführerbenennung) verwendet werden. Diese neue Funktion kann auch hilfreich sein, wenn ein neues Objekt angelegt wird und die Verwalterdaten von einem anderen Objekt übernommen werden können. Damit ersparen Sie sich die mehrfache Dateneingabe. Das Feld „USt-ID“ kann beliebige Angaben enthalten und ist begrenzt auf den druckbaren Bereich in der Fußzeile zwischen Datum und Seitenzahl.



HTML Datenausgaben erweitert:

Alle im WohnungsManager gespeicherten Daten können als HTML-Datei wahlweise in Excel, im Internet-Browser oder in Word exportiert werden. Dazu wählen Sie für die objektbezogenen Daten im betreffenden Objekt das Menü Info/Div.Listen/Datenbanklisten als HTML/XML, wählen dann die gewünschte Datenbank und die gewünschten Felder. Mit OK erfolgt die Datenanzeige im Internet-Explorer (Browser), mit Klicken auf "Excel" in Microsoft Excel, sofern Excel auf dem Rechner installiert ist. Diese Funktion ersetzt weitgehend den Report-Generator, der ebenfalls noch im WohnungsManager Lieferumfang vorhanden ist. Die HTML-Datenbanklisten sind auch objektübergreifend verfügbar, z.B. für die Verwaltungsdaten mit der Datei "Auswahl4.dbf". Die nachstehend genannten HTML-Dateien ermöglichen eine für den jeweiligen Zweck formatierte Darstellung der Daten.

| Dateiname mit Endung HTML | Kurzbeschreibung  |
|---------------------------|---|
| Saldenliste               | Aktuelle Saldenliste zum Zeitpunkt des letzten Ausdrucks bzw. der letzten Druckvorschau |
| Statusliste               | Aktuelle Statusliste (s.o.)   |

|  |  |
|--|--|
| Abrechnungs-Saldenliste 2003                 | Abrechnungs-Saldenliste des jeweiligen Abrechnungs-Jahres. Die Datei wird erstellt, wenn das Menü Abrechnung/ Abrechnungsschnitt/ Abrechnungssaldenliste drucken ausgeführt wird   |
| Abrechnungs-Saldenliste 2003 nach Verbuchung | Abrechnungs-Salden nach Verbuchung der Jahresabrechnung  |
| GesamtJAbr                                   | Jahresabrechnung aller Verwaltungseinheiten mit den aktuellen Abrechnungsdaten, erstellt bei Berechnung der Jahresabrechnung sofern die Erstellung der HTML-Datei bestätigt wird   |
| JaAbr 1,00100 per 31.12.2003                 | Einzel-Jahresabrechnung für die Verwaltungseinheit mit der betreffenden Debitoren-Kontonummer für den angegebenen Abrechnungs-Endtermin  |
| JaAbr 1,00100 (2001)                         | Frühere Einzel-Jahresabrechnung, erstellt bei der Bildschirmvorschau (Druck) einer früheren Berechnung   |
| KtoAusz1,00100                               | Kontoauszug als HTML-Datei, wenn ein Kontoauszug gedruckt bzw. als Bildschirm-Druckvorschau erstellt wird. Ein nachfolgender Kontoauszug für die gleiche Kontonummer überschreibt eine evtl. vorhandene Datei für die gleiche Kontonummer                      |
| GL-KtoAusz                                   |  |
| Debitoren Controlling per .....              | Debitoren-Controlling-Liste zum angegebenen Enddatum   |
| EA-Umsatzsalden per ....                     |  |
| VerzZins 1,00100                             | Jeweils letzte Berechnung von Verzugs- oder Kautionszinsen für ein Debitoren- oder Sachkonto. Die Datei wird erstellt, wenn die Anzeige der Kontodaten mit OK bestätigt wird. Eine neue Berechnung für das gleiche Konto überschreibt die vorherige Berechnung |
|  |  |

|  |  |
|--|--|
| GesamtJAbr2001                                 | Die Datei GesamtJAbr, die im HTML-Verzeichnis des jeweiligen Objektes für die aktuelle Berechnung gespeichert ist, wird auf Ebene des Objektverzeichnisses mit dem Zusatz des Abrechnungsjahres als Kopie gespeichert. Damit bleibt die jeweils letzte Berechnung zum Zweck der Archivierung gespeichert und wird auch beim Löschen des Inhalts des HTML-Verzeichnisses nicht gelöscht |
| GesamtWiPI2003                                 | Alle Einzel-Wirtschaftspläne. Wird erstellt wenn eine Neuberechnung erfolgt und Datenspeicherung der Auswertung bestätigt wird. Wird im Objektdatenverzeichnis gespeichert   |
| GesamtWiPI                                     | Alle Einzelwirtschaftspläne (s.o.) im HTML-Verzeichnis gespeichert   |
| Wipl 1,00100 von 2003                          | Wird bei Ausdruck von Kunden - Wirtschaftsplänen (Einzeldruck oder alle) für jede Verwaltungseinheit einzeln erstellt.   |
| <Datenbank-Name>, z.B. Ueberw oder Mieter etc. | Jede Datenbank (DBF) kann im Objekt-Menü Info/Div.Listen/Datenbanklisten als HTML mit wählbaren Feldern gespeichert werden. Die nächstfolgende Auswertung für die gleiche Datenbank überschreibt eine evtl. vorhandene vorhergegangene Auswertung  |
| Mietdauerrechnung VE xxx vom xx.xx.xxxx        | Mietdauerrechnung mit fortlaufender Rechnungsnummer  |
| Techreport                                     | Technische Gebäudedaten für alle Objekte und für wählbare Datenfelder, gespeichert im HTML-Verzeichnis auf Ebene aller Objektdaten   |

Anm.: Im Juli 2004 wurden noch zusätzlich Mahnungen und DTA-Ausführungsdateien als HTML-Archivdateien im WohnungsManger aufgenommen.

## Basiszins-Verwaltung für Verzugszinsberechnung

Auf der Globalebene gelangen Sie über die Menüfolge Datei / Konfiguration / Basiszins für

Zinsrechnung ändern in den unten dargestellten tabellarischen Eingabebildschirm. Sie sehen das Beginndatum und die jeweiligen Basiszinsen, den Aufschlag auf die Basiszinsen für private Schuldner und den anzuwendenden Zinssatz für Private (Spalte „% Priv. § 288 I). Für Unternehmer gilt ein höherer Aufschlag, der in der Spalte „Plus Kaufmann“ eingegeben wird, die Addition von Basiszins und Aufschlag ergibt für Kaufleute den anzuwendenden Zinssatz gem. § 288 II BGB (Kaufleute). Beim Aufruf der Zinsberechnung im Objekt über das Menü Info / Div.Listen und Auswertungen / Konten-Zinsrechnung erscheint noch ein Hinweisbildschirm mit der Freizeichnungsklausel, dass diese Funktion noch nicht freigegeben ist. Sie können die Zinsrechnung auf eigene Verantwortung nutzen. Bei der Eingabe von Basiszinsen fügen Sie einen neuen Basiszins mit dem Bedientknopf „Neu“ unten an und füllen die Spalten durch Doppelklick in das jeweilige Feld aus. Mit dem Bedientknopf „Löschen“ wird eine ganze Zeile gelöscht. Diese Basiszinstabelle ist nur für die Verzugszinsberechnung von Interesse, bei der Konten-Zinsrechnung kann alternativ ein Festzinssatz verwendet werden, wenn es die Aufgabe erfordert.

| Beginn Datum | Basiszins | Plus/Privat | % Priv. §288 I | Plus/Kaufmann | % Unt. §288 II |
|--------------|-----------|-------------|----------------|---------------|----------------|
| 01.01.1990   | 4,000     | 0,000       | 4,000          | 0,000         | 5,000          |
| 01.01.1999   | 2,500     | 0,000       | 4,000          | 0,000         | 5,000          |
| 01.06.1999   | 1,950     | 0,000       | 4,000          | 0,000         | 5,000          |
| 01.01.2000   | 2,600     | 0,000       | 4,000          | 0,000         | 5,000          |
| 01.05.2000   | 3,420     | 5,000       | 8,420          | 5,000         | 8,420          |
| 01.09.2000   | 4,260     | 5,000       | 9,260          | 5,000         | 9,260          |
| 01.09.2001   | 3,620     | 5,000       | 8,620          | 5,000         | 8,620          |
| 01.01.2002   | 2,570     | 5,000       | 7,570          | 8,000         | 10,570         |
| 01.07.2002   | 2,470     | 5,000       | 7,470          | 8,000         | 10,470         |
| 01.01.2003   | 1,970     | 5,000       | 6,970          | 8,000         | 9,970          |
| 01.07.2003   | 1,220     | 5,000       | 6,220          | 8,000         | 9,220          |
| 01.01.2004   | 1,140     | 5,000       | 6,140          | 8,000         | 9,140          |

## EA-Rechnung im Falle von optierten Einheiten: Netto-Erfassung

Für die Mehrwertsteuer-optierten Objekte wurde jetzt folgende Änderung bei der Erfassung der Daten vorgenommen. Die Einnahmen sind Netto und die Ausgaben enthalten auch bei IST-Erfassung mit Gegenbuchung Bank die Buchungen auf das Konto „Gutschrift aus Vorsteuer“, obgleich hier keine Gegenbuchung auf das Bankkonto vorliegt.

HTML/XML Reports:

Über das Menü Info / Div.Listen und Auswertungen / Datenbanklisten als HTML/XLS können Sie bisher bereits eigene Auswertungen mit gewünschten Daten durchführen. Neu ist jetzt die Auswahl der Datenquelle mit aussagefähigen Bezeichnungen statt bisher mit den Dateinamen:

