



Ein Unternehmen der 

Brüsseler Straße 3 · D-30539 Hannover
Telefon: 0511 2808-0 · Fax: 0511 2808-274

E-Mail: info@alexander-quien.de
[http:// www.alexander-quien.de](http://www.alexander-quien.de)

W-M-H

Wohnungswirtschaftliches **M**anagement für den **H**ausverwalter

LEISTUNGSBESCHREIBUNG Fremdverwaltung

Entstehungsgeschichte

Während der letzten 25 Jahre hat sich die Firma Alexander Quien Nova GmbH im Marktsegment Wohnungswirtschaft einen guten Ruf erwerben können.

Die Betreuung unserer Kunden erfolgte zunächst primär in der Funktion als Nixdorf Computer Werksvertretung im Hardwarebereich. Als autorisierter und zertifizierter Hardware-Lieferant sind wir darüber hinaus berechtigt, Wartungsarbeiten in diesem Umfeld durchzuführen.

Anfang des Jahres 1999 wurde ein Projektteam „Wohnungswirtschaft“ ins Leben gerufen und mit Unterstützung der Firma VOW Hannover mit der individuellen Programmierung unserer Softwarelösung W-M-H für den Bereich der Hausverwalter (Fremdverwaltung) begonnen.

Desweiteren wurde durch die Kooperation mit der Haus und Grund GmbH in Hannover eine Mitgliederverwaltung für den Hausverwalterbereich, eine Verwaltervergütungsabrechnung sowie ein Vermietungsmanagement entwickelt.

Seit Anfang 2015 ist die Alexander Quien Nova GmbH ein Unternehmen der GAP Group in Bremen.

Die GAP Group betreut über 500 Kunden davon 200 Hausverwalter. Insgesamt verwalten die Kunden über 2 Millionen Mieteinheiten.

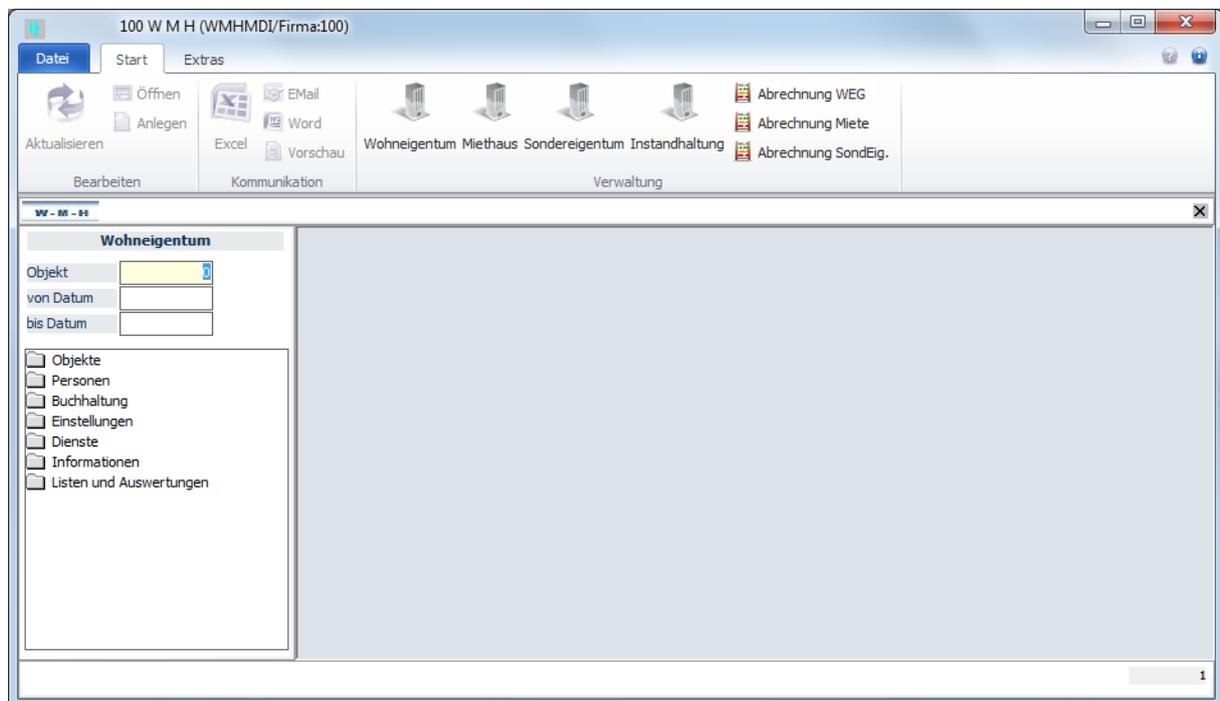
An unserem Standort in Hannover ist das Kompetenzzentrum der Softwareentwicklung speziell für die treuhänderische Immobilienverwaltung der GAP entstanden. Hier wird auf der Basis der sehr anerkannten und praxiserprobten Softwarelösung WMH aus unserem Haus schwerpunktmäßig die Weiterentwicklung unseres strategischen Branchenproduktes für die professionelle und anspruchsvolle Fremd- und Hausverwaltung betrieben.

Inhaltsübersicht

Allgemein	07
Stammdaten Objekt	09
Stammdaten Einheit/Kostenstelle	12
Stammdaten Mieter/Eigentümer	14
Sachkonten	21
Umlage- und Informationsschlüssel	22
Jahresabrechnung	23
Automatischer und manueller Bankimport	27
Informationen, Listen und Auswertungen	30
Sonderumlagen	32
Instandhaltung	33
Sondereigentum	38
Individuelle Abrechnungen	39
Serienbriefe	42
Referenzen	45

Allgemein

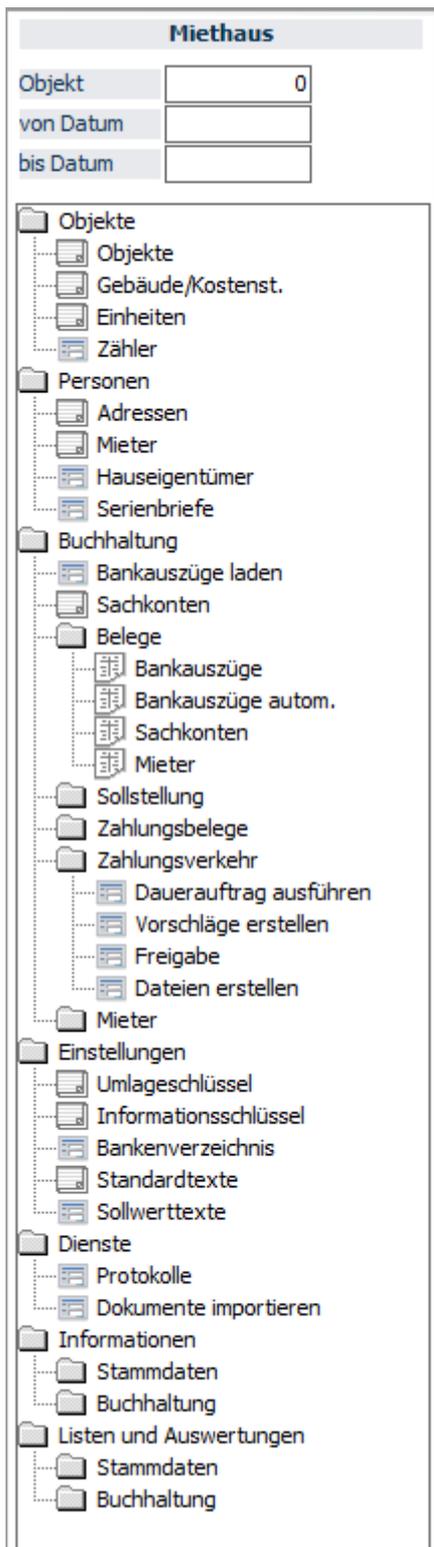
Die WMH deckt den gesamten Bereich der Hausverwaltung, WEG-Verwaltung sowie Sondereigentumsverwaltung ab. Die Hausverwaltung kann sowohl im Auftrag anderer Eigentümer als auch für eigene Objekte (keine bilanzierende Verwaltung) genutzt werden. Die WMH ist sowohl mandanten- als auch mehrplatzfähig. Sie wird um ein Instandhaltungstool optimal ergänzt.



Der zusätzliche Explorer ermöglicht die übersichtliche Darstellung aller verwalteten Objekte. Über den Explorer gelangt man direkt in die entsprechende Maske des Objektes, der Kostenstelle, der Einheit oder des Mieters/Eigentümers.



Ein Wechseln in die verschiedenen Arbeitsbereiche ist möglich, ohne die aktuelle Maske schließen zu müssen. Die Fenstergröße kann auf Wunsch angepasst werden. Beim Starten der WMH wird automatisch der Arbeitsbereich geöffnet, welcher beim vorherigen Schließen zuletzt aktiv war.



Screen Miethaus

Einfache Handhabung - intuitive Bedienung

- klare Struktur des Explorers
- Wiedererkennbarkeit der Eingabemasken (Look and Feel): gleichartige Vorgänge erfolgen in gleichgestalteten Eingabemasken
- einfache Bedienung mit Tastatur und/oder Maus
- Auswahllisten (Picklisten) erleichtern die Erfassung

Individualität

- Anpassung an die Anforderungen des Unternehmens aufgrund des modularen Aufbaus
- Informationsschlüssel: Speichern der Informationen, die tatsächlich benötigt werden
- das Layout von Schreiben (Abrechnung, Mieterhöhung) ist an Briefvorlagen anpassbar
- Auswahl vieler Picklisten, welche vom Anwender gepflegt werden können

Buchhaltung

- Import von Bankauszügen
- Zahlungsverkehr mit Erstellung einer XML-Datei
- OP-Verwaltung
- intuitive Buchungsmasken
- Mahnwesen
- Kautionsverwaltung

Auswertungen

- umfangreiche Listen und Berichte
- Export von Auswertungen nach MS-Excel
- Speichern von Auswertungen als PDF-Dokument

MS-Word Anbindung

- Erstellen von Anschreiben aus dem Eigentümer-/Mieterstamm
- Serienbriefe

Dokumentenablage

- Ablegen interner und externer Dokumente zum Objekt, zur Kostenstelle, der Einheit oder dem Eigentümer/Mieter
- alle Dateiformate möglich, die über ein Windowsprogramm aufrufbar sind

Abrechnungen

- Schnittstelle Dienstleister Heizkostenabrechnung
- Erstellung individueller Abrechnungen
- Schnelle und einfache Erstellung der Abrechnung

Im Folgenden sind einige Highlights aufgeführt und kurz umschrieben. Die Funktionsweisen sind für alle Arbeitsbereiche identisch. Die Screens können je nach Bereich (Miethaus, WEG, Sondereigentum) minimal abweichen.

Stammdaten Objekt

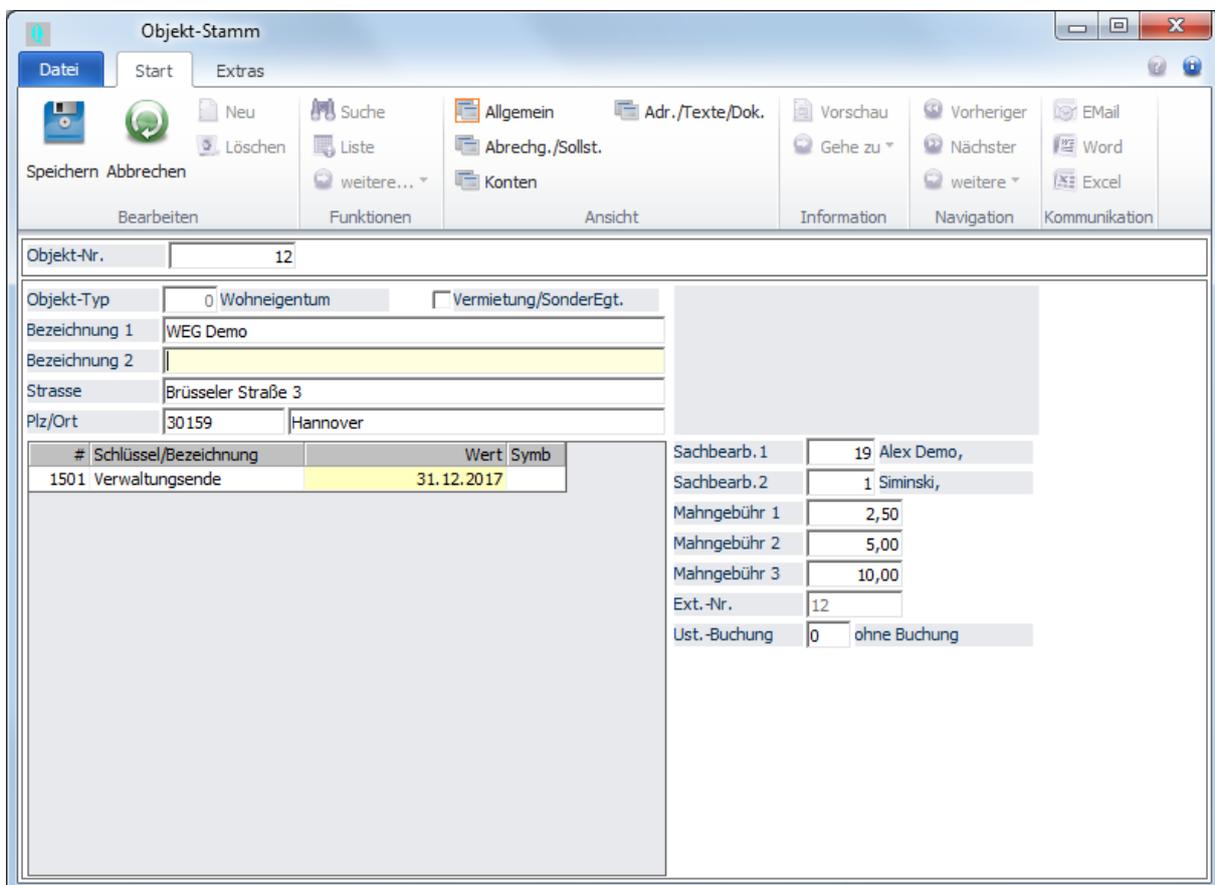
Allgemein

In den Stammdaten des Objektes werden die Bezeichnung und die Adresse des Objektes gespeichert.

Im Objektstamm einer WEG wird festgelegt, ob dieses Objekt in der Sondereigentumsverwaltung (SET) berücksichtigt werden soll.

Weiterhin können Informationsschlüssel (z.B. Baujahr, Grundstücksfläche u.ä.) gepflegt werden.

Daneben können ein kaufmännischer und ein technischer Sachbearbeiter zugeordnet sowie die objektbezogenen Mahngebühren erfasst werden.



Objekt-Stamm

Objekt-Nr. 12

Objekt-Typ Wohn Eigentum Vermietung/SonderEgt.

Bezeichnung 1 WEG Demo

Bezeichnung 2

Strasse Brüsseler Straße 3

Plz/Ort 30159 Hannover

#	Schlüssel/Bezeichnung	Wert	Symb
1501	Verwaltungsende	31.12.2017	

Sachbearb. 1 19 Alex Demo,

Sachbearb. 2 1 Siminski,

Mahngebühr 1 2,50

Mahngebühr 2 5,00

Mahngebühr 3 10,00

Ext.-Nr. 12

Ust.-Buchung 0 ohne Buchung

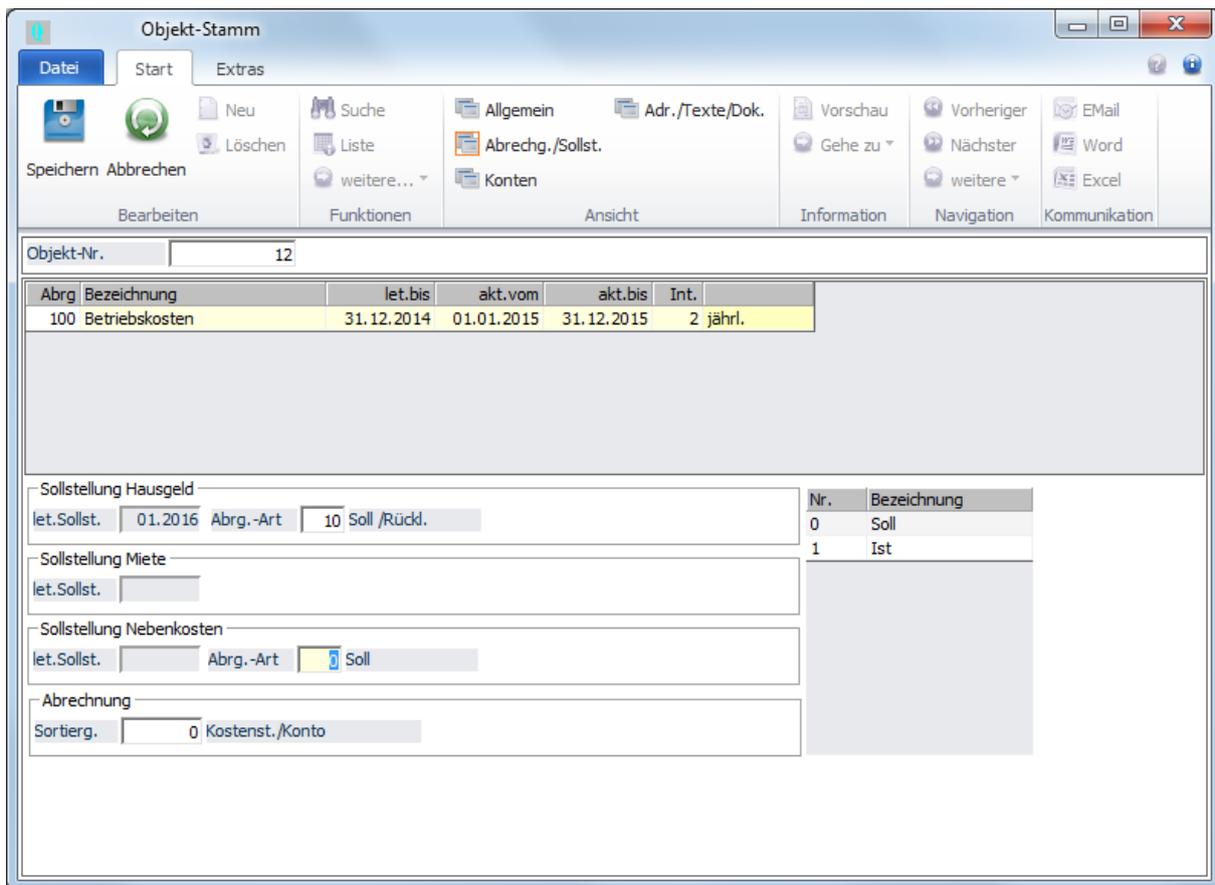
Screen Wohneigentum

Abrechnung/Sollstellung

Nur bei Neuanlage eines Objektes muss der Abrechnungszeitraum einmalig vorgegeben werden. Mit dem Buchen der Eigentümerabrechnung wird der Abrechnungszeitraum fortgeschrieben.

Ebenso wird das Datum der letzten Sollstellung mit dem endgültigen Abruf der automatischen Sollstellung fortgeschrieben.

Gleichfalls wird je Objekt festgelegt, ob bezüglich des Hausgeldes oder der Nebenkosten eine Soll- oder Ist-Abrechnung vorgenommen wird.



The screenshot shows the 'Objekt-Stamm' window with the following data and settings:

Objekt-Nr. 12

Abrg	Bezeichnung	let.bis	akt.vom	akt.bis	Int.
100	Betriebskosten	31.12.2014	01.01.2015	31.12.2015	2 jährl.

Settings for 'Sollstellung Hausgeld':
 let.Sollst. 01.2016 Abrg.-Art 10 Soll/Rück.

Settings for 'Sollstellung Nebenkosten':
 let.Sollst. Abrg.-Art Soll

Settings for 'Abrechnung':
 Sortierg. 0 Kostenst./Konto

Nr.	Bezeichnung
0	Soll
1	Ist

Screen Wohneigentum

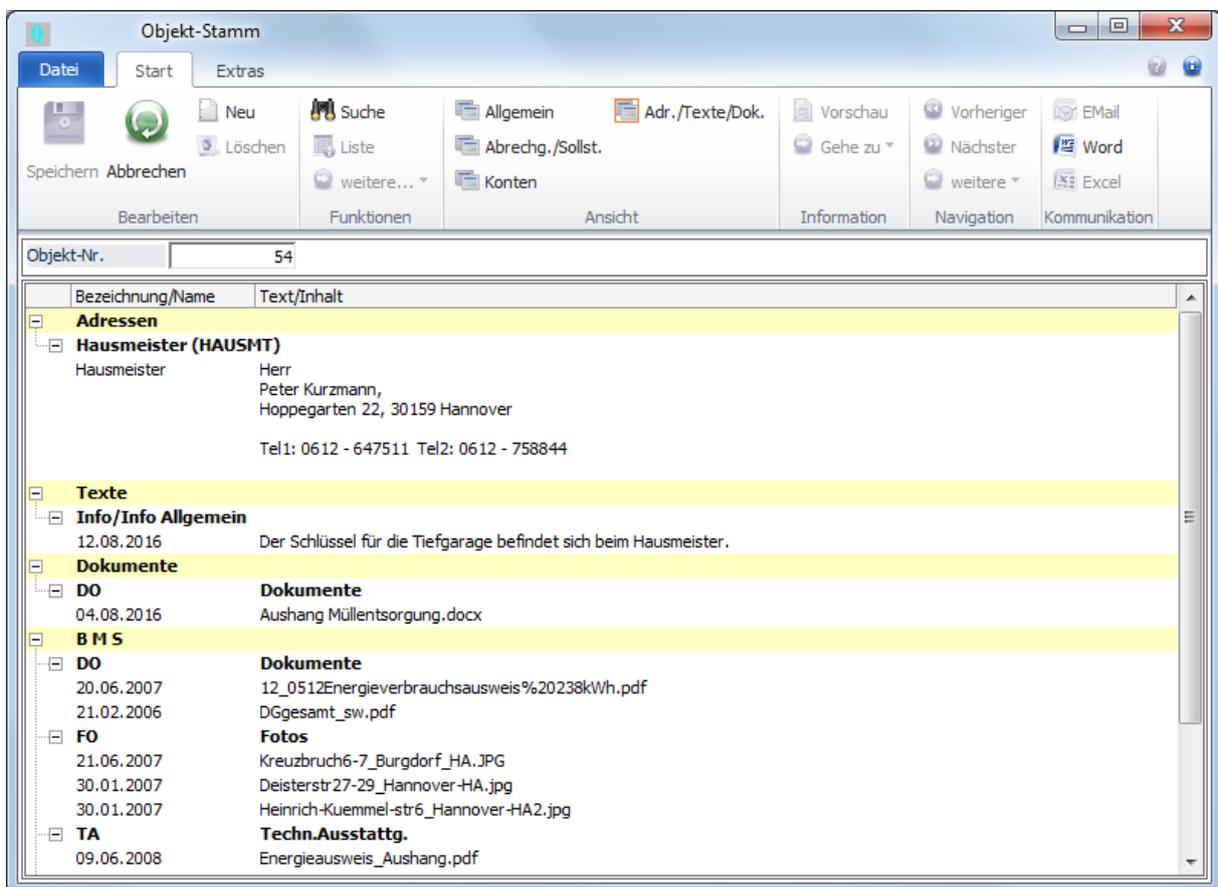
Adressen/Texte/Dokumente

Im Bereich der Adressen kann z. B. der für dieses Objekt zuständige Hausmeister erfasst werden. Weitere mögliche Adressen sind ebenfalls hinterlegbar.

Ebenso können unter „Texte“ Notizen oder Informationen zum Objekt erfasst werden.

Unter „Dokumente“ können sowohl interne als auch externe Dokumente abgelegt werden. Externe Dokumente (Bilder, Videos, Textdateien, PDF-Dokumente) können über eine Schnittstelle importiert werden.

Bei Einsatz unseres Moduls **BMS** sind hier auch die im BMS erstellten Dokumente (z.B. Wohnungsübergabe-, -abnahmeprotokoll) abgelegt.



Objekt-Nr.	54	
Bezeichnung/Name	Text/Inhalt	
Adressen		
Hausmeister (HAUSMT)		
Hausmeister	Herr	Peter Kurzmann, Hoppegarten 22, 30159 Hannover
		Tel1: 0612 - 647511 Tel2: 0612 - 758844
Texte		
Info/Info Allgemein	12.08.2016	Der Schlüssel für die Tiefgarage befindet sich beim Hausmeister.
Dokumente		
DO	04.08.2016	Aushang Müllentsorgung.docx
BMS		
DO	20.06.2007	12_0512Energieverbrauchsausweis%20238kWh.pdf
	21.02.2006	DGgesamt_sw.pdf
FO	21.06.2007	Kreuzbruch6-7_Burgdorf_HA.JPG
	30.01.2007	Deisterstr27-29_Hannover-HA.jpg
	30.01.2007	Heinrich-Kuemmel-str6_Hannover-HA2.jpg
TA	09.06.2008	Energieausweis_Aushang.pdf

Screen Miethaus

Stammdaten Einheit/Kostenstelle

Einheit

Es wird zunächst festgelegt, in welchem Gebäude/welcher Kostenstelle sich die Einheit befindet und um welchen Einheitstyp es sich dabei handelt (z. B. Wohnung, Gewerbe, Garage etc.). Die Bezeichnung der Lage wird ebenfalls erfasst.

Ferner werden die einheitsbezogenen Verteilerschlüssel (Miteigentumsanteile, Wohn- und Heizfläche etc.) angezeigt.

Weitere Informationsschlüssel können ergänzend dargestellt werden.

Objekt-Einheiten

Objekt-Nr. 12 Brüsseler.Straße.3,Hannover,
 Einheit 1001

Gebäude 1 Brüsseler Straße 3
 Lage/Bez. EG links
 Ext.Bez. 12.1.1 Ext.-Nr. 12.1001
 Typ 0 Wohnung

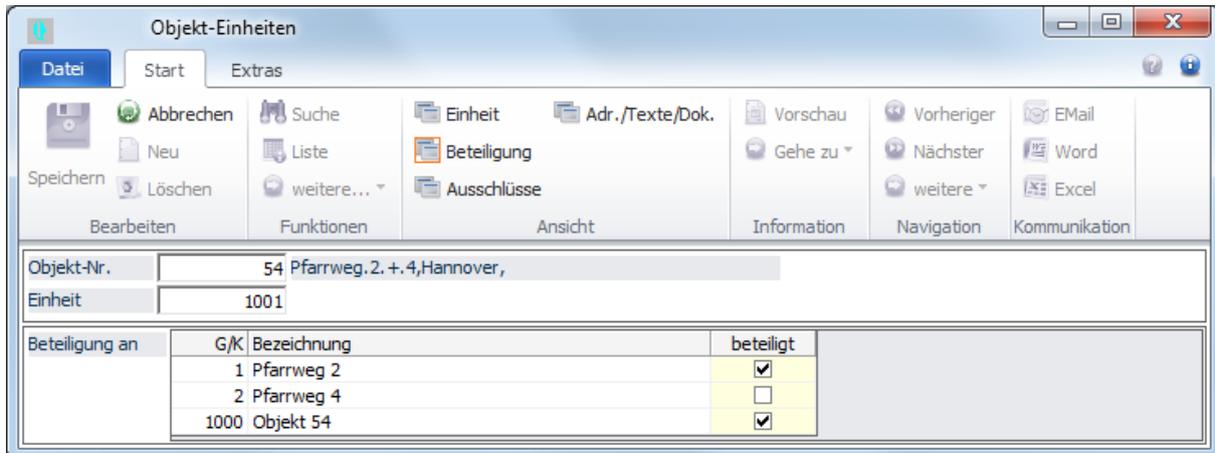
#	Schlüssel/Bezeichnung	Wert	Symb
1	Wohnfläche	50,6	m2
2	beheizte Fläche	47,90	m2
3	Warmwasser-Fläche	50,6	m2
4	Miteigentumsanteile	33	ME
8	MEA Whg.HZKO	33,000	ME Whg
10	Einheiten	1	Anz.
90	Umlageausfallwagnis	0	1

#	Schlüssel/Bezeichnung	Wert	Symb
1000	Ausst.Gruppe	2	
1010	Ausst.Bad	2	
1020	Ausst.Heizung	2	
2001	Zimmerzahl	2	1
2002	Raumzahl	4	1
2011	Zimmer 1	1	1
2012	Zimmer 2	1	1
2013	Zimmer 3	0	1
2014	Zimmer 4	0	1

Screen Wohneigentum

Beteiligung

Die Einheit wird dem Gebäude bzw. den Kostenstellen zugeordnet, an deren Kosten sie im Zuge der Abrechnung beteiligt wird.

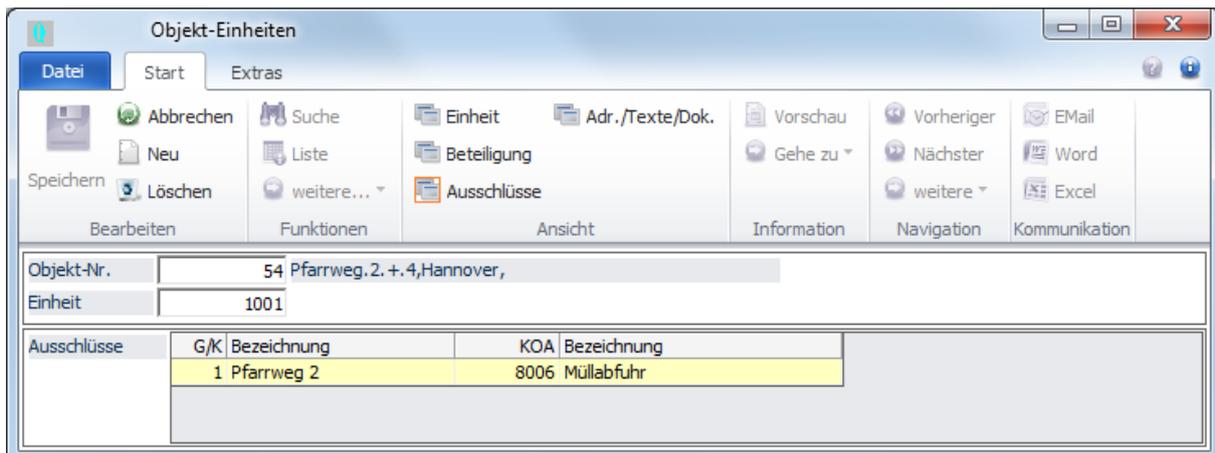


Beteiligung an	G/K	Bezeichnung	beteiligt
	1	Pfarrweg 2	<input checked="" type="checkbox"/>
	2	Pfarrweg 4	<input type="checkbox"/>
	1000	Objekt 54	<input checked="" type="checkbox"/>

Screen Miethaus

Ausschlüsse

Die Einheit kann von bestimmten Kosten ausgeschlossen werden.



Ausschlüsse	G/K	Bezeichnung	KOA	Bezeichnung
	1	Pfarrweg 2	8006	Müllabfuhr

Screen Miethaus

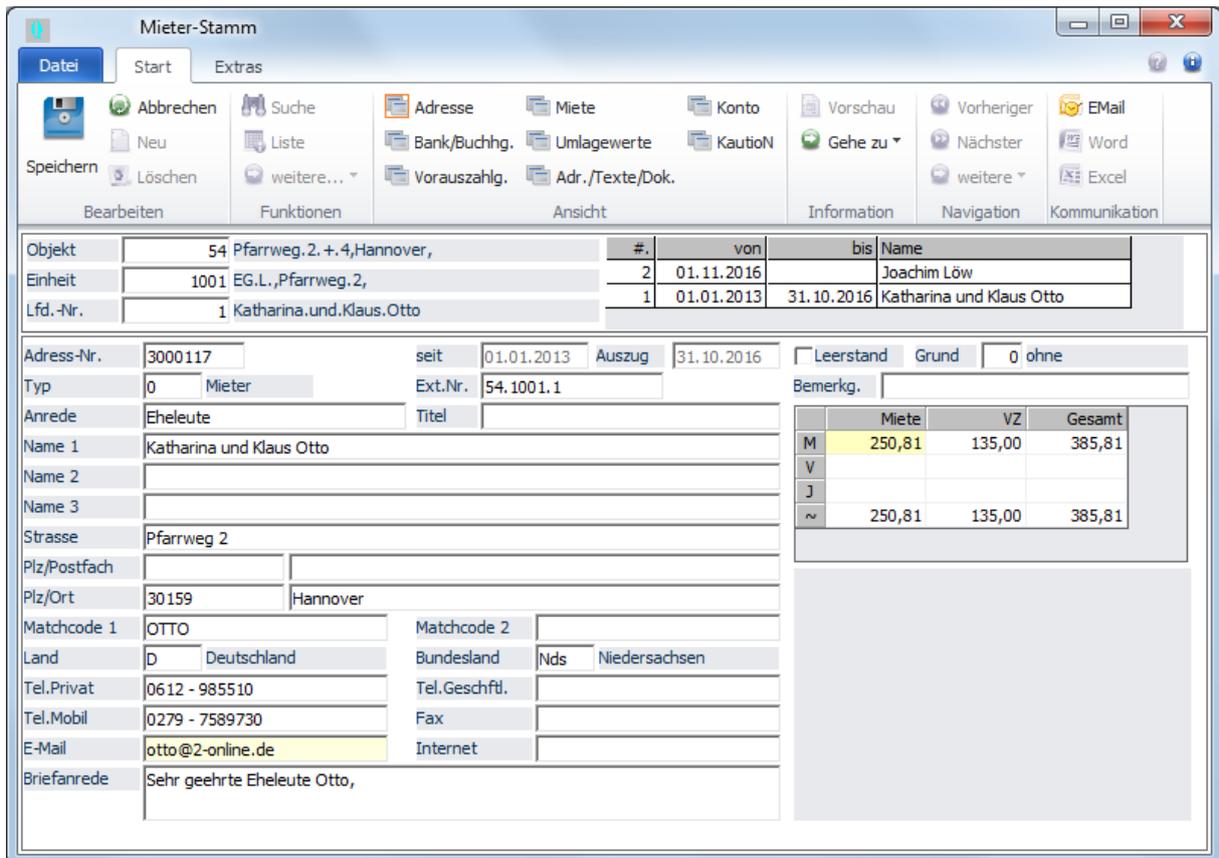
Stammdaten Mieter/Eigentümer

Adresse

Alle wichtigen Eckdaten des Mieters/Eigentümers sind übersichtlich dargestellt. Im oberen rechten Bereich ist die Historie aller Mieter/Eigentümer der betreffenden Einheit sichtbar.

Der rechte Bereich zeigt den Intervall und die Zusammensetzung der Zahlungsverpflichtungen an.

Aus der Maske heraus kann direkt eine Email verschickt werden.



The screenshot shows the 'Mieter-Stamm' (Tenant Master) window. It features a menu bar with 'Datei', 'Start', and 'Extras'. The 'Extras' menu is open, showing options like 'Abbrechen', 'Suche', 'Adresse', 'Miete', 'Konto', 'Vorschau', 'Vorheriger', 'E-Mail', 'Neu', 'Liste', 'Bank/Buchhg.', 'Umlagewerte', 'KautioN', 'Gehe zu', 'Nächster', 'Word', 'Löschen', 'weitere...', 'Vorauszahlg.', 'Adr./Texte/Dok.', 'weitere...', 'Excel', 'Bearbeiten', 'Funktionen', 'Ansicht', 'Information', 'Navigation', and 'Kommunikation'.

The main data area contains a table with the following entries:

Objekt	#.	von	bis	Name
54 Pfarrweg.2.+.4,Hannover,	2	01.11.2016		Joachim Löw
Einheit 1001 EG.L.,Pfarrweg,2,	1	01.01.2013	31.10.2016	Katharina und Klaus Otto
Lfd.-Nr. 1 Katharina.und.Klaus.Otto				

Below the table, there are several input fields and sections:

- Adress-Nr.:** 3000117
- seit:** 01.01.2013
- Auszug:** 31.10.2016
- Leerstand:** Leerstand
- Grund:** 0 ohne
- Ext.Nr.:** 54.1001.1
- Bemerkg.:** (empty)
- Anrede:** Eheleute
- Name 1:** Katharina und Klaus Otto
- Name 2:** (empty)
- Name 3:** (empty)
- Strasse:** Pfarrweg 2
- Plz/Postfach:** (empty)
- Plz/Ort:** 30159 Hannover
- Matchcode 1:** OTTO
- Matchcode 2:** (empty)
- Land:** D Deutschland
- Bundesland:** Nds Niedersachsen
- Tel.Privat:** 0612 - 985510
- Tel.Geschftl.:** (empty)
- Tel.Mobil:** 0279 - 7589730
- Fax:** (empty)
- E-Mail:** otto@2-online.de
- Internet:** (empty)
- Briefanrede:** Sehr geehrte Eheleute Otto,

On the right side, there is a payment breakdown table:

	Miete	VZ	Gesamt
M	250,81	135,00	385,81
V			
J			
~	250,81	135,00	385,81

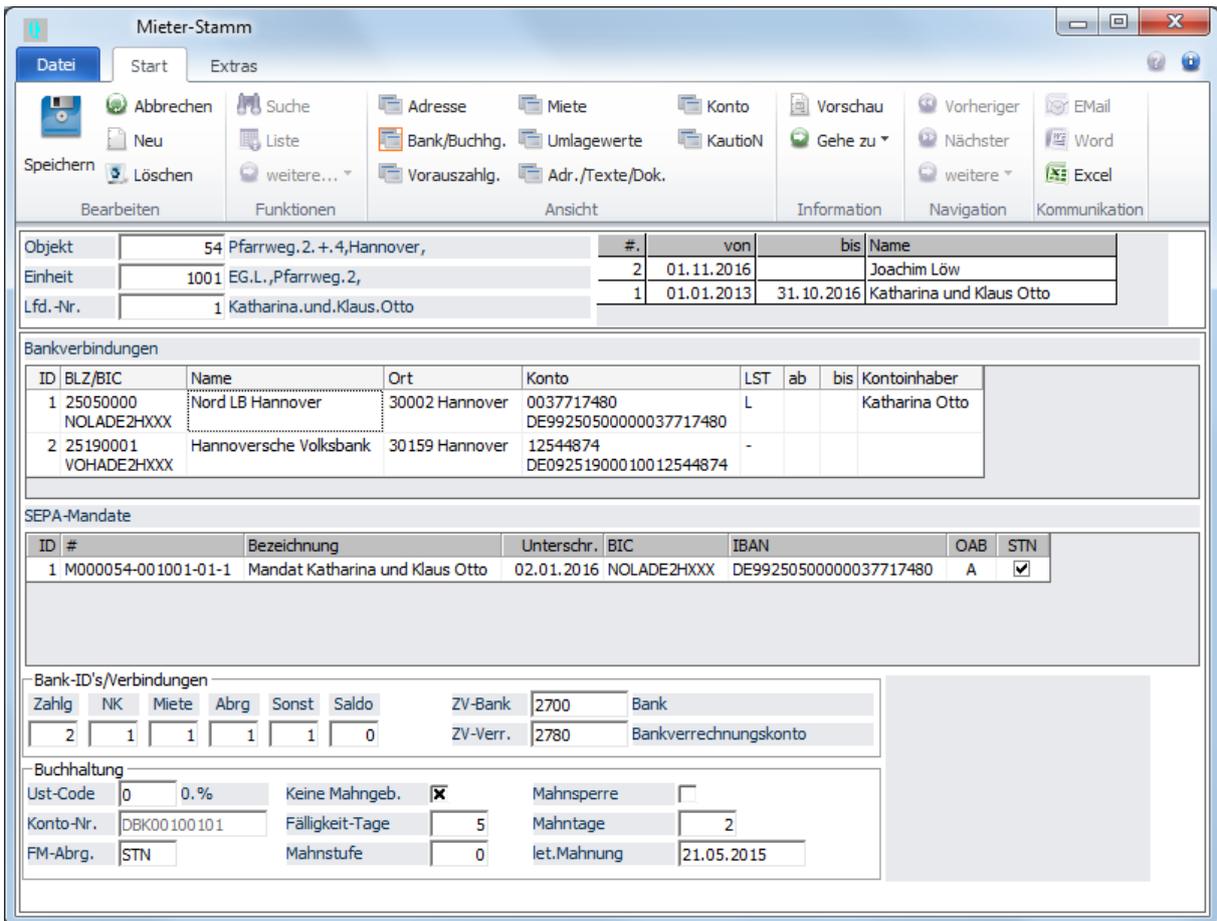
Screen Miethaus

Bank/Buchhaltung

Es können mehrere Bankverbindungen sowie bei Bedarf deren SEPA Mandate hinterlegt werden. Über die Bank-IDs wird gesteuert, über welche ID Lastschriften erfolgen oder auf welche ID Auszahlungen getätigt werden.

Im Bereich Buchhaltung wird u. a. gesteuert, ob Mahngebühren bei Rückstand gebucht werden oder der Mieter/Eigentümer bei Mahnungen unabhängig des Saldos überhaupt nicht berücksichtigt wird.

Außerdem kann festgelegt werden, zu welchem Zeitpunkt des Monats die Miete oder das Hausgeld eingezogen werden soll.



Mieter-Stamm

Objekt: 54 Pfarrweg. 2. +. 4, Hannover, #. 2 von 01.11.2016 bis Name Joachim Löw
 Einheit: 1001 EG.L., Pfarrweg. 2, #. 1 von 01.01.2013 bis 31.10.2016 Name Katharina und Klaus Otto
 Lfd.-Nr.: 1 Katharina und Klaus Otto

Bankverbindungen

ID	BLZ/BIC	Name	Ort	Konto	LST	ab	bis	Kontoinhaber
1	25050000 NOLADE2HXXX	Nord LB Hannover	30002 Hannover	0037717480 DE99250500000037717480	L			Katharina Otto
2	25190001 VOHADE2HXXX	Hannoversche Volksbank	30159 Hannover	12544874 DE09251900010012544874	-			

SEPA-Mandate

ID	#	Bezeichnung	Unterschr.	BIC	IBAN	OAB	STN
1	M000054-001001-01-1	Mandat Katharina und Klaus Otto	02.01.2016	NOLADE2HXXX	DE99250500000037717480	A	<input checked="" type="checkbox"/>

Bank-ID's/Verbindungen

Zahlg	NK	Miete	Abrg	Sonst	Saldo	ZV-Bank	Bank
2	1	1	1	1	0	2700	Bank
						2780	Bankverrechnungskonto

Buchhaltung

Ust-Code	0	0. %	Keine Mahngeb.	<input checked="" type="checkbox"/>	Mahnsperr	<input type="checkbox"/>
Konto-Nr.	DBK00100101	Fälligkeit-Tage	5	Mahntage	2	
FM-Abrg.	STN	Mahnstufe	0	let. Mahnung	21.05.2015	

Screen Miethaus

Vorauszahlungen/Sollwerte

Die Vorauszahlungen und Sollwerte werden je Kostenart mit Betrag und Zahlungsrhythmus erfasst. Ebenso wird der entsprechende Steuerschlüssel hinterlegt und die Kostengruppe angezeigt.

In der Liste wird der aktuelle Zahlungsbetrag mit Beginn der Änderung dargestellt. Die letzte Sollstellung wird vom System automatisch fortgeschrieben.

Eigentümer-Stamm										
Datei Start Extras										
Objekt	12	Brüsseler.Straße.3,Hannover,	#.	von	bis	Name				
Einheit	1001	EG.links,Brüsseler.Straße.3,	2	01.05.2010		Manfred Kindt				
Lfd.-Nr.	2	Manfred.Kindt	1	01.01.2010	30.04.2010	Kurt Felix				
Hausgelder										
#	Bezeichnung	Betrag	ab/vom	Betrag Neu	ZR	Let.Sollst.	KoA	UST	Grp.	
1	Hausgeld	122,00	01.02.2016	100,00	0	monatl.	01.2016	6001	0	100
2	Soll Rücklage	0,00	01.01.2016	24,75	0	monatl.	01.2016	6011	0	400

Screen Wohneigentum

Mieter-Stamm										
Datei Start Extras										
Objekt	54	Pfarrweg.2.+4,Hannover,	#.	von	bis	Name				
Einheit	1001	EG.L.,Pfarrweg.2,	2	01.11.2016		Joachim Löw				
Lfd.-Nr.	1	Katharina.und.Klaus.Otto	1	01.01.2013	31.10.2016	Katharina und Klaus Otto				
#	Bezeichnung	Betrag	ab/vom	Betrag Neu	ZR	Let.SOL	KoA	UST	GRP	
1	Betriebskosten	50,00	01.02.2016	55,00	0	monatl.	02.2016	6110	0	100
2	Heizkosten	70,00	01.02.2016	80,00	0	monatl.	02.2016	6120	0	101

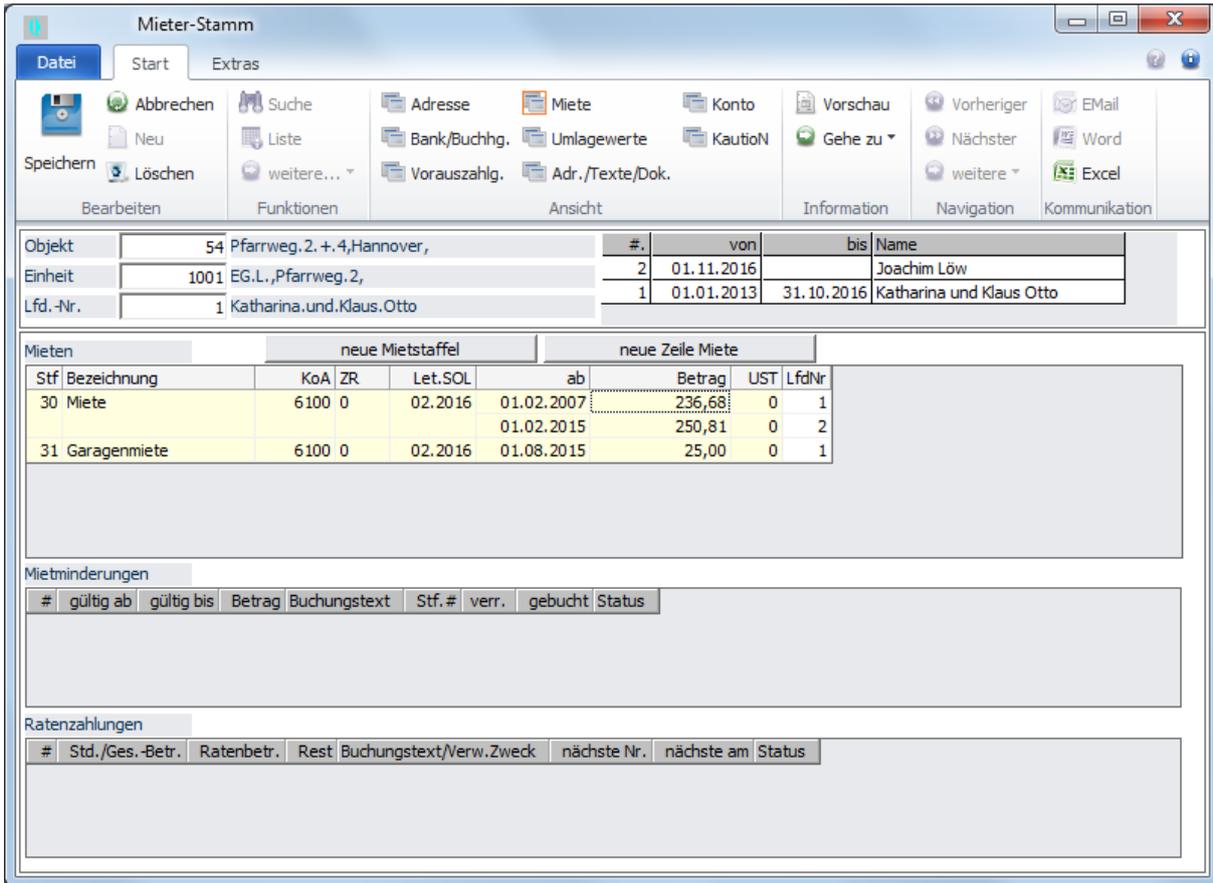
Screen Miethaus

Miete

Die Miete wird mit Betrag und Zahlungsrhythmus erfasst. Die zuletzt erfolgte Sollstellung wird ebenfalls vom System automatisch fortgeschrieben. Bei Mietpreisänderungen werden die Mieten chronologisch angeordnet.

Neben der üblichen Wohnraummiete können weitere Mietstaffeln, z. B. für eine zusätzliche Garage oder eine vermietete Einbauküche, erfasst werden.

Mietminderungen können ebenso wie vereinbarte Ratenzahlungen angelegt werden.



The screenshot shows the 'Mieter-Stamm' (Tenant Master) window. It includes a menu bar (Datei, Start, Extras) and a ribbon with various icons for actions like 'Abbrechen', 'Suche', 'Adresse', 'Miete', 'Konto', 'Vorschau', etc. Below the ribbon is a data entry area for tenant details:

Objekt	54 Pfarweg.2.+4,Hannover,	#.	von	bis	Name
Einheit	1001 EG.L.,Pfarweg.2,	2	01.11.2016		Joachim Löw
Lfd.-Nr.	1 Katharina.und.Klaus.Otto	1	01.01.2013	31.10.2016	Katharina und Klaus Otto

Below this is a table for 'Mieten' (Rentals) with columns for 'Stf', 'Bezeichnung', 'KoA', 'ZR', 'Let.SOL', 'ab', 'Betrag', 'UST', and 'LfdNr'. It shows two entries for 'Miete' and one for 'Garagenmiete'.

Stf	Bezeichnung	KoA	ZR	Let.SOL	ab	Betrag	UST	LfdNr
30	Miete	6100	0	02.2016	01.02.2007	236,68	0	1
					01.02.2015	250,81	0	2
31	Garagenmiete	6100	0	02.2016	01.08.2015	25,00	0	1

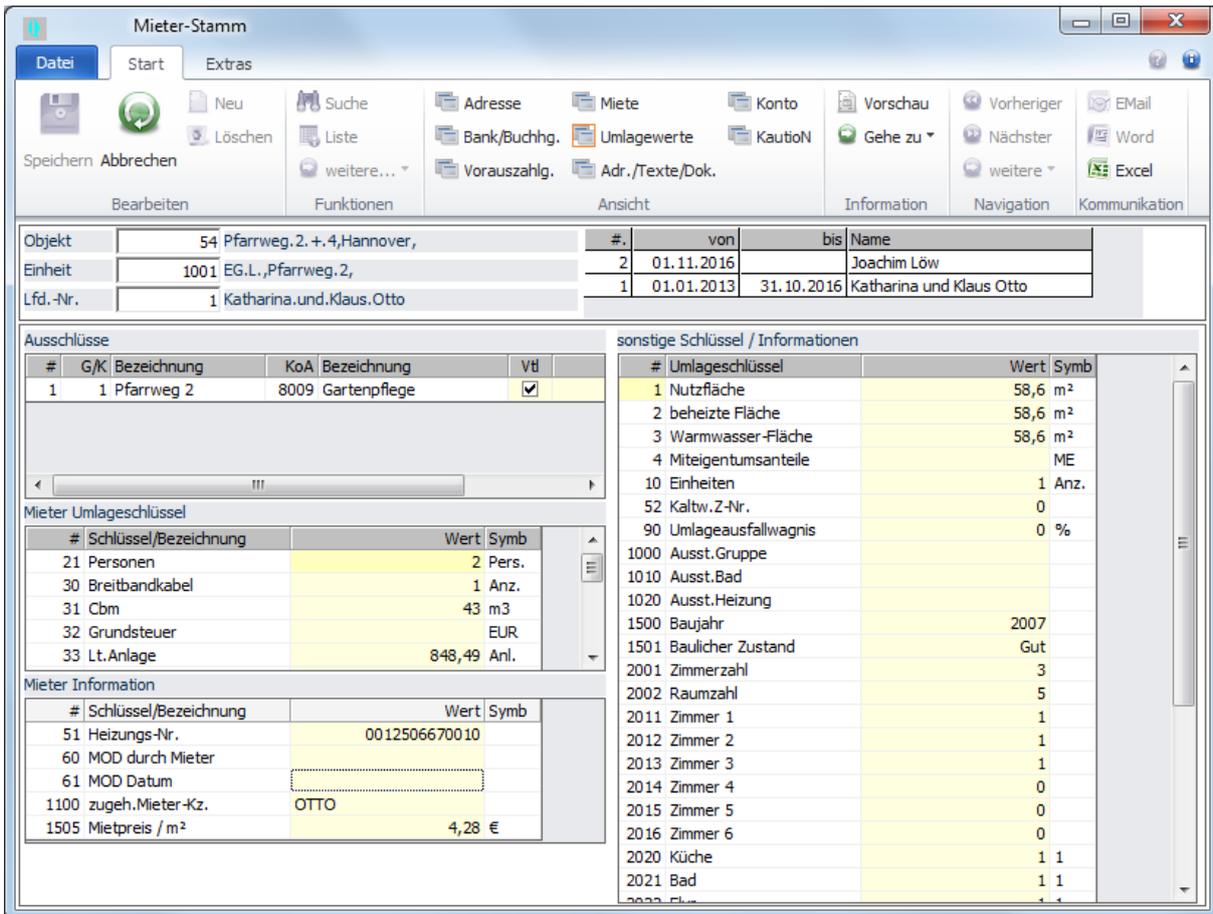
At the bottom, there are sections for 'Mietminderungen' (Rent reductions) and 'Ratenzahlungen' (Installment payments), each with a table header for recording such transactions.

Screen Miethaus

Umlagewerte

Unter den Umlagewerten befinden sich alle für die Abrechnung relevanten Umlageschlüssel. Darüber hinaus werden individuell angelegte Informationsschlüssel sowie solche des übergeordneten Objektes, der Kostenstelle und der Einheit angezeigt.

Der Mieter kann im Rahmen der Abrechnung von Kosten ausgeschlossen werden. Ein Haken steuert, ob die Kosten auf die anderen Mieter umgelegt werden oder nicht.



The screenshot shows the 'Mieter-Stamm' (Tenant Master) window. It features a ribbon menu with tabs for 'Datei', 'Start', and 'Extras'. The main area is divided into several sections:

- Object Data:**

Objekt	#	von	bis	Name
54 Pfarweg.2.+4,Hannover,				
1001 EG.L.,Pfarweg.2,	2	01.11.2016		Joachim Löw
Lfd.-Nr. 1 Katharina.und.Klaus.Otto	1	01.01.2013	31.10.2016	Katharina und Klaus Otto
- Ausschlüsse (Exclusions):**

#	G/K	Bezeichnung	KoA	Bezeichnung	Vtl
1	1	Pfarweg 2	8009	Gartenpflege	<input checked="" type="checkbox"/>
- Mieter Umlageschlüssel (Tenant Allocation Keys):**

#	Schlüssel/Bezeichnung	Wert	Symb
21	Personen	2	Pers.
30	Breitbandkabel	1	Anz.
31	Cbm	43	m3
32	Grundsteuer		EUR
33	Lt.Anlage	848,49	Anl.
- Mieter Information (Tenant Information):**

#	Schlüssel/Bezeichnung	Wert	Symb
51	Heizungs-Nr.	0012506670010	
60	MOD durch Mieter		
61	MOD Datum		
1100	zugeh.Mieter-Kz.	OTTO	
1505	Mietpreis / m ²	4,28	€
- sonstige Schlüssel / Informationen (Other Keys / Information):**

#	Umlageschlüssel	Wert	Symb
1	Nutzfläche	58,6	m ²
2	beheizte Fläche	58,6	m ²
3	Warmwasser-Fläche	58,6	m ²
4	Miteigentumsanteile		ME
10	Einheiten	1	Anz.
52	Kaltw.-Z-Nr.	0	
90	Umlageausfallwagnis	0	%
1000	Ausst.Gruppe		
1010	Ausst.Bad		
1020	Ausst.Heizung		
1500	Baujahr	2007	
1501	Baulicher Zustand	Gut	
2001	Zimmerzahl	3	
2002	Raumzahl	5	
2011	Zimmer 1	1	
2012	Zimmer 2	1	
2013	Zimmer 3	1	
2014	Zimmer 4	0	
2015	Zimmer 5	0	
2016	Zimmer 6	0	
2020	Küche	1	1
2021	Bad	1	1

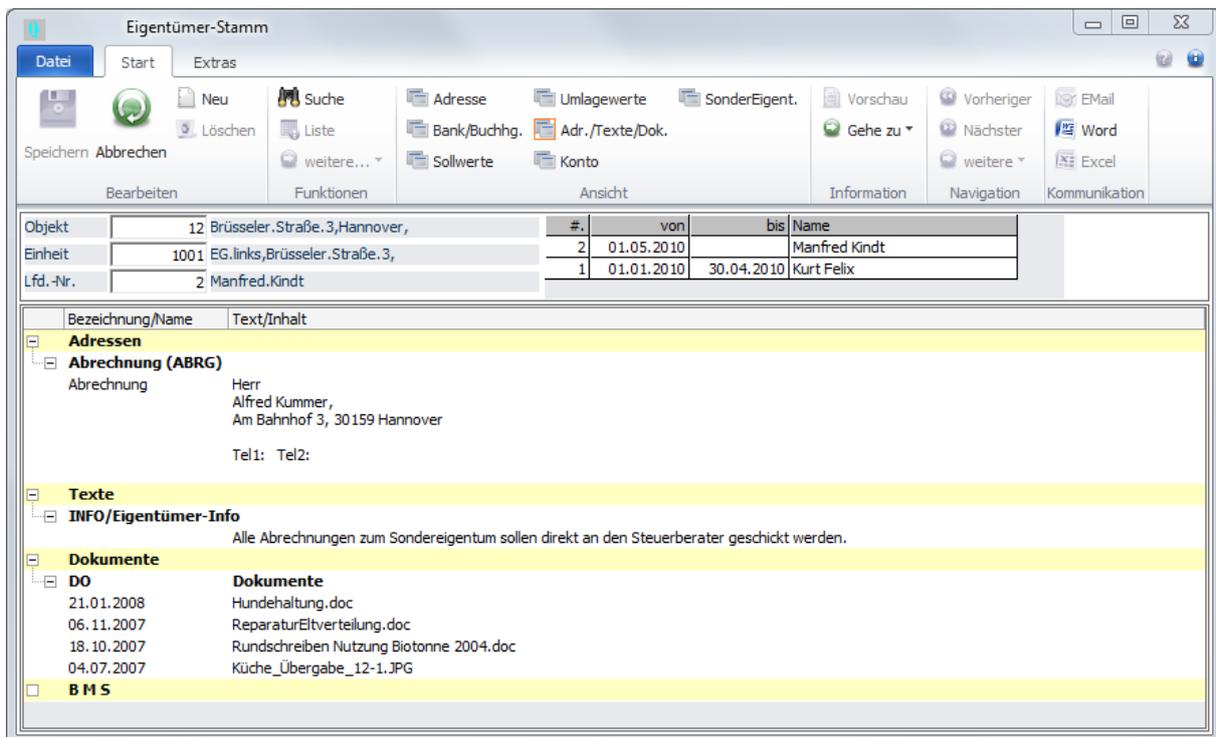
Screen Miethaus

Adressen/Texte/Dokumente

Im Bereich der Adressen können z. B. ein weiterer Ansprechpartner oder der Steuerberater hinterlegt werden. Ebenso können unter „Texte“ Notizen oder Informationen zum Objekt erfasst werden.

Unter „Dokumente“ können sowohl interne als auch externe Dokumente abgelegt werden. Externe Dokumente (Bilder, Videos, Textdateien, PDF-Dokumente) können über eine Schnittstelle importiert werden.

Bei Einsatz unseres Moduls **BMS** sind hier auch die im BMS erstellten Dokumente (z.B. Wohnungsübergabe-, -abnahmeprotokoll) abgelegt.



Objekt	Einheit	Lfd.-Nr.	#	von	bis	Name
12	Brüsseler.Straße.3,Hannover,					
	1001	EG.links,Brüsseler.Straße.3,	2	01.05.2010		Manfred Kindt
		2	1	01.01.2010	30.04.2010	Kurt Felix

Adressen

- Abrechnung (ABRG)**
 - Abrechnung: Herr Alfred Kummer, Am Bahnhof 3, 30159 Hannover. Tel1: Tel2:

Texte

- INFO/Eigentümer-Info**: Alle Abrechnungen zum Sondereigentum sollen direkt an den Steuerberater geschickt werden.

Dokumente

- DO**
 - 21.01.2008: Hundehaltung.doc
 - 06.11.2007: ReparaturEltverteilung.doc
 - 18.10.2007: Rundschreiben Nutzung Biotonne 2004.doc
 - 04.07.2007: Küche_Übergabe_12-1.JPG

BMS

Screen Wohneigentum



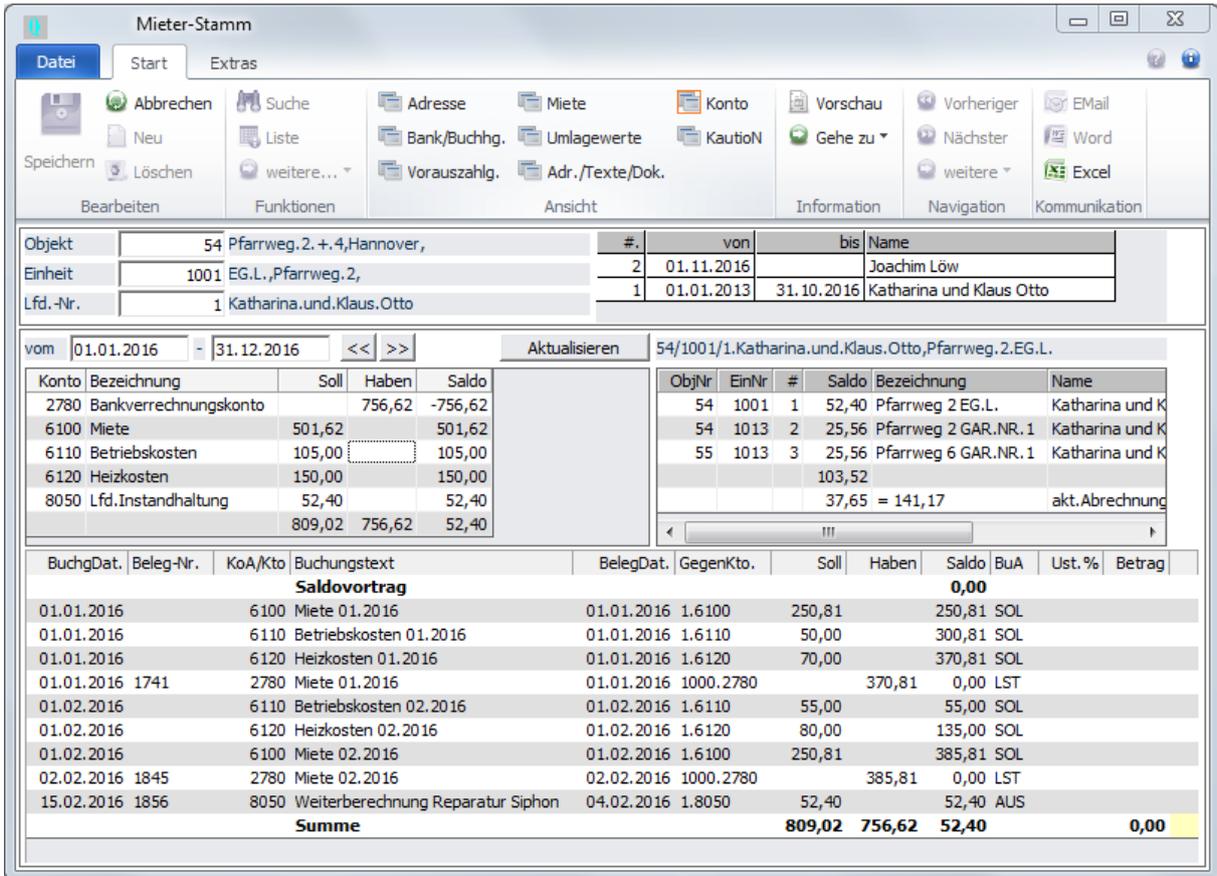
Über die Word-Schaltfläche können aus eigenen Vorlagen Anschreiben erstellt, bearbeitet und direkt archiviert werden. Das Anschreiben kann alternativ an den hinterlegten Ansprechpartner verschickt werden.

Pfad	C:\GAPAQDemo\Office\Vorlagen\WMHmtv\Dokumente_MIE
Vorlage	Biotonne.docx
Zus.Adr.	Elisabeth Schäfer

Konto

Es werden alle Bewegungen in dem individuell gewählten Zeitraum angezeigt. Innerhalb des gewählten Zeitraums werden für die Sachkonten kumulierte Werte sowie alle einzelnen Buchungen angezeigt. Sofern mehrere Vertragsverhältnisse mit dem Mieter/Eigentümer vorliegen, werden die Salden aller weiteren betroffenen Einheiten angezeigt.

Es besteht die Möglichkeit, die Tabellen nach Excel zu exportieren oder über die Vorschau eine PDF-Datei zu erstellen.



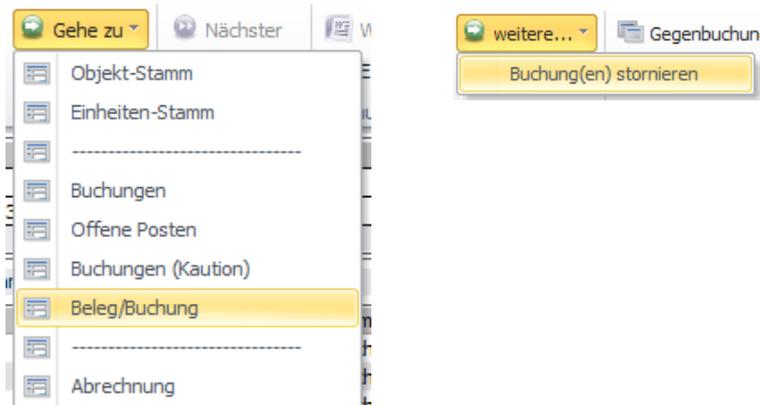
The screenshot shows the 'Mieter-Stamm' window with a ribbon menu and a data table. The data table below is a summary of account movements:

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben	Saldo
2780	Bankverrechnungskonto		756,62	-756,62
6100	Miete	501,62		501,62
6110	Betriebskosten	105,00		105,00
6120	Heizkosten	150,00		150,00
8050	Lfd.Instandhaltung	52,40		52,40
		809,02	756,62	52,40

BuchgDat.	Beleg-Nr.	KoA/Kto	Buchungstext	BelegDat.	GegenKto.	Soll	Haben	Saldo	BuA	Ust. %	Betrag
Saldovortrag											
								0,00			
01.01.2016		6100	Miete 01.2016	01.01.2016	1.6100	250,81		250,81	SOL		
01.01.2016		6110	Betriebskosten 01.2016	01.01.2016	1.6110	50,00		300,81	SOL		
01.01.2016		6120	Heizkosten 01.2016	01.01.2016	1.6120	70,00		370,81	SOL		
01.01.2016	1741	2780	Miete 01.2016	01.01.2016	1000.2780		370,81	0,00	LST		
01.02.2016		6110	Betriebskosten 02.2016	01.02.2016	1.6110	55,00		55,00	SOL		
01.02.2016		6120	Heizkosten 02.2016	01.02.2016	1.6120	80,00		135,00	SOL		
01.02.2016		6100	Miete 02.2016	01.02.2016	1.6100	250,81		385,81	SOL		
02.02.2016	1845	2780	Miete 02.2016	02.02.2016	1000.2780		385,81	0,00	LST		
15.02.2016	1856	8050	Weiterberechnung Reparatur Siphon	04.02.2016	1.8050	52,40		52,40	AUS		
			Summe			809,02	756,62	52,40			0,00

Screen Miethaus

Die Gehe-zu Funktion ermöglicht den komfortablen Zugang zu weiteren Masken. U. a. gelangt man direkt zum Buchungsbeleg der ausgewählten Buchung. Von dort aus, kann die Buchung direkt storniert werden, ohne eine manuelle Buchung durchführen zu müssen.



The screenshot shows the 'Gehe zu' dropdown menu with the following options: Objekt-Stamm, Einheiten-Stamm, Buchungen, Offene Posten, Buchungen (KautioN), **Beleg/Buchung**, and Abrechnung. To the right, a button labeled 'weiter...' is visible, and below it, a yellow button labeled 'Buchung(en) stornieren' is highlighted.

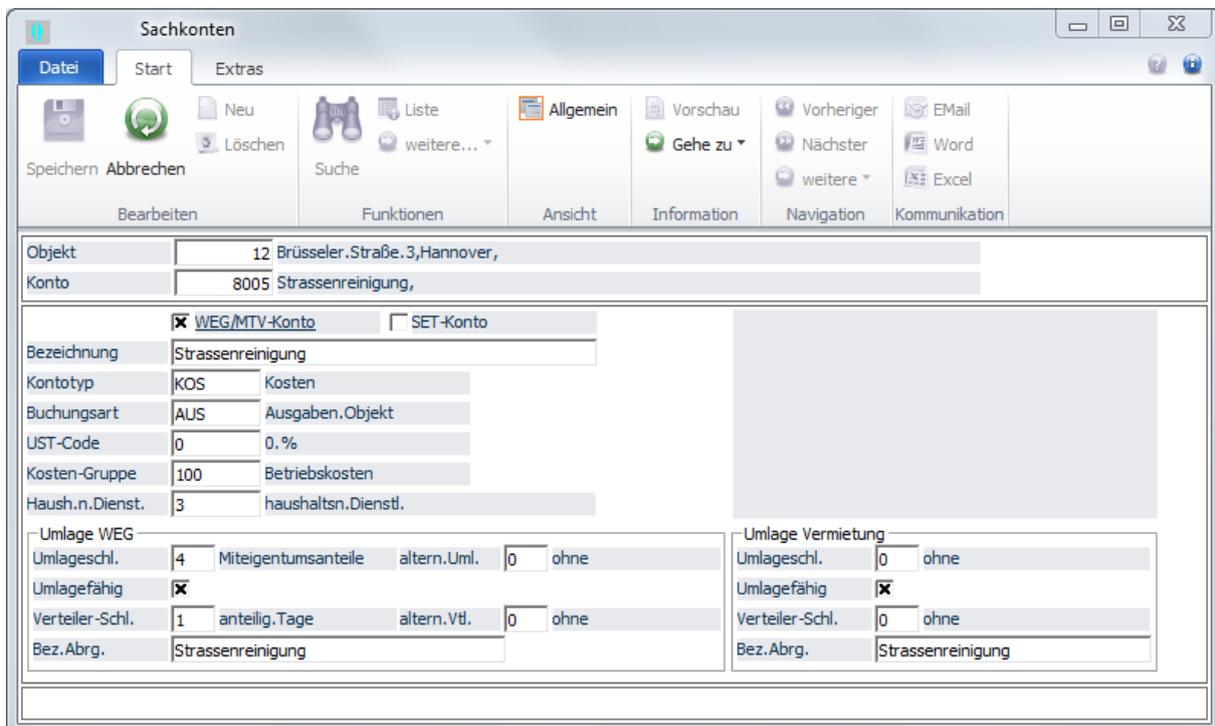
Das System führt in diesem Fall automatisch eine Buchung mit Umkehrzeichen durch.

Sachkonten

Für jedes Objekt wird ein eigener Kontenplan angelegt werden. Dabei ist es möglich, die Konten eines Objektes auf weitere Objekte zu kopieren.

In den Sachkonten wird definiert, ob eine Kostenart umlagefähig ist oder nicht. Sofern sie umlagefähig ist, wird über die Kontengruppe gesteuert, ob die Abrechnung gegen das Hausgeld, die Beitragspflicht zur Rücklage, die Betriebs- oder Heizkosten erfolgen soll.

Daneben werden der Umlageschlüssel und der Verteilerschlüssel je Kostenart definiert, im Bereich des Wohneigentums getrennt nach WEG und SET. Ebenso wird der Text, unter der diese Position in der Abrechnung erscheinen soll, eingetragen.

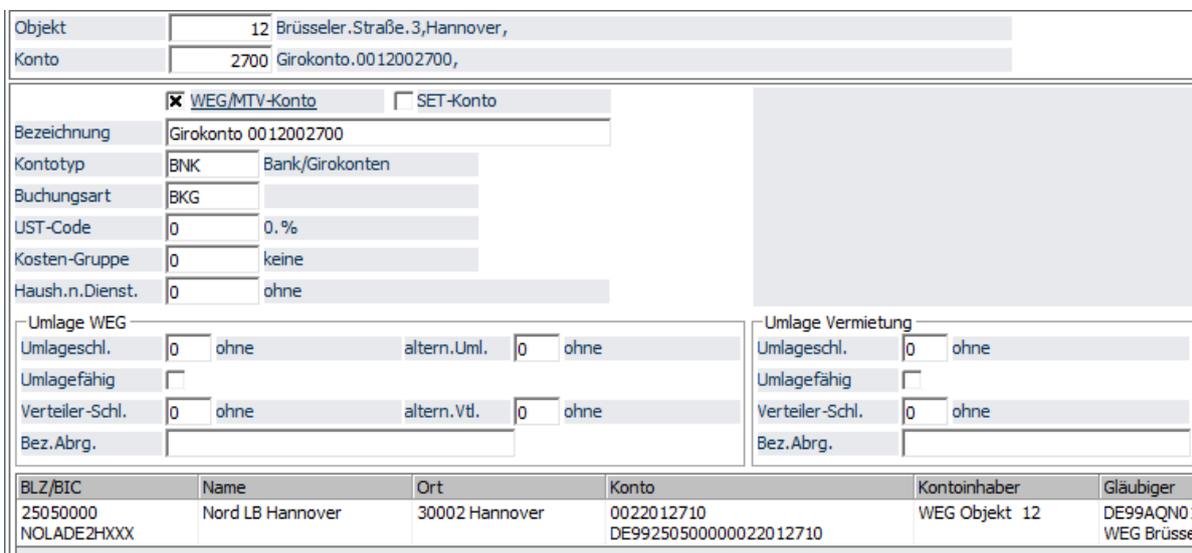


The screenshot shows the 'Sachkonten' window with the following configuration:

- Objekt: 12 Brüsseler.Straße.3,Hannover,
- Konto: 8005 Strassenreinigung,
- WEG/MTV-Konto SET-Konto
- Bezeichnung: Strassenreinigung
- Kontotyp: KOS Kosten
- Buchungsart: AUS Ausgaben.Objekt
- UST-Code: 0 0. %
- Kosten-Gruppe: 100 Betriebskosten
- Haush.n.Dienst.: 3 haushaltsn.Dienstl.
- Umlage WEG:
 - Umlageschl.: 4 Miteigentumsanteile altern.Uml.: 0 ohne
 - Umlagefähig:
 - Verteiler-Schl.: 1 anteilig.Tage altern.Vtl.: 0 ohne
 - Bez.Abrg.: Strassenreinigung
- Umlage Vermietung:
 - Umlageschl.: 0 ohne
 - Umlagefähig:
 - Verteiler-Schl.: 0 ohne
 - Bez.Abrg.: Strassenreinigung

Screen Wohneigentum

Für alle Bankkonten wird zusätzlich die Bankverbindung erfasst.



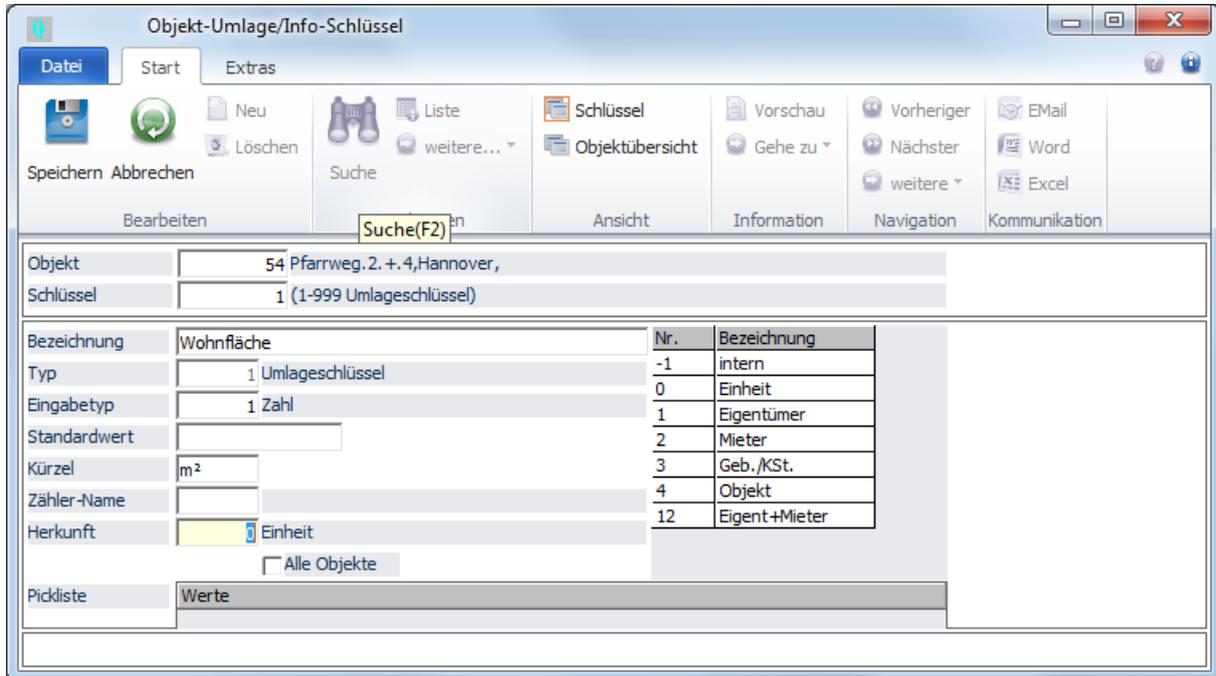
The screenshot shows the 'Sachkonten' window with the following configuration:

- Objekt: 12 Brüsseler.Straße.3,Hannover,
- Konto: 2700 Girokonto.0012002700,
- WEG/MTV-Konto SET-Konto
- Bezeichnung: Girokonto 0012002700
- Kontotyp: BNK Bank/Girokonten
- Buchungsart: BKG
- UST-Code: 0 0. %
- Kosten-Gruppe: 0 keine
- Haush.n.Dienst.: 0 ohne
- Umlage WEG:
 - Umlageschl.: 0 ohne altern.Uml.: 0 ohne
 - Umlagefähig:
 - Verteiler-Schl.: 0 ohne altern.Vtl.: 0 ohne
 - Bez.Abrg.:
- Umlage Vermietung:
 - Umlageschl.: 0 ohne
 - Umlagefähig:
 - Verteiler-Schl.: 0 ohne
 - Bez.Abrg.:

BLZ/BIC	Name	Ort	Konto	Kontoinhaber	Gläubiger
25050000	Nord LB Hannover	30002 Hannover	0022012710	WEG Objekt 12	DE99AQN0
NOLADE2HXXX			DE99250500000022012710		WEG Brüsse

Umlage- und Informationsschlüssel

Mit den Umlageschlüsseln wird definiert, wie die einzelnen Kostenarten umgelegt werden. Standardschlüssel wie Wohnfläche, Personen, Einheiten, Miteigentumsanteile und Heizkosten sind bereits vorgegeben. Es können weitere Schlüssel angelegt werden.

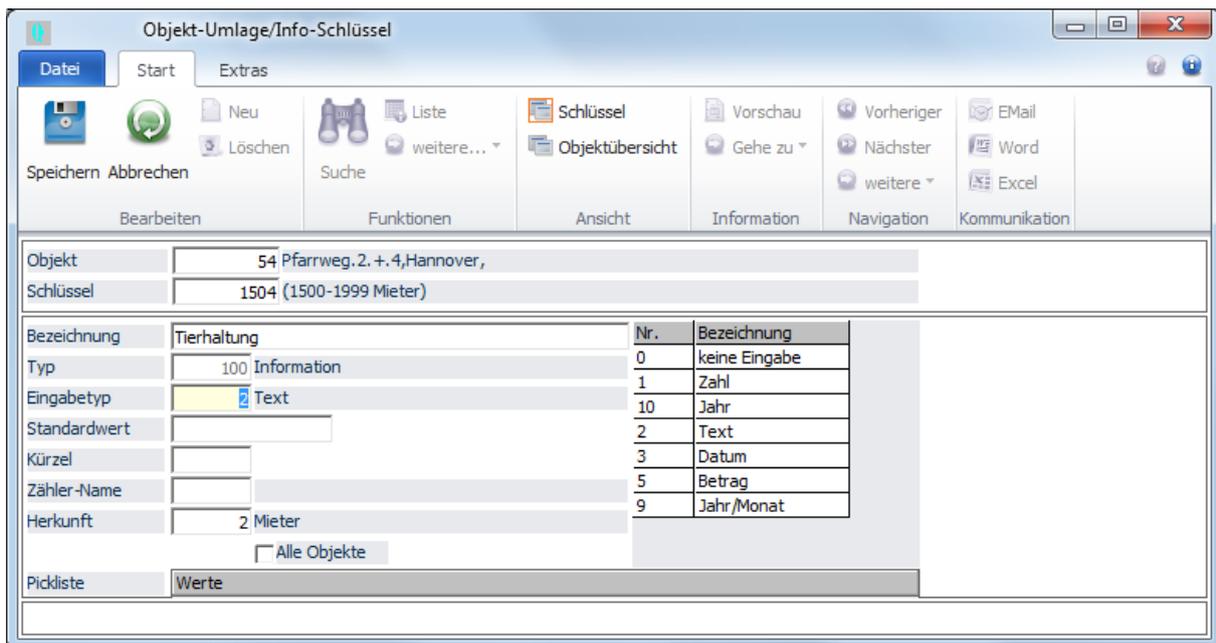


The screenshot shows the 'Objekt-Umlage/Info-Schlüssel' window. The object is '54 Pfarrweg. 2. +. 4, Hannover' and the key is '1 (1-999 Umlageschlüssel)'. The key is named 'Wohnfläche' and is of type '1 Umlageschlüssel'. The input type is '1 Zahl' and the unit is 'm²'. The origin is 'Einheit'. A table of values is shown below:

Nr.	Bezeichnung
-1	intern
0	Einheit
1	Eigentümer
2	Mieter
3	Geb./KSt.
4	Objekt
12	Eigent+Mieter

Screen Miethaus

Es können bis zu 9999 Informationsschlüssel individuell angelegt werden. Die Schlüssel können im Objekt, der Kostenstelle, der Einheit oder im Mieterstamm erscheinen. Die Schlüssel können auf alle Objekte kopiert werden, um die Einheitlichkeit zu bewahren. Zudem können über die Schlüssel Abfragen erfolgen.



The screenshot shows the 'Objekt-Umlage/Info-Schlüssel' window. The object is '54 Pfarrweg. 2. +. 4, Hannover' and the key is '1504 (1500-1999 Mieter)'. The key is named 'Tierhaltung' and is of type '100 Information'. The input type is '2 Text' and the unit is 'Mieter'. The origin is '2 Mieter'. A table of values is shown below:

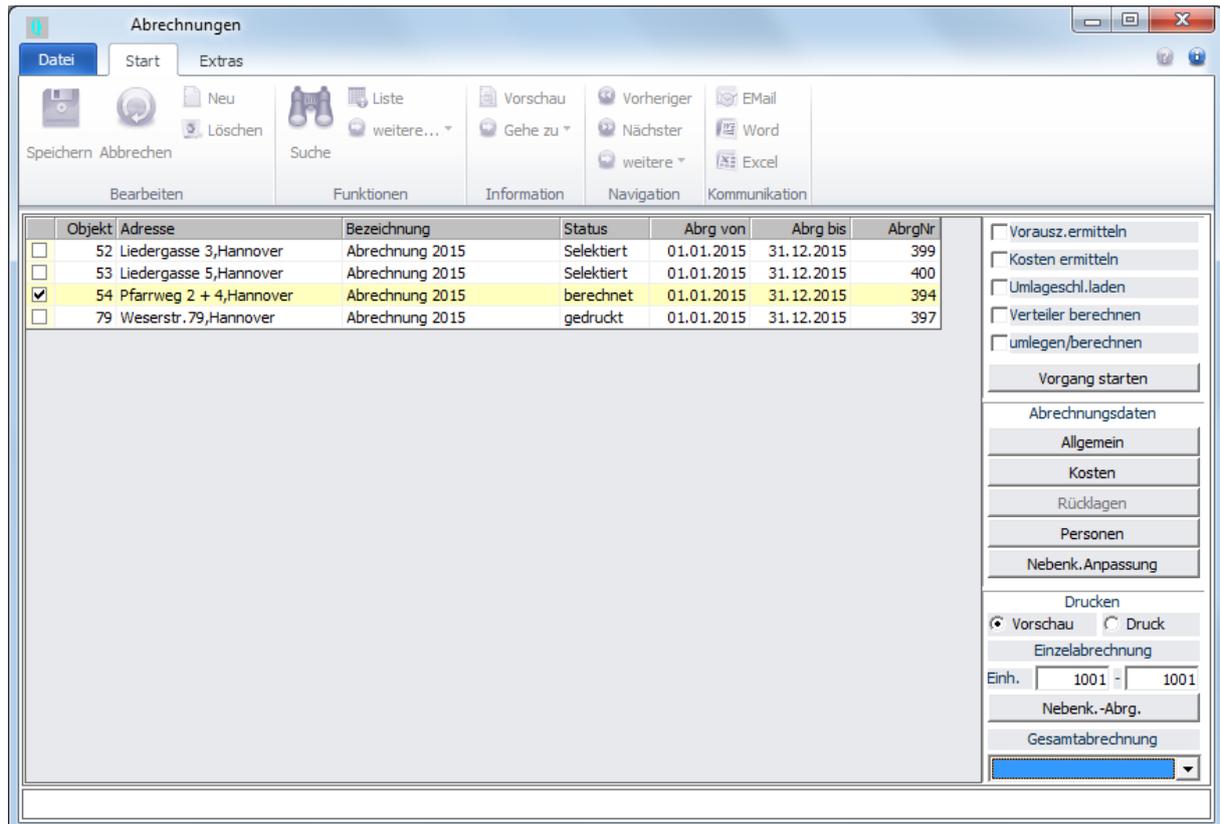
Nr.	Bezeichnung
0	keine Eingabe
1	Zahl
10	Jahr
2	Text
3	Datum
5	Betrag
9	Jahr/Monat

Screen Miethaus

Jahresabrechnung

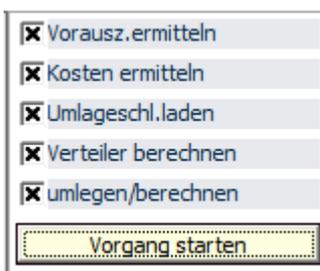
Die selektierten Objekte werden in einer Liste aufgeführt und deren Status angezeigt. Die Abrechnung kann beliebig oft simuliert werden bevor sie verbucht wird.

Über die Maske der Abrechnungen können z. B. allgemeine Angaben (Datum der Abrechnung, Nebenkosten-/Hausgeldanpassungsdatum, Zahlungsfrist), Ergebnisübersicht der einzelnen Personen oder die Höhe der neuen Nebenkosten manuell angepasst werden.

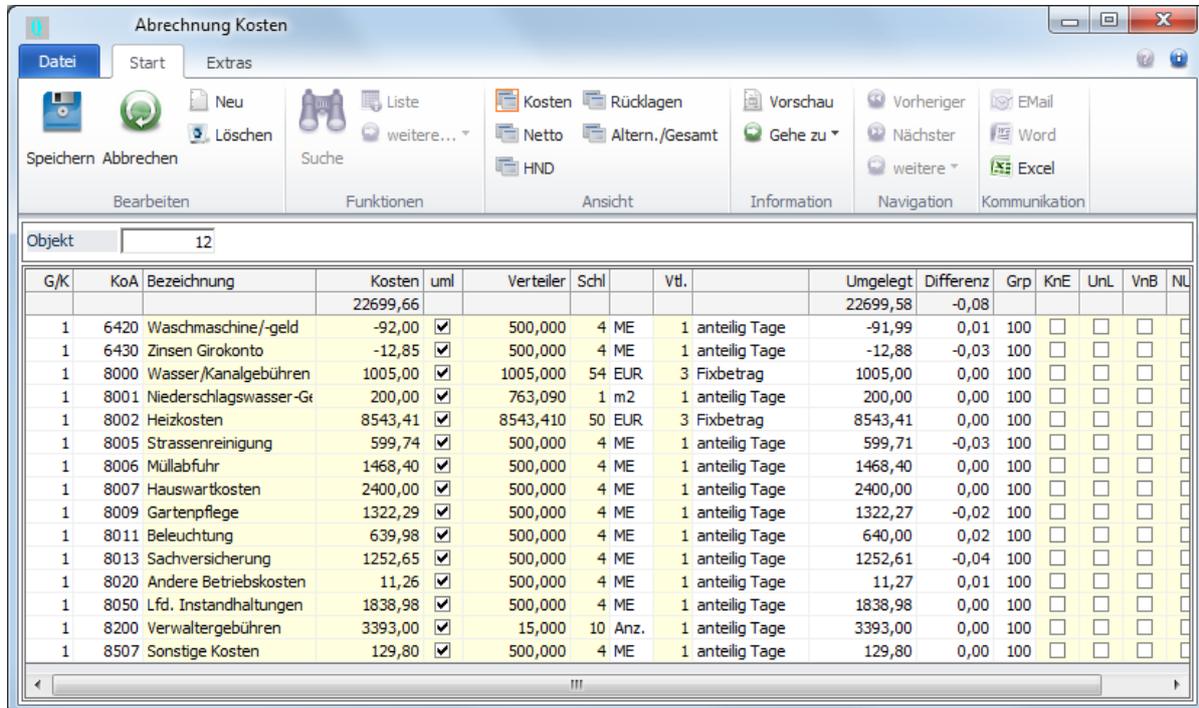


Screen Miethaus

Alle relevanten Positionen werden durch einen Tastendruck berechnet.



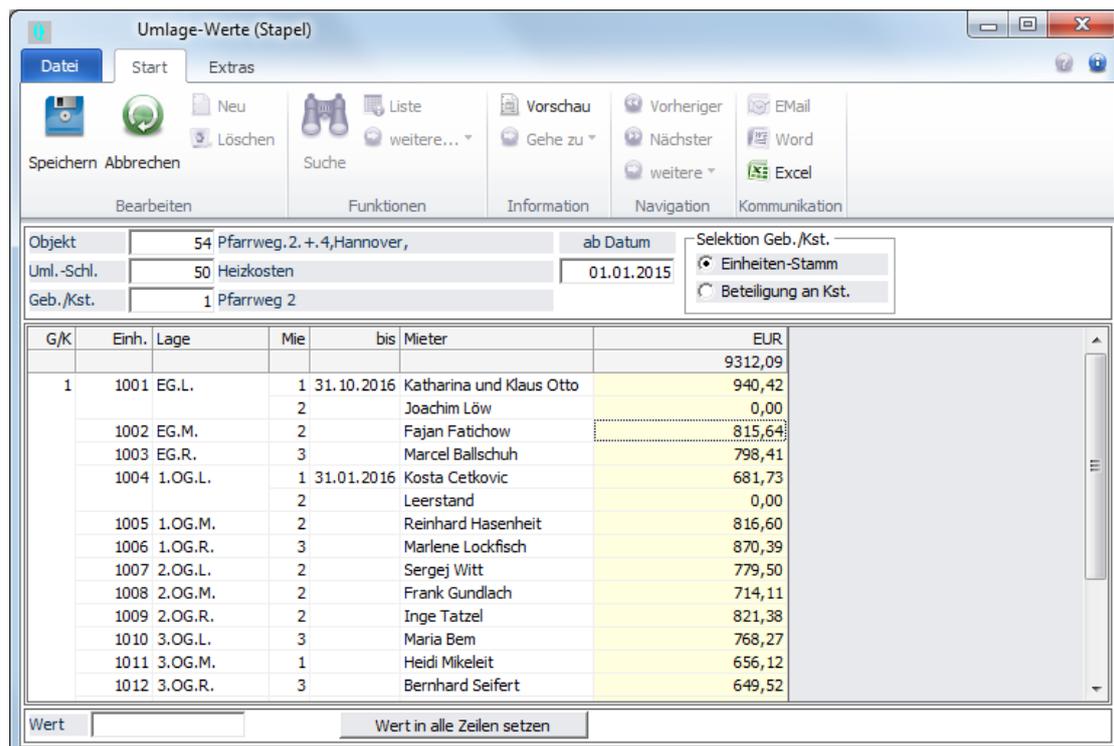
Über die Schaltfläche „Kosten“ werden alle für die Abrechnung relevanten Sachkonten mit den für den Zeitraum angefallenen Kosten angezeigt. Von hieraus kann zusätzlich Einsicht in die Nettokosten, die haushaltsnahen Dienstleistungen sowie Rücklagen und Alternative Kosten genommen werden. Zwecks Prüfung der jeweiligen Sachkonten können die einzelnen Buchungen über die „Gehe zu“ - Funktion aufgerufen werden.



G/K	KoA	Bezeichnung	Kosten	uml	Verteiler	Schl	Vtl.	Umgelegt	Differenz	Grp	KnE	UnL	VnB	NL
			22699,66					22699,58	-0,08					
1	6420	Waschmaschine/-geld	-92,00	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	-91,99	0,01	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	6430	Zinsen Girokonto	-12,85	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	-12,88	-0,03	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	8000	Wasser/Kanalgebühren	1005,00	<input checked="" type="checkbox"/>	1005,000	54 EUR	3 Fixbetrag	1005,00	0,00	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	8001	Niederschlagswasser-Gr	200,00	<input checked="" type="checkbox"/>	763,090	1 m2	1 anteilig Tage	200,00	0,00	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	8002	Heizkosten	8543,41	<input checked="" type="checkbox"/>	8543,410	50 EUR	3 Fixbetrag	8543,41	0,00	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	8005	Strassenreinigung	599,74	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	599,71	-0,03	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	8006	Müllabfuhr	1468,40	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	1468,40	0,00	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	8007	Hauswartkosten	2400,00	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	2400,00	0,00	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	8009	Gartenpflege	1322,29	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	1322,27	-0,02	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	8011	Beleuchtung	639,98	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	640,00	0,02	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	8013	Sachversicherung	1252,65	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	1252,61	-0,04	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	8020	Andere Betriebskosten	11,26	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	11,27	0,01	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	8050	Lfd. Instandhaltungen	1838,98	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	1838,98	0,00	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	8200	Verwaltergebühren	3393,00	<input checked="" type="checkbox"/>	15,000	10 Anz.	1 anteilig Tage	3393,00	0,00	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	8507	Sonstige Kosten	129,80	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	129,80	0,00	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Screen Wohneigentum

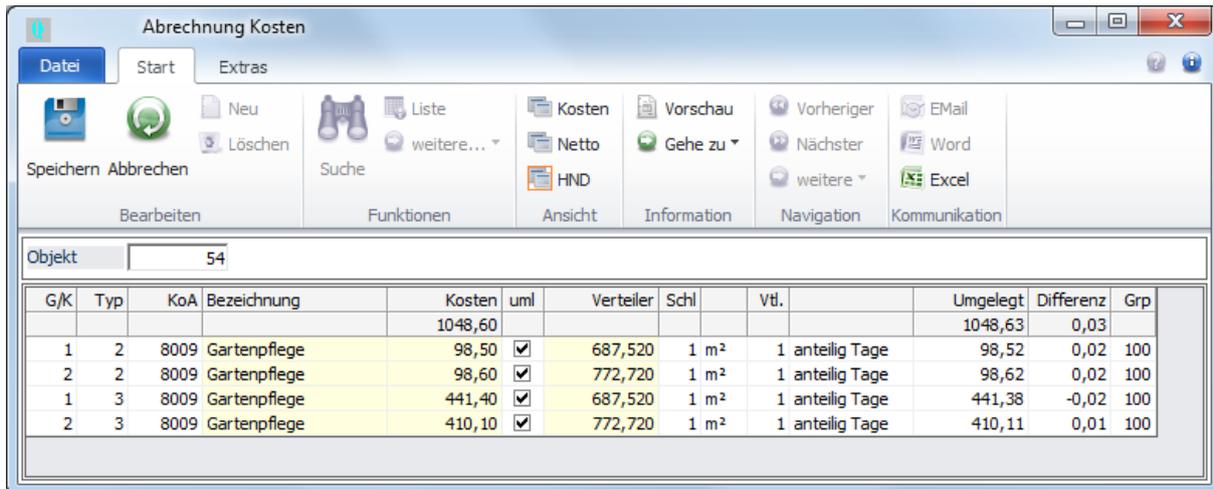
Personenbezogene Kosten (z. B. Heizkosten oder Thermenwartung) können einfach über die Stapelwerte in einer Maske erfasst werden. Die Gesamtsumme wird während der Eintragungen automatisch gebildet, was die Kontrolle der richtigen Werte erleichtert.



G/K	Einh.	Lage	Mie	bis	Mieter	EUR
						9312,09
1	1001	EG.L.	1	31.10.2016	Katharina und Klaus Otto	940,42
			2		Joachim Löw	0,00
	1002	EG.M.	2		Fajan Fatichow	815,64
	1003	EG.R.	3		Marcel Ballschuh	798,41
	1004	1.OG.L.	1	31.01.2016	Kosta Cetkovic	681,73
			2		Leerstand	0,00
	1005	1.OG.M.	2		Reinhard Hasenheit	816,60
	1006	1.OG.R.	3		Marlene Lockfisch	870,39
	1007	2.OG.L.	2		Sergej Witt	779,50
	1008	2.OG.M.	2		Frank Gundlach	714,11
	1009	2.OG.R.	2		Inge Tatzel	821,38
	1010	3.OG.L.	3		Maria Bem	768,27
	1011	3.OG.M.	1		Heidi Mikeleit	656,12
	1012	3.OG.R.	3		Bernhard Seifert	649,52

Screen Miethaus

Die haushaltsnahen Dienstleistungen können aufgerufen, die Kosten und der Verteiler ggf. noch geändert werden.



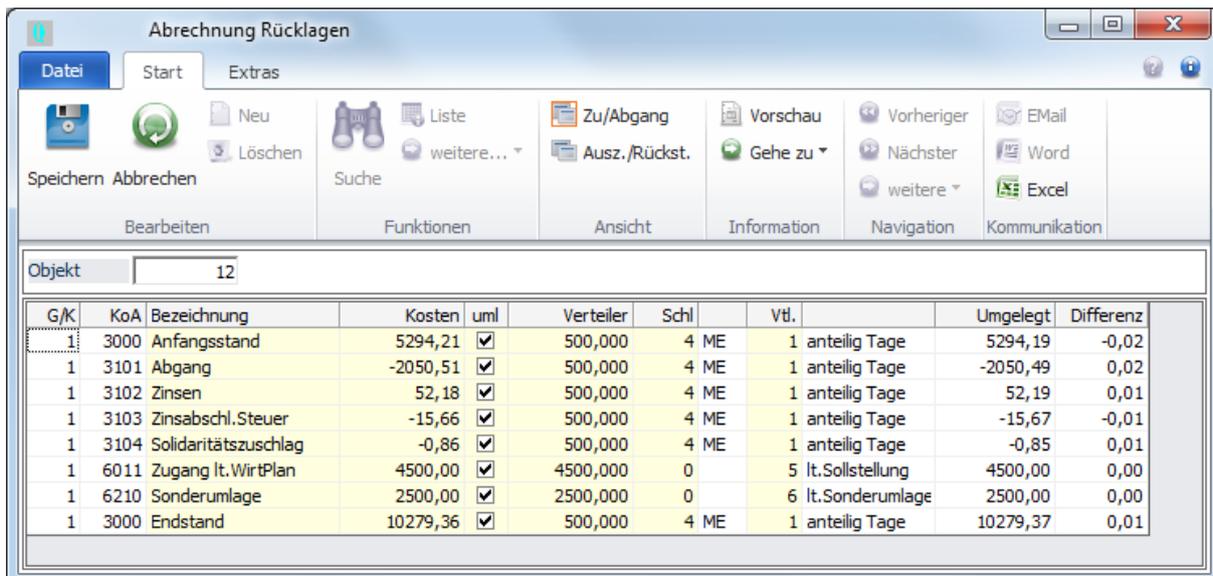
Abrechnung Kosten

Objekt: 54

G/K	Typ	KoA	Bezeichnung	Kosten	uml	Verteiler	Schl	Vtl.	Umgelegt	Differenz	Grp
				1048,60					1048,63	0,03	
1	2	8009	Gartenpflege	98,50	<input checked="" type="checkbox"/>	687,520	1 m ²	1 anteilig Tage	98,52	0,02	100
2	2	8009	Gartenpflege	98,60	<input checked="" type="checkbox"/>	772,720	1 m ²	1 anteilig Tage	98,62	0,02	100
1	3	8009	Gartenpflege	441,40	<input checked="" type="checkbox"/>	687,520	1 m ²	1 anteilig Tage	441,38	-0,02	100
2	3	8009	Gartenpflege	410,10	<input checked="" type="checkbox"/>	772,720	1 m ²	1 anteilig Tage	410,11	0,01	100

Screen Miethaus

Im Bereich des Wohneigentums können alle Zu- und Abgänge der Rücklagen aufgerufen und ggf. noch geändert werden.



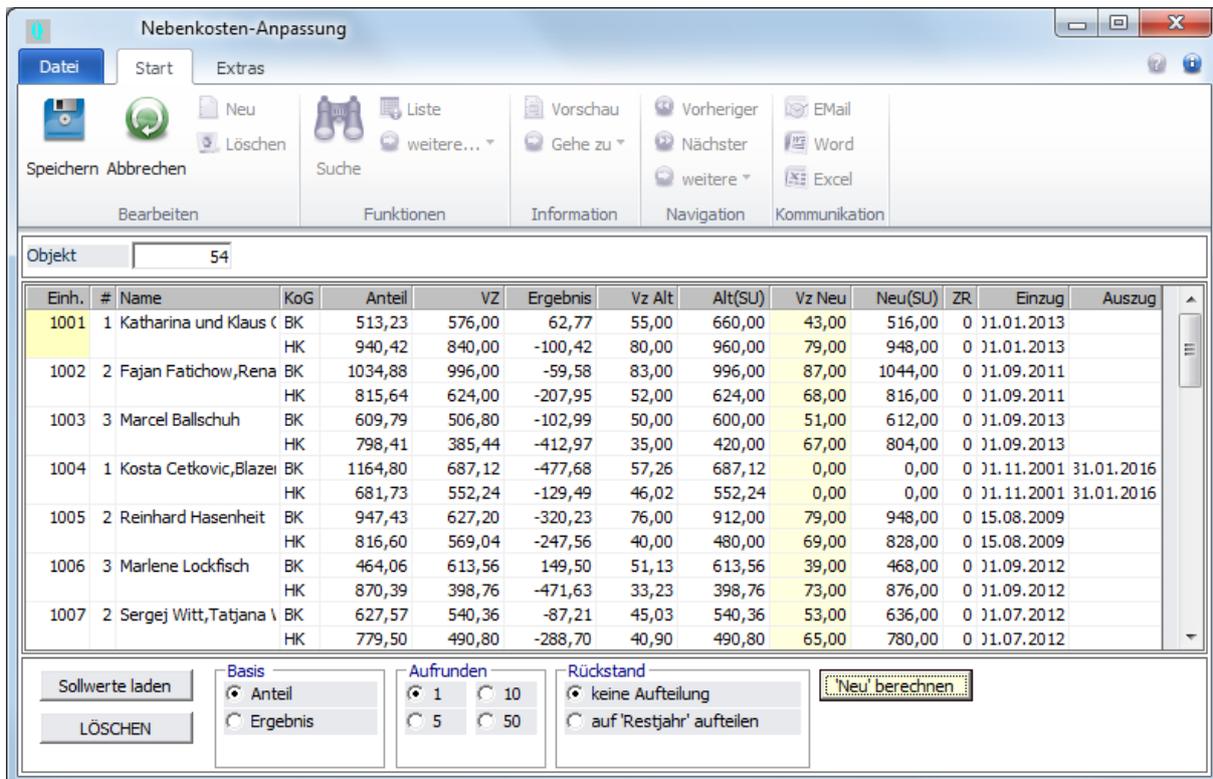
Abrechnung Rücklagen

Objekt: 12

G/K	KoA	Bezeichnung	Kosten	uml	Verteiler	Schl	Vtl.	Umgelegt	Differenz
1	3000	Anfangsstand	5294,21	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	5294,19	-0,02
1	3101	Abgang	-2050,51	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	-2050,49	0,02
1	3102	Zinsen	52,18	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	52,19	0,01
1	3103	Zinsabschl. Steuer	-15,66	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	-15,67	-0,01
1	3104	Solidaritätszuschlag	-0,86	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	-0,85	0,01
1	6011	Zugang lt. WirtPlan	4500,00	<input checked="" type="checkbox"/>	4500,000	0	5 lt. Sollstellung	4500,00	0,00
1	6210	Sonderumlage	2500,00	<input checked="" type="checkbox"/>	2500,000	0	6 lt. Sonderumlage	2500,00	0,00
1	3000	Endstand	10279,36	<input checked="" type="checkbox"/>	500,000	4 ME	1 anteilig Tage	10279,37	0,01

Screen Wohneigentum

Die neuen Vorauszahlungen können anhand verschiedener Einstellungen berechnet oder auch manuell geändert werden.



Nebenkosten-Anpassung

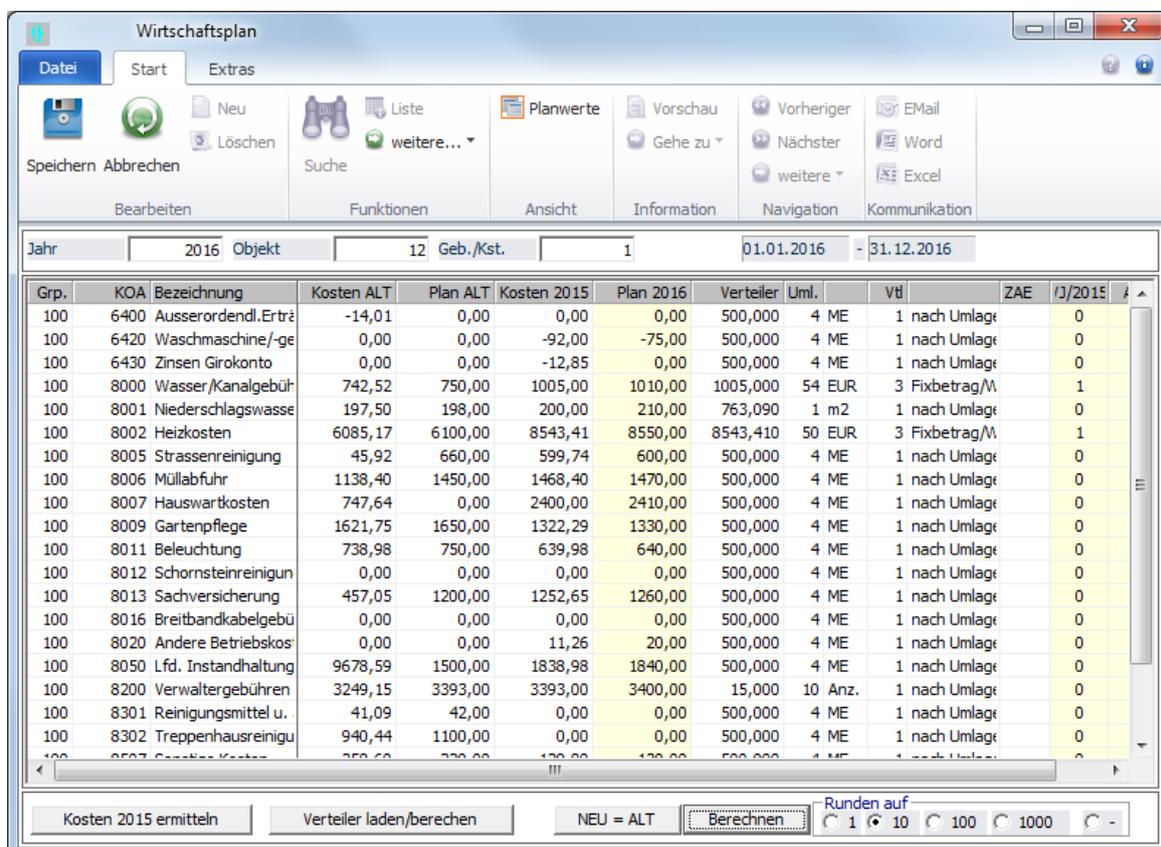
Objekt: 54

Einh.	#	Name	KoG	Anteil	VZ	Ergebnis	Vz Alt	Alt(SU)	Vz Neu	Neu(SU)	ZR	Einzug	Auszug
1001	1	Katharina und Klaus C	BK	513,23	576,00	62,77	55,00	660,00	43,00	516,00	0	1.01.2013	
			HK	940,42	840,00	-100,42	80,00	960,00	79,00	948,00	0	1.01.2013	
1002	2	Fajan Fatichow, Rena	BK	1034,88	996,00	-59,58	83,00	996,00	87,00	1044,00	0	1.09.2011	
			HK	815,64	624,00	-207,95	52,00	624,00	68,00	816,00	0	1.09.2011	
1003	3	Marcel Ballschuh	BK	609,79	506,80	-102,99	50,00	600,00	51,00	612,00	0	1.09.2013	
			HK	798,41	385,44	-412,97	35,00	420,00	67,00	804,00	0	1.09.2013	
1004	1	Kosta Cetkovic, Blažer	BK	1164,80	687,12	-477,68	57,26	687,12	0,00	0,00	0	1.11.2001	31.01.2016
			HK	681,73	552,24	-129,49	46,02	552,24	0,00	0,00	0	1.11.2001	31.01.2016
1005	2	Reinhard Hasenheit	BK	947,43	627,20	-320,23	76,00	912,00	79,00	948,00	0	15.08.2009	
			HK	816,60	569,04	-247,56	40,00	480,00	69,00	828,00	0	15.08.2009	
1006	3	Marlene Lockfisch	BK	464,06	613,56	149,50	51,13	613,56	39,00	468,00	0	1.09.2012	
			HK	870,39	398,76	-471,63	33,23	398,76	73,00	876,00	0	1.09.2012	
1007	2	Sergej Witt, Tatjana	BK	627,57	540,36	-87,21	45,03	540,36	53,00	636,00	0	1.07.2012	
			HK	779,50	490,80	-288,70	40,90	490,80	65,00	780,00	0	1.07.2012	

Buttons: Sollwerte laden, LÖSCHEN, Basis (Anteil, Ergebnis), Aufrunden (1, 5, 10, 50), Rückstand (keine Aufteilung, auf 'Restjahr' aufteilen), Neu berechnen

Screen Wohneigentum

Die gleiche Vorgehensweise ist auch im Bereich der Planwerte möglich.



Wirtschaftsplan

Jahr: 2016 Objekt: 12 Geb./Kst.: 1 01.01.2016 - 31.12.2016

Grp.	KOA	Bezeichnung	Kosten ALT	Plan ALT	Kosten 2015	Plan 2016	Verteiler	Uml.	Vtl	ZAE	1/3/2015
100	6400	Ausserordendl. Erträ	-14,01	0,00	0,00	0,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	6420	Waschmaschine/-ge	0,00	0,00	-92,00	-75,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	6430	Zinsen Girokonto	0,00	0,00	-12,85	0,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	8000	Wasser/Kanalgebüh	742,52	750,00	1005,00	1010,00	1005,000	54 EUR	3 Fixbetrag/M		1
100	8001	Niederschlagswasse	197,50	198,00	200,00	210,00	763,090	1 m2	1 nach Umlage		0
100	8002	Heizkosten	6085,17	6100,00	8543,41	8550,00	8543,410	50 EUR	3 Fixbetrag/M		1
100	8005	Strassenreinigung	45,92	660,00	599,74	600,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	8006	Müllabfuhr	1138,40	1450,00	1468,40	1470,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	8007	Hauswartkosten	747,64	0,00	2400,00	2410,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	8009	Gartenpflege	1621,75	1650,00	1322,29	1330,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	8011	Beleuchtung	738,98	750,00	639,98	640,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	8012	Schornsteinreinigun	0,00	0,00	0,00	0,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	8013	Sachversicherung	457,05	1200,00	1252,65	1260,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	8016	Breitbandkabelgebü	0,00	0,00	0,00	0,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	8020	Andere Betriebskos	0,00	0,00	11,26	20,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	8050	Lfd. Instandhaltung	9678,59	1500,00	1838,98	1840,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	8200	Verwaltergebühren	3249,15	3393,00	3393,00	3400,00	15,000	10 Anz.	1 nach Umlage		0
100	8301	Reinigungsmittel u.	41,09	42,00	0,00	0,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0
100	8302	Treppenhausreiniu	940,44	1100,00	0,00	0,00	500,000	4 ME	1 nach Umlage		0

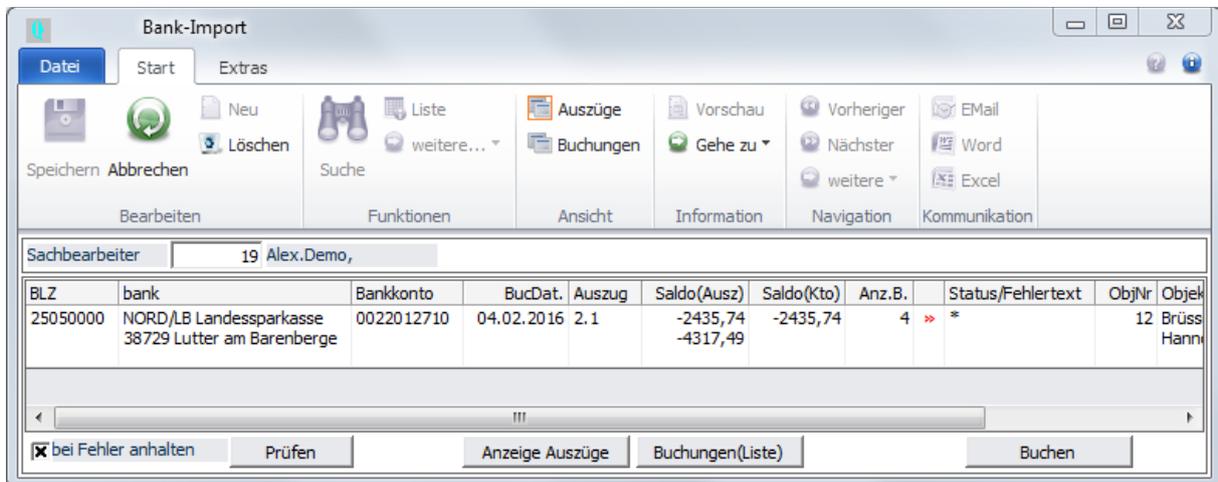
Buttons: Kosten 2015 ermitteln, Verteiler laden/berechnen, NEU = ALT, Berechnen, Runden auf (1, 10, 100, 1000, -)

Screen Wohneigentum

Automatischer Bankimport

Auszüge

Die Auszüge werden importiert und können vor dem Buchen durchgesehen werden. Die Vorteile des automatischen Bankauszuges sind das Vermeiden von Tippfehlern und vor allem die schnelle Bearbeitung, da die Belege bereits vorkontiert sind.

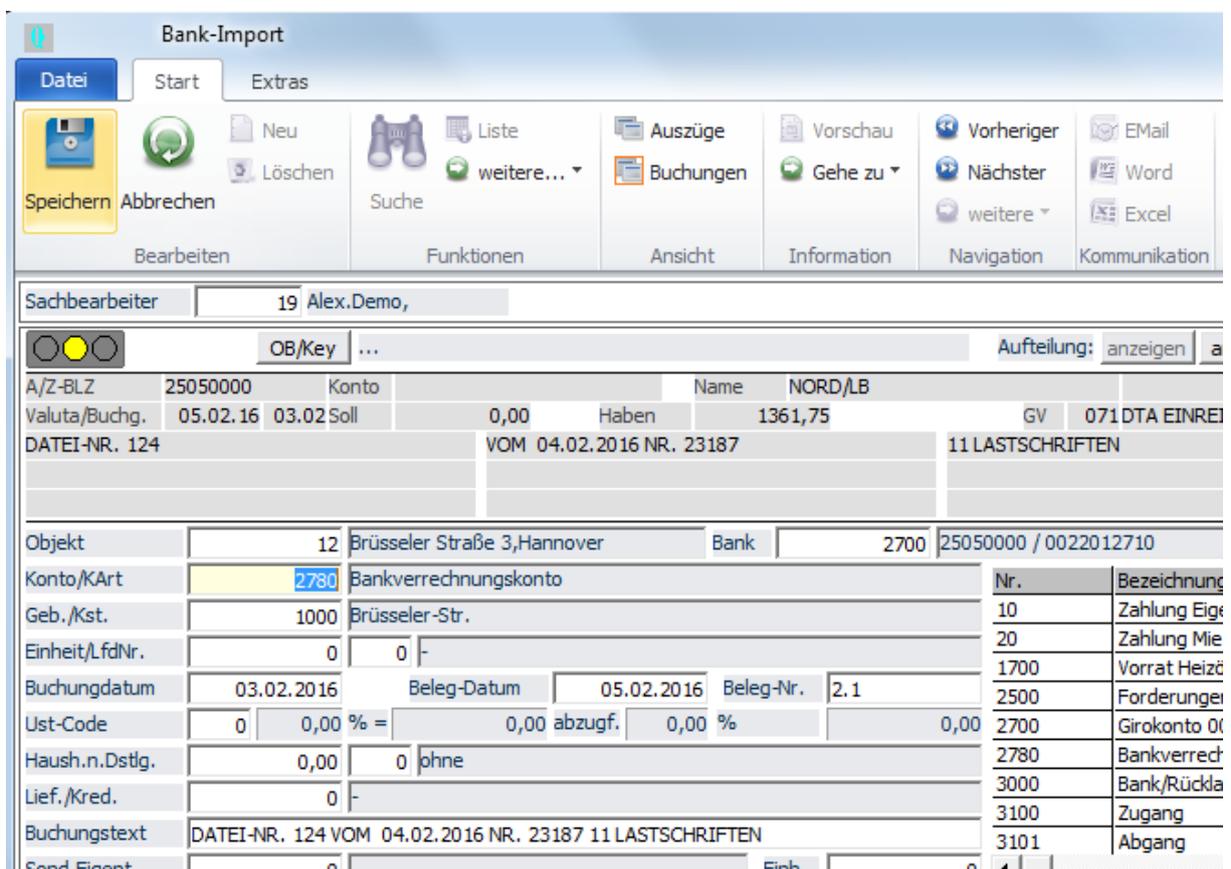


BLZ	bank	Bankkonto	BucDat.	Auszug	Saldo(Ausz)	Saldo(Kto)	Anz.B.	Status/Fehlertext	ObjNr	Objek
25050000	NORD/LB Landessparkasse 38729 Lutter am Barenberge	0022012710	04.02.2016	2.1	-2435,74 -4317,49	-2435,74	4	» *	12	Brüss Hann

Screen Wohneigentum

Buchungen

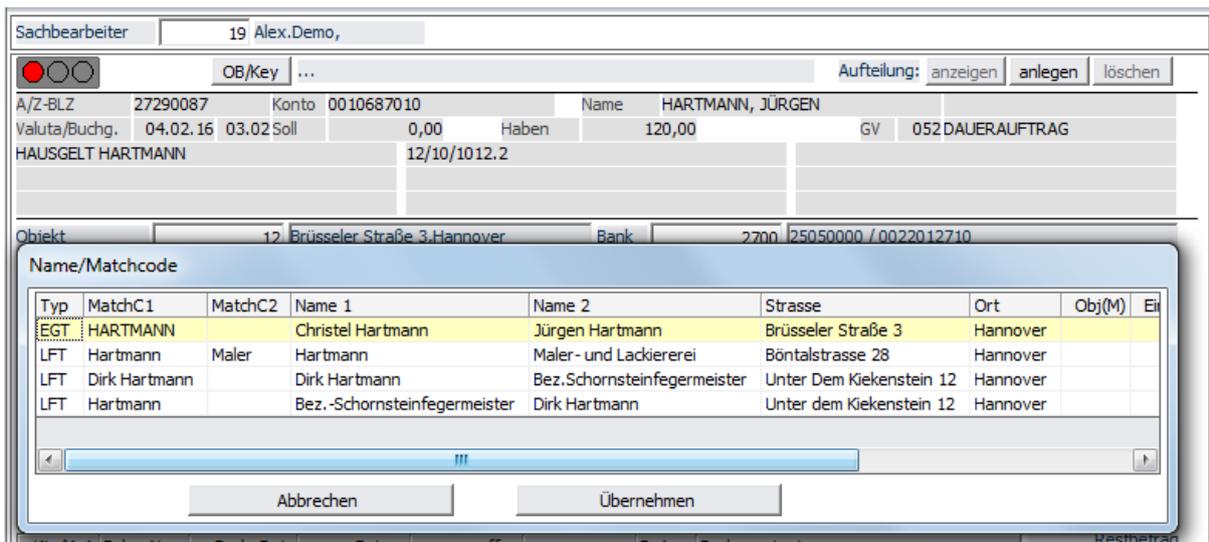
Das System ist lernfähig. Sofern in der Kontoauszugsdatei eindeutige Angaben für die Zuordnung der Bewegung enthalten sind, können diese für die Vorkontierungen genutzt werden. Bei künftigen Importen werden die entsprechenden Bewegungen mit den erlernten Kontierungsangaben versehen.



A/Z-BLZ	25050000	Konto	Name	NORD/LB
Valuta/Buchg.	05.02.16	03.02 Soll	0,00	Haben 1361,75
DATEI-NR.	124	VOM	04.02.2016 NR. 23187	11 LASTSCHRIFTEN
Objekt	12	Brüsseler Straße 3,Hannover		Bank 2700
Konto/KArt	2780	Bankverrechnungskonto		
Geb./Kst.	1000	Brüsseler-Str.		
Einheit/LfdNr.	0	0		
Buchungdatum	03.02.2016	Beleg-Datum	05.02.2016	Beleg-Nr. 2.1
Ust-Code	0	0,00 % =	0,00 abzugf.	0,00 % 0,00
Haush.n.Dstlg.	0,00	0	ohne	
Lief./Kred.	0			
Buchungstext	DATEI-NR. 124 VOM 04.02.2016 NR. 23187 11 LASTSCHRIFTEN			
Sond.Figent.	n			

Screen Wohneigentum

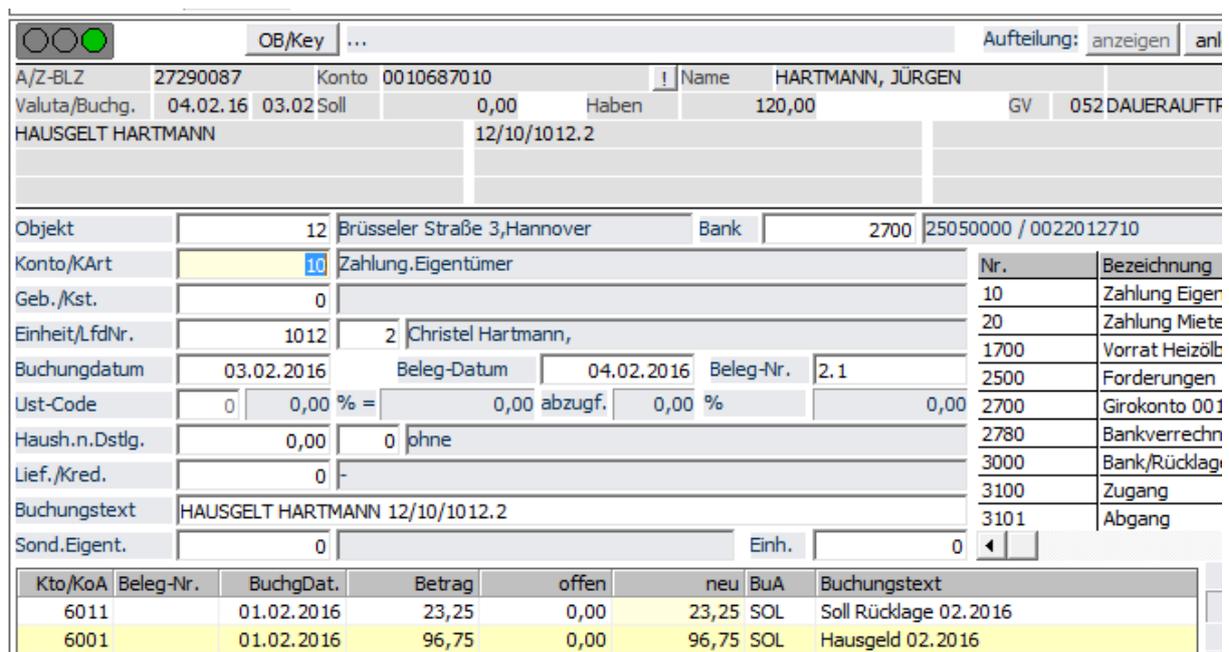
Die Ampel gibt einen eindeutigen Hinweis auf den Status der Buchung. Bei einer nicht eindeutigen Bewegung besteht die Möglichkeit, die Bewegung z. B. über die Namenssuche zuzuordnen.



Typ	MatchC1	MatchC2	Name 1	Name 2	Strasse	Ort	Obj(M)	Et
EGT	HARTMANN		Christel Hartmann	Jürgen Hartmann	Brüsseler Straße 3	Hannover		
LFT	Hartmann	Maler	Hartmann	Maler- und Lackiererei	Böntalstrasse 28	Hannover		
LFT	Dirk Hartmann		Dirk Hartmann	Bez.Schornsteinfegermeister	Unter Dem Kiekenstein 12	Hannover		
LFT	Hartmann		Bez.-Schornsteinfegermeister	Dirk Hartmann	Unter dem Kiekenstein 12	Hannover		

Screen Wohneigentum

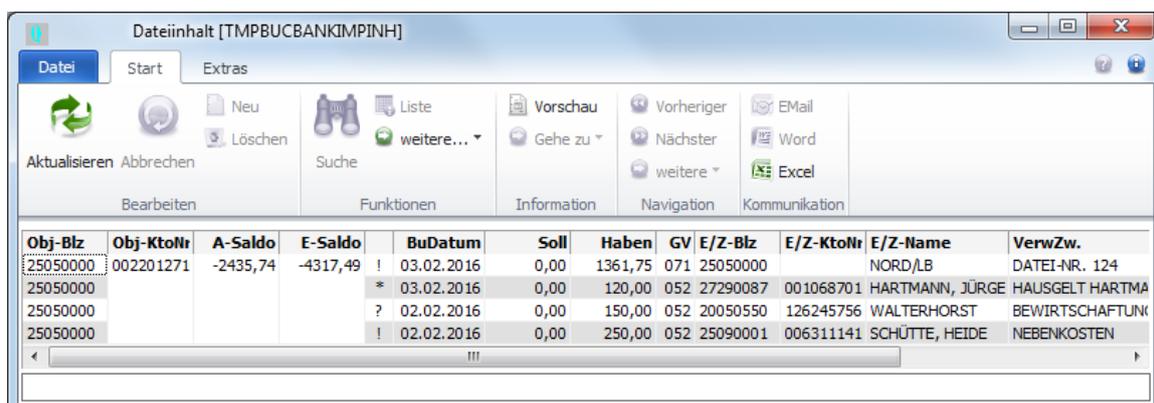
Das System kann die Zahlungen den offenen Posten automatisch zuordnen und entsprechend verbuchen.



Kto/KoA	Beleg-Nr.	BuchgDat.	Betrag	offen	neu	BuA	Buchungstext
6011		01.02.2016	23,25	0,00	23,25	SOL	Soll Rücklage 02.2016
6001		01.02.2016	96,75	0,00	96,75	SOL	Hausgeld 02.2016

Screen Wohneigentum

Ein Protokoll der Buchungen kann ausgedruckt oder nach Excel exportiert werden.

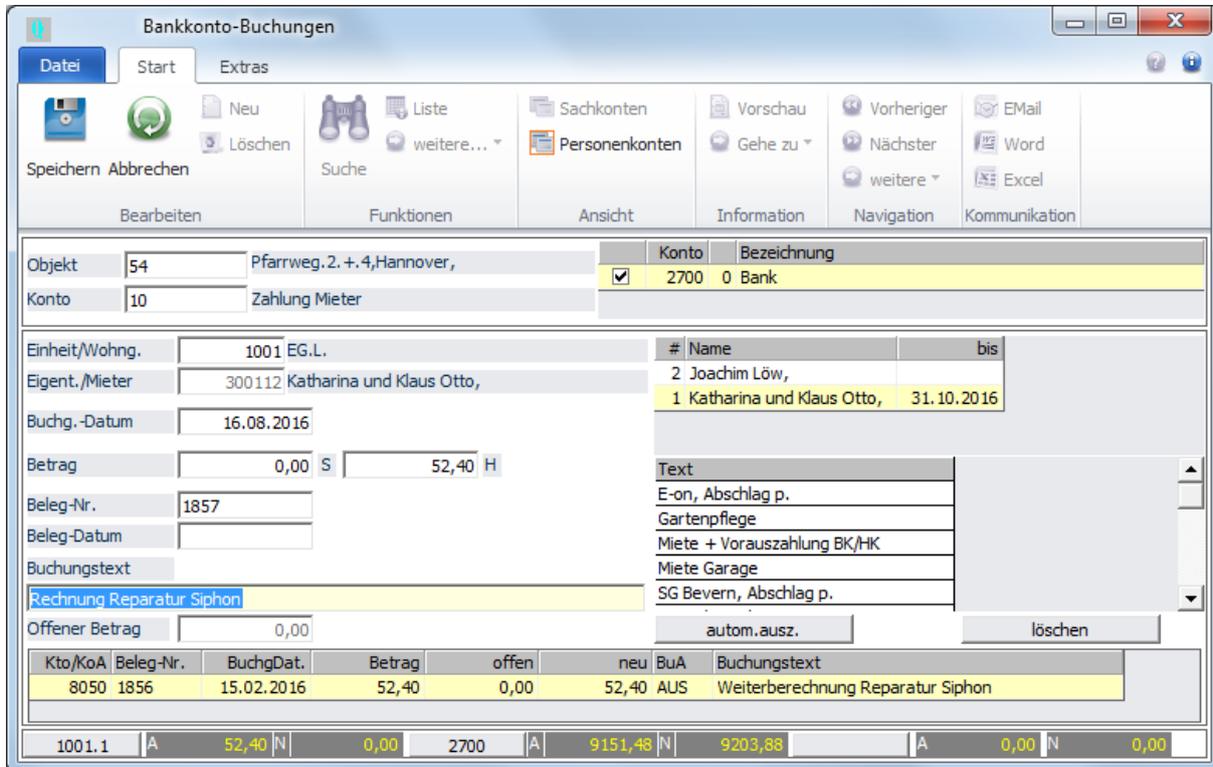


Obj-Blz	Obj-KtoNr	A-Saldo	E-Saldo	BuDatum	Soll	Haben	GV	E/Z-Blz	E/Z-KtoNr	E/Z-Name	VerwZw.
25050000	002201271	-2435,74	-4317,49	! 03.02.2016	0,00	1361,75	071	25050000		NORD/LB	DATEI-NR. 124
25050000				* 03.02.2016	0,00	120,00	052	27290087	001068701	HARTMANN, JÜRGE	HAUSGELT HARTMA
25050000				? 02.02.2016	0,00	150,00	052	20050550	126245756	WALTERHORST	BEWIRTSCHAFTUNG
25050000				! 02.02.2016	0,00	250,00	052	25090001	006311141	SCHÜTTE, HEIDE	NEBENKOSTEN

Screen Wohneigentum

Manuelle Buchungen / Personenkonto

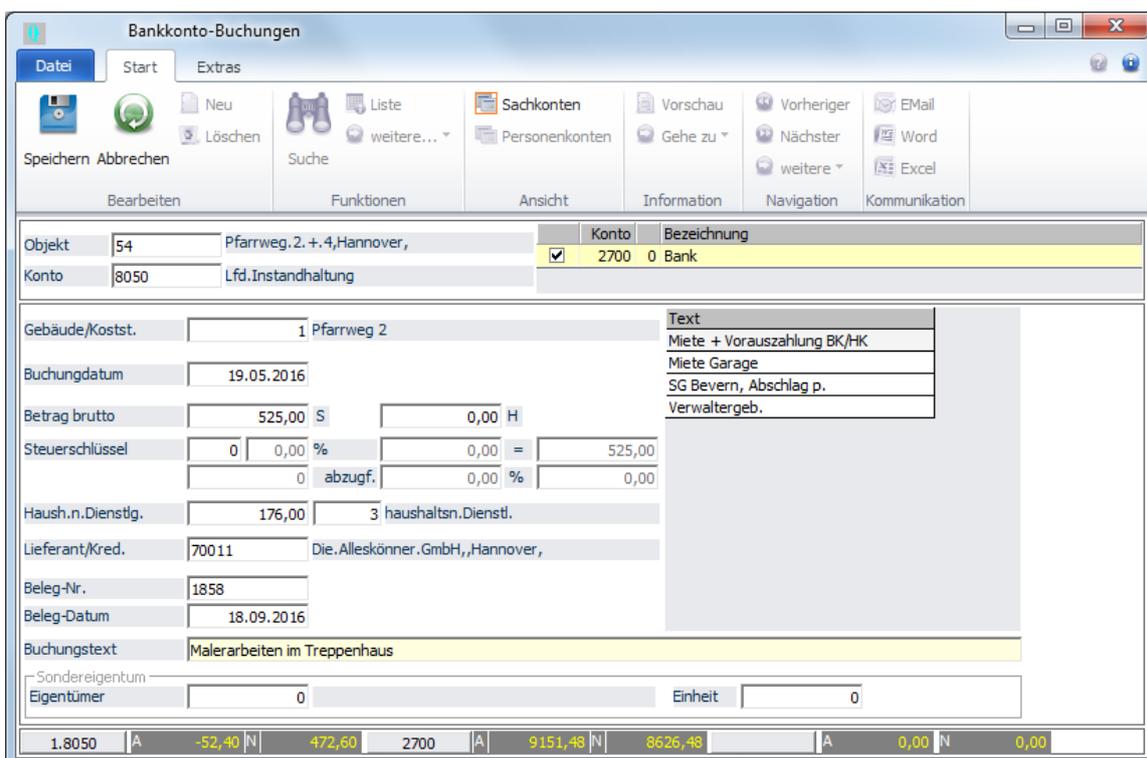
Selbstverständlich können Kontoauszüge auch manuell erfasst werden. Auch hier wird systembedingt automatisch gebucht. Bei anderweitiger Verwendung kann die Buchung aber manuell übersteuert werden. Zur Kontrolle wird der Saldo sowohl des Bankkontos als auch der des Gegenkontos angezeigt.



Screen Miethaus

Manuelle Buchungen / Sachkonto

Bei den Sachkonten besteht die Möglichkeit, den Anteil der haushaltsnahen Dienstleistungen anzugeben.

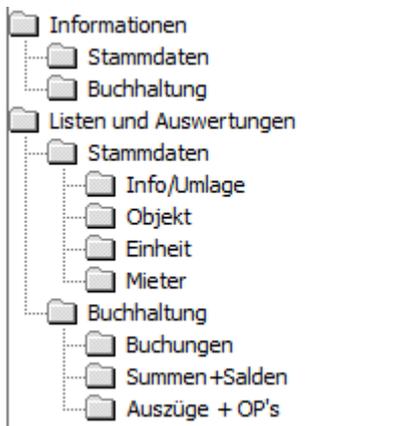


Screen Miethaus

Informationen, Listen und Auswertungen

Allgemein

Es können zahlreiche Informationen, Listen und Auswertungen abgerufen werden. Diese können entweder als PDF-Datei erstellt oder nach Excel exportiert werden. Außerdem können Listen mit Logos versehen werden können.



Die Informationen können nach Belieben gefiltert bzw. selektiert werden.

Standardkriterien		
	von	bis
Sachbearbeiter:	<input type="text"/>	- <input type="text"/>
Objekt:	<input type="text"/>	- <input type="text"/>
Gebäude/Kostenstelle:	<input type="text"/>	- <input type="text"/>
Konto/Kostenart:	<input type="text"/>	- <input type="text"/>
Buchungsdatum:	01.01.2016	- 31.12.2016
Belegdatum:	<input type="text"/>	- <input type="text"/>

weiterte Kriterien		
	von	bis
Buchungstext:	<input type="text"/>	
Belegnummer:	<input type="text"/>	
Kontotyp(en):	<input type="text"/>	
Buchungsart(en):	<input type="text"/>	
Kostengruppe(n):	<input type="text"/>	
Betrag:	<input type="text"/>	- <input type="text"/>

Liste

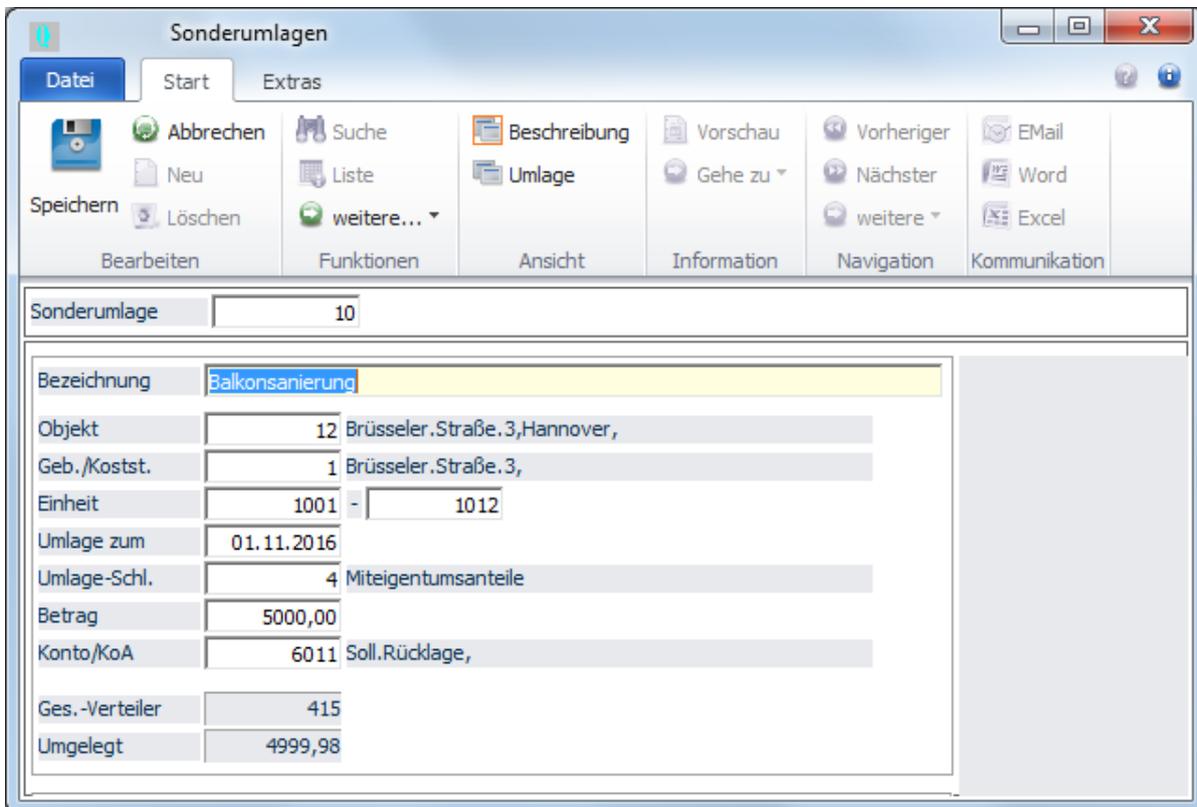
Die Ergebnisliste kann nach allen Spalten beliebig sortiert werden und es besteht u. a. die Möglichkeit Zwischensummen zu bilden.

Obj.	Kst.	Konto	Buchungstext	Soll	Haben	Datum	Beleg-Nr.	BuA	Ust	%	Betrag	
51	1000	2780	Mieten 01.08	0,00 €	3.767,03 €	03.01.2016	474	03.01.2016	LST	0	0,00 €	0,00 €
51	1	9500	Abrechnung 2015	3.151,05 €	0,00 €	01.01.2016		01.01.2016	SAV	0	0,00 €	0,00 €
51	1000	2780	15 Lastschrift(en)	3.767,03 €	0,00 €	01.01.2016	1751	01.01.2016	LST	0	0,00 €	0,00 €
51	1	6120	Heizkosten 01.2016	0,00 €	666,06 €	01.01.2016		01.01.2016	SOL	0	0,00 €	0,00 €
51	1	6110	Betriebskosten 01.2016	0,00 €	616,58 €	01.01.2016		01.01.2016	SOL	0	0,00 €	0,00 €
51	1	6100	Miete 01.2016	0,00 €	3.143,14 €	01.01.2016		01.01.2016	SOL	0	0,00 €	0,00 €
52	1000	2780	Mieten 01.08	0,00 €	3.695,10 €	03.01.2016	475	03.01.2016	LST	0	0,00 €	0,00 €
52	1000	2780	15 Lastschrift(en)	3.695,10 €	0,00 €	01.01.2016	1750	01.01.2016	LST	0	0,00 €	0,00 €
52	1	6120	Heizkosten 01.2016	0,00 €	459,32 €	01.01.2016		01.01.2016	SOL	0	0,00 €	0,00 €
52	1	6110	Betriebskosten 01.2016	0,00 €	631,21 €	01.01.2016		01.01.2016	SOL	0	0,00 €	0,00 €
52	1	6100	Miete 01.2016	0,00 €	3.327,36 €	01.01.2016		01.01.2016	SOL	0	0,00 €	0,00 €
53	1000	2780	Mieten 01.08	0,00 €	4.452,49 €	03.01.2016	415	03.01.2016	LST	0	0,00 €	0,00 €
53	1000	2780	17 Lastschrift(en)	4.452,49 €	0,00 €	01.01.2016	1752	01.01.2016	LST	0	0,00 €	0,00 €
53	1	6120	Heizkosten 01.2016	0,00 €	651,97 €	01.01.2016		01.01.2016	SOL	0	0,00 €	0,00 €
53	1	6110	Betriebskosten 01.2016	0,00 €	613,65 €	01.01.2016		01.01.2016	SOL	0	0,00 €	0,00 €
53	1	6100	Miete 01.2016	0,00 €	3.499,24 €	01.01.2016		01.01.2016	SOL	0	0,00 €	0,00 €
54	1	8050	Weiterberechnung Reparatur Siphon	0,00 €	52,40 €	15.02.2016	1856	04.02.2016	AUS	0	0,00 €	0,00 €
54	1000	2780	1 Überweisung(en)	0,00 €	29,80 €	05.02.2016	1828	05.02.2016	AUS	0	0,00 €	0,00 €
54	2	8011	Rechnung A/4711	29,80 €	0,00 €	05.02.2016	1828	05.02.2016	AUS	0	0,00 €	0,00 €
54	1000	2780	26 Lastschrift(en)	7.474,24 €	0,00 €	02.02.2016	1845	02.02.2016	LST	0	0,00 €	0,00 €
54	2	6100	Miete 02.2016	0,00 €	3.480,36 €	01.02.2016		01.02.2016	SOL	0	0,00 €	0,00 €
54	2	6120	Heizkosten 02.2016	0,00 €	581,46 €	01.02.2016		01.02.2016	SOL	0	0,00 €	0,00 €
54	2	6110	Betriebskosten 02.2016	0,00 €	730,76 €	01.02.2016		01.02.2016	SOL	0	0,00 €	0,00 €
54	1	6100	Miete 02.2016	0,00 €	252,74 €	01.02.2016		01.02.2016	SOL	0	0,00 €	0,00 €

Sonderumlagen

Beschreibung

Bereits vor der Eigentümerversammlung kann eine Sonderumlage angelegt und der jeweilige Anteil der Eigentümer berechnet werden. Nach erfolgtem Beschluss der Sonderumlage kann diese verbucht werden.



Sonderumlage: 10

Bezeichnung: Balkonsanierung

Objekt: 12 Brüsseler.Straße.3,Hannover,

Geb./Kostst.: 1 Brüsseler.Straße.3,

Einheit: 1001 - 1012

Umlage zum: 01.11.2016

Umlage-Schl.: 4 Miteigentumsanteile

Betrag: 5000,00

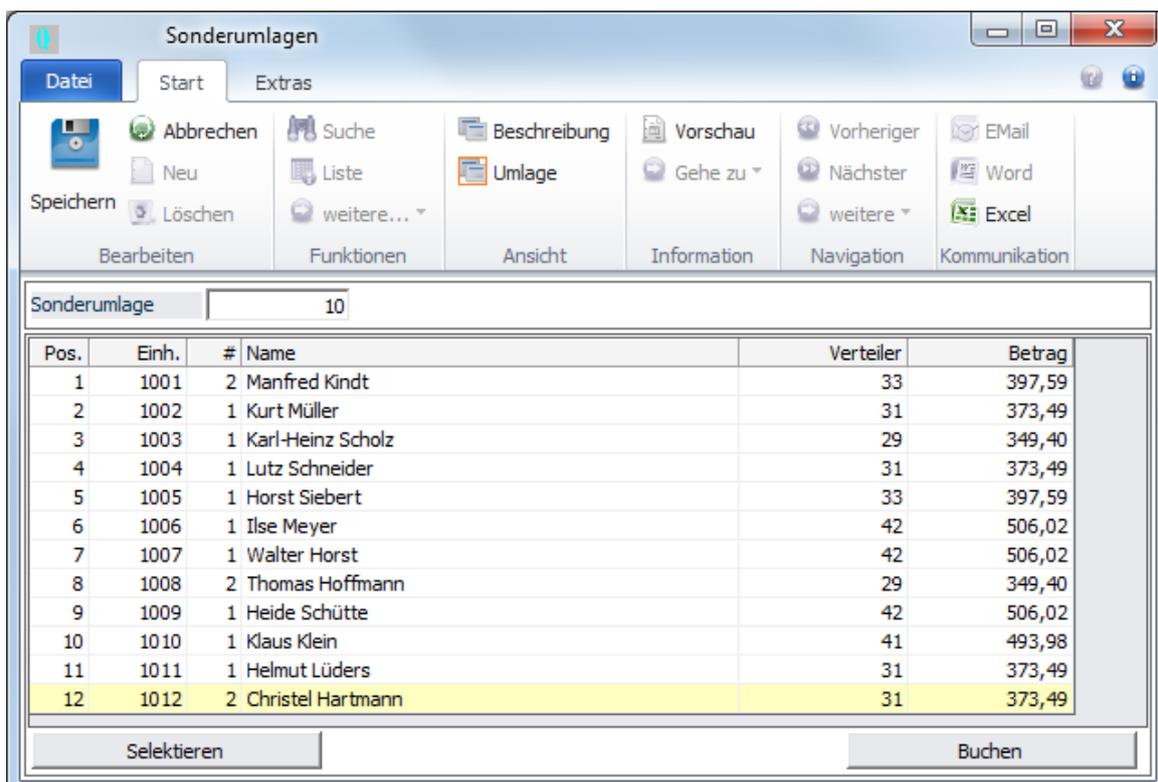
Konto/KoA: 6011 Soll.Rücklage,

Ges.-Verteiler: 415

Umgelegt: 4999,98

Screen Wohneigentum

Umlage



Pos.	Einh.	#	Name	Verteiler	Betrag
1	1001	2	Manfred Kindt	33	397,59
2	1002	1	Kurt Müller	31	373,49
3	1003	1	Karl-Heinz Scholz	29	349,40
4	1004	1	Lutz Schneider	31	373,49
5	1005	1	Horst Siebert	33	397,59
6	1006	1	Ilse Meyer	42	506,02
7	1007	1	Walter Horst	42	506,02
8	1008	2	Thomas Hoffmann	29	349,40
9	1009	1	Heide Schütte	42	506,02
10	1010	1	Klaus Klein	41	493,98
11	1011	1	Helmut Lüders	31	373,49
12	1012	2	Christel Hartmann	31	373,49

Selektieren Buchen

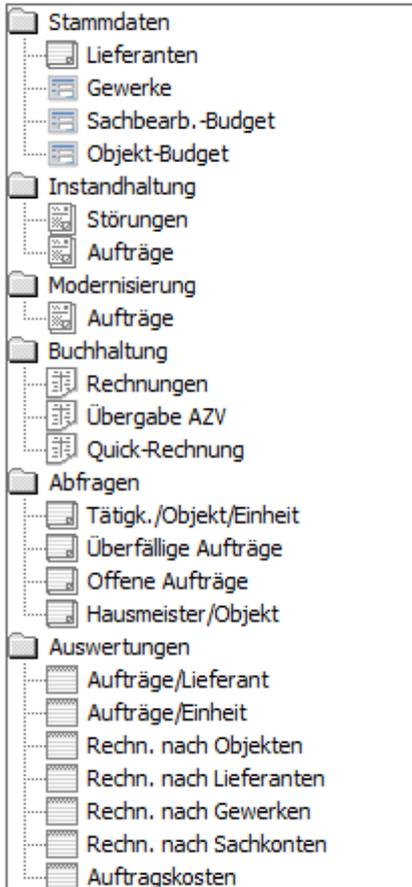
Screen Wohneigentum

Instandhaltung

Instandhaltung	
Objekt	<input type="text" value="0"/>
von Datum	<input type="text"/>
bis Datum	<input type="text"/>

Allgemein

Mit der Auftragsverwaltung können sowohl Instandhaltungen als auch Modernisierungen gesteuert werden.



Die vorgeschaltete Störungsannahme ermöglicht es jedem Mitarbeiter eingehende Schadensmeldungen aufzunehmen. Diese Störungen können von dem zuständigen Sachbearbeiter dann automatisch als Auftrag generiert werden.

Zur Kostenkontrolle können pro Mitarbeiter oder Objekt Budgets festgelegt werden. Wird die Budgetgrenze überschritten, erscheint automatisch ein entsprechender Hinweis.

Die Stammdaten aller Handwerker oder Dienstleister beinhalten u. a. die Bankverbindungen oder einen vereinbarten Skonto. Es ist möglich, den Handwerkern oder Dienstleistern einen oder mehrere Gewerk(e) sowie einzelne Objekte zuzuordnen.

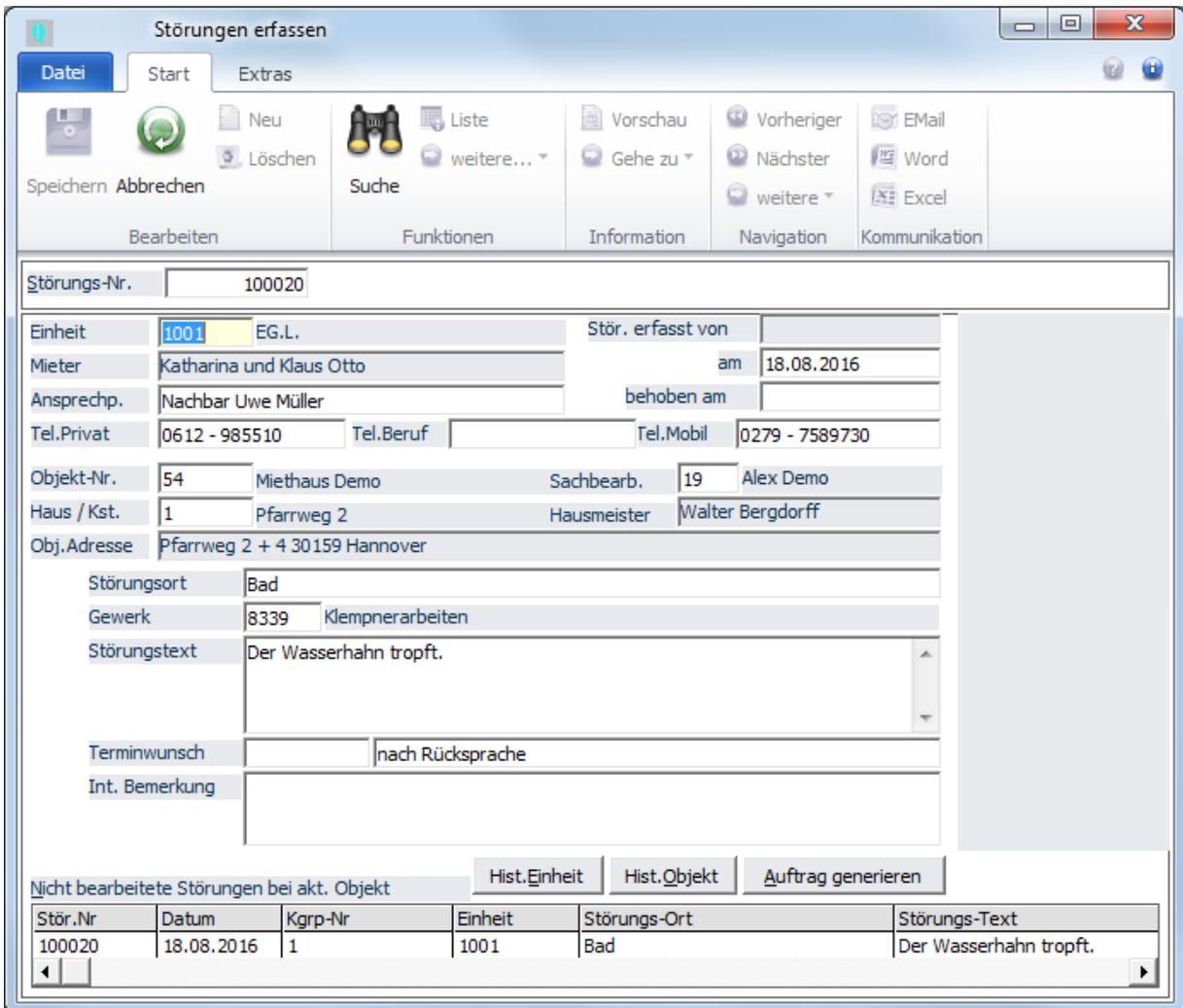
Für den Fall, dass Arbeiten oder Tätigkeiten ohne vorherige Auftragsvergabe durchgeführt wurden, ermöglicht die Funktion der Quickrechnung die automatische Erstellung eines Auftrages. Somit können die Rechnungen später auch in die entsprechenden Auswertungen einfließen.

Störungsannahme

Die Störungsannahme ermöglicht die schnelle Erfassung eines gemeldeten Schadens durch jeden beliebigen Mitarbeiter im Unternehmen.

Eine Pickliste unterstützt neben der manuellen Erfassung die Eingabe der relevanten Daten. Es besteht bereits bei der Eingabe die Möglichkeit, die Historie zu den Schäden der Einheit oder des Gebäudes aufzurufen. Eine versehentliche Doppelerfassung wird dadurch vermieden.

Aus den erfassten Störungen kann durch den zuständigen Sachbearbeiter ein Auftrag generiert werden.



The screenshot shows the 'Störungen erfassen' (Record Faults) application window. It features a ribbon menu with 'Datei', 'Start', and 'Extras' tabs. The 'Start' tab is active, showing various icons for file operations (Speichern, Abbrechen), search (Suche), and navigation (Vorheriger, Nächster, etc.).

The main form contains the following data:

- Störungs-Nr.: 100020
- Einheit: 1001 EG.L.
- Mieter: Katharina und Klaus Otto
- Ansprechp.: Nachbar Uwe Müller
- Tel.Privat: 0612 - 985510
- Tel.Beruf: [empty]
- Tel.Mobil: 0279 - 7589730
- Objekt-Nr.: 54 Miethaus Demo
- Haus / Kst.: 1 Pfarrweg 2
- Obj.Adresse: Pfarrweg 2 + 4 30159 Hannover
- Störungsort: Bad
- Gewerk: 8339 Klempnerarbeiten
- Störungstext: Der Wasserhahn tropft.
- Terminwunsch: nach Rücksprache
- Int. Bemerkung: [empty]

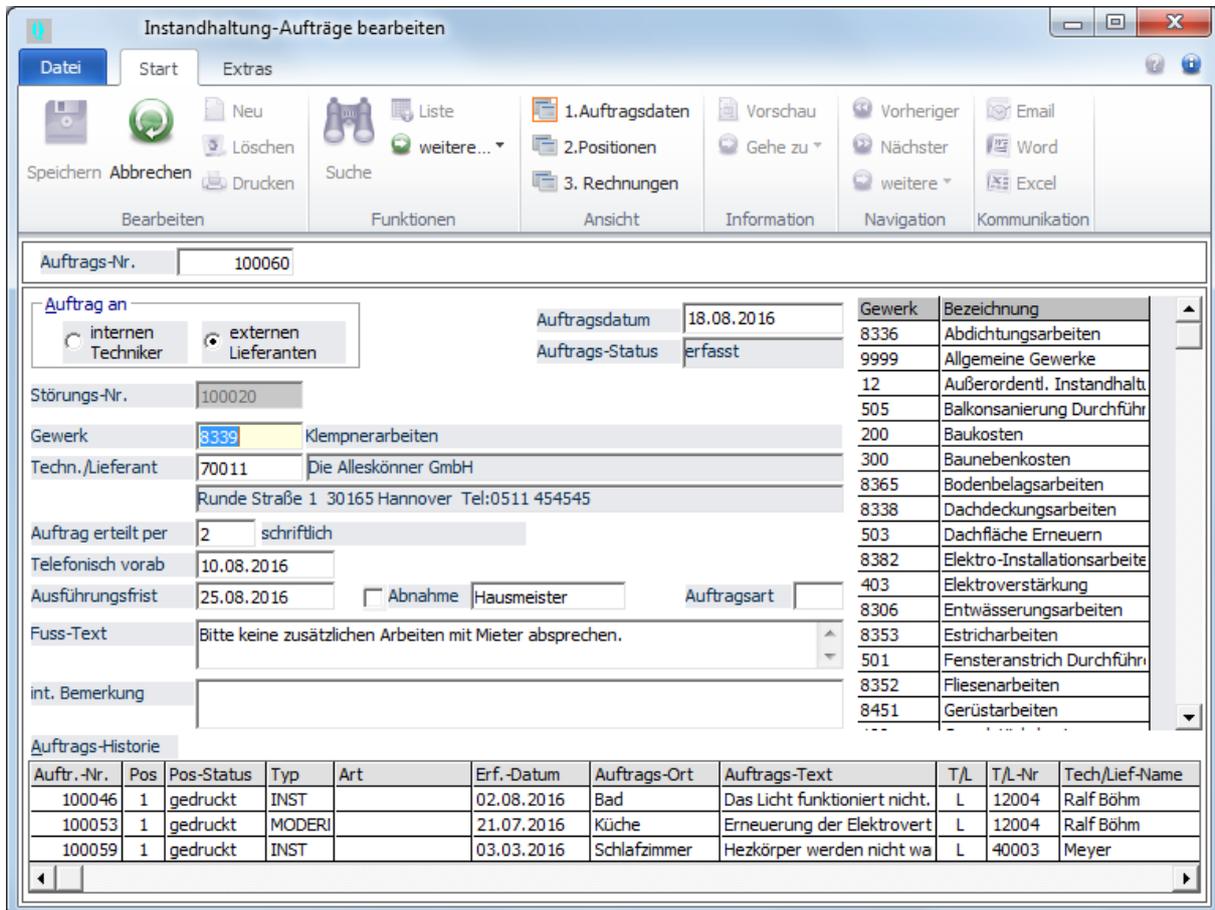
At the bottom, there are buttons for 'Hist_Einheit', 'Hist_Objekt', and 'Auftrag generieren'. Below these is a table showing the current entry:

Stör.Nr	Datum	Kgrp-Nr	Einheit	Störungs-Ort	Störungs-Text
100020	18.08.2016	1	1001	Bad	Der Wasserhahn tropft.

Screen Instandhaltung

Auftragsvergabe

Ein Auftrag kann aus einer Störungsannahme generiert oder auch direkt erfasst werden. Über die „Auftragsdaten“ lassen sich aus dem zugeordneten Gewerk die dort hinterlegten Handwerker oder Dienstleister aufrufen. Zudem kann hinterlegt werden, ob die Arbeiten abgenommen und bis wann sie erledigt werden sollen.



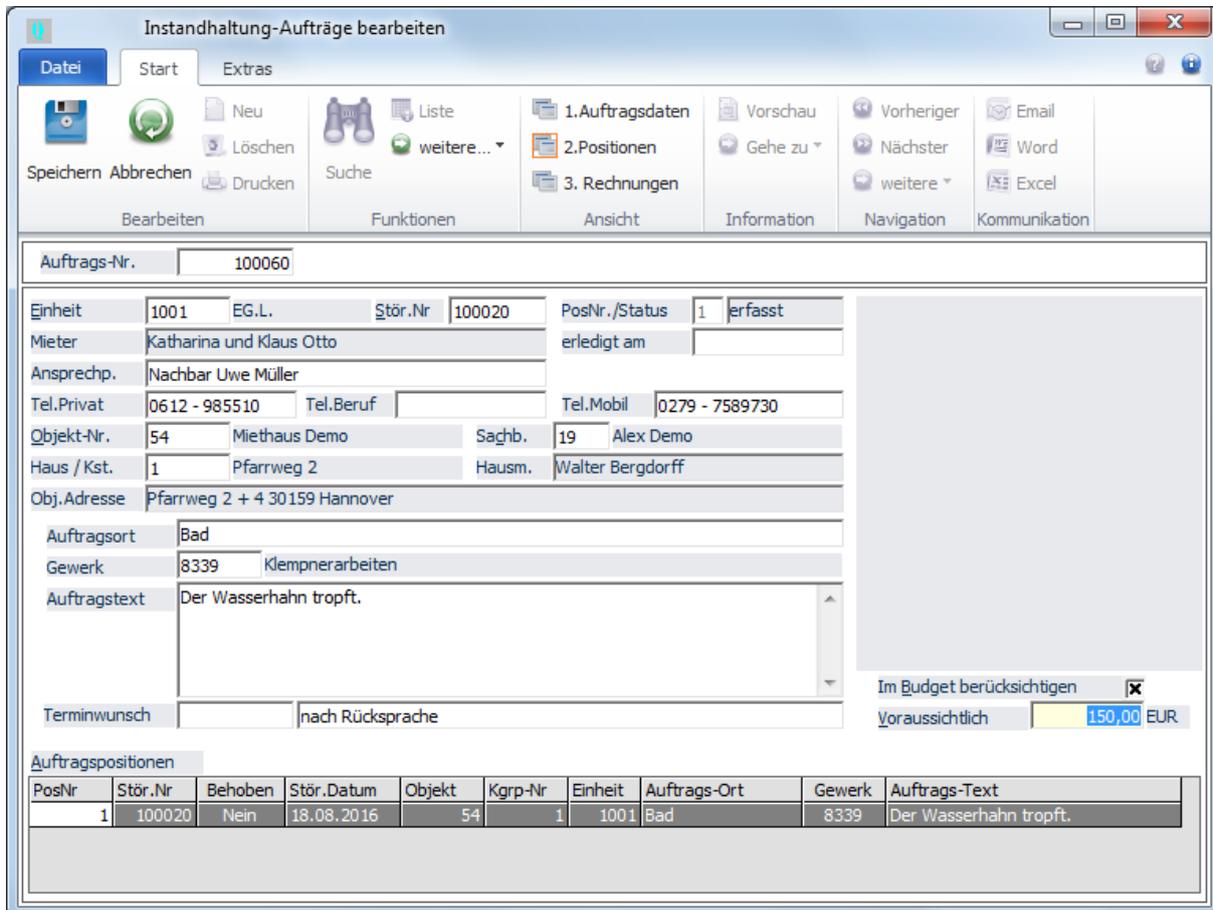
Auftr.-Nr.	Pos	Pos-Status	Typ	Art	Erf.-Datum	Auftrags-Ort	Auftrags-Text	T/L	T/L-Nr	Tech/Lief-Name
100046	1	gedruckt	INST		02.08.2016	Bad	Das Licht funktioniert nicht.	L	12004	Ralf Böhm
100053	1	gedruckt	MODERN		21.07.2016	Küche	Erneuerung der Elektrovert	L	12004	Ralf Böhm
100059	1	gedruckt	INST		03.03.2016	Schlafzimmer	Hezkörper werden nicht wa	L	40003	Meyer

Screen Instandhaltung

Ein Auftrag kann z. B. telefonisch, per Email oder schriftlich erteilt werden.

Nr.	Erteilungsart
1	telefonisch
2	schriftlich
3	telefonisch und schriftlich
4	fax
5	e-mail

Innerhalb der Eingabemaske „Positionen“ kann der Auftragstext erweitert und ein Terminwunsch erfasst werden. Die voraussichtlichen Kosten können im festgelegten Budget berücksichtigt werden. Ist das Budget des Sachbearbeiters oder des Objektes erschöpft, erscheint automatisch ein entsprechender Hinweis.



PosNr	Stör.Nr	Behoben	Stör.Datum	Objekt	Kgrp-Nr	Einheit	Auftrags-Ort	Gewerk	Auftrags-Text
1	100020	Nein	18.08.2016	54	1	1001	Bad	8339	Der Wasserhahn tropft.

Screen Instandhaltung



Alexander Quen Nova GmbH - Brüsseler Straße 3 - 30539 Hannover

Brüsseler Straße 3 - 30539 Hannover
Telefon 01111 2345 - 0
Telefax 01111 23 45 -56

Die Alleskönner GmbH
Runde Straße 1
30165 Hannover

Werktags erreichbar:
7.30 - 9.00:
Alex Demo
Telefon

Auftrags-Nr.:	100060	Auftragsdatum:	18.08.2016
Objektnummer:	54-1001	auszuführen bis:	25.08.2016
Lieferanten-Nr.:	70011		
Mieter(in):	Eheleute Katharina und Klaus Otto	Telefon privat:	0612 - 985510
Anschrift:	Pfarrweg 2	Telefon dienstl.:	
Plz Ort:	30159 Hannover	Telefon mobil:	0279 - 7589730
Wohnung:	E.G.L.		

Auftrag:

Der Wasserhahn tropft.

Terminwunsch: nach Rücksprache

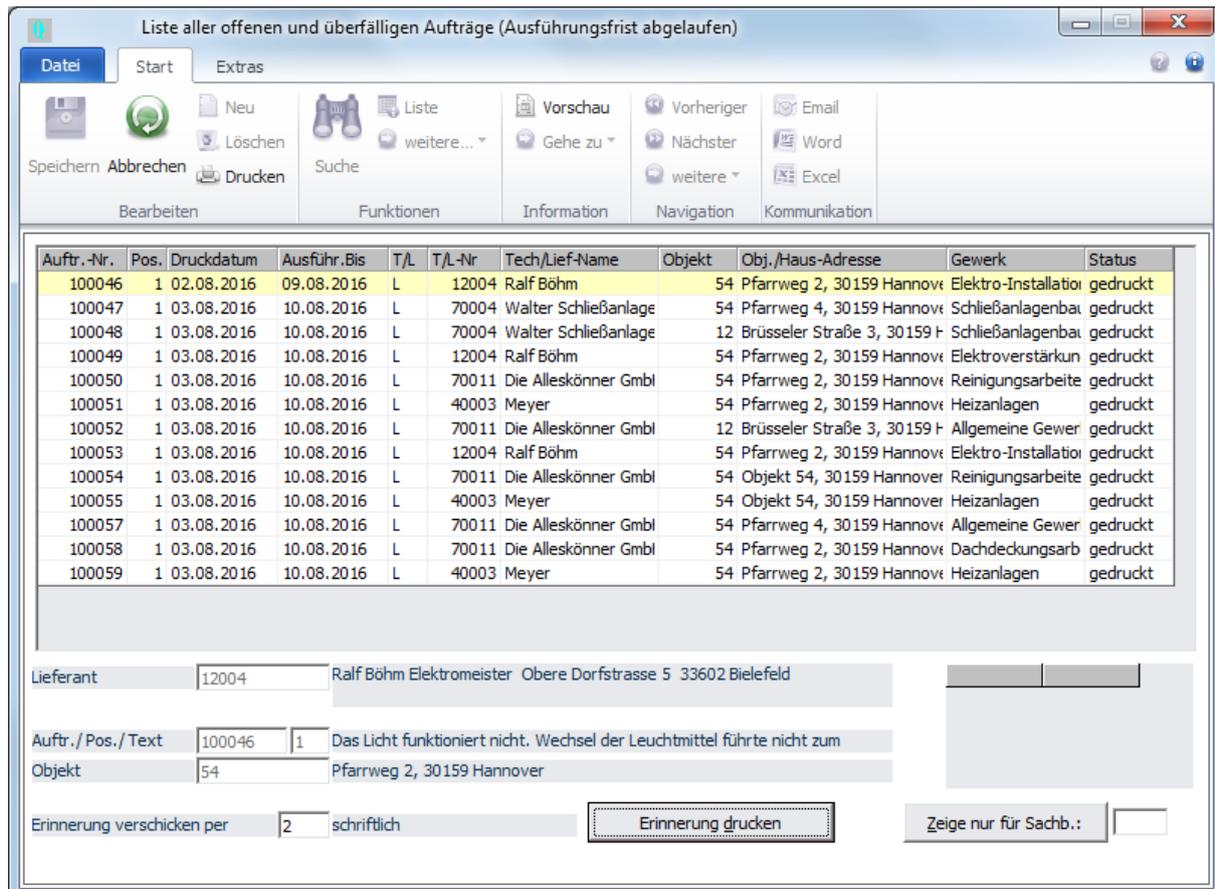
Arbeitsort: Bad

Bitte keine zusätzlichen Arbeiten mit Mieter absprechen.

Leistungszeitraum	Datum: _____	Zeitraum: _____
	Gesamtstunden: _____	Bestätigung der Auftragsabfertigung: _____
		Unterschrift Mieter _____

Nach Eingang der Rechnung wird diese dem Auftrag zugeordnet und an den automatischen Zahlungsverkehr übergeben. Beim Erfassen der Rechnung werden automatisch der Auftragnehmer und die Bankverbindung übernommen. Außerdem erfolgt ein entsprechender Hinweis, wenn der Rechnungsbetrag größer ist als die veranschlagten Kosten. Der Auftrag wird automatisch als erledigt gekennzeichnet. Überfällige und unerledigte Aufträge können über einen entsprechenden Lauf angemahnt werden.

Die Abfragen erlauben u. a. die automatische Erstellung von Listen zu Handwerkern, Gewerken, Gebäuden oder Einheiten. In den Listen sind die in dem gewählten Zeitraum erteilten Aufträge mit Kosten übersichtlich dargestellt.



Auftr.-Nr.	Pos.	Druckdatum	Ausf. Bis	T/L	T/L-Nr.	Tech/Lief-Name	Objekt	Obj./Haus-Adresse	Gewerk	Status
100046	1	02.08.2016	09.08.2016	L	12004	Ralf Böhm	54	Pfarrweg 2, 30159 Hannover	Elektro-Installation	gedruckt
100047	1	03.08.2016	10.08.2016	L	70004	Walter Schließanlage	54	Pfarrweg 4, 30159 Hannover	Schließanlagenbau	gedruckt
100048	1	03.08.2016	10.08.2016	L	70004	Walter Schließanlage	12	Brüsseler Straße 3, 30159 Hannover	Schließanlagenbau	gedruckt
100049	1	03.08.2016	10.08.2016	L	12004	Ralf Böhm	54	Pfarrweg 2, 30159 Hannover	Elektroverstärkung	gedruckt
100050	1	03.08.2016	10.08.2016	L	70011	Die Alleskönner Gmbh	54	Pfarrweg 2, 30159 Hannover	Reinigungsarbeiten	gedruckt
100051	1	03.08.2016	10.08.2016	L	40003	Meyer	54	Pfarrweg 2, 30159 Hannover	Heizanlagen	gedruckt
100052	1	03.08.2016	10.08.2016	L	70011	Die Alleskönner Gmbh	12	Brüsseler Straße 3, 30159 Hannover	Allgemeine Gewerke	gedruckt
100053	1	03.08.2016	10.08.2016	L	12004	Ralf Böhm	54	Pfarrweg 2, 30159 Hannover	Elektro-Installation	gedruckt
100054	1	03.08.2016	10.08.2016	L	70011	Die Alleskönner Gmbh	54	Objekt 54, 30159 Hannover	Reinigungsarbeiten	gedruckt
100055	1	03.08.2016	10.08.2016	L	40003	Meyer	54	Objekt 54, 30159 Hannover	Heizanlagen	gedruckt
100057	1	03.08.2016	10.08.2016	L	70011	Die Alleskönner Gmbh	54	Pfarrweg 4, 30159 Hannover	Allgemeine Gewerke	gedruckt
100058	1	03.08.2016	10.08.2016	L	70011	Die Alleskönner Gmbh	54	Pfarrweg 2, 30159 Hannover	Dachdeckungsarbeiten	gedruckt
100059	1	03.08.2016	10.08.2016	L	40003	Meyer	54	Pfarrweg 2, 30159 Hannover	Heizanlagen	gedruckt

Lieferant: 12004 Ralf Böhm Elektromeister Obere Dorfstrasse 5 33602 Bielefeld

Auftr./Pos./Text: 100046 1 Das Licht funktioniert nicht. Wechsel der Leuchtmittel führte nicht zum

Objekt: 54 Pfarrweg 2, 30159 Hannover

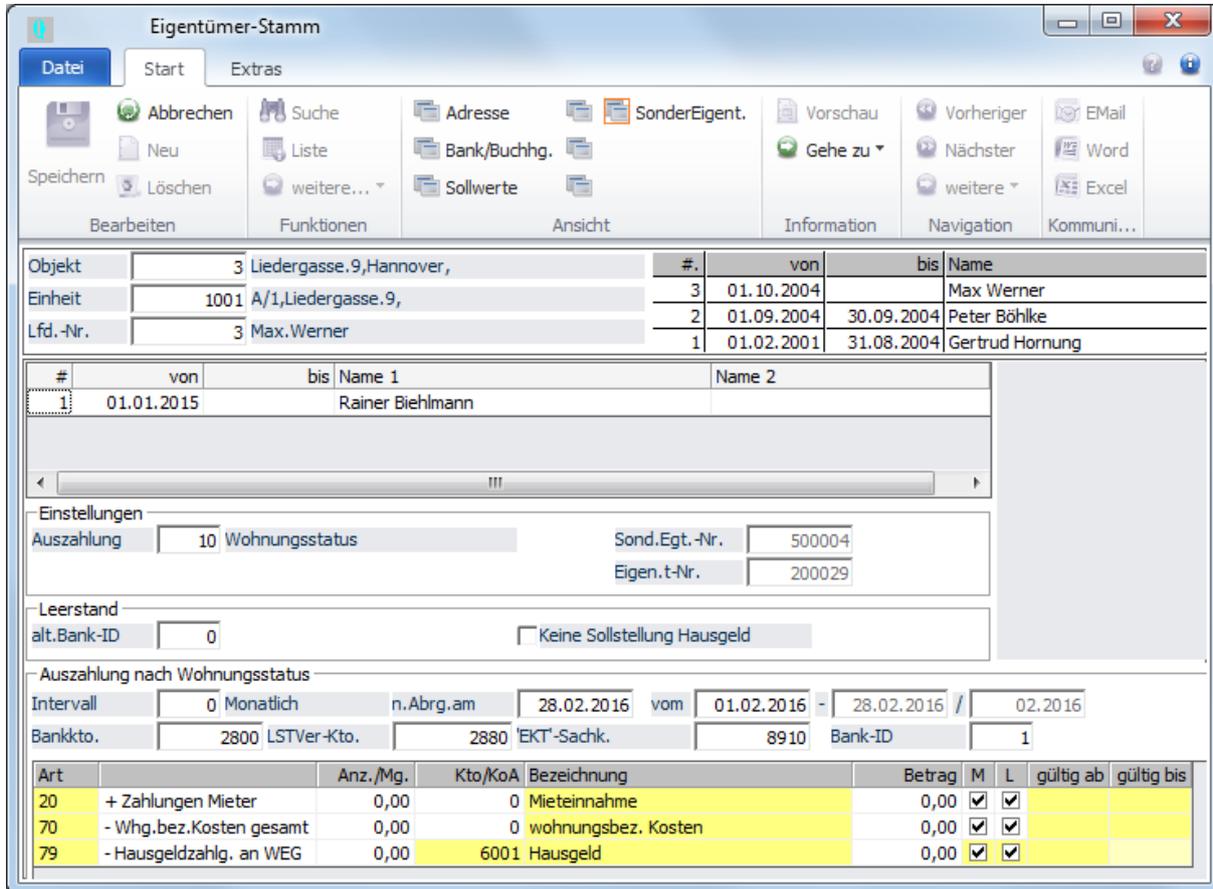
Erinnerung verschicken per: 2 schriftlich Erinnerung drucken Zeige nur für Sachb.:

Screen Instandhaltung

Sondereigentum

Allgemein

Für das verwaltete Sondereigentum besteht die Möglichkeit, den monatlichen Überschuss (Mieteinnahmen abzüglich Hausgeld oder Rücklage) an den Eigentümer automatisch auszuzahlen. Entsprechend der festgelegten Periode und der berücksichtigenden Beträge werden die Überschüsse je Eigentümer ermittelt.



The screenshot shows the 'Eigentümer-Stamm' (Owner Master) window. It includes a menu bar with options like 'Datei', 'Start', and 'Extras'. Below the menu is a toolbar with icons for 'Abbrechen', 'Suche', 'Adresse', 'SonderEigent.', 'Vorschau', 'Vorheriger', 'Email', 'Neu', 'Liste', 'Bank/Buchhg.', 'Gehe zu', 'Nächster', 'Word', 'Löschen', 'weitere...', 'Sollwerte', 'weitere...', 'Excel'. The main area contains a table of owner data:

Objekt	#	von	bis	Name
3 Liedergasse.9,Hannover,	3	01.10.2004		Max Werner
Einheit 1001 A/1,Liedergasse.9,	2	01.09.2004	30.09.2004	Peter Böhke
Lfd.-Nr. 3 Max.Werner	1	01.02.2001	31.08.2004	Gertrud Hornung

Below the table, there are settings for 'Auszahlung' (Payment) with 'Wohnungsstatus' (Residential Status) set to 10 and 'Sond.Egt.-Nr.' (Special Property No.) set to 500004. The 'Auszahlung nach Wohnungsstatus' (Payment by Residential Status) section shows an interval of '0 Monatlich' (0 Monthly) starting from '28.02.2016' to '02.2016'. The 'Bankkto.' (Bank Account) is set to '2800 LSTVer-Kto.' and '2880 EKT-Sackk.' with a 'Bank-ID' of 1. At the bottom, there is a table of payment types:

Art	Anz./Mg.	Kto/KoA	Bezeichnung	Betrag	M	L	gültig ab	gültig bis
20 + Zahlungen Mieter	0,00	0	Mieteinnahme	0,00	✓	✓		
70 - Whg.bez.Kosten gesamt	0,00	0	wohnungsbez. Kosten	0,00	✓	✓		
79 - Hausgeldzahlg. an WEG	0,00	6001	Hausgeld	0,00	✓	✓		

Screen Wohneigentum

Die auszukehrenden Beträge werden an den Zahlungsverkehr übergeben, die Zahlungspflichten für Hausgeld und Rücklage gegen Eigentümerkonten gebucht.

ObjNr.	Einheit	#	Pos.	Bezeichnung/Name	KoA/Kto	aktuell	Vormonate	Gesamt	ausgezahlt	Ubw. EGT	an WEG	überw. WEG	von	bis	r
3				Liedergasse 9		706,18	1051,18	1757,36	1163,66	920,92	230,08				
	1001	3		Max Werner		308,31	297,31	605,62	297,31	308,31	76,69	76,69	01.02.2016	28.02.2016	28
			1	Mieteinnahme	0	385,00	374,00	759,00							
			2	wohnungsbez. Kosten	0	0,00	0,00	0,00							
			3	Hausgeld	6001	-76,69	-76,69	-153,38							
	1002			Max Werner		-102,26	253,74	151,48	253,74	0,00	0,00	102,26	01.02.2016	28.02.2016	28
			1	Mieteinnahme	0	0,00	356,00	356,00							
			2	wohnungsbez. Kosten	0	0,00	0,00	0,00							
			3	Hausgeld	6001	-102,26	-102,26	-204,52							
	1003			Max Werner		305,86	305,86	611,72	305,86	305,86	74,14	74,14	01.02.2016	28.02.2016	28
			1	Mieteinnahme	0	380,00	380,00	760,00							
			2	wohnungsbez. Kosten	0	0,00	0,00	0,00							
			3	Hausgeld	6001	-74,14	-74,14	-148,28							
	1005	2		Gustav Gans		-112,48	-112,48	-224,96	0,00	0,00	0,00	0,00	01.02.2016	28.02.2016	28
			1	Mieteinnahme	0	0,00	0,00	0,00							
			2	wohnungsbez. Kosten	0	0,00	0,00	0,00							
			3	Hausgeld	6001	-112,48	-112,48	-224,96							
	1007	3		Gustav Gans		306,75	306,75	613,50	306,75	306,75	79,25	79,25	01.02.2016	28.02.2016	28
			1	Mieteinnahme	0	386,00	386,00	772,00							
			2	wohnungsbez. Kosten	0	0,00	0,00	0,00							
			3	Hausgeld	6001	-79,25	-79,25	-158,50							

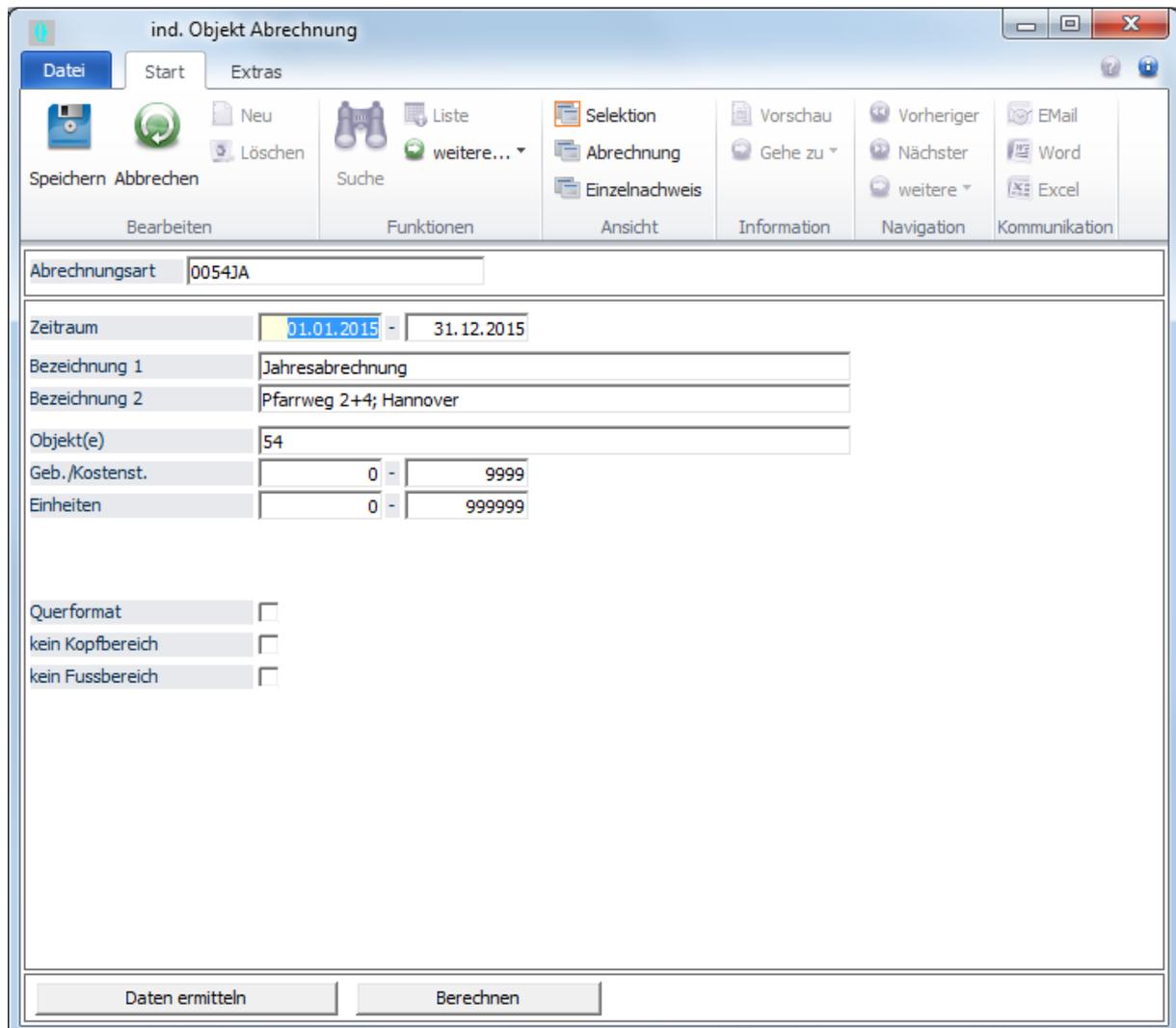
Screen Sondereigentum

Individuelle Abrechnungen

Selektion

Das Modul Individuelle Objektabrechnung ermöglicht die Erstellung eigener Auswertungen über die Buchungen und geleisteten Zahlungen der Mieter für einen bestimmten Zeitraum.

Alle erstellten Auswertungen können gespeichert werden, so dass Sie jederzeit wieder zur Verfügung stehen oder als Vorlage für weitere Auswertungen dienen können.



ind. Objekt Abrechnung

Datei Start Extras

Speichern Abbrechen

Bearbeiten

Suche

Funktionen

Selektion

Abrechnung

Einzelnachweis

Information

Vorschau

Gehe zu

Navigation

Kommunikation

Email

Word

Excel

Abrechnungsart 0054JA

Zeitraum 01.01.2015 - 31.12.2015

Bezeichnung 1 Jahresabrechnung

Bezeichnung 2 Pfarrweg 2+4; Hannover

Objekt(e) 54

Geb./Kostenst. 0 - 9999

Einheiten 0 - 999999

Querformat

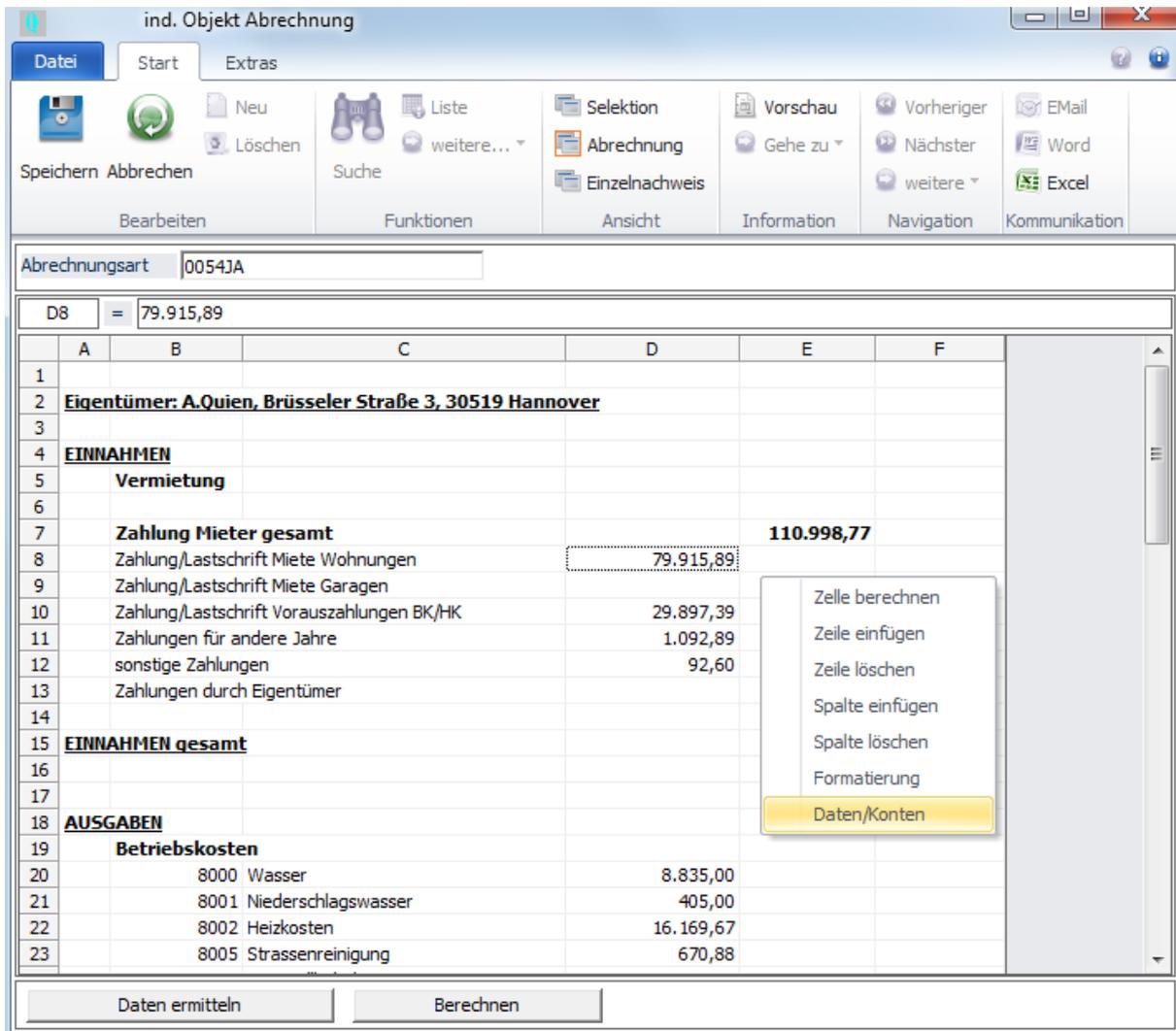
kein Kopfbereich

kein Fussbereich

Daten ermitteln Berechnen

Abrechnung

In die Zellen des Tabellenblattes können Texte, Zahlen oder auch einfache Formeln eingetragen werden. Die Ermittlung der Werte aus der Buchhaltung erfolgt über eine eigene Funktion.

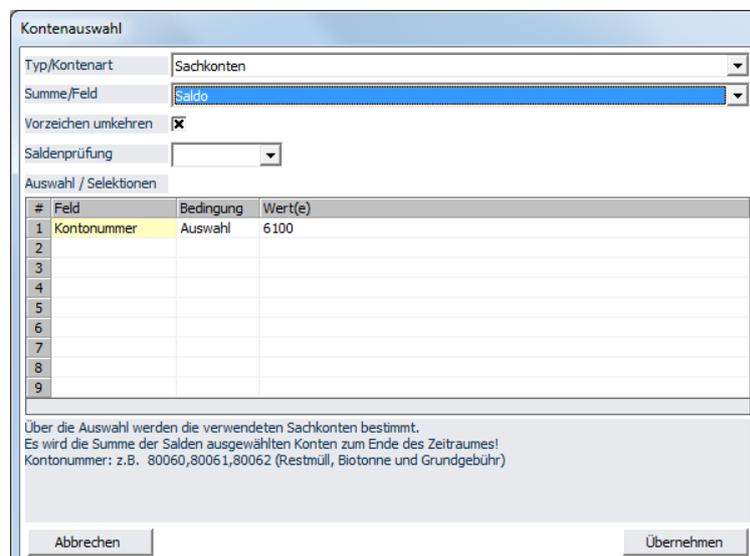


The screenshot shows the 'ind. Objekt Abrechnung' application window. The spreadsheet displays the following data:

	A	B	C	D	E	F
D8	=			79.915,89		
1						
2		Eigentümer: A.Quien, Brüsseler Straße 3, 30519 Hannover				
3						
4		EINNAHMEN				
5		Vermietung				
6						
7		Zahlung Mieter gesamt				110.998,77
8		Zahlung/Lastschrift Miete Wohnungen		79.915,89		
9		Zahlung/Lastschrift Miete Garagen				
10		Zahlung/Lastschrift Vorauszahlungen BK/HK		29.897,39		
11		Zahlungen für andere Jahre		1.092,89		
12		sonstige Zahlungen		92,60		
13		Zahlungen durch Eigentümer				
14						
15		EINNAHMEN gesamt				
16						
17						
18		AUSGABEN				
19		Betriebskosten				
20		8000	Wasser	8.835,00		
21		8001	Niederschlagswasser	405,00		
22		8002	Heizkosten	16.169,67		
23		8005	Strassenreinigung	670,88		

A context menu is open over cell D8, with the 'Daten/Konten' option highlighted. The menu options are: Zelle berechnen, Zeile einfügen, Zeile löschen, Spalte einfügen, Spalte löschen, Formatierung, and Daten/Konten.

Für Personenkonten stehen eigene Funktionalitäten zur Verfügung, die die Zuordnung der geleisteten Zahlungen zu den einzelnen Mietbestandteilen und Wirtschaftsjahren ermöglichen.



The 'Kontenauswahl' dialog box contains the following settings:

- Typ/Kontenart: Sachkonten
- Summe/Feld: Saldo
- Vorzeichen umkehren:
- Saldenprüfung: [Dropdown]

The 'Auswahl / Selektionen' table is as follows:

#	Feld	Bedingung	Wert(e)
1	Kontonummer	Auswahl	6100
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

Below the table, there is explanatory text: 'Über die Auswahl werden die verwendeten Sachkonten bestimmt. Es wird die Summe der Salden ausgewählten Konten zum Ende des Zeitraumes! Kontonummer: z.B. 80060,80061,80062 (Restmüll, Biotonne und Grundgebühr)'. At the bottom are 'Abbrechen' and 'Übernehmen' buttons.

Einzelnachweis

Neben der Darstellung des Salden besteht auch die Möglichkeit, die einzelnen Bewegungen je Sachkonto auf einem separaten Tabellenblatt anzugeben.

The screenshot shows a software window titled 'ind. Objekt Abrechnung'. It features a ribbon menu with tabs for 'Datei', 'Start', and 'Extras'. The 'Start' tab is active, showing various icons for file operations, search, and navigation. Below the ribbon, there is a field for 'Abrechnungsart' with the value '0054JA'. The main area contains a table with the following data:

#	Konto	Buchungstext	Datum	Betrag	Gesamt	ZS
		Einnahmen				
		Einnahmen gesamt				
		Ausgaben				
10	8000	Wasser/Kanalgebühren				
		SG Bevern, Abschlag p. 04.03.07	03.03.2015	941,00		D20
		SG Bevern, Abschlag p. 05.05.07	06.05.2015	941,00		D20
		SG Bevern, Abschlag p. 02.07.07	01.07.2015	941,00		D20
		SG Bevern, Abschlag p. 02.09.07	02.09.2015	941,00		D20
		SG Bevern, Abschlag p. 04.11.07	06.11.2015	941,00		D20
		SG Bevern, Abschlag p. 04.03.07	03.03.2015	826,00		D20
		SG Bevern, Abschlag p. 05.05.07	06.05.2015	826,00		D20
		SG Bevern, Abschlag p. 02.07.07	01.07.2015	826,00		D20
		SG Bevern, Abschlag p. 02.09.07	02.09.2015	826,00		D20
		SG Bevern, Abschlag p. 04.11.07	06.11.2015	826,00	8.835,00	D20
15	8001	Niederschlagswasser-Gebühren				
		SG Bevern, Abschlag p. 04.03.07	03.03.2015	40,00		D21
		SG Bevern, Abschlag p. 05.05.07	06.05.2015	40,00		D21
		SG Bevern, Abschlag p. 02.07.07	01.07.2015	40,00		D21
		SG bevern, Abschlag p. 02.09.07	02.09.2015	40,00		D21
		SG Bevern, Abschlag p. 04.11.07	06.11.2015	40,00		D21

At the bottom of the window, there are two buttons: 'Daten ermitteln' and 'Berechnen'.

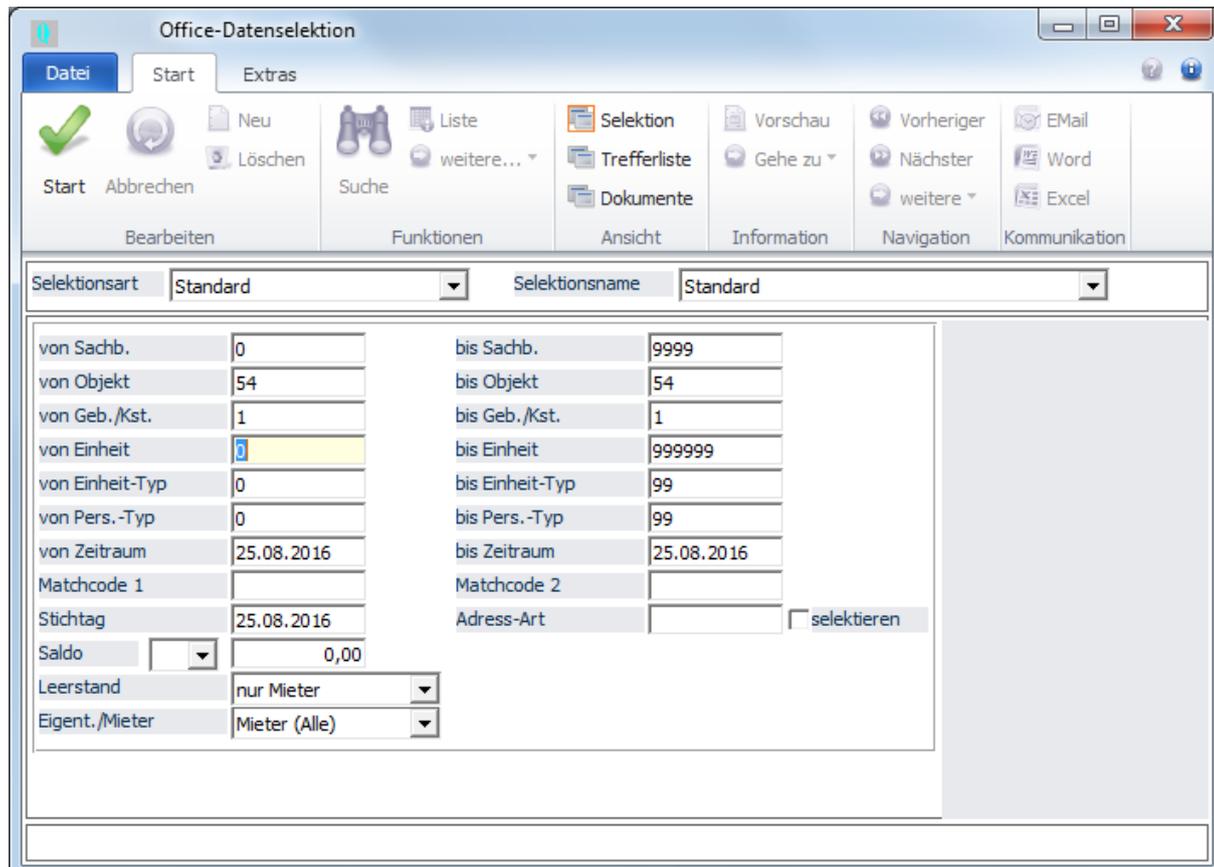
Der Druck kann direkt aus dem Tabellenblatt erfolgen. Gleichfalls besteht die Möglichkeit alle Daten an MS Excel zu übergeben um die dort weiterzubearbeiten oder für den Druck entsprechend aufzubereiten.

Serienbriefe

Selektion

Über den Serienbrief können mehrere Mieter/Eigentümer eines oder mehrerer Objekte angeschrieben werden.

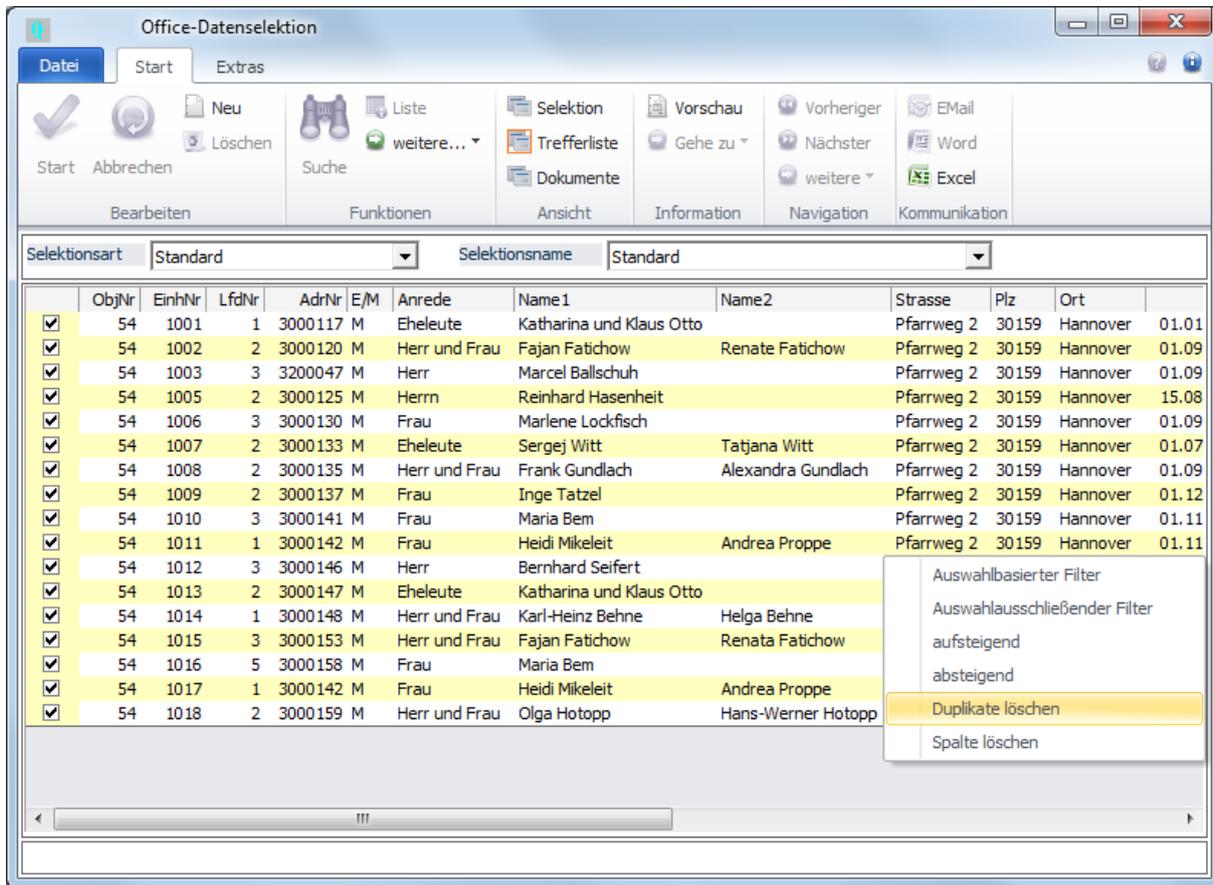
In der Selektion besteht u. a. die Möglichkeit zu wählen, ob das Schreiben an eine abweichende Korrespondenzadresse versandt werden soll.



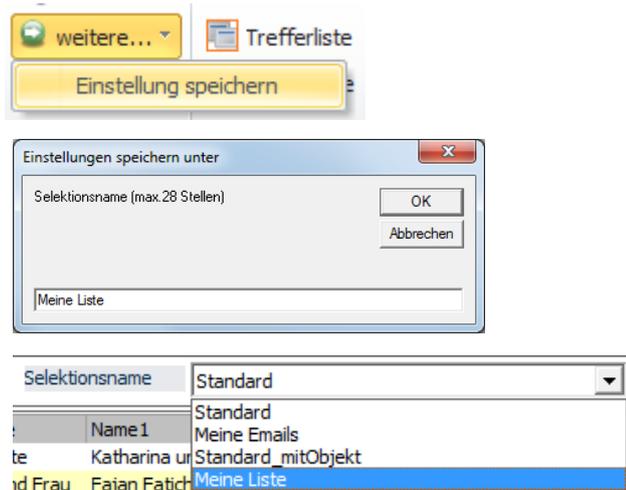
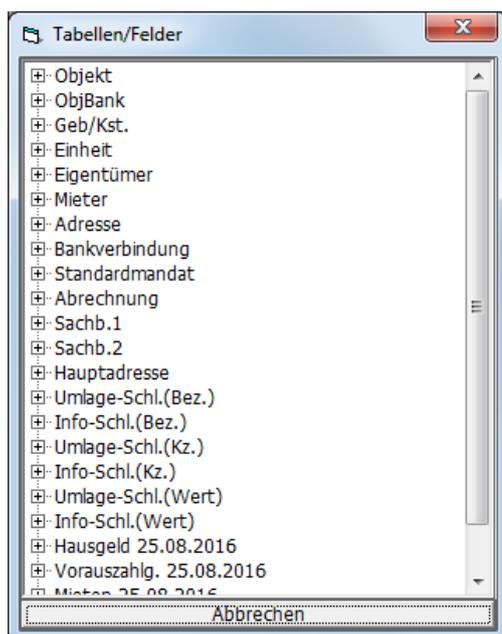
von Sachb.	0	bis Sachb.	9999
von Objekt	54	bis Objekt	54
von Geb./Kst.	1	bis Geb./Kst.	1
von Einheit	0	bis Einheit	999999
von Einheit-Typ	0	bis Einheit-Typ	99
von Pers.-Typ	0	bis Pers.-Typ	99
von Zeitraum	25.08.2016	bis Zeitraum	25.08.2016
Matchcode 1		Matchcode 2	
Stichtag	25.08.2016	Adress-Art	<input type="checkbox"/> selektieren
Saldo	0,00		
Leerstand	nur Mieter		
Eigent./Mieter	Mieter (Alle)		

Trefferliste

Nach der Selektion kann auf die ausgewählten Adressen insofern Einfluss genommen werden, dass einzelne Mieter/Eigentümer durch Entfernen der Markierung vom Serienbrief ausgeschlossen werden. Es können auch Duplikate gelöscht oder auswahlauschließende Filter gesetzt werden, um die Trefferliste zusätzlich einzuzugrenzen.



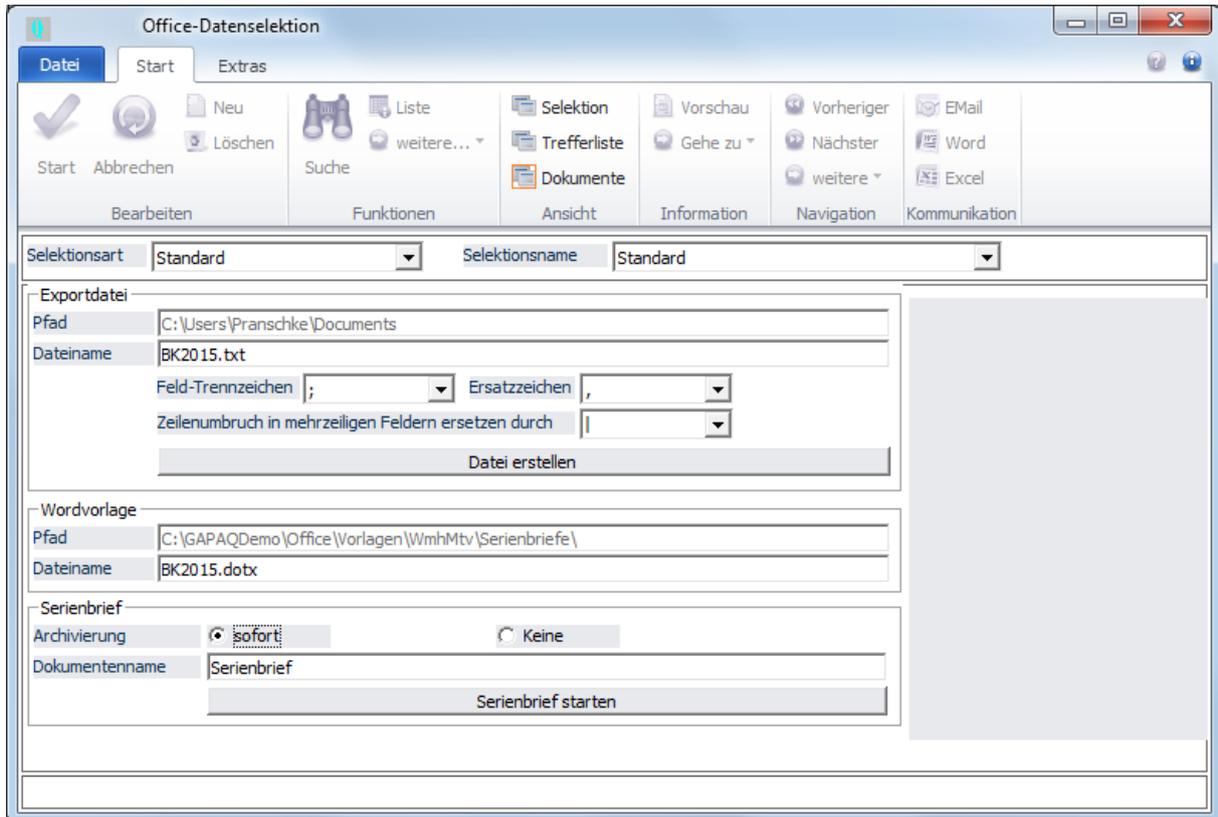
Es ist weiterhin möglich, die ausgewählten Felder zu ändern oder um alle im System vorhandenen Felder zu ergänzen und diese neue Auswahl abzuspeichern. Diese eigens erstellte Liste kann nach Excel exportiert werden.



Dokumente

Die entsprechende Serienbriefvorlage wird ausgewählt und gestartet. Die entsprechende Datendatei sowie die Verknüpfung der Vorlage mit dieser Datei erfolgen automatisch.

Nach dem Ausdruck des Serienbriefes kann dieser auf Wunsch automatisch archiviert werden. Das jeweilige Schreiben wird daraufhin automatisch im Mieter-/Eigentümerstamm abgelegt.



Referenzen



Haus & Grund
Bremen GmbH



Röpke & Behring
GmbH & Co. KG
Bremen



Gemeinnützige
Wohnungsbau- und
Siedlungsgesellschaft
für den Landkreis
Holzminen mbH



Haus & Grund Essen
GmbH



Umland Wohnungsbau
GmbH Egel



Haus +
Grundeigentum
Service GmbH
Hannover



Grüschow
Immobilienverwaltung
Hannover



Wohnungsgenossenschaft
Bernsdorf eingetragene Genossenschaft



Bremer Immobilien
Kontor GmbH

Kurt A. Becher
Handelsgesellschaft mbH
Bremen



Herrmann Immobilien
Springe



Ritter
Objektbetreuung
Celle