

Mietpool

Mietpool-Konzepte im WohnungsManager 32

1. Ausschüttung monatlich fester Beträge an Eigentümer
2. Ausschüttung monatlich variabler Beträge, die sich aus einem Mietpool-Umlagekonto ergeben (erst ab Programmversion 10.10.2000 enthalten)
3. Ausschüttung monatlich der Beträge, die der Mieter der jeweiligen Wohnung tatsächlich bezahlt hat unter Abzug möglicher Abschläge (Abschlag für Kosten der Sondereigentums-Verwaltung, der Überweisungen an die WEG für die dort anfallenden monatlichen Vorauszahlungen, die sich aus dem Wirtschaftsplan ergeben)

Zu 1: Die Ausschüttung monatlich fester Beträge kann einfach über die Einrichtung von Daueraufträgen (Überweisungen) an die Eigentümer erfolgen. Die Überweisungs-Daueraufträge werden monatlich über die Funktion DTA-Ausführen im WohnungsManager ausgeführt und automatisch verbucht. Die Verbuchung erfolgt Soll Debitorenkonto des jeweiligen Eigentümers an Haben Bank. Die Hausgeldzahlungen an die WEG werden ebenfalls per Überweisungs-Dauerauftrag auf das WEG-Bankkonto ausgeführt. Die Kosten der Sondereigentumsverwaltung, die dem Verwalter zustehen, werden im Rahmen der Sollstellung im SE (Sondereigentums-) Objekt dem Debitorenkonto des jeweiligen Eigentümers in Soll gestellt und vom Verwaltungs-Sachkonto per monatlichem Überweisungs-Dauerauftrag an den Verwalter abgeführt und verbucht. Die 85-er Konten (Miet-Verrechnungskonten) werden auf die Eigentümer-Debitorenkonten umgebucht. Damit ergibt sich auf dem Debitorenkonto eine Gesamtabrechnung für den jeweiligen Eigentümer. Im Soll sind die Auszahlungen an den Eigentümer, die Überweisungen an die WEG und die Belastungen für die SE-Verwaltergebühr erfasst, im Haben die angeforderten Mieteinnahmen. Rückstände des Mieters auf Mieten oder Betriebskostenvorauszahlungen werden ebenfalls auf das Eigentümer-Debitorenkonto umgebucht, so dass dann auf dem Debitorenkonto des Eigentümers ein Restguthaben oder eine Rest-Nachzahlung ausgewiesen wird.

Zu 2: Es wird ein Ausschüttungskonto für die (monatlichen) Mietpool-Zahlungen angelegt und auf dieses Konto der Gesamt-Ausschüttungsbetrag gebucht (z.B. Ausschüttungskonto 22 und Gegenkonto „Ausgeschüttete Beträge“, z.B. mit Kontonummer 23). Nach der Verbuchung des Ausschüttungsbetrags entstand auf dem Konto 22 ein Habensaldo, der über die Funktion Globalablauf/Extras der Mietverwaltung/Ausschüttung an Eigentümer nach einem wählbaren Schlüssel an die Eigentümer umgebucht wird, wobei gleichzeitig Überweisungen angelegt werden können. Die Umlage des Haben-Saldos auf dem Umlagekonto erfolgt über einen wählbaren Schlüssel. Da die Bearbeitung im Globalablauf erfolgt, sind die Objekte wählbar, für die eine Ausschüttung durchgeführt werden soll. Die Wahl dieser immer wiederkehrenden Objekte kann über ein Selektionskriterium automatisiert werden. Ferner wird auf dem Bildschirm der Umlageschlüssel und das Umlagekonto gewählt. Umlageschlüssel und Umlage-Kontonummer müssen für alle Objekte bei gleichzeitiger Ausführung gleich sein. Als Umlageschlüssel wird entweder ein Standardschlüssel gewählt, z.B. „MEA“ oder ein freier Schlüssel angelegt. Alle Schlüssel mit Ausnahme des Schlüssels 9 (eigene Heizkostenabrechnung) sind wählbar. Umlageschlüssel und Umlagekonto werden gespeichert und beim nächsten Aufruf vorgeschlagen. Buchungstext und Buchungsdatum werden jeweils aktuell

vorgeschlagen, aber nicht gespeichert. Auf dem Bildschirm ist wählbar, ob gleichzeitig mit der Verbuchung auch Überweisungen automatisch generiert werden. Überweisungen werden jedoch nur für die Wohnungseinheiten generiert, bei denen eine Kontoverbindung in den Stammdaten vorhanden ist. Mit Klick auf den Knopf „Liste drucken“ wird eine Aufstellung gedruckt mit den anstehenden Kontensalden, Ausschüttungs-Beträgen und Überweisungen. Der Überweisungsbetrag wird um einen eventuellen Rückstand des Eigentümers auf dessen Debitorenkonto gekürzt. Bei Vorliegen eines Eingangs-Guthabens auf dem Eigentümer-Debitorenkonto wird jedoch nur der Betrag der Ausschüttung als Überweisung erfasst. Mit Klicken auf OK erfolgt die Verbuchung und –wenn gewählt– auch die Erfassung der Überweisungen. Die Überweisungen sind als „normale“ Einmal-Überweisung angelegt und können bei Bedarf auf Objektebene im Menü „Bearbeite Überweisungen“ aufgerufen und geändert oder gelöscht werden. Die Ausführung der Überweisungen erfolgt in üblicher Weise im Menü „DTA ausführen“ auf Global- oder Objektebene. Bei dem Listenausdruck und bei der Verbuchung wird auf Objektebene eine neue Datenbank mit dem Dateinamen „Mietpool.dbf“ angelegt. Mit dieser Datei und einer neuen Briefvorlage (Reportgenerator) kann ein Serienbrief für die Benachrichtigung der Eigentümer erstellt werden. Zu 3: Diese Bearbeitungsmöglichkeit ist unter dem Thema [SE-Verwaltung](#) bereits beschrieben.