

A photograph of a modern building with a glass and metal facade, featuring a grid of windows and balconies.

MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Art: Ablaufbeschreibung RELion 7

Erstellt von: Thomas W. Broel
Programmierung: Albert Wagner
mse RELion GmbH

Stand: Juli 2014



Copyright © 2014 mse RELion GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument/E-Book dient nur zu Informationszwecken. Die nachfolgend beschriebenen Leistungen stellen den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments verfügbaren Funktionsumfang der Software dar. Der Funktionsumfang setzt sich aus einzelnen Modul- und User-Lizenzen zusammen, die zum Teil aufeinander aufbauen und neben dem Grundpaket zum Teil optional zur Verfügung stehen. Dieses E-Book ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind der mse RELion GmbH vorbehalten. Die Übersetzung, die Vervielfältigung oder die Verbreitung, im Ganzen oder in Teilen ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der mse RELion GmbH gestattet. Die mse RELion GmbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, für die Fehlerfreiheit, für die Aktualität, für die Kontinuität und für die Eignung dieses E-Books zu dem von dem Verwender vorausgesetzten Zweck. Die Haftung der mse RELion GmbH ist, außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Personenschäden, ausgeschlossen. Alle in diesem Werk enthaltenen Namen oder Bezeichnungen können Marken der jeweiligen Rechteinhaber sein, die markenrechtlich geschützt sein können. Die Wiedergabe von Marken in diesem Werk berechtigen nicht zu der Annahme, dass diese frei und von jedermann verwendet werden dürfen. Microsoft, Great Plains, Dynamics NAV, Apertum, Axapta, Attain, Excel und Outlook sind eingetragene Warenzeichen oder Warenzeichen der Microsoft Corporation oder Great Plains in den Vereinigten Staaten und/oder anderen Ländern.

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	2
2. EINRICHTUNG	3
2.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung Code	3
2.2 Rubriken	4
2.3 Pauschalen	5
2.4 Änderungsgrund (RE Einrichtung)	6
3. ABLAUFSCHEMA.....	7
4. FALLBEISPIEL.....	8
4.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung Kopf anlegen.....	8
4.2 Einheiten zuordnen.....	9
4.3 Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen anlegen	12
4.3.1 Zeilenarten	13
4.3.2 Rubriken.....	13
4.3.3 Zusammenzählung	13
4.3.4 MAW Berechnen	14
4.3.5 Berechnungen	14
4.3.6 Betrag Jährlich	14
4.3.7 Weitere Felder.....	14
4.4 Ergänzende Angaben zur Wirtschaftlichkeitsberechnung	15
4.5 Wirtschaftlichkeitsberechnung Drucken	16
4.6 Mietanpassung durchführen	17
4.6.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung freigeben	17
4.6.2 Mietanpassungsvorschlag erstellen	18
4.7 Neue Version Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen.....	20
5. WEITERFÜHRENDE THEMEN UND BESONDERHEITEN.....	24
5.1 Verschiedene Kopierfunktionen	24
5.2 Änderung von Pauschalen	24
5.3 Wohnwertpunkte.....	26

1. Einleitung

Mit dem RELion-Modul **Wirtschaftlichkeitsberechnung** lassen sich Kostenmieten berechnen und in entsprechenden Mietanpassungsläufen weiter verarbeiten. Dies betrifft insbesondere Kostenmieten für preisgebundenen Wohnraum im Sinne der II. Berechnungsverordnung (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz).

Ein Datensatz einer Wirtschaftlichkeitsberechnung wird in übersichtlicher Kartenform dargestellt. Im Kopf der Karte werden die notwendigen Eckdaten festgehalten, in der Zeilenansicht wird die Struktur des Berechnungsschemas abgebildet.

Pauschalen (z.B. Instandhaltungskostenpauschalen) und andere Festwerte lassen sich zentral verwalten und bei Änderungen automatisiert auf die betroffenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen anwenden. Der Anwender muss also bei Aktualisierungen gesetzlicher Rahmenbedingungen nicht jede einzelne Berechnung ändern, sondern die Änderung nur einmal zentral erfassen. RELion identifiziert dann auf Knopfdruck die betroffenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen und erstellt für diese jeweils eine neue Version mit den aktuellen Werten. Im Anschluss kann auf Grundlage der neuen Werte die Mietanpassung durchgeführt werden.

HINWEIS

- Im Zuge dieser Ablaufbeschreibung wird Ihnen anhand eines Fallbeispiels ein praxisnaher Standardablauf vorgestellt.
- Anschließend werden weitere Funktionen und Varianten des Moduls näher erläutert.
- Detaillierte Erklärungen aller Felder erhalten Sie in der Online-Hilfe des Programms. Diese rufen Sie mit F1 auf.
- Grundlage für die Abbildungen in dieser Ablaufbeschreibung ist das deutsche Standard-RELion 7. Aufgrund von Benutzerrechten und umfangreichen Möglichkeiten zur Anpassung, Konfiguration und den Lizenzeinstellungen in Ihrem Unternehmen kann Ihre Benutzeroberfläche in RELion von den Darstellungen in dieser Ablaufbeschreibung abweichen. Falls Sie nicht auf das Standard-RELion zugreifen können und Schwierigkeiten bei der Arbeit im Testmandanten Ihres Unternehmens haben, wenden Sie sich am besten an Ihren Systemadministrator.
- Je nach verwendetem Betriebssystem kann die Fensterdarstellung geringfügig abweichen.

2. Einrichtung

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung von RELion sind im Vorfeld einmalige Einrichtungen vorzunehmen, auf deren Basis dann im weiteren Verlauf die Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen werden können.

2.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung Code

In RELion erfolgt die Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgangsbezogen. Der Vorgang wird unter einem eindeutigen Code und einem Startdatum in der Datenbank verwaltet.

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung kann, muss aber nicht zwingend für ein einziges Immobilienobjekt erfolgen, es können auch unterschiedliche Objekte oder mehrere Wirtschaftlichkeitsberechnungen im gleichen Objekt für unterschiedliche Einheiten angelegt werden.

Legen Sie zunächst einen Datensatz in der Tabelle **Wirtschaftlichkeitsberechnung Code** an.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Wirtschaftlichkeitsberechnung**.
2. Öffnen Sie die Seite **Code** im Bereich Einrichtung

Art	Code	Beschreibung
Wirtschaftlichkeitsberechnung	A00247	WB A00247 Konrad-Adenauer-Allee
Wirtschaftlichkeitsberechnung	A00248	WB A00248 Maximilianstraße 2
Wirtschaftlichkeitsberechnung	A00249	WB A00249 Katharinenstraße 3
Wirtschaftlichkeitsberechnung	A00250	WB A00250 Kapuzinergasse 4
Wirtschaftlichkeitsberechnung	A00251	WB A00251 Schwibbogenmauer 5
Wirtschaftlichkeitsberechnung	A00252	WB A00252 Beethovenstraße 6
Wirtschaftlichkeitsberechnung	A00253	WB A00253 Mozartstraße 7
Wirtschaftlichkeitsberechnung	A00254	WB A00254 Schießgrabenstraße 8
Wirtschaftlichkeitsberechnung	A00255	WB A00255 Forsterstraße 9
Wirtschaftlichkeitsberechnung	A00256	WB A00256 Schlossermauer 10
Wirtschaftlichkeitsberechnung	A00257	WB A00257 Prinzstraße 11
Wirtschaftlichkeitsberechnung	A00258	WB A00258 Funkenstraße 13
Wirtschaftlichkeitsberechnung	A00259	WB A00259 Grubenweg 17

Wählen Sie im Feld **Art** die Option **Wirtschaftlichkeitsberechnung**. Die Bezeichnung des Codes ist frei wählbar. Es sind bis zu 20 Zeichen möglich. Hinterlegen Sie zusätzlich eine aussagefähige **Beschreibung**.

2.2 Rubriken

Mit Rubriken werden in RELion die Kostenarten strukturiert, die im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu kalkulieren sind.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Wirtschaftlichkeitsberechnung**.
2. Öffnen Sie die Seite **Rubriken** im Bereich Einrichtung

Rubrik	Beschreibung	Betragsart	Code Pauschale
1100	Kosten des Baugrundstücks		
1110	Wert des Baugrundstücks	Kosten Baugrundstück	
1120	Erwerbskosten	Kosten Baugrundstück	
1130	Erschließungskosten	Kosten Baugrundstück	
1190	Summe 1. Kosten des Baugrundstücks		
1210	Kosten des Gebäudes	Baukosten	
1220	Kosten der Außenanlagen	Baukosten	
1230	Baunebenkosten	Baukosten	
1240	Kosten der besonderen Betriebseinrichtun...	Baukosten	
1250	Kosten des Geräts und sonstigen Wirtscha...	Baukosten	
1260	Sach- und Arbeitsleistungen	Baukosten	
1290	Summe 2. Baukosten		
2110	Hypothek der Volksbank Hamburg-Ost, Au...	Fremdmittel	
2120	Darlehen der KfW-Bank	Fremdmittel	
2130	Zuschuss der Stadt Hamburg	Fremdmittel	
2200	verlorene Baukostenzuschüsse	verlorene BKZ	
2300	Eigenleistungen	Eigenleistung	
2400	Eigenkapital	Eigenkapital gesamt	
3110	Summe 1. Zinsen		
3111	Hypothek der Volksbank Hamburg-Ost, Au...	Fremdkapitalkosten	
3112	Darlehen der KfW-Bank	Fremdkapitalkosten	
3120	Bürgschaftskosten	Fremdkapitalkosten	

Rubriken werden zur Strukturierung der Zeilen der Wirtschaftlichkeitsberechnung verwendet. Wird eine Rubrik in der Zeile ausgewählt, werden Beschreibung und Betragsart dort vorgeblendet, ebenso – falls hinterlegt – die Pauschale (Siehe Abschnitt **Pauschalen**).

Die Rubriknummern werden in den WB-Zeilen auch verwendet, um die Berechnung der Summenzeilen zu definieren (Siehe Abschnitt **Zusammenzählung**).

Definieren Sie die für Ihre Wirtschaftlichkeitsberechnungen nötigen Rubriken und legen Sie diese an. Jede Rubrik kann in der Zeilenstruktur der Wirtschaftlichkeitsberechnung nur einmal verwendet werden.

Vergeben Sie im Feld **Rubrik** einen Code und hinterlegen Sie eine aussagefähige **Beschreibung**. Das Feld **Betragsart** dient der optionalen ergänzenden Beschreibung und Gruppierung mit programmseitig vorgegebenen Klassifizierungen, ist ansonsten aber ohne Bedeutung für das Verfahren.

Im Feld **Code Pauschale** können Sie optional die Rubrik mit einem Code für Kostenpauschalen verknüpfen. Kostenpauschalen finden Anwendung im Bereich der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Nähere Informationen zur Einrichtung der Pauschalen entnehmen Sie dem nachfolgenden Abschnitt.

2.3 Pauschalen

Soweit in der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Pauschalen gearbeitet wird, z.B. für die Verwaltungskosten und den Instandhaltungsaufwand, sind diese ebenfalls einzurichten.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Wirtschaftlichkeitsberechnung**.
2. Öffnen Sie die Seite **Pauschalen** im Bereich Einrichtung

Bearbeiten - Wirtschaftlichkeitsberechnung Pauschalen

START

Wirtschaftlichkeitsberechnung Pauschalen

Filtereingabe (F3) | Code

Keine Filter angewendet

Code	Startdatum	Beschreibung	Wertart	Pauschal Betrag
INST-77	01.01.2001	Instandh.pausch. 05 bzgf -77	Basiswert für Berechnung	11,98
INST-77	01.01.2005	Instandh.pausch. 05 bzgf -77	Basiswert für Berechnung	11,98
INST-77	01.01.2008	Instandh.pausch. 08 bzgf -77	Basiswert für Berechnung	12,74
INST-86	01.01.2005	Instandh.pausch. 05 bzgf 78-86	Basiswert für Berechnung	9,37
INST-86	01.01.2008	Instandh.pausch. 08 bzgf 78-86	Basiswert für Berechnung	9,97
INST-87	01.01.2005	Instandh.pausch. 05 bzgf 87-	Basiswert für Berechnung	7,40
INST-87	01.01.2008	Instandh.pausch. 08 bzgf 87-	Basiswert für Berechnung	7,87
PAUSCH-INST		Pauschale für Instandhaltung	Basiswert für Berechnung	0,00
PAUSCH-REPA		Pauschale für Schönheitsreparaturen	Basiswert für Berechnung	0,00
PAUSCH-VERW		Pauschale für Verwaltungskosten für Wohnungen ...	Basiswert für Berechnung	0,00
VERW-ETW-EIG	01.01.2005	Verw. eigengen. ETW 05	Basiswert für Berechnung	286,37
VERW-ETW-EIG	01.01.2008	Verw. eigengen. ETW 08	Basiswert für Berechnung	304,65
VERW-GAR	01.01.2005	Verw.kosten Garage 05	Basiswert für Berechnung	31,24
VERW-GAR	01.01.2008	Verw.kosten Garage 08	Basiswert für Berechnung	33,23
VERW-GARAGE		Verwaltungskosten je Garage	Basiswert für Berechnung	0,00
VERW-WHG	01.01.2005	Verw.kosten Wohnung 05	Basiswert für Berechnung	239,51
VERW-WHG	01.01.2006	Verw.kosten Wohnung 06	Basiswert für Berechnung	241,60
VERW-WHG	01.01.2008	Verw.kosten Wohnung 08	Basiswert für Berechnung	254,80
VERW-WHG	01.01.2011	Verw.kosten Wohnung 11	Basiswert für Berechnung	260,60
VERW-WHG	01.01.2012	Verw.kosten Wohnung 11	Basiswert für Berechnung	270,00
VERW-WOHNUNG		Verwaltungskosten je Wohnug	Basiswert für Berechnung	0,00
ZZZ	01.01.2005	Spezialpauschale	Basiswert für Berechnung	15,00

OK

Der Datensatz einer Pauschale ist definiert durch **Code** und **Startdatum**. Wenn sich der Pauschalsatz ändert, ist mit dem neuen Startdatum ein neuer Datensatz anzulegen. Erfassen Sie zusätzlich eine aussagefähige **Beschreibung**.

Die Spalte **Wertart** steuert, ob der erfasste Betrag im Feld **Pauschal Betrag** in der Berechnung als Basiswert oder als Faktor vorgeblendet werden soll (Siehe Abschnitt **Berechnung**). Standardmäßig ist *Basiswert für Berechnung* voreingestellt

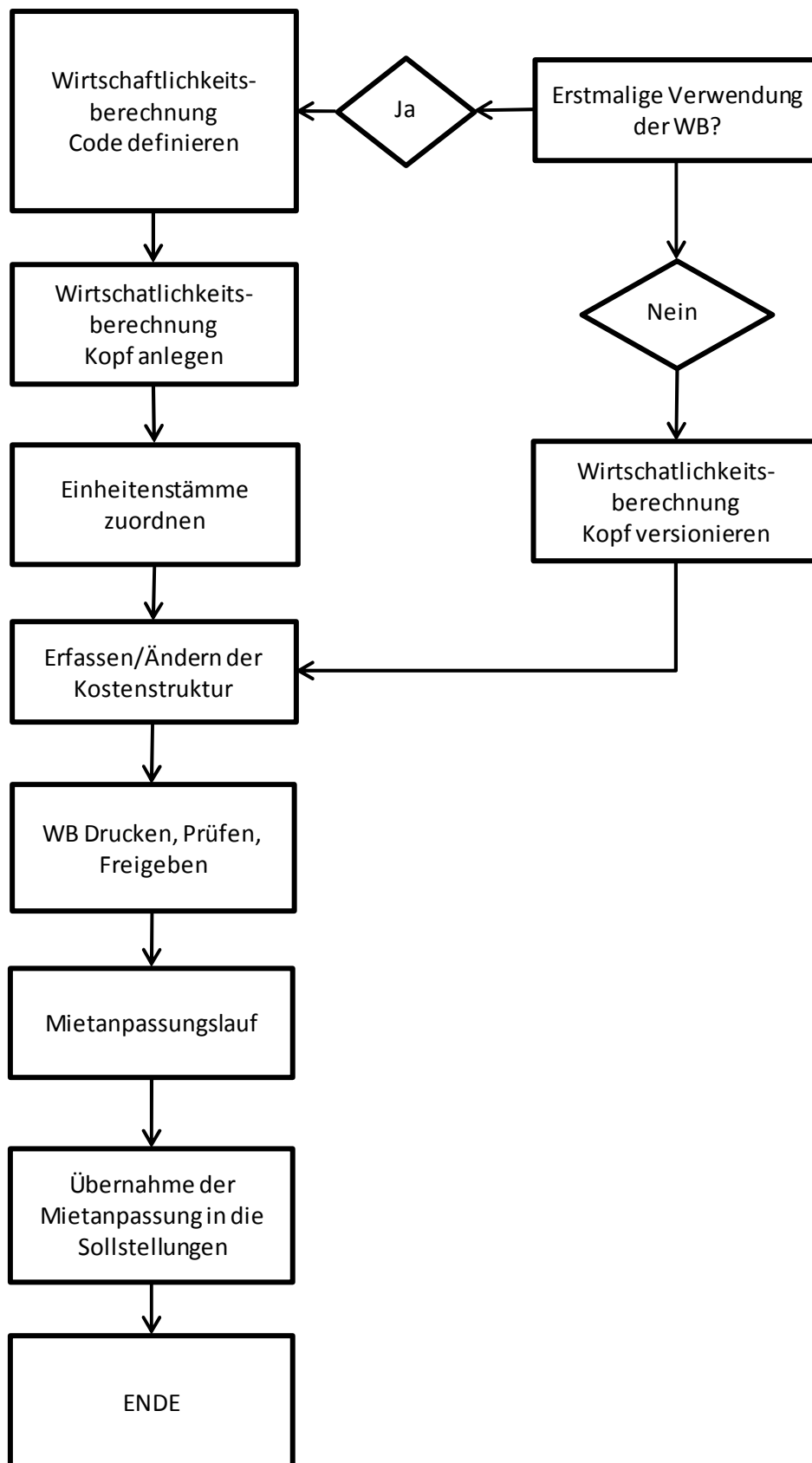
2.4 Änderungsgrund (RE Einrichtung)

Wie für jeden Vorgang in RELion, der eine Änderung von Sollstellungszeilen mit sich bringt, ist auch für die Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Änderungsgrund-Code einzurichten.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich Abteilungen die Navigationsoption **RELion / Einrichtung / Allgemein**.
2. Öffnen Sie die Seite **RE Einrichtung**.

Hinterlegen Sie im Inforegister **Mietanpassung** einen Änderungsgrund-Code für Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Feld **Wirtschaftlichkeitsberechnung**.

3. Ablaufschema

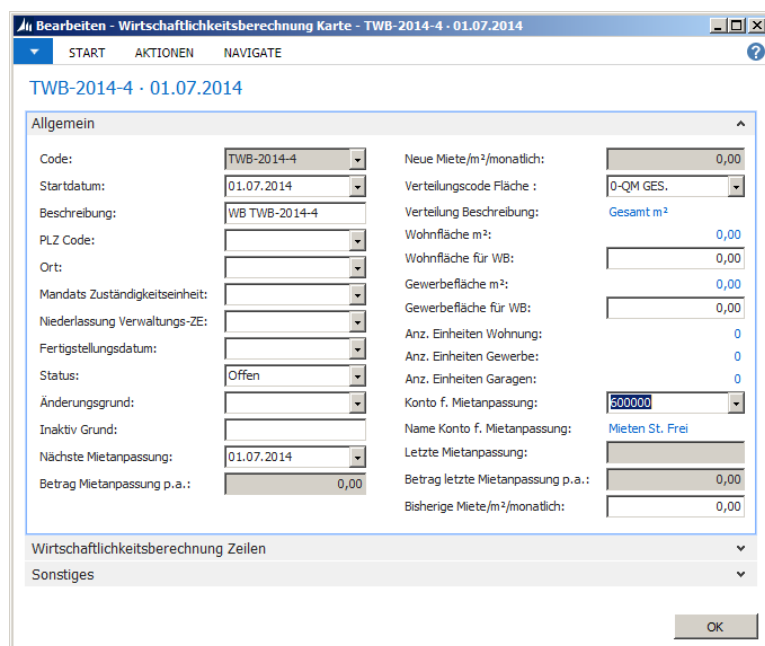


4. Fallbeispiel

Im nachfolgenden Fallbeispiel wird beispielhaft der Prozess einer erstmaligen Mietenberechnung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgenommen, mit dem Ziel, die Kostenmiete erstmals zu ermitteln und in die Sollstellungszeilen zu übertragen, sowie eine Anpassung nach Änderung der Kosten für eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgenommen.

4.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung Kopf anlegen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Wirtschaftlichkeitsberechnung**.
2. Öffnen Sie die Übersicht **Wirtschaftlichkeitsberechnungen** im Bereich Listen
3. Eröffnen Sie einen neuen Datensatz mit Neu.



Wählen Sie im Inforegister **Allgemein** im Feld **Code** den entsprechenden Datensatz aus und hinterlegen Sie das **Startdatum** für die Berechnung. Sie können bei Bedarf das Feld **Beschreibung**, welches zunächst aus dem Code übernommen wurde, an dieser Stelle anpassen. Das Datum im Feld **Nächste Mietanpassung** steuert den Sollstellungsbeginn der neuen Miete, dieses muss nicht zwingend mit dem Startdatum der Wirtschaftlichkeitsberechnung übereinstimmen, da zur Wirksamkeit der neuen Miete bei vermieteten Wohnungen eine Ankündigungsfrist einzuhalten ist.

Hinterlegen Sie im Feld **Verteilungscode Fläche** den maßgeblichen Verteilcode für die Ermittlung der Wohnfläche. Nach Auswahl wird dieser im Feld **Verteilcode Beschreibung** nachrichtlich angezeigt und im Feld **Wohnfläche m²** in Summe zu den zugeordneten Einheiten kalkuliert. Geben Sie in jedem Fall auch im Feld **Wohnfläche für WB** und **Gewerbefläche für WB** die Summe an. Diese muss nicht zwingend mit der kalkulierten Summe der beteiligten Wohnflächen übereinstimmen.

Im Feld **Konto f. Mietanpassung** ist noch das Konto anzugeben, über welches die Mietsollstellung aus dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung gebucht werden soll.

Im Feld **Bisherige Miete/m²/monatlich** wird der entsprechende Wert der vorigen WB-Version angezeigt. Die Differenz aus diesem Wert und der neuen Miete/m²/monatlich wird im Feld **Differenz Miete/m²/monatlich** angezeigt und als Grundlage der Berechnung der Mietanpassung verwendet. In der Regel muss der Wert nicht manuell verändert werden, das Feld ist deshalb im Grundsatz nicht editierbar. Eine Ausnahme hiervon ist die jeweils erste Version einer WB, solange keine weitere Version existiert. Hier kann der Wert im Feld noch manuell verändert werden, um z.B. bei Übernahme bestehender Objekte aus Altsystemen eine Historie abzubilden.

Die nachfolgenden Felder können zu Informationszwecken gefüllt werden oder werden vom System automatisch kalkuliert.

Das Feld **Status** erhält zunächst den Eintrag *Offen*. Der Status ist vom Anwender auf *Freigegeben* zu ändern, wenn die Berechnungen abgeschlossen sind und die Wirtschaftlichkeitsberechnung in die

Mietanpassung übernommen werden soll. Wurde auf Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Mietanpassungsvorschlag durchgeführt, ändert sich der Status automatisch auf *Miete berechnet*, wurde der Mietanpassungsvorschlag in die Sollstellungen übernommen, ändert sich der Status automatisch auf *Mietanpassung durchgeführt*. Weitere optionale und vom Anwender manuell zu setzende Optionen sind *Gesperrt*, *Inaktiv*, *Muster* und *Verzicht auf Mietanpassung* welche allesamt zur Folge haben, dass auf Basis dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung keine Mietanpassung durchgeführt werden kann, solange der Status nicht auf *Freigegeben* gesetzt wird.

Im Feld **Änderungsgrund** ist vor Freigabe der Berechnung ein Code auszuwählen, falls der Status auf *Inaktiv* gesetzt werden soll, kann in diesem Textfeld dafür eine Begründung erfasst werden.

4.2 Einheiten zuordnen

Im nächsten Schritt ist zu definieren, welche Einheiten zu der Wirtschaftlichkeitsberechnung gehören. Dies erfolgt anhand der Einheitenstämme des Objekts bzw. der Objekte. Grundsätzlich ist es möglich, Einheitenstämme aus unterschiedlichen Objekten einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zuzuordnen. Ebenso kann eine Einheit mehreren Berechnungen zugeordnet werden.

Öffnen Sie auf der Karte **Wirtschaftlichkeitsberechnung** im Menüband die Registerkarte **Navigate** und dann Einheiten.

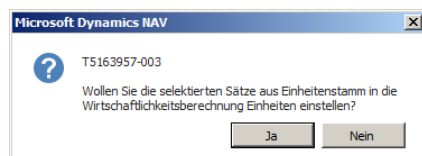
Diese ist zunächst leer, da noch keine Einheiten zugewiesen wurden. Wählen Sie im Menüband auf der Registerkarte **Aktionen** den Menübefehl Einheiten zuordnen.

Eigen...	Objektnr.	Einhe...	Fertigstell...	Beschreibung	Aktueller Debitornamen	Adresse	PLZ Code	Ort	Nutzungsart	Nutzungs...	Stockwerk	Lage
Mieter	OBJ00010	W02	01.01.2010	Herbert Tänzer	Funkenstraße 13	86150	Augsburg	1-WHG	Wohnraum			
Mieter	OBJ00010	W03	01.01.2010	Leer	Funkenstraße 13	86150	Augsburg	1-WHG	Wohnraum			
Mieter	OBJ00011	GA1	01.01.2010	Leer	Grubenweg 17	86150	Augsburg	4-GARAGE	Garage			
Mieter	OBJ00011	GA2	01.01.2010	Leer	Grubenweg 17	86150	Augsburg	4-GARAGE	Garage			
Mieter	OBJ00011	GA3	01.01.2010	Leer	Grubenweg 17	86150	Augsburg	4-GARAGE	Garage			
Mieter	OBJ00011	GE1	01.01.2010	Leer	Grubenweg 17	86150	Augsburg	2-LADEN	Gewerbe			
Mieter	OBJ00011	W01	01.01.2010	Leer	Grubenweg 17	86150	Augsburg	1-WHG	Wohnraum			
Mieter	OBJ00011	W02	01.01.2010	Leer	Grubenweg 17	86150	Augsburg	1-WHG	Wohnraum			
Mieter	OBJ00011	W03	01.01.2010	Leer	Grubenweg 17	86150	Augsburg	1-WHG	Wohnraum			
Mieter	SPEZIALOBJEKT	SPZ-1	01.01.2005	Leer				1-WHG	Wohnraum			
Mieter	SPEZIALOBJEKT	SPZ-2	01.01.2005	Leer				1-WHG	Wohnraum			
Mieter	TWB-2014-04	001	01.01.2011	Leer	Hauptstraße 24	04699	Großstadt	1-WHG	Wohnraum			
Mieter	TWB-2014-04	002	01.01.2011	Leer	Hauptstraße 24	04699	Großstadt	1-WHG	Wohnraum			

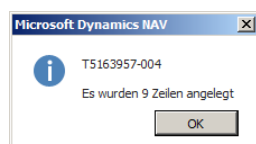
HINWEIS

In der Übersicht werden zunächst alle Einheitenstämme des Mandanten angezeigt. Es wird lediglich auf die Finanzierungsarten gefiltert, damit frei finanzierte Einheiten nicht ausgewählt werden können. Falls Sie zur besseren Übersicht auf ein oder mehrere Objekte filtern möchten, haben Sie hierzu in der Karte **Wirtschaftlichkeitsberechnung**, Register **Sonstiges**, Feld **Objektnr.** die Möglichkeit, einen Objekt-Filter zu definieren.

Wählen Sie die betroffenen Einheiten aus der Liste aus und schließen Sie die Seite mit **OK**.



Sie erhalten einen Hinweis, wenn Sie diesen Sie mit **Ja** quittieren werden die Einheitenstämme in die Wirtschaftlichkeitsberechnung übernommen und das Ergebnis in einem weiteren Hinweis angezeigt.



Drücken Sie auf **OK**.

Bearbeiten - Wirtschaftlichkeitsberechnung Einheiten - TWB-2014-4 - 01.07.14

START AKTIONEN

Wirtschaftlichkeitsberechnung Einheiten

Filtereingabe (F3) Code

Filter: TWB-2014-4 • 01.07.14

Eigentümer / Mieter	Objektnr.	Nr.	Beschreibung	Nutzungsart...	Fläche	Lage	Stockwerk	Faktor Mietanpassun...	Betrag Mietanpassun...
Mieter	TWB-2014-04	001		Wohnraum	52,00			0,00	0,00
Mieter	TWB-2014-04	002		Wohnraum	52,00			0,00	0,00
Mieter	TWB-2014-04	003		Wohnraum	52,00			0,00	0,00
Mieter	TWB-2014-04	004	Erdgeschoss	Wohnraum	45,00		EG	0,00	0,00
Mieter	TWB-2014-04	005	Erdgeschoss	Wohnraum	52,00		EG	0,00	0,00
Mieter	TWB-2014-04	006	Erdgeschoss	Wohnraum	55,00		EG	0,00	0,00
Mieter	TWB-2014-04	007	1. Obergeschoss	Wohnraum	75,00		01.OG	0,00	0,00
Mieter	TWB-2014-04	008	1. Obergeschoss	Wohnraum	98,00		01.OG	0,00	0,00
Mieter	TWB-2014-04	009	2. Obergeschoss	Wohnraum	100,00		02.OG	0,00	0,00

OK

Nach Auswahl und Übernahme der Einheiten werden diese in der Übersicht angezeigt, und im Kopf der WB-Karte wird die Summe der Flächen im Feld Wohnfläche m² (bzw. Gewerbefläche m²) angezeigt:

Ansicht - Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte - TWB-2014-4 - 01.07.2014

START AKTIONEN NAVIGATE

Einheiten Rubriken Pauschalen Änderungsprotokoll Mietanpassung Allgemein

Wirtschaftlichkeitsberechnung

TWB-2014-4 · 01.07.2014

Allgemein

Code: TWB-2014-4

Startdatum: 01.07.2014

Beschreibung: WB TWB-2014-4

PLZ Code:

Ort:

Mandats Zuständigkeitseinheit:

Niederlassung Verwaltungs-ZE:

Fertigstellungsdatum:

Status: Offen

Änderungsgrund:

Inaktiv Grund:

Nächste Mietanpassung: 01.07.2014

Betrag Mietanpassung p.a.: 0,00

Neue Miete/m²/monatlich: 0,00

Verteilungscode Fläche: 0-QM GES.

Verteilung Beschreibung: Gesamt m²

Wohnfläche m²: 581,00

Wohnfläche für WB: 0,00

Gewerbefläche m²: 0,00

Gewerbefläche für WB: 0,00

Anz. Einheiten Wohnung: 9

Anz. Einheiten Gewerbe: 0

Anz. Einheiten Garagen: 0

Konto f. Mietanpassung: 600000

Name Konto f. Mietanpassung: Mieten St. Frei

Letzte Mietanpassung:

Betrag letzte Mietanpassung p...: 0,00

Bisherige Miete/m²/monatlich: 0,00

Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen

Sonstiges

Schließen

ACHTUNG

Beachten Sie, dass die Flächen später für die Berechnung verwendet werden. Die vorgeblendeten Werte **Wohnfläche m²** und **Gewerbefläche m²** dienen jedoch nur der Information. Maßgeblich für die Berechnung sind die jeweils darunter liegenden Felder **Wohnfläche für WB** bzw. **Gewerbefläche für WB**. Diese sind manuell zu füllen, damit der Anwender Gelegenheit hat, die errechneten Werte bei Bedarf korrigieren zu können.

4.3 Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen anlegen

In der Zeilenansicht der Karte **Wirtschaftlichkeitsberechnung** wird das eigentliche Berechnungsschema angelegt.

The screenshot shows the 'Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte' window for 'TWB-2014-4 · 01.07.2014'. It features a table with columns: Zeilenart, Rubrik, Code Pauschale, Beschreibung, Zusammenzählung, MAW berechnen, Basiswert für Berechnung, Berechnungseinheit, Faktor für Berechnung, Betrag jährlich, and bish. Basiswert für Berechnung. The table is organized into sections: Fremdkapitalkosten, Eigenkapitalkosten, and Bewirtschaftungskosten. Each section contains specific cost items with their respective values and calculation factors. The 'Endsumme' row at the bottom shows the total costs.

Zeilenart	Rubrik	Code Pauschale	Beschreibung	Zusammenzählung	MAW berechnen	Basiswert für Berechnung	Berechnungseinheit	Faktor für Berechnung	Betrag jährlich	bish. Basiswert für Berechnung
Fremdkapitalkosten										
Aufwand	3112		Darlehen der KfW-Bank		☒	250.000,00	Prozentwert	3,55	8.875,00	
Aufwand	3111		Hypothek der VR Bank Großstadt		☒	450.000,00	Prozentwert	4,75	21.375,00	
Summe			Summe Fremdkapitalkosten	3112 3111	☐				30.250,00	
Eigenkapitalkosten										
Aufwand	3210		EK bis 15% der Gesamtkosten mit 4% (Angabe ...		☒	225.000,00	Prozentwert	4,00	9.000,00	
Aufwand	3220		EK über 15% der Gesamtkosten mit 6,5%		☒	575.000,00	Prozentwert	6,50	37.375,00	
Summe			Summe Eigenkapitalkosten	3210 3220	☐				46.375,00	
Bewirtschaftungskosten										
Aufwand	1210		Kosten des Gebäudes Afa 1%		☒	995.000,00	Prozentwert	1,00	9.950,00	
Aufwand	3326		Aufzug Afa 2%		☒	25.000,00	Prozentwert	2,00	500,00	
Aufwand	9000	VK-WHG	Verwaltungskosten je Wohnung		☒	279,35	Kosten je Wohnung	9,00	2.514,15	
Aufwand	8002	IK-1993	Instandhaltungskosten Baujahre ab 1992		☒	8,62	Wohnfläche m²	581,00	5.008,22	
Aufwand	8003	IK-PA	Instandhaltungspauschale Aufzug		☒	1,22	Wohnfläche m²	581,00	708,82	
Aufwand	8006	IK-M	Abzug Instandhaltungskosten für Kleinreparatu...		☒	-1,28	Wohnfläche m²	581,00	-743,68	
Summe			Summe Bewirtschaftungskosten	1210 3326 8002..8...	☐				17.937,51	
Mietausfallwagnis										
Mietausfall...	II-1004		Mietausfallwagnis		☐	94.562,51	Prozentwert	2,04082	1.929,84714	
Endsumme			Gesamtkosten	3112 3111 3210 32...	☐				96.492,35714	

In diesem Beispiel wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Fremdkapitalkosten, Eigenkapitalkosten und üblichen Bewirtschaftungskosten angelegt.

Die Erfassung des Schemas erfolgt zunächst durch Auswahl der **Zeilenart**, hier zur Übersichtlichkeit zunächst mit einer **Überschrift**. In der nächsten Zeile ist die erste Aufwandszeile abgebildet, mit der **Zeilenart Aufwand**. Zur Aufwandszeile muss eine **Rubrik** ausgewählt werden, die die Kostenposition abbildet.

Die **Beschreibung** kann ggf. noch für diese Wirtschaftlichkeitsberechnung angepasst werden. Sollen die Kosten auch für die Berechnung des Mietausfallwagnisses herangezogen werden, ist im Feld **MAW berechnen** ein Haken zu setzen.

Als **Basiswert für Berechnung** hinterlegen Sie die Kosten. Wurde mit der Rubrik eine Pauschale verknüpft, wird dieses Feld bereits durch die Pauschale gefüllt und kann nicht geändert werden. Die Verbindung der Rubrik mit der Pauschale wird zusätzlich im Feld **Code Pauschale** angezeigt.

Im Feld **Berechnungseinheit** hinterlegen Sie die zum Feld **Faktor für Berechnung** gehörende Einheit. Durch Multiplikation der Felder errechnet sich der Wert im Feld **Betrag Jährlich** automatisch.

Zur besseren Übersichtlichkeit können Summenzeilen unter bestimmte Rubriken oder Rubrikengruppen durch die **Zeilenart Summe** eingefügt werden. Wenn eine Summe eingefügt werden soll, müssen im Feld **Zusammenzählung** die zu summierenden Rubriken eingetragen werden. Die Ergebniskalkulation erfolgt sodann im Feld **Betrag jährlich**. Die **Zeilenart Leerzeile** erzeugt Absätze, die ebenfalls der Übersichtlichkeit dienen.

Wichtig ist am Ende der Berechnung mit der **Zeilenart Endsumme** die Gesamtsumme aller Rubriken im Feld **Zusammenzählung** zu ermitteln. Diese Gesamtkosten dienen sodann der Ermittlung der Kostenmiete.

Die verschiedenen Optionen und Feldinhalte werden in den nachfolgenden Abschnitten noch detaillierter beschrieben:

4.3.1 Zeilenarten

Zunächst geben Sie für die anzulegende Zeile die Zeilenart an. Optionen sind

Überschrift – Zur Texteingabe im Feld **Beschreibung**. Wird in Fettdruck wiedergegeben.

Betrag – Zur Eingabe von Beträgen, die weder als Aufwand noch als Ertrag gekennzeichnet sein sollen.

Text – Zur Eingabe von normalem Text im Feld **Beschreibung**.

Summe – bei dieser Zeilenart wird eine Summierung anderer Zeilen im Feld **Rubrik** zugelassen. Das Ergebnis der Summe wird dann im Feld Betrag jährlich angezeigt. Diese Zeilenart dient insbesondere zur Aufsummierung einzelner Kostenblöcke.

Leerzeile – zum Einfügen einer Leerzeile

Aufwand / Ertrag – Die Summen dieser Zeilenarten werden auf der Karte im Register **Sonstiges** in den entsprechenden Feldern angezeigt.

Mietausfallwagnis – Diese Zeilenart ist nur einmal zu verwenden, und zwar zur Berechnung des Mietausfallwagnisses. Im Feld **Zusammenzählung** ist die Basis der MAW-Berechnung zu definieren. Gemäß §24 II.BV ist das Mietausfallwagnis Bestandteil der Bewirtschaftungskosten. Aus diesem Grund ist die Basis der MAW-Berechnung zu definieren als die Gesamtkosten abzüglich MAW. Der fest programmierte Faktor zur Berechnung ist $100/98 \cdot 2$ Prozent (also rund 2,04%).

Endsumme – Definieren Sie hier über die **Zusammenzählung** die Gesamtsumme aller Kosten. Diese Zeilenart kann nur einmal verwendet werden, da ihr Ergebnis die Grundlage für die Berechnung der Kostenmiete ist.

Erläuterung – Diese Zeilenart unterscheidet sich von der Art Text insofern, als sie beim Ausdruck der WB optional ein- oder ausgeblendet werden kann. Verwenden Sie diese Zeilenart also für solche Textpassagen, die nur auf bestimmten Ausdrucken erscheinen sollen.

Summe Basiswert – Diese Zeilenart wird verwendet, falls eine Aufsummierung der Basiswerte angezeigt werden soll.

HINWEIS

In der Spalte *drucken* trifft das System eine Vorauswahl, welche Zeilen beim Druck mit angedruckt werden. Standardmäßig werden vom System Haken gesetzt bei Zeilenarten *Überschrift*, *Summe* und der *Endsumme*. Bei Kostenblöcke, in denen Änderungen stattgefunden haben, werden zusätzlich alle Einzelzeilen des Blocks gedruckt. Einen Kostenblock interpretiert das System als beginnend mit einer *Überschrift* und endend mit einer *Summe*.

Es empfiehlt sich deshalb, einzelne Kostenblöcke entsprechend so anzulegen, dass sie jeweils mit einer Überschrift beginnen und mit einer Summe enden.

4.3.2 Rubriken

Rubriken sind nur für operative Zeilen erforderlich, also nicht für Text- oder Leerzeilen. Sie dienen zum einen der Definition von Summen (s. folgenden Abschnitt *Zusammenzählungen*). Zum anderen wird eine dort hinterlegte Pauschale automatisch in die Zeile übernommen.

Die Beschreibung der Rubrik wird ebenfalls automatisch in das gleichnamige Feld der Zeile übernommen. Das Feld ist auch manuell editierbar.

Jede Rubrik kann nur einmal für eine Zeile verwendet werden.

Im Feld **Code Pauschale** wird der Code einer Pauschale angezeigt, falls eine solche an der gewählten Rubrik hinterlegt ist.

4.3.3 Zusammenzählung

Hier kann für die Zeilenarten *Summe*, *Endsumme* sowie *Mietausfallwagnis* definiert werden, welche Zeilen aufsummiert werden sollen. Die Definition erfolgt über die Auswahl der entsprechenden Rubriken.

Summe – Wählen Sie die Rubriken derjenigen Zeilen aus, deren Werte aus dem Feld **Betrag jährlich**

summiert werden sollen. Das Ergebnis wird in der Summenzeile, ebenfalls im Feld **Betrag jährlich**, angezeigt.

Endsumme - Wählen Sie die Rubriken derjenigen Zeilen aus, deren Werte aus dem Feld **Betrag jährlich** summiert werden sollen. Falls Sie Teilsummen mit Rubriken versehen haben, können Sie auch über deren Rubriken die Teilsummen direkt summieren. Das Ergebnis wird in der Endsummenzeile, ebenfalls im Feld **Betrag jährlich**, angezeigt. Es wird außerdem in den Kopf der WB-Karte ins Feld **Betrag Mietanpassung p.a.** übernommen und dort für die weitere Berechnung der Kostenmiete verwendet.

Mietausfallwagnis – Wählen Sie die Rubriken derjenigen Zeilen aus, deren Werte aus dem Feld **Betrag jährlich** als Berechnungsgrundlage für das Mietausfallwagnis summiert werden sollen.

Bei anderen Zeilenarten ist die Eingabe einer Zusammenzählung nicht möglich.

4.3.4 MAW Berechnen

Jede Zeile, die in die Berechnung des Mietausfallwagnisses mit einfließt, ist hier mit einem Haken zu versehen. Die jährlichen Beträge aller angehakten Zeilen werden addiert und bilden die Grundlage der MAW-Berechnung. Die Summe wird eingeblendet im Feld **Basiswert für Berechnung**.

4.3.5 Berechnungen

In den Feldern **Basiswert für Berechnung**, **Berechnungseinheit** und **Faktor für Berechnung** werden die Parameter für die eigentliche Berechnung der Kosten in den einzelnen Zeilen eingegeben. Das Ergebnis der Berechnung wird dann im folgenden Feld **Betrag jährlich** angezeigt.

Basiswert für Berechnung

Hier ist der Basiswert einzutragen, der zusammen mit dem **Faktor für Berechnung** den Betrag **jährlich** ergibt.

Beispiel Kapitalkosten: **Basiswert** Darlehensbetrag x **Faktor** Zinssatz = Zins-**Betrag jährlich**

Beispiel Verwaltungskosten: **Basiswert** Verwaltungskostenpauschale x **Faktor** Anzahl Einheiten = **Betrag jährlich** der Verwaltungskosten.

Der Wert ist manuell einzutragen oder wird vom System vorgeblendet, falls er als Pauschale hinterlegt ist. Bei Zeilenart MAW wird hier das Ergebnis der **Zusammenzählung** angezeigt.

Berechnungseinheit

Hier ist die Einheit des im folgenden Feld eingetragenen Faktors anzugeben (*Prozentwert, Wohnfläche m² etc.*).

Faktor für Berechnung

Hier ist der Faktor einzutragen, der zusammen mit dem **Basiswert für Berechnung** den **Betrag jährlich** ergibt.

Der Wert ist manuell einzutragen oder wird vom System vorgeblendet bei folgenden Berechnungseinheiten:

Kosten je Wohnung / Gewerbeinheit: es wird die Anzahl der zugeordneten Einheiten vorgeblendet.

Wohnfläche m²: es wird der als **Wohnfläche für WB** eingetragene Wert vorgeblendet.

– Dieser Faktor wird vom System mit dem Wert aus **Basiswert für Berechnung** unter Berücksichtigung der angegebenen Einheit multipliziert. Das Ergebnis wird im Feld **Betrag jährlich** angezeigt.

4.3.6 Betrag Jährlich

Die Werte im Feld **Betrag jährlich** stellen die jährlichen Gesamtkosten der einzelnen Zeilenpositionen dar. Ihre Summe wird letztlich über den Betrag in der Zeile *Endsumme* zur Berechnung der Kostenmiete verwendet.

Der Wert im Feld **Betrag jährlich** wird in der Regel aus den vorhergehenden Feldern Basiswert und Faktor vom System errechnet und vorgeblendet. Ist als Berechnungseinheit *Festbetrag* gewählt, ist der **Betrag jährlich** manuell einzutragen.

4.3.7 Weitere Felder

Die in den obigen Abschnitten beschriebenen Felder werden in den darauf folgenden Spalten noch einmal wiederholt, und zwar zur Anzeige der entsprechenden Werte der vorigen Version. Die Felder

heißen demzufolge **bish. Basiswert für Berechnung**, **bish. Faktor für Berechnung** und **bish. Betrag jährlich**.

Handelt es sich bei der aktuellen WB um die erste Version, wird naturgemäß in diesen Feldern nichts angezeigt.

Des Weiteren werden in den darauf folgenden Spalten die Differenzen zwischen dem alten und dem neuen Betrag berechnet und angezeigt.

In der Spalte **Geändert** werden Zeilen, deren Jahresbetrag sich gegenüber der vorigen Version geändert hat, vom System mit einem Haken versehen

In der Spalte **Drucken** lässt sich über das Setzen des Haken steuern, welche Zeilen beim Druck mit angedruckt werden.

Standardmäßig werden vom System Haken gesetzt bei Zeilenarten *Überschrift*, *Summe* und der *Endsumme*.

Bei Kostenblöcke, in denen Änderungen stattgefunden haben, werden zusätzlich alle Einzelzeilen des Blocks gedruckt. Einen Kostenblock interpretiert das System als beginnend mit einer *Überschrift* und endend mit einer *Summe*.

4.4 Ergänzende Angaben zur Wirtschaftlichkeitsberechnung

Im Inforegister **Sonstiges** können bei Bedarf weitere Angaben und Einstellungen vorgenommen werden, die wesentlichen Informationen sind aber bereits vorbelegt, sodass hier i.d.R. keine weiteren Eingaben mehr erforderlich sind.

Bezeichnung

Art der WB / Teil-WB Anteil in %

Beschreibung

Wählen Sie hier die Art der WB aus.
Optionen: *Gesamt-WB* / *Teil-WB* / *Zuschlags-WB*.
Der Wert ist rein informativ, allerdings kann nur bei Art *Teil-WB* ein Wert im darunterliegenden Feld *Teil-WB Anteil in %* eingetragen werden.

Rundungsverfahren

Hier wird das Rundungsverfahren für verschiedene berechnete Feldergebnisse in den Zeilen festgelegt.
Im Einzelnen betrifft dies die Felder **Basiswert für Berechnung**, **Faktor für Berechnung**, **Betrag jährlich** und **Neue Miete/m²/monatlich**.
Optionen: *Kaufmännisch* / *Aufrunden* / *Abrunden*

Dezimalstellen

Dezimalstellen Miete p.M.

Grundstücksgröße

Saldo

Erträge p.a.

Aufwendungen p.a.

Aufwendungen je m²/Monat

Objektnr.

Bearbeiter Code /

Bearbeiter Name

Geändert am /

Geändert von

Datum Erstbewilligung /

Bewilligungsstelle /

Aktenzeichen der Bewilligung /

Energiepass f. Förderung erforderlich / Förderprogramm

Differenz Miete/m²/monatlich

Hier wird die Anzahl der angezeigten Dezimalstellen für verschiedene berechnete Feldergebnisse in den Zeilen festgelegt. Im Einzelnen betrifft dies die Felder **Basiswert für Berechnung**, **Faktor für Berechnung**, **Betrag jährlich** und **Neue Miete/m²/monatlich**. Auswahl möglich von 1 bis 5 Nachkommastellen.

Hier wird die Anzahl der angezeigten Dezimalstellen für das Feld **Aufwendungen je m²/Monat** festgelegt. Im Einzelnen betrifft dies die Felder „Basiswert für Berechnung“, „Faktor für Berechnung“, „Betrag jährlich“. Auswahl möglich von 1 bis 5 Nachkommastellen.

Hier kann die Größe des Grundstücks eingetragen werden. Der Wert ist rein informativ.

Dieses Feld zeigt den Saldo der jährlichen Erträge und Aufwendungen an. Der Saldo wird aus allen Beträgen der Spalte **Betrag jährlich** der Zeilenarten *Ertrag* oder *Aufwand* kalkuliert.

Wie Saldo nur für die Zeilenart *Ertrag*.

Wie Saldo nur für die Zeilenart *Aufwand*.

Hier wird die Summe des jährlichen Aufwands (vorhergehendes Feld) durch 12 Monate sowie den Wert **Wohnfläche für WB** geteilt.

Hier kann ein Objektfilter angegeben werden, der bei der Zuordnung der Einheiten greift.

Hier kann ein Bearbeiter aus der Verkäufer/Einkäufer-Tabelle ausgewählt werden.

Die jeweils letzte Änderung der WB wird hier mit dem Datum und dem Benutzernamen des Bearbeiters dokumentiert.

Diese Werte können zur Information erfasst werden. Bei der Auswahl eines Förderprogramms ist zuvor ein Code für das Förderprogramm anzulegen. Dieser wird, wie im Abschnitt **Wirtschaftlichkeitsberechnung** **Code** beschrieben angelegt, allerdings mit der Art *Förderprogramm*.

Dieser Wert ist die Differenz der Werte **Neue Miete/m²/monatlich** und **Bisherige Miete/m²/monatlich**. Diese Differenz dient als Grundlage der Ermittlung der neuen Miete. Der Wert wird in den Mietanpassungszeilen zu den vorhandenen Sollstellungsbeträgen addiert. Folglich ergibt sich durch einen positiven Differenzwert eine Erhöhung, durch einen negativen Wert eine Absenkung.

4.5 Wirtschaftlichkeitsberechnung Drucken

Sie können die Wirtschaftlichkeitsberechnung über Drucken ausdrucken und vor der Freigabe prüfen oder ändern.

In der aktuellen Version steht dazu der Report 5052731 **Wirtschaftlichkeitsberechnung** zur Verfügung. Dieser druckt eine Übersicht der Wirtschaftlichkeitsberechnung, bestehend aus den wichtigsten Angaben aus dem WB-Kopf sowie den WB-Zeilen.

Beachten Sie, dass die Druckausgabe der Zeilen gesteuert werden kann: es werden alle Zeilen gedruckt, die in der Spalte **drucken** mit einem Haken versehen sind.

Standardmäßig werden vom System Haken gesetzt bei Zeilenarten *Überschrift*, *Summe* und der *Endsumme*. Bei Kostenblöcken, in denen Änderungen stattgefunden haben, werden zusätzlich alle Einzelzeilen des Blocks gedruckt. Einen Kostenblock interpretiert das System als beginnend mit einer *Überschrift* und endend mit einer *Summe*.

Die Haken können manuell verändert werden.

4.6 Mietanpassung durchführen

Ziel der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die Ermittlung der Kostenmiete und die Anpassung der Mietsollstellungen an die ermittelten Werte.

Nachdem also durch die oben beschriebenen Schritte die Kostenmiete/m² ermittelt wurde, kann die Mietanpassung durchgeführt werden.

4.6.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung freigeben

Zunächst ist der Status der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf *Freigegeben* zu setzen.

Erfassen Sie dazu auf der Karte einen **Änderungsgrund** und wählen Sie im Menüband auf der Registerkarte **Aktionen** Freigeben.

Bearbeiten - Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte - TWB-2014-4 - 01.07.2014

START AKTIONEN NAVIGATE

Freigeben Kopieren Zellen einer anderen WB holen Funktionen Drucken Drucken

TWB-2014-4 · 01.07.2014

Allgemein

Code:	TWB-2014-4	Neue Miete/m ² /monatlich:	13,83998
Startdatum:	01.07.2014	Verteilungscode Fläche :	0-QM GES.
Beschreibung:	WB TWB-2014-4	Verteilung Beschreibung:	Gesamt m ²
PLZ Code:		Wohnfläche m ² :	581,00
Ort:		Wohnfläche für WB:	581,00
Mandats Zuständigkeitsei...		Gewerbefläche m ² :	0,00
Niederlassung Verwaltung...		Gewerbefläche für WB:	0,00
Fertigstellungsdatum:		Anz. Einheiten Wohnung:	9
Status:	Freigegeben	Anz. Einheiten Gewerbe:	0
Änderungsgrund:	WBNEU	Anz. Einheiten Garagen:	0
Inaktiv Grund:		Konto f. Mietanpassung:	600000
Nächste Mietanpassung:	01.07.2014	Name Konto f. Mietanpassung:	Mieten St. Frei
Betrag Mietanpassung p.a.:	96.492,36	Letzte Mietanpassung:	
		Betrag letzte Mietanpassung...	0,00
		Bisherige Miete/m ² /monatlich:	0,00

Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen
Sonstiges

OK

4.6.2 Mietanpassungsvorschlag erstellen

Die freigegebene Wirtschaftlichkeitsberechnung kann nun als Basis einer Mietenberechnung herangezogen werden. Dazu wird das Modul Mietanpassung genutzt.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie die Liste **Mietanpassungsvorschläge**

Wählen Sie einen Code für diesen Mietanpassungsvorschlag aus oder legen Sie einen neuen Code an.

Code	Beschreibung	Zeilen	Vertragszeilen	Freigegebene Zeilen	Zugestimmte Zeilen	Fehlerhafte Zeilen
M_MUENSTER	Mietanpassung Münster	4	0	0	0	1
M_NEUSTADT	Mietanpassung Neustadt	0	0	0	0	0
M_WUPPER	Mietanpassung Wuppertal	4	0	1	1	0
M_ZUSMARS	Mietanpassung Zusmarshofen	4	0	0	0	2
WB_GROSS	Wirtschaftlichkeitsberechnung Großstadt	0	0	0	0	0
MA_GROSSST	Mietanpassung Großstadt	7	0	0	0	0
MA_VW	Mietanpassung Vergleichswohnungen	5	0	0	0	0
MANMAP	Manuelle Erhöhung	0	0	0	0	0
MIETANP_A	Mietanpassung A	0	0	0	0	0

Starten Sie die Verarbeitung mit Funktionsaufruf WB Kostenmieten berechnen....

Es öffnet sich der Report **WB Kostenmieten berechnen**.

Im Register **Optionen** ist das **Mitteilungsdatum** anzugeben, dieses ist das Datum, das auf dem Mieteranschreiben als Versanddatum angedruckt wird. Das Wirksamkeitsdatum der Anpassung wird nicht angegeben, es wird jeweils aus der **Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte**, Feld **Nächste Mietanpassung**, genommen.

Im Register **Wirtschaftlichkeitsberechnung Code** kann die Bearbeitung auf verschiedene Filterkriterien begrenzt werden. Hier wählen Sie durch Lookup auf die Übersicht der Wirtschaftlichkeitsberechnungen zunächst den **Code** und danach durch Vorgabe des **Startdatum** die gewünschte Version der Wirtschaftlichkeitsberechnung aus.

Mit **OK** starten Sie den Vorgang. Für alle betroffenen Einheiten werden Anpassungszeilen in den Mietanpassungsvorschlag erstellt.

Ansicht - Mietanpassungszeilen - WB_GROSS

START AKTIONEN NAVIGATE BERICHT

Bearbeiten Liste bearbeiten Sollstellungszeilen eintragen Vorschlag Mietanpassungen... Hist. Mietanpassung Als Übersicht anzeigen OneNote Aktualisieren
Ansicht Löschen Word Serienbrief-Assistenten starten Berechnung nach Mietspiegel Als Diagramm anzeigen Notizen Filter löschen
Liste anzeigen Verwalten Vorgang Bericht Details Ansicht Dateianhang anzeigen Seite

Mietanpassungszeilen Filtereigabe (F3) Eigentümer / Mieter Filter: WB_GROSS

Eigentümer / Mieter	Objektnr.	Einheitennr.	Einheiten...	Anzahl Erweiter...	Alle Fehler/Hinweise	Wirksamkeitsdatum	Freigegeben	Zustimmung	Betrag alt	Betrag neu	Erhöhung Betrag	Erhöhung %	Betrag /m² alt	Betrag /m²	Erhöhung Betrag /m²	Anzahl m²
Mieter	TWB-2014-04	001	00	0	0	01.07.2014	✓	✓	0,00	719,68	719,68		0,00	13,84	13,84	52,00
Mieter	TWB-2014-04	002	00	0	0	01.07.2014	✓	✓	0,00	719,68	719,68		0,00	13,84	13,84	52,00
Mieter	TWB-2014-04	003	00	0	0	01.07.2014	✓	✓	0,00	719,68	719,68		0,00	13,84	13,84	52,00
Mieter	TWB-2014-04	004	00	0	0	01.07.2014	✓	✓	0,00	622,80	622,80		0,00	13,84	13,84	45,00
Mieter	TWB-2014-04	005	00	0	0	01.07.2014	✓	✓	0,00	719,68	719,68		0,00	13,84	13,84	52,00
Mieter	TWB-2014-04	006	00	0	0	01.07.2014	✓	✓	0,00	761,20	761,20		0,00	13,84	13,84	55,00
Mieter	TWB-2014-04	007	00	0	0	01.07.2014	✓	✓	0,00	1.038,00	1.038,00		0,00	13,84	13,84	75,00
Mieter	TWB-2014-04	008	00	0	0	01.07.2014	✓	✓	0,00	1.356,32	1.356,32		0,00	13,84	13,84	98,00
Mieter	TWB-2014-04	009	00	0	0	01.07.2014	✓	✓	0,00	1.384,00	1.384,00		0,00	13,84	13,84	100,00

Schließen

HINWEIS

- Es werden nur Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit Status *freigegeben* berücksichtigt.
- Mit dem Erstellen der Anpassungszeilen wird der Status der betroffenen WB automatisch auf *Miete berechnet* geändert.
- Da es sich um ein einseitiges Anpassungsverfahren handelt, sie die Datensätze bereits mit Zustimmung = *Ja* gekennzeichnet.
- Wenn, wie in diesem Beispiel, eine erstmalige Anpassung für einen Neubau durchgeführt wird, sind die Spalten **Betrag alt** und **Erhöhung %** nicht gefüllt. Die erstmalige Ermittlung der Kostenmiete hat darüber hinaus die Besonderheit, dass Sollstellungszeilen bei der Mietanpassung zugleich erstmals angelegt werden, da vor der Wirtschaftlichkeitsberechnung ja noch keine Mietansätze und damit auch keine Sollstellungen vorhanden sein können.
- Die erstmalige Ermittlung von Kostenmieten für Objekte mit vorhandenen Sollstellungen wie z.B. bei der Übernahme von Objektbeständen aus anderen Systemen, unterscheidet sich dadurch, dass im Feld **Bisherige Miete / m² / monatlich** in der Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte eingetragen wird (Siehe Abschnitt **Wirtschaftlichkeitsberechnung Kopf anlegen**).

Sie haben an dieser Stelle die Möglichkeit über Word Serienbrief-Assistenten starten ein Anschreiben zu erstellen. Dazu ist eine Word-Vorlage der Art *Mietanpassung* einzurichten. Näheres zu der Word-Integration entnehmen Sie bitte der separat erhältlichen Ablaufbeschreibung **Word-Integration**.

Mit Sollstellungszeilen eintragen werden die Zeilen in die Sollstellungszeilen der Einheiten übertragen und der Status der betroffenen Wirtschaftlichkeitsberechnung automatisch auf *Mietanpassung durchgeführt* geändert.

Ergebnis der Einheitenvertragsübersicht des Neubaus nach Übernahme der Wirtschaftlichkeitsberechnung in die Sollstellungen:

Eigen...	Objektnr.	Nr.	Historie	Debitorenname	Leer...	Sollstellung netto	Lage	Stockw...	Nutzungsart	Nutzungs...	Miete pro Qm
Mieter	TWB-2014-04	001	00	Leer	☒	719,68			1-WHG	Wohnraum	13,84
Mieter	TWB-2014-04	002	00	Leer	☒	719,68			1-WHG	Wohnraum	13,84
Mieter	TWB-2014-04	003	00	Leer	☒	719,68			1-WHG	Wohnraum	13,84
Mieter	TWB-2014-04	004	00	Leer	☒	622,80		EG	1-WHG	Wohnraum	13,84
Mieter	TWB-2014-04	005	00	Leer	☒	719,68		EG	1-WHG	Wohnraum	13,84
Mieter	TWB-2014-04	006	00	Leer	☒	761,20		EG	1-WHG	Wohnraum	13,84
Mieter	TWB-2014-04	007	00	Leer	☒	1.038,00		01.OG	1-WHG	Wohnraum	13,84
Mieter	TWB-2014-04	008	00	Leer	☒	1.356,32		01.OG	1-WHG	Wohnraum	13,84
Mieter	TWB-2014-04	009	00	Leer	☒	1.384,00		02.OG	1-WHG	Wohnraum	13,84

4.7 Neue Version Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen

Wenn eine Wirtschaftlichkeitsberechnung neu zu erstellen ist, geschieht dies durch das Anlegen einer neuen Version.

Versionsänderungen werden z.B. regelmäßig notwendig, wenn sich Pauschalen oder die Kapitalkosten ändern. Für den Fall der Änderung von Pauschalen kann eine neue Version automatisch angelegt werden. Dies wird im Abschnitt **Weiterführende Themen und Besonderheiten** behandelt.

Bei einer Änderung der Kostenstruktur oder einer Änderung der Kosten selbst ist aus der vorhandenen Wirtschaftlichkeitsberechnung mit neuem Startdatum eine neue Version zu erstellen.

Wählen Sie hierzu im Menüband auf der betroffenen Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Registerkarte **Funktion** Neue Version erstellen.

Neue Version erstellen von

Code: TWB-2014-4

Beschreibung: WB TWB-2014-4

Startdatum: 01.07.2014

Wirtschaftlichkeitsberechnung speichern unter

Code: TWB-2014-4

Beschreibung: WB TWB-2014-4

Startdatum: 01.01.2015

Einheiten kopieren: ☒

Die Quellversion wird bereits vorgeblendet, geben Sie das neue **Startdatum** und eine ggf. geänderte **Beschreibung** im Bereich **Wirtschaftlichkeitsberechnung speichern unter** ein.

Ein Haken im Feld **Einheiten kopieren** (voreingestellt) sorgt dafür, dass die Einheitenzuordnung aus der bestehenden WB übernommen wird. Mit OK wird der Report gestartet und die neu erstellte Version geöffnet:

Ansicht - Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte - TWB-2014-4 - 01.01.2015

START AKTIONEN NAVIGATE

TWB-2014-4 - 01.01.2015

Allgemein

Code:	TWB-2014-4	Neue Miete/m²/monatlich:	13,83998
Startdatum:	01.01.2015	Verteilungscode Fläche:	0-QM GES.
Beschreibung:	WB TWB-2014-4	Verteilung Beschreibung:	Gesamt m²
PLZ Code:		Wohnfläche m²:	581,00
Ort:		Wohnfläche für WB:	581,00
Mandats Zuständigkeitsei...		Gewerbefläche m²:	0,00
Niederlassung Verwaltung...		Gewerbefläche für WB:	0,00
Fertigstellungsdatum:		Anz. Einheiten Wohnung:	9
Status:	Offen	Anz. Einheiten Gewerbe:	0
Änderungsgrund:		Anz. Einheiten Garagen:	0
Inaktiv Grund:		Konto f. Mietanpassung:	600000
Nächste Mietanpassung:		Name Konto f. Mietanpassung:	Mieten St. Frei
Betrag Mietanpassung p.a.:	96.492,36	Letzte Mietanpassung:	01.07.2014
		Betrag letzte Mietanpassung...	96.492,36
		Bisherige Miete/m²/monatlich:	13,83998

Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen

Sonstiges

Art der WB:	Gesamt-WB	Mittleres Bezugsdatum:	
Teil-WB Anteil in %:	0,00	Bearbeiter Code:	TWB
Rundungsverfahren:	Kaufmännisch	Bearbeiter Name:	Thomas W. Broel
Dezimalstellen:	5	Geändert am:	03.07.2014 11:14:...
Dezimalstellen Miete p.M.:	5	Geändert von:	THOMAS.BROEL
Grundstücksgröße:	0,00	Datum Erstbewilligung:	
Saldo:	94.562,51	Bewilligungsstelle:	
Erträge p. a.:	0,00	Aktenzeichen d. Bewilligung:	
Aufwendungen p. a.:	94.562,51	Energiepass f. Förderung erf.:	
Aufwendungen je M²/Mon...	13,56	Förderprogramm:	
Objektnr.:		Differenz Miete/m²/monatlich:	0,00

Schließen

Die Daten wurden aus der Vorgängerversion übernommen, bzw. fortgeschrieben.

Bearbeiten Sie die neue Version wie in den vorangegangenen Abschnitten beschrieben und führen die weiteren Schritte bis zur Mietanpassung auf Basis der neuen Version aus.

Im Beispiel ändert sich der Zinssatz für das Darlehen von 4,75% auf 4,25%:

Bearbeiten - Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte - TWB-2014-4 - 01.01.2015

START AKTIONEN NAVIGATE

TWB-2014-4 · 01.01.2015

Allgemein

Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen

Wirtschaftlichkeitsberechnung Funktion Suchen Filter Filter löschen

Zellenart	Rubrik	Code Pauschale	Beschreibung	Zusammenzählung	MAW berechnen	Basiswert für Berechnung	Berechnungseinheit	Faktor für Berechnung	Betrag jährlich	bish. Basiswert für Berechnung	bish. Faktor für Berechnung	bish. Betrag jährlich WB
Überschrift			Fremdkapitalkosten		☐							
Aufwand	3112		Darlehen der KfW-Bank		☒	250.000,00	Prozentwert	3,55	8.875,00	250.000,00	3,55	8.875,00
Aufwand	3111		Hypothek der VR Bank Großstadt		☒	450.000,00	Prozentwert	4,75	19.125,00	450.000,00	4,75	21.375,00
Summe			Summe Fremdkapitalkosten	3112 3111	☐				28.000,00	700.000,00		30.250,00
Leierzelle					☐							
Überschrift			Eigenkapitalkosten		☐							
Aufwand	3210		EK bis 15% der Gesamtkosten mit 4% (Anga...		☒	225.000,00	Prozentwert	4,00	9.000,00	225.000,00	4,00	9.000,00
Aufwand	3220		EK über 15% der Gesamtkosten mit 6,5%		☒	575.000,00	Prozentwert	6,50	37.375,00	575.000,00	6,50	37.375,00
Summe			Summe Eigenkapitalkosten	3210 3220	☐				46.375,00	800.000,00		46.375,00
Leierzelle					☐							
Überschrift			Bewirtschaftungskosten		☐							
Aufwand	1210		Kosten des Gebäudes AFA 1%		☒	995.000,00	Prozentwert	1,00	9.950,00	995.000,00	1,00	9.950,00
Aufwand	3326		Aufzug AFA 2%		☒	25.000,00	Prozentwert	2,00	500,00	25.000,00	2,00	500,00
Aufwand	9000	VK-WHG	Verwaltungskosten je Wohnung		☒	279,35	Kosten je Wohnung	9,00	2.514,15	279,35	9,00	2.514,15
Aufwand	8002	IK-1993	Instandhaltungskosten Baujahre ab 1992		☒	8,62	Wohnfläche m²	581,00	5.008,22	8,62	581,00	5.008,22
Aufwand	8003	IK-PA	Instandhaltungspauschale Aufzug		☒	1,22	Wohnfläche m²	581,00	708,82	1,22	581,00	708,82
Aufwand	8006	IK-M	Abzug Instandhaltungskosten für Kleinrepara...		☒	-1,28	Wohnfläche m²	581,00	-743,68	-1,28	581,00	-743,68
Summe			Summe Bewirtschaftungskosten	1210 3326 8002...	☐				17.937,51	1.020.287,91		17.937,51
Leierzelle					☐							
Mietausfall...	II-1004		Mietausfallwagnis		☐	92.312,51	Prozentwert	2,04082	1.883,92878	94.562,51	2,04082	1.929,84714
Leierzelle					☐							
Endsumme			Gesamtkosten	3112 3111 3210...	☐				94.196,43878	2.614.850,42		96.492,35714

Sonstiges

OK

Erfassen Sie die geänderten Konditionen im Feld **Faktor für Berechnung**. Alle abhängigen Beträge werden entsprechend neu kalkuliert und angezeigt, zusätzlich wird eine Differenzberechnung vorgenommen und zur Verdeutlichung angezeigt:

Bearbeiten - Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte - TWB-2014-4 - 01.01.2015

START AKTIONEN NAVIGATE

TWB-2014-4 · 01.01.2015

Allgemein

Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen

Wirtschaftlichkeitsberechnung Funktion Suchen Filter Filter löschen

Zellenart	Rubrik	Code Pauschale	Beschreibung	Faktor für Berechnung	Betrag jährlich	bish. Basiswert für Berechnung	bish. Faktor für Berechnung	bish. Betrag jährlich WB	Differenz absolut jährlich	Differenz je Verteilfakt...	ge...	druc...
Überschrift			Fremdkapitalkosten								☐	☒
Aufwand	3112		Darlehen der KfW-Bank	3,55	8.875,00	250.000,00	3,55	8.875,00			☐	☒
Aufwand	3111		Hypothek der VR Bank Großstadt	4,25	19.125,00	450.000,00	4,75	21.375,00	-2.250,00	-0,32272	☒	☒
Summe			Summe Fremdkapitalkosten		28.000,00	700.000,00		30.250,00	-2.250,00	-0,32272	☒	☒
Leierzelle											☐	☐
Überschrift			Eigenkapitalkosten								☐	☒
Aufwand	3210		EK bis 15% der Gesamtkosten mit 4% (Anga...	4,00	9.000,00	225.000,00	4,00	9.000,00			☐	☐
Aufwand	3220		EK über 15% der Gesamtkosten mit 6,5%	6,50	37.375,00	575.000,00	6,50	37.375,00			☐	☐
Summe			Summe Eigenkapitalkosten		46.375,00	800.000,00		46.375,00			☐	☒
Leierzelle											☐	☐
Überschrift			Bewirtschaftungskosten								☐	☒
Aufwand	1210		Kosten des Gebäudes AFA 1%	1,00	9.950,00	995.000,00	1,00	9.950,00			☐	☐
Aufwand	3326		Aufzug AFA 2%	2,00	500,00	25.000,00	2,00	500,00			☐	☐
Aufwand	9000	VK-WHG	Verwaltungskosten je Wohnung	9,00	2.514,15	279,35	9,00	2.514,15			☐	☐
Aufwand	8002	IK-1993	Instandhaltungskosten Baujahre ab 1992	581,00	5.008,22	8,62	581,00	5.008,22			☐	☐
Aufwand	8003	IK-PA	Instandhaltungspauschale Aufzug	581,00							☐	☐
Aufwand	8006	IK-M	Abzug Instandhaltungskosten für Kleinrepara...	581,00	-743,68	-1,28	581,00	-743,68			☐	☐
Summe			Summe Bewirtschaftungskosten		17.937,51	1.020.287,91		17.937,51			☐	☒
Leierzelle											☐	☐
Mietausfall...	II-1004		Mietausfallwagnis	2,04082	1.883,92878	94.562,51	2,04082	1.929,84714	-45,91836	-0,00659	☒	☒
Leierzelle											☐	☐
Endsumme			Gesamtkosten		94.196,43878	2.614.850,42		96.492,35714	-2.295,91836	-0,32931	☒	☒

Sonstiges

OK

Geben Sie die neue Version frei und erfassen Sie dafür einen neuen Änderungsgrund sowie ein neues Mietanpassungsdatum.

Bearbeiten - Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte - TWB-2014-4 - 01.01.2015

START AKTIONEN NAVIGATE

TWB-2014-4 · 01.01.2015

Allgemein

Code: TWB-2014-4
 Startdatum: 01.01.2015
 Beschreibung: WB TWB-2014-4
 PLZ Code:
 Ort:
 Mandats Zuständigkeitseinh...
 Niederlassung Verwaltungs...
 Fertigstellungsdatum:
 Status: **Freigegeben**
 Änderungsgrund: ZINSEN
 Inaktiv Grund:
 Nächste Mietanpassung: 01.01.2015
 Betrag Mietanpassung p.a.: 94.196,44

Neue Miete/m²/monatlich: 13,51068
 Verteilungscode Fläche: 0-QM GES.
 Verteilung Beschreibung: Gesamt m²
 Wohnfläche m²: 581,00
 Wohnfläche für WB: 581,00
 Gewerbefläche m²: 0,00
 Gewerbefläche für WB: 0,00
 Anz. Einheiten Wohnung: 9
 Anz. Einheiten Gewerbe: 0
 Anz. Einheiten Garagen: 0
 Konto f. Mietanpassung: 600000
 Name Konto f. Mietanpassung: Mieten St. Frei
 Letzte Mietanpassung: 01.07.2014
 Betrag letzte Mietanpassung p... 96.492,36
 Bisherige Miete/m²/monatlich: 13,83998

Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen
 Sonstiges

OK

Erstellen Sie einen neuen Mietanpassungsvorschlag und übertragen Sie die Zeilen in die Sollstellungen:

Einheitenvertragsübersicht - Mieter TWB-2014-04 Leer

START AKTIONEN NAVIGATE

Bearbeiten Ansicht Löschen Nur Aktive / Alle anzeigen Sollstellungen Einheitenstamm Vertrag Als Übersicht anzeigen Als Diagramm anzeigen OneNote Notizen Links Aktualisieren Filter löschen Suchen

Verwalten Vorgang Kategorie 4 Ansicht Dateianhang anzeigen Seite

Einheitenvertragsübersicht

Filter: Mieter • TWB-2014-04 • " Summenberechnung einschränken: "01.01.15 • "02.01.15... • RELion_Thomas_Broel

Eigen...	Objektnr.	Nr.	Historie	Debitorenname	Leer...	Sollstellung netto	Lage	Stodkw...	Nutzungsart	Nutzungs...	Miete pro Qm
Mieter	TWB-2014-04	001	00	Leer	✓	702,56			1-WHG	Wohnraum	13,51
Mieter	TWB-2014-04	002	00	Leer	✓	702,56			1-WHG	Wohnraum	13,51
Mieter	TWB-2014-04	003	00	Leer	✓	702,56			1-WHG	Wohnraum	13,51
Mieter	TWB-2014-04	004	00	Leer	✓	607,98	EG		1-WHG	Wohnraum	13,51
Mieter	TWB-2014-04	005	00	Leer	✓	702,56	EG		1-WHG	Wohnraum	13,51
Mieter	TWB-2014-04	006	00	Leer	✓	743,09	EG		1-WHG	Wohnraum	13,51
Mieter	TWB-2014-04	007	00	Leer	✓	1.013,30	01.OG		1-WHG	Wohnraum	13,51
Mieter	TWB-2014-04	008	00	Leer	✓	1.324,05	01.OG		1-WHG	Wohnraum	13,51
Mieter	TWB-2014-04	009	00	Leer	✓	1.351,07	02.OG		1-WHG	Wohnraum	13,51

OK Abbrechen

5. Weiterführende Themen und Besonderheiten

5.1 Verschiedene Kopierfunktionen

Für größeren Bedienkomfort bietet RELion mehrere Varianten, um Informationen aus vorhandenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen in neue zu übertragen.

Die Funktionen werden entweder aus der Übersicht **Wirtschaftlichkeitsberechnungen** oder auf der **Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte** über das Menüband, Registerkarte Funktion aufgerufen:

Die Funktion **Neue Version erstellen** wurde im vorangegangenen Abschnitt bereits vorgestellt.

Mit der Funktion **Kopieren** kann eine Wirtschaftlichkeitsberechnung kopiert werden. Wählen Sie Kopieren und es öffnet sich der Report **Wirtschaftlichkeitsberechnung kopieren**:

Wählen Quell- und Zieldatensatz aus und vergeben Sie ein Startdatum für den Zieldatensatz.

Mit der Funktion **Zeilen aus einer anderen WB holen** können Sie zu einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, zu der bislang nur der Kopf angelegt wurde und noch keine Zeilen bestehen, Zeilen aus einer anderen Wirtschaftlichkeitsberechnung, z.B. einer Mustervorlage, kopieren. Führen Sie diese Funktion aus der Übersicht oder der betroffenen Wirtschaftlichkeitsberechnung aus. Es öffnet sich die **Wirtschaftlichkeitsberechnung Übersicht** aus der Sie die gewünschte Quelle auswählen können.

5.2 Änderung von Pauschalen

Ändert sich eine allgemeine Kenngröße, z.B. die Höhe einer gesetzlich definierten Pauschale, betrifft dies unter Umständen eine größere Anzahl von Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Für diese sind dann neue Versionen anzulegen.

Damit der Anwender dies nicht manuell für jede WB durchführen muss, bietet RELion den Report 5052732 **Änderung von Pauschalen** an. Die Pauschale ist vom Anwender nur einmalig in der bekannten Einrichtungstabelle zu ändern, d.h. ein neuer Datensatz mit neuem Startdatum und geändertem Betrag anzulegen. Danach wird der Report gestartet. Dieser durchsucht alle vorhandenen WB-Codes, ob die betreffende Pauschale dort verwendet wird, und erzeugt für alle Codes, bei denen dies der Fall ist, selbstständig eine neue Version zum angegebenen Startdatum.

Vorgehensweise:

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Wirtschaftlichkeitsberechnung**.
2. Öffnen Sie den Report **Änderung von Pauschalen**

Im Inforegister **Optionen** ist das **Startdatum** anzugeben. Es werden diejenigen Pauschalen berücksichtigt, deren Startdatum dem hier eingegebenen entsprechen.

Funktion des Feldes **Neue Version speichern**:

- Ist der Haken nicht gesetzt, wird lediglich ein Testlauf durchgeführt. Im Ergebnis wird in der Seitenansicht angezeigt, welche neuen Versionen erstellt werden würden. Auf diese Weise kann bei Bedarf vor der tatsächlichen Anlage kontrolliert werden, ob das zu erwartende Ergebnis korrekt ist.
- Ist der Haken gesetzt, werden die neuen Versionen angelegt.

Im Inforegister **Wirtschaftlichkeitsberechnung Code** kann die Bearbeitung auf verschiedene Filterkriterien begrenzt werden.

Über Drucken oder Seitenansicht wird die Verarbeitung gestartet.

HINWEIS

Die neu erzeugten Versionen tragen zunächst den Status *offen*. Zur Freigabe und Weiterverarbeitung müssen in den einzelnen Versionen noch die Daten vervollständigt werden, insbesondere die Angaben zum Datum **Nächste Mietanpassung** und zum **Änderungsgrund**.

5.3 Wohnwertpunkte

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung verteilt die Gesamtkosten nach der Gesamtfläche gleichmäßig auf die Wohnflächen der beteiligten Wohnungen. Im Ergebnis ist dadurch die relative Miete in €/m² für jede Wohnung identisch. Diese Miete wird auch als Durchschnittsmiete bezeichnet.

Will man die Wohnungen bzgl. ihres Wohnwertes z.B. hinsichtlich ihrer Lage, Ausstattung oder besonderer Nutzungsrechte unterschiedlich gewichten, sodass z.B. bestimmte Wohnungen einen höheren Mietpreis / m² als andere Wohnungen erhalten, kann diese Gewichtung über die sogenannten Wohnwertpunkte vorgenommen werden. Die Summe der Kostenmiete gemäß Wirtschaftlichkeitsberechnung bleibt dabei identisch, lediglich das Verhältnis der Wohnungen zur Durchschnittsmiete wird verändert.

Die Wohnwertpunkte werden zum Einheitenstamm erfasst.

Wählen Sie im Menüband des Einheitenstamm auf der Registerkarte **Navigate** Mietanpassung / Wohnwertpunkte.

Start...	Beschreibung	Faktor
01.01.2015	Lagenachteil EG Wohnung	20,00

Die Wohnwertpunkte werden mit **Startdatum** und aussagefähiger **Beschreibung** zur Basis von 100% im Feld **Faktor** erfasst (Mittelwert = 100% = Faktor 100). Es müssen nur diejenigen Wohnungen erfasst werden, deren Gewichtung vom Mittelwert abweichen soll, deren Faktor also größer oder kleiner als 100 sein soll, alle anderen Wohnungen werden automatisch mit dem Faktor 100 kalkuliert.

Am Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung ändern die Wohnwertpunkte nichts. Die Gewichtung kommt erst bei der Verarbeitung der Mietanpassung zum Tragen. RELion rechnet bei der Mietanpassung der einzelnen Einheit zunächst aus der vorhandenen Sollstellung die enthaltenen Wohnwertpunkte heraus, um die reine Kostenmiete zu erhalten, führt dann rechnerisch die Kostenmietenerhöhung durch und wendet auf dieses Ergebnis die Wohnwertpunkte wieder an. Somit ist gewährleistet, dass auch eine zwischenzeitliche Änderung der Wohnwertpunkte korrekt verarbeitet wird.

ACHTUNG

Beachten Sie, dass die Summe der Wohnwertpunkte aller Wohnungen dem Produkt [100] x [Anzahl Wohnungen] entsprechen muss, da ansonsten Verteilungsdifferenzen bei der Kostenmiete entstehen! Es finden diesbezüglich im gegenwärtigen Programmstand keine Prüfungen statt!

HINWEIS

Es ist grundsätzlich möglich, eine Mietanpassung ausschließlich zum Zwecke der Verarbeitung geänderter Wohnwertpunkte durchzuführen. In diesem Fall wird für den Stichtag eine neue Version der Wirtschaftlichkeitsberechnung angelegt. Diese unterscheidet sich zwar betragsmäßig nicht von der Vorgängerversion, ermöglicht aber die Durchführung einer Mietanpassung, bei der die Mieten aufgrund der neuen Wohnwertpunkte neu berechnet werden.