

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

MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Art: Ablaufbeschreibung RELion 6.1 CC

Erstellt von: Gerald Bauer
Programmierung: Albert Wagner
mse RELion GmbH

Stand: Januar 2011



Copyright © 2009 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

2. EINRICHTUNG	3
2.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung Code	3
2.2 Rubriken	3
2.3 Pauschalen	4
2.4 Änderungsgrund (RE Einrichtung)	4
3. ANLEGEN DER WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG	5
3.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung Kopf anlegen	5
3.2 Einheiten zuordnen	5
3.3 Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen anlegen	6
3.3.1 Zeilenarten	6
3.3.2 Rubriken	7
3.3.3 Zusammenzählung	7
3.3.4 Berechnung	7
3.3.5 Weitere Felder	8
3.4 Wirtschaftlichkeitsberechnung Übersicht	8
4. BESCHREIBUNG DER KARTE WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG	9
4.1 Register Allgemein	9
4.2 Register Sonstiges	11
4.3 Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen	13
4.4 Funktionsbuttons	15
4.4.1 Pfeiltasten	15
4.4.2 Button Drucken	15
4.4.3 Button Wirtschaftlichkeitsberechnung	15
4.4.4 Button Funktion	16
5. STATUSÄNDERUNGEN	17
6. VERSCHIEDENE KOPIERFUNKTIONEN	18
6.1 Neue Version	18
6.2 Kopieren	18
6.3 Zeilen einer anderen WB holen	19
7. ÄNDERUNG VON PAUSCHALEN	19
8. MIETANPASSUNG	21

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.

GB-004 01.01.10 - Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte

Allgemein Sonstiges

Code: GB-004
 Startdatum: 01.01.10
 Beschreibung: WB Brockmannstr. 17
 PLZ Code: 86150
 Ort: Augsburg
 Mandats Zuständigkeit: CASTORP
 Niederlassung Verwalt.: ESM
 Fertigstellungsdatum: 01.01.86
 Status: Miete berechnet
 Änderungsgrund: VWK
 Inaktiv Grund:
 Nächste Mietanpassung: 01.01.10
 Betrag Mietanpassung: 18.674,15
 Neue Miete/m²/monatlich: 3,70519

Verteilcode Fläche: 00-QM GES.
 Verteilung Beschreibung: Gesamt m²
 Wohnfläche m²: 420,00
 Wohnfläche für WB: 420,00
 Gewerbefläche m²: 300,00
 Gewerbefläche für WB: 300,00
 Anz. Einheiten Wohnung: 6
 Anz. Einheiten Gewerbe: 2
 Anz. Einheiten Garagen: 0
 Konto f. Mietanpassung: 600001
 Name Konto f. Mietanp.: Wohnungen St. frei
 Letzte Mietanpassung: 01.01.09
 Betrag letzte Mietanp.: 18.620,83
 Bisherige Miete/m²/mo.: 3,69461

Zeilenart	Rubrik	Beschreibung	Code	Zusammenzählung	Betragsart	Basiswert	Berechn.	Faktor	Betrag jährlich
Übersc...		I. Kapitalkosten							
Aufwand	I.1-FRE...	Fremdmittelzinsen			Fremdkapitalkosten	700.000,00	Prozent...	3,50	24.500,00
Aufwand	I.2-EIG...	Eigenkapitalzinsen bis 15% de...			Eigenkap.kosten ...	138.450,00	Prozent...	4,00	5.538,00
Aufwand	I.2-EIG...	Eigenkapitalzinsen über 15% d...			Eigenkap.kosten ...	84.550,00	Prozent...	6,50	5.495,75
Summe	I.5	Summe Kapitalkosten		I.1-FREMDZ...I.2-EIGE...					35.533,75
Leerzeile									
Übersc...		II. Bewirtschaftungskosten							
Aufwand	II.1.A-...	Abschreibungen Baukosten			Baukosten	923.000,00	Prozent...	1,00	9.230,00
Aufwand	II.2.V-...	Verwaltungskosten Wohnung	VERW...		Verw.kosten Woh...	263,50	Kosten j...	6,00	1.581,00
Aufwand	II.2.V-...	Verwaltungskosten Gewerbe	VERW...		Verw.kosten Gew...	312,56	Kosten j...	2,00	625,12
Aufwand	II.3.IN...	Instandhaltungskosten	PAUS...		Inst.Pauschale	7,87	Wohnflä...	420,00	3.305,40
Aufwand	II.3.IN...	Instandhaltungskosten Gewerbe	PAUS...		Inst.Pauschale	7,87	Wohnflä...	420,00	3.305,40
Summe	II.5	Summe Bewirtschaftungs...		II.1.A-BAU...II.3.INST...					18.046,92
Leerzeile									
Summe	Z-K-1	Zwischensumme Kosten 1		I.5 II.5					53.580,67

Drucken Wirtschaftl... Funktion Hilfe

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.

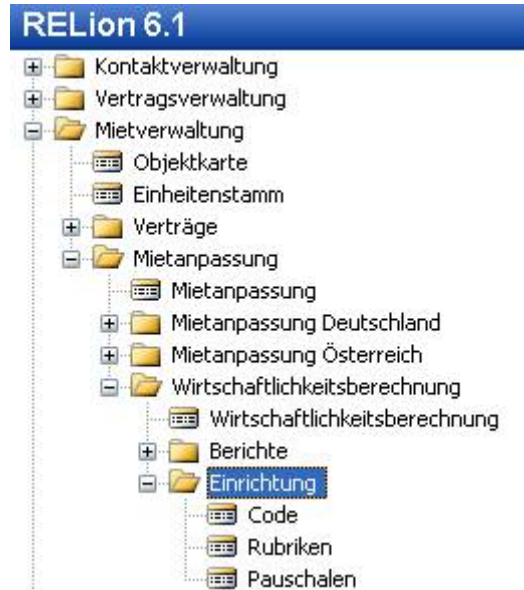
2. Einrichtung

Öffnen Sie im Menübaum den Ordner

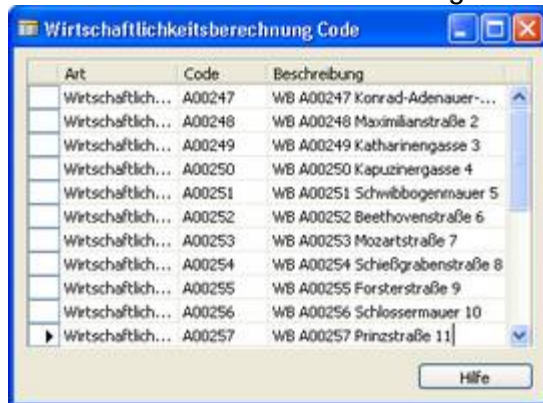
Mietverwaltung /
Mietanpassung

und wählen Sie

Wirtschaftlichkeitsberechnung /
Einrichtung



2.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung Code



Wenn Sie eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung anlegen möchten, legen Sie zuvor hier den entsprechenden Code an, indem Sie mit F3 einen neuen Datensatz erzeugen. Die Bezeichnung des Codes ist frei wählbar. Es sind bis zu 20 Zeichen möglich.

Beim späteren Anlegen der Wirtschaftlichkeitsberechnung definiert der Code in Verbindung mit dem Startdatum die jeweilige Version.

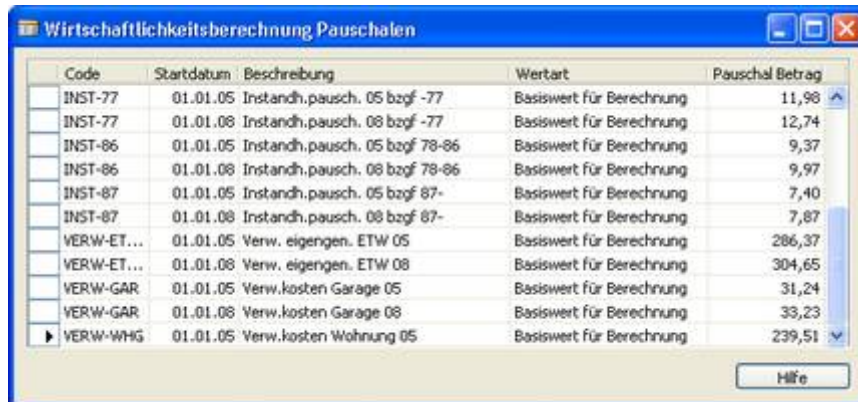
2.2 Rubriken



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 (s. auch Abschnitt 2.3).

Die Rubriknummern werden in den WB-Zeilen auch verwendet, um die Berechnung der Summenzeilen zu definieren (s. Abschnitt 3.3.3 *Zusammenzählung*). Definieren Sie die für Ihre Wirtschaftlichkeitsberechnungen nötigen Rubriken und legen Sie diese an. Jede Rubrik kann nur für eine Zeile verwendet werden.

2.3 Pauschalen



Code	Startdatum	Beschreibung	Wertart	Pauschal Betrag
INST-77	01.01.05	Instandh.pausch. 05 bzgl -77	Basiswert für Berechnung	11,98
INST-77	01.01.08	Instandh.pausch. 08 bzgl -77	Basiswert für Berechnung	12,74
INST-86	01.01.05	Instandh.pausch. 05 bzgl 78-86	Basiswert für Berechnung	9,37
INST-86	01.01.08	Instandh.pausch. 08 bzgl 78-86	Basiswert für Berechnung	9,97
INST-87	01.01.05	Instandh.pausch. 05 bzgl 87-	Basiswert für Berechnung	7,40
INST-87	01.01.08	Instandh.pausch. 08 bzgl 87-	Basiswert für Berechnung	7,87
VERW-ET...	01.01.05	Verw. eigenen ETW 05	Basiswert für Berechnung	286,37
VERW-ET...	01.01.08	Verw. eigenen ETW 08	Basiswert für Berechnung	304,65
VERW-GAR	01.01.05	Verw.kosten Garage 05	Basiswert für Berechnung	31,24
VERW-GAR	01.01.08	Verw.kosten Garage 08	Basiswert für Berechnung	33,23
VERW-WHG	01.01.05	Verw.kosten Wohnung 05	Basiswert für Berechnung	239,51

Hier können Pauschalen erfasst werden, z.B. die verschiedenen Pauschalen gemäß II. Berechnungsverordnung für Instandhaltungsaufwand, Verwaltungskosten etc.

Eine Pauschale kann einer Rubrik zugeordnet werden, der Wert wird dann bei Wahl der Rubrik in der WB-Zeile automatisch an der entsprechenden Stelle vorgeblendet.

Der Datensatz einer Pauschale ist definiert durch Code und Startdatum. Wenn eine Pauschale sich ändert, ist nicht der bestehende Datensatz zu ändern, sondern ein neuer mit dem betreffenden Startdatum anzulegen.

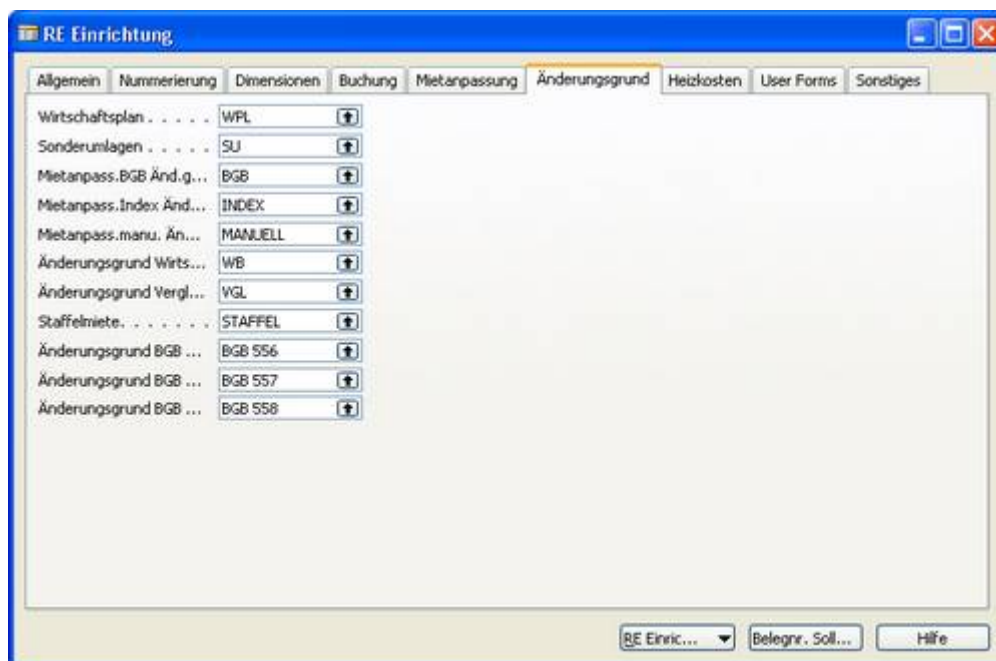
Die Spalte Wertart steuert, ob der erfasste Betrag in der Berechnung als Basiswert oder als Faktor vorgeblendet werden soll (Näheres s. Abschnitt 3.3.4 *Berechnung*). Standardmäßig ist *Basiswert* voreingestellt.

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.

Gehen Sie hierfür über das RELion-Menü in Einrichtung > RE Einrichtung.

Definieren Sie einen Änderungsgrund-Code für Wirtschaftlichkeitsberechnungen und hinterlegen Sie diesen im Feld Änderungsgrund Wirtschaftlichkeitsberechnung.



Änderungsgrund	Code
Wirtschaftsplan	WPL
Sonderumlagen	SU
Mietanpass.BGB Änd.g...	BGB
Mietanpass.Index Änd...	INDEX
Mietanpass.manu. Än...	MANUELL
Änderungsgrund Wirts...	WB
Änderungsgrund Vergl...	VGL
Stoffmiete.	STAFFEL
Änderungsgrund BGB ...	BGB 556
Änderungsgrund BGB ...	BGB 557
Änderungsgrund BGB ...	BGB 558

3. Anlegen der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Öffnen Sie im Menübaum den Ordner

Mietverwaltung /
Mietanpassung

und wählen Sie

Wirtschaftlichkeitsberechnung /
Wirtschaftlichkeitsberechnung



Es öffnet sich die Karte Wirtschaftlichkeitsberechnung.

3.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung Kopf anlegen

Mit F3 erzeugen Sie einen neuen Datensatz.

Wählen Sie im Feld Code den zuvor angelegten Code aus und füllen das Feld Startdatum. Der Datensatz ist damit definiert, die Beschreibung des Codes wird vorgeblendet. Ergänzen Sie die restlichen Angaben im Kopf der Karte (detaillierte Beschreibung der einzelnen Felder s. Abschnitt 4)

3.2 Einheiten zuordnen

Im nächsten Schritt ist zu definieren, welche Einheiten zu dem betreffenden Gebäude bzw. der Wirtschaftseinheit 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* über den Button Wirtschaftlichkeitsberechnung die Übersicht Einheiten. Diese ist zunächst leer, da noch keine Einheiten zugewiesen wurden. Über den Button Funktion > Einheiten zuordnen gelangen Sie von dort aus in die Übersicht der Einheitenstämme.

HINWEIS

In der Übersicht werden zunächst alle Einheitenstämme des Mandanten angezeigt. 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 Filter zu definieren.

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:

Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte

Code: A00247
 Startdatum: 01.01.08
 Beschreibung: WB A00247 Konrad-Adenauer-Allee
 PLZ Code: 86150
 Ort: Augsburg
 Mandats Zuständigkeit: HINTERMEIE
 Niederlassung Verwalt.: MSE-IMMO
 Fertigstellungsdatum: 01.01.97
 Status: Offen
 Änderungsgrund: WBNEU

Verteilcode Fläche: 0-QM GES.
 Verteilung Beschreibung: Gesamt m²
 Wohnfläche m²: 540,00
 Wohnfläche für WB: 540,00
 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

Wirtschaftlichkeitsberechnung Einheiten

E.. Objektnr.	Nr.	Beschreibung	Nutzungsartenklasse	Fläche	Vertelco...	Log
M.. A00247	101	Erdgeschoss links	Wohnraum	60,00	0-QM GES.	
M.. A00247	102	Erdgeschoss Mitte	Wohnraum	40,00	0-QM GES.	
M.. A00247	103	Erdgeschoss rechts	Wohnraum	80,00	0-QM GES.	
M.. A00247	201	1.OG links	Wohnraum	60,00	0-QM GES.	
M.. A00247	202	1.OG Mitte	Wohnraum	40,00	0-QM GES.	
M.. A00247	203	1.OG rechts	Wohnraum	80,00	0-QM GES.	
M.. A00247	301	2.OG links	Wohnraum	60,00	0-QM GES.	
M.. A00247	302	2.OG Mitte	Wohnraum	40,00	0-QM GES.	
M.. A00247	303	2.OG rechts	Wohnraum	80,00	0-QM GES.	

Code: A00247, Startdatum: 01.01.08

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.

3.3 Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen anlegen

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

Im Folgenden wird der Ablauf kurz beschrieben. Eine vollständige Übersicht über die einzelnen Spaltenfelder und ihre Funktion finden Sie in Abschnitt 4.3 *Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen*.

3.3.1 Zeilenarten

Zunächst geben Sie für die anzulegende Zeile die Zeilenart an.

Optionen: *Betrag* / *Text* / *Summe* / *Leerzeile* / *Aufwand* / *Ertrag* / *Mietausfallwagnis* / *Endsumme* / *Erläuterung*.

Die Angabe der Zeilenart hat zum einen beschreibende Funktion, zum anderen ist mit bestimmten Zeilenarten weitere Funktionalität verknüpft:

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.

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. Die Basis der MAW-Berechnung wird vom Anwender definiert, indem alle zu berücksichtigenden Zeilen in der Spalte „MAW berechnen“ mit einem Haken versehen werden. Die

Werte werden addiert und die Summe im Feld Basiswert für Berechnung der MAW-Zeile ausgegeben. 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.

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 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*.

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

3.3.2 Rubriken

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

3.3.3 Zusammenzählung

Dieses Feld ist bei folgenden Zeilenarten zu füllen:

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.

3.3.4 Berechnung

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 - Dieser Wert ist die Grundlage der Berechnung, der multipliziert mit dem im Folgenden einzugebenden Faktor im Ergebnis die Kosten der jeweiligen Zeile ergibt. Der Basiswert wird entweder a) manuell eingegeben (z.B. Darlehensbeträge) oder b), falls für die Zeile eine Pauschale angewandt wurde, diese Pauschale. Ist c) die Zeilenart *Mietausfallwagnis*, so wird die Summe der Zeilen angezeigt, die in der Spalte „MAW berechnen“ einen Haken haben.

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

Faktor für Berechnung - 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. Der Faktor für Berechnung wird entweder a) manuell eingegeben (z.B. Zinssätze) oder b) vom System eingetragen: falls die gewählte Einheit *Kosten je Wohnung / Garage / Gewerbeinheit* ist, wird die Zahl der zugeordneten Einheiten vorgeblendet. Falls die gewählte Einheit *Wohnfläche m²* ist, wird der Wert aus dem WB-Kopf, Feld *Wohnfläche* für WB, vorgeblendet.

3.3.5 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 wird in den wiederum darauf folgenden Spalten die Differenz zwischen dem alten und dem neuen Betrag berechnet und angezeigt.

Basiswert f...	Berechnungsei...	Faktor für B...	Betrag jährlich	bish. Basiswe...	bish. Faktor f...	bish. Betrag j...	Differenz abs...	Differenz je ...
700.000,00	Prozentwert	3,50	24.500,00	700.000,00	3,50	24.500,00		
138.450,00	Prozentwert	4,00	5.538,00	138.450,00	4,00	5.538,00		
84.550,00	Prozentwert	6,50	5.495,75	84.550,00	6,50	5.495,75		
			35.533,75	923.000,00		35.533,75		
923.000,00	Prozentwert	1,00	9.230,00	923.000,00	1,00	9.230,00		
263,50	Kosten je Wohnung	6,00	1.581,00	254,79	6,00	1.528,74	52,26	0,01037
312,56	Kosten je Gewerb...	2,00	625,12	312,56	2,00	625,12		
7,87	Wohnfläche m ²	420,00	3.305,40	7,87	420,00	3.305,40		
7,87	Wohnfläche m ²	420,00	3.305,40	7,87	420,00	3.305,40		
			18.046,92	923.583,09		17.994,66	52,26	0,01037
			53.580,67	1.846.583,09		53.528,41	52,26	0,01037
53.580,67	Prozentwert	2,04082	1.093,48306	53.528,41	2,04082	1.092,41653	1,06653	0,00021
			54.674,15306	1.900.111,50		54.620,82653	53,32653	0,01058
	Festbetrag		-36.000,00			-36.000,00		
			18.674,15306	1.900.111,50		18.620,82653	53,32653	0,01058

3.4 Wirtschaftlichkeitsberechnung Übersicht

Mit dem Button Wirtschaftlichkeitsberechnung > Übersicht öffnen Sie die Übersicht über die vorhandenen Wirtschaftlichkeitsberechnungs-Versionen.



In den Spaltenfeldern werden die wichtigsten Informationen der einzelnen Datensätze angezeigt. Der Status wird zusätzlich in unterschiedlichen Farben verdeutlicht: Grün: Freigegeben / Rot: Gesperrt oder inaktiv / Schwarz: alle sonstigen Stati.

Aus der Übersicht heraus wird die Karte der jeweils markierten WB-Version mit OK aufgerufen.

Des weiteren bietet die Übersicht bereits verschiedene Funktion zur Bearbeitung der Datensätze, ohne erst in die Karte wechseln zu müssen. Hier eine Zusammenfassung:

Bezeichnung	Funktion
OK	Öffnet die Karte mit dem markierten Datensatz und schließt die Übersicht.
Drucken	Im aktuellen Programmstand steht hier der Report 5052731 zur Verfügung. Dieser druckt eine Gesamtübersicht der ausgewählten Wirtschaftlichkeitsberechnung.
Neueste / Alle	<u>Neueste</u> : es wird von jedem Code nur die Version mit dem neuesten Startdatum angezeigt. <u>Alle</u> : es werden alle Datensätze angezeigt.
Wirtschaftlichkeitsb. > Karte	Öffnet die Karte mit dem markierten Datensatz.
Wirtschaftlichkeitsb. > Einheiten	Öffnet die Übersicht über die der markierten WB zugeordneten Einheiten. Den gleichen Aufruf gibt es auch auf der Karte. Zur Zuordnung der Einheiten s. Abschnitt 3.2.
Wirtschaftlichkeitsb. > Rubriken	Öffnet die Einrichtungstabelle <i>Rubriken</i> (s. Einrichtung). Den gleichen Aufruf gibt es auch auf der Karte.
Wirtschaftlichkeitsb. > Pauschalen	Öffnet die Einrichtungstabelle <i>Pauschalen</i> (s. Einrichtung). Den gleichen Aufruf gibt es auch auf der Karte.
Funktion > Freigeben	Setzt den Status der markierten WB-Version auf „freigegeben“. Durch Satzmarkierung mit F1 lassen sich auch mehrere WB gleichzeitig freigeben. Zu Statusänderungen von WB siehe auch Abschnitt 5. <i>Statusänderungen</i> .
Funktion > Kopieren	Öffnet den Report <i>Wirtschaftlichkeitsberechnung kopieren</i> . Details zur Funktionsweise s. Abschnitt 6.2 <i>Kopieren</i> .
Funktion > Neue Version erstellen	Öffnet den Report <i>Wirtschaftlichkeitsberechnung kopieren</i> . Defaultmäßig ist der Code der Quell-WB vorgeblendet und die Option <u>Einheiten kopieren</u> aktiviert. Details zur Funktionsweise s. Abschnitt 6.1 <i>Neue Version</i> .

4. Beschreibung der Karte Wirtschaftlichkeitsberechnung

4.1 Register Allgemein

Allgemein	Sonstiges
Code	GB-004
Startdatum	01.01.10
Beschreibung	WB Brockmannstr. 17
PLZ Code	86150
Ort	Augsburg
Mandats Zuständigkeit...	CASTORP
Niederlassung Verwalt...	ESM
Fertigstellungsdatum . .	01.01.86
Status	Miete berechnet
Änderungsgrund	VWK
Inaktiv Grund	
Nächste Mietanpassung .	01.01.10
Betrag Mietanpassung...	18.674,15
Neue Miete/m²/monatlich	3,70519
Verteilcode Fläche . . .	00-QM GES.
Verteilung Beschreibung .	Gesamt m²
Wohnfläche m²	420,00
Wohnfläche für WB . . .	420,00
Gewerfläche m².	300,00
Gewerfläche für WB. . .	300,00
Anz. Einheiten Wohnung.	6
Anz. Einheiten Gewerbe .	2
Anz. Einheiten Garagen .	0
Konto f. Mietanpassung .	600001
Name Konto f. Mietan...	Wohnungen St. frei
Letzte Mietanpassung . .	01.01.09
Betrag letzte Mietanpa...	18.620,83
Bisherige Miete/m²/mo...	3,69461

Bezeichnung	Funktion
Code	Wählen Sie hier den Code für die Wirtschaftlichkeitsberechnung aus. Der Code wird in der gleichnamigen Tabelle der Einrichtung angelegt.

Startdatum Pflichtfeld	Geben Sie hier das Startdatum der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein. Code und Startdatum bilden zusammen den Primärschlüssel, der die WB-Version eindeutig identifiziert. Aufeinander folgende Versionen einer WB haben denselben Code, aber unterschiedliche Startdaten.
Beschreibung	Hier wird die Beschreibung vorgeblendet, die an dem gewählten Wirtschaftlichkeitsberechnungs-Code hinterlegt wurde. Der Text kann manuell geändert werden.
PLZ Code / Ort	Diese Angaben dienen der Information und sind mit keiner weiteren Funktionalität verknüpft.
Mandats Zuständigkeitseinheit / Niederlassung Verwaltungs-ZE / Fertigstellungsdatum Status	Diese Angaben dienen der Information und sind mit keiner weiteren Funktionalität verknüpft. Mögliche Stati: <i>Offen</i> – Ausgangsstatus bei der Neuerstellung <i>Freigegeben</i> – ist vom Bearbeiter manuell zu setzen. Nur freigegebene WB werden bei der Mietanpassung berücksichtigt. Es kann immer nur eine Version eines WB-Codes freigegeben sein. <i>Miete berechnet</i> – wird vom System gesetzt, wenn Mietanpassungszeilen für diese WB erzeugt wurden. <i>Mietanpassung durchgeführt</i> – wird vom System gesetzt, wenn Mietanpassungszeilen für diese WB in Sollstellungen übertragen wurden. <i>Gesperrt</i> – wird vom Anwender manuell gesetzt, wenn diese WB für die Bearbeitung durch andere Benutzer gesperrt sein soll. <i>Inaktiv</i> – dieser Status kann zur Information gesetzt werden, wenn diese WB nicht verwendet werden soll. <i>Muster</i> – dieser Status kann zur Information gesetzt werden, wenn diese WB als Kopiervorlage für andere WB dient. <i>Verzicht auf Mietanpassung</i> – Soll eine Kostensteigerung nicht an die Mieter weitergegeben werden (freiwilliger Verzicht), kann dieser Status gesetzt werden.
Änderungsgrund Pflichtfeld Inaktiv Grund	Siehe hierzu auch Abschnitt 5. <i>Statusänderungen</i> . Bevor die WB freigegeben werden kann, ist ein Änderungsgrund auszuwählen. Hier kann ein Grund für den Status <i>Inaktiv</i> als Freitext bis zu 50 Zeichen eingegeben werden.
Nächste Mietanpassung Pflichtfeld	Geben Sie hier das Datum an, zu dem die Mietanpassung an die berechnete Kostenmiete wirksam werden soll. Dieser Wert wird bei der Erzeugung der Mietanpassungszeilen verwendet. Er muss nicht zwingend identisch mit dem Startdatum der WB-Version sein.
Betrag Mietanpassung p.a.	Dieser Betrag wird vom System vorgeblendet aus dem Ergebnis im Feld Betrag jährlich der Zeile <i>Endsumme</i> . Es handelt sich also um die Gesamtkosten der Wirtschaftseinheit. Der Wert wird zur Berechnung der Kostenmiete verwendet.
Neue Miete/m ² /monatlich	Dieser vom System ermittelte Wert stellt die berechnete Kostenmiete pro m ² dar. Er errechnet sich aus dem Betrag des vorigen Feldes Betrag Mietanpassung p.a., geteilt durch 12 Monate und durch die im Feld Wohnfläche für WB angegebene Fläche. Die Differenz dieses Wertes zum entsprechenden Wert der vorhergehenden Version dient als

Verteilcode Fläche / Verteilung Beschreibung	Grundlage für die Mietanpassung. Wählen Sie den Verteilcode Fläche aus, der für die zu berechnenden Einheiten verwendet wird. Die Beschreibung wird vorgeblendet.
Wohnfläche m ²	In diesem Feld wird die Flächensumme der zugeordneten Wohneinheiten berechnet und angezeigt. Es dient der Information. Maßgeblich für die Berechnung ist das darunter liegende Feld Wohnfläche für WB, das manuell zu füllen ist.
Wohnfläche für WB	Tragen Sie in dieses Feld die Gesamt-Wohnfläche ein, die für die Berechnung maßgeblich ist. Der Wert wird in allen Zeilen, deren Berechnungseinheit <i>Kosten je Wohnung</i> ist, als Faktor für Berechnung verwendet.
Gewerbefläche m ²	In diesem Feld wird die Flächensumme der zugeordneten Gewerbeeinheiten berechnet und angezeigt. Es dient der Information. Maßgeblich für die Berechnung ist das darunter liegende Feld Gewerbefläche für WB, das manuell zu füllen ist.
Gewerbefläche für WB	Tragen Sie in dieses Feld die Gesamt-Gewerbefläche ein, die für die Berechnung maßgeblich ist. Der Wert wird in allen Zeilen, deren Berechnungseinheit <i>Kosten je Gewerbe-einheit</i> ist, als Faktor für Berechnung verwendet.
Anzahl Einheiten Wohnung / Anzahl Einheiten Gewerbe / Anzahl Einheiten Garagen Konto für Mietanpassung	Diese Werte werden vom System ermittelt anhand der Anzahl der zugeordneten Einheiten des jeweiligen Typs. Wählen Sie hier das Konto aus, das als Sollstellungskonto für die zu erzeugenden Mietanpassungszeilen verwendet werden soll.
Name Konto für Mietanpassung	Hier wird der Name des im vorhergehenden Feld gewählten Kontos vorgeblendet.
Letzte Mietanpassung / Betrag letzte Mietanpassung p.a. /	In diesen Feldern werden die Daten der Mietanpassung der vorigen WB-Version angezeigt.
Bisherige Miete/m ² /monatlich	In diesem Feld wird der entsprechende Wert der vorigen WB-Version angezeigt. Die Differenz aus diesem Wert und der neuen Miete/m ² /monatlich wird im Feld Differenz Miete/m ² /monatlich als Grundlage der Berechnung der Mietanpassung verwendet.

4.2 Register Sonstiges

Allgemein	Sonstiges
Art der WB	Gesamt-WB
Teil-WB Anteil in % . . .	0,00
Rundungsverfahren . . .	Kaufmännisch
Dezimalstellen	5
Dezimalstellen Miete p.M.	5
Grundstücksgröße . . .	1.100,00
Saldo	53.580,67
Erträge p. a.	0,00
Aufwendungen p. a. . .	53.580,67
Aufwendungen je M ² /...	10,63
Objektnr.	
Bearbeiter Code.	GBAUER
Bearbeiter Name	Gerald Bauer
Geändert am	09.11.10 15:26
Geändert von	GBAUER
Datum Erstbewilligung . .	01.01.86
Bewilligungsstelle	Amt für Wohnbau...
Aktenzeichen d. Bewilli...	KL-BRO-17205485
Energiepass f. Förderu...	☐
Förderprogramm	
Differenz Miete/m ² /mo...	0,00

Bezeichnung

Art der WB

Funktion

Wählen Sie hier die Art der WB aus.

Optionen: Gesamt-WB / Teil-WB / Zuschlags-WB.

Teil-WB Anteil in %	Der Wert ist rein informativ, allerdings kann nur bei Art <i>Teil-WB</i> ein Wert im darunterliegenden Feld Teil-WB Anteil in % eingetragen werden. Hier kann für eine Teil-WB der Prozentsatz eingetragen werden, wenn im vorhergehenden Feld als Art <i>Teil-WB</i> gewählt wurde. Der Wert ist rein informativ.
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/m ² /monatlich. Optionen: <i>Kaufmännisch / Aufrunden / Abrunden</i>
Dezimalstellen	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/m ² /monatlich. Auswahl möglich von 1 bis 5 Kommastellen.
Dezimalstellen Miete p.M.	Hier wird die Anzahl der angezeigten Dezimalstellen für das Feld Aufwendungen je m ² /Monat festgelegt. Im Einzelnen betrifft dies die Felder „Basiswert für Berechnung“, „Faktor für Berechnung“, „Betrag jährlich“. Auswahl möglich von 1 bis 5 Kommastellen.
Grundstücksgröße	Hier kann die Größe des Grundstücks eingetragen werden. Der Wert ist rein informativ.
Saldo	Dieses Feld zeigt den Saldo der jährlichen Erträge und Aufwendungen an. Der Saldo wird aus allen „Betrag jährlich“-Werten aus Zeilen ermittelt, deren Zeilenart „Ertrag“ oder „Aufwand“ ist.
Erträge p.a.	Hier wird die Summe der Erträge p.a. angezeigt. Es werden alle „Betrag jährlich“-Werte aus Zeilen summiert, deren Zeilenart „Ertrag“ ist.
Aufwendungen p.a.	Hier wird die Summe der Aufwendungen p.a. angezeigt. Es werden alle „Betrag jährlich“-Werte aus Zeilen summiert, deren Zeilenart „Aufwand“ ist.
Aufwendungen je m ² /Monat	Hier wird die Summe des jährlichen Aufwands (vorhergehendes Feld) durch 12 Monate sowie den Wert Wohnfläche für WB geteilt.
Objektnr.	Hier kann ein Objektfiler angegeben werden, der bei der Zuordnung der Einheiten (s. Abschnitt 3.2) greift: es werden bei der Auswahl nur die Einheitenstämme aus den angegebenen Objekten angezeigt.
Bearbeiter Code / Bearbeiter Name	Hier kann ein Bearbeiter aus der Verkäufer/Einkäufer-Tabelle ausgewählt werden.
Geändert am / Geändert von	Die jeweils letzte Änderung der WB wird hier mit dem Datum und dem Benutzernamen des Bearbeiters dokumentiert.
Datum Erstbewilligung / Bewilligungsstelle / Aktenzeichen der Bewilligung / Energiepass f. Förderung erforderlich / Förderprogramm Differenz Miete/m ² /monatlich	Diese Werte können zur Information erfasst werden. Dieser Wert ist die Differenz der Werte Neue Miete/m ² /monatlich und Bisherige Miete/m ² /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.

4.3 Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen

Zeilenart	Rubrik	Beschreibung	Zusammenzählung	MAW ber...	Betragsart	Basiswert f.
Übersc...		Kapitalkosten				
Aufwand	3112	Darlehen der KfW-Bank		✓	Fremdkapitalkosten	900.000,
Aufwand	3210	EK bis 15% der Gesamtkosten ...		✓	Eigenkap.kosten ...	100.000,
Summe	S-I	Summe I Kapitalkosten	3112 3210		Fremdkapitalkosten	
Leerzeile						
Übersc...		Bewirtschaftungskosten				
Aufwand	1210	Kosten des Gebäudes		✓	Baukosten	900.000,
Aufwand	1230	Baunebenkosten		✓	Baukosten	15.000,
Aufwand	3326	Aufzug 2%		✓	Besondere Afa	20.000,
Aufwand	II-1002	Verwaltungskosten		✓	Verw.kosten Woh...	254,

Bezeichnung

Zeilenart

Funktion

Die Angabe der Zeilenart hat zum einen beschreibende Funktion, zum anderen ist mit manchen Zeilenarten weitere Funktionalität verknüpft. Optionen:

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 Aufsum mierung 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.

Rubriken werden in der gleichnamigen Tabelle der Einrichtung angelegt. Sie dienen zum einen der Definition von Summen im Feld Zusammenzählung. Zum anderen wird eine an

Rubrik /
Beschreibung

	der Rubrik hinterlegte Pauschale automatisch in die Zeile übernommen. Jede Rubrik kann nur für eine Zeile verwendet werden. Die Beschreibung der Rubrik wird ebenfalls automatisch in das gleichnamige Feld der Zeile übernommen. Das Feld ist auch manuell editierbar. Hier wird der Code einer Pauschale angezeigt, falls eine solche an der gewählten Rubrik hinterlegt ist.
Code Pauschale	
Zusammenzählung	Hier kann für die Zeilenarten <i>Summe</i>, <i>Endsumme</i> sowie <i>Mietausfallwagnis</i> definiert werden, welche Zeilen aufsummiert werden sollen. Die Definition erfolgt über die Auswahl der entsprechenden Rubriken.
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“.
Betragsart	Hier wird die Betragsart vorgeblendet, die an der für die Zeile gewählten Rubrik hinterlegt ist, z.B. „Baukosten“, „Fremdkapitalkosten“ etc.
Basiswert f. Berechnung	Hier ist der Basiswert einzutragen, der zusammen mit dem Faktor für Berechnung den Betrag jährlich ergibt. <u>Beispiel Kapitalkosten:</u> Basiswert Darlehensbetrag x Faktor Zinssatz = Zins-Betrag jährlich <u>Beispiel Verwaltungskosten:</u> 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 nachfolgenden Faktors für Berechnung auszuwählen, z.B. <i>Prozentwert</i>, <i>Wohnfläche m²</i> etc.
Faktor f. Berechnung	Hier ist der Faktor einzutragen, der zusammen mit dem Basiswert für Berechnung den Betrag jährlich ergibt. <u>Beispiel Kapitalkosten:</u> Basiswert Darlehensbetrag x Faktor Zinssatz = Zins-Betrag jährlich <u>Beispiel Verwaltungskosten:</u> Basiswert Verwaltungskostenpauschale x Faktor Anzahl Einheiten = Betrag jährlich der Verwaltungskosten. Der Wert ist manuell einzutragen oder wird vom System vorgeblendet bei folgenden Berechnungseinheiten: <i>Kosten je Wohnung / Gewerbeinheit:</i> es wird die Anzahl der zugeordneten Einheiten vorgeblendet. <i>Wohnfläche m²:</i> es wird der als Wohnfläche für WB eingetragene Wert vorgeblendet.
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 <i>Endsumme</i> zur Berechnung der Kostenmiete verwendet. Der Wert im Feld Betrag jährlich wird in der

Bish. Basiswert f. Berechnung /
 Bish. Faktor f. Berechnung /
 Bish. Betrag jährlich

Differenz absolut jährlich /
 Differenz je Verteilfaktor und Monat

Geändert

Drucken

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

Diese Felder entsprechen den gleichartigen vorhergehenden Feldern. Sie geben die entsprechenden Werte aus der vorigen WB-Version wieder.

Diese Felder geben die Differenz aus den jährlichen Beträgen der aktuellen WB-Version und der vorigen Version wieder.

Zeilen, deren Betrag jährlich sich gegenüber der vorigen Version geändert hat, werden vom System mit einem Haken versehen.

In dieser Spalte lässt sich über das Setzen von 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 Funktionsbuttons

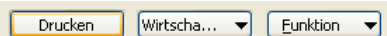
4.4.1 Pfeiltasten



Mit den ersten beiden Pfeiltasten kann eine markierte Zeile nach oben bzw. nach unten verschoben werden.

Mit den anderen beiden Buttons (links/rechts) kann der Beschreibungstext einer Zeile aus- bzw. eingerückt werden.

4.4.2 Button Drucken



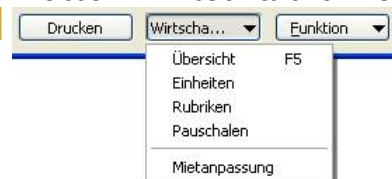
In der aktuellen Version steht am Druckaufruf der Report 5052731 *Wirtschaftlichkeitsberechnung* zur Verfügung. Dieser druckt eine Übersicht der Wirtschaftlichkeitsberechnung, bestehend aus den wichtigsten Angaben aus dem WB-Kopf sowie den WB-Zeilen.

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 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*.

Die Haken können manuell verändert werden.

4.4.3 Button Wirtschaftlichkeitsberechnung

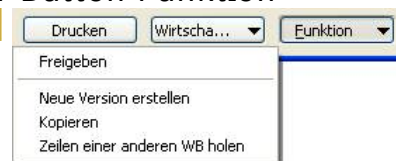


Bezeichnung

Funktion

Übersicht	Öffnet die Übersicht der vorhandenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen (s. auch Abschnitt 3.4)
Einheiten	Öffnet die Übersicht über die zugeordneten Einheiten. Aus diesem Übersichtsfenster kann über einen weiteren Funktionsaufruf auch die Zuordnung der Einheiten vorgenommen werden (s. auch Abschnitt 3.2).
Rubriken	Öffnet das Fenster zum Anlegen der Rubriken, das auch über die Einrichtung aufgerufen werden kann (s. auch Abschnitt 2.2).
Pauschalen	Öffnet das Fenster zum Anlegen der Pauschalen, das auch über die Einrichtung aufgerufen werden kann (s. auch Abschnitt 2.3).
Mietanpassung	Falls für die ausgewählte WB bereits Mietanpassungszeilen erstellt wurden, können diese hier direkt aufgerufen werden. Wurden die Mietanpassungszeilen bereits verarbeitet, also in die Sollstellungen übertragen, sind sie als historisierte Zeilen zu sehen.

4.4.4 Button Funktion



Bezeichnung	Funktion
Freigeben	Dieser Aufruf gibt die Wirtschaftlichkeitsberechnungs-Version frei. Die Freigabe kann alternativ auch über das Status-Feld im WB-Kopf durchgeführt werden (s. auch Abschnitt 5. <i>Statusänderungen</i>)
Neue Version erstellen	Mit diesem Aufruf wird eine neue Version des betreffenden WB-Codes erstellt (s. auch Abschnitt 6.1).
Kopieren	Mit diesem Aufruf kann eine Kopie der aufgerufenen Wirtschaftlichkeitsberechnung unter einem neuen Code erstellt werden (s. auch Abschnitt 6.2).
Zeilen einer anderen WB holen	Mit diesem Aufruf können in die aufgerufene Wirtschaftlichkeitsberechnung Zeilen einer anderen WB geholt werden. Voraussetzung ist, dass die aufgerufene WB noch keine Zeilen enthält und dass ihr noch keine Einheiten zugewiesen sind (s. auch Abschnitt 6.3).

5. Statusänderungen

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung kann sich in unterschiedlichen Stati befinden. Die Anzeige des Status erfolgt im Kopf der Karte im Feld Status. Hier kann auch über die Auswahl im Dropdown-Menü der Status geändert werden.

Weitere Möglichkeiten der Statusänderung:

- Eine Freigabe kann auch über den Button **Funktion** > **Freigegeben** der Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte durchgeführt werden.
- Eine Freigabe kann auch für mehrere WB in der *Wirtschaftlichkeitsberechnung Übersicht* über den Button **Funktion** > **Freigegeben** durchgeführt werden.

Übersicht über die einzelnen Stati:

Offen – Ausgangsstatus bei der Neuerstellung einer WB. In diesem Status kann die WB bearbeitet werden.

Freigegeben – ist vom Bearbeiter manuell zu setzen. Nur freigegebene WB werden bei der Mietanpassung berücksichtigt. Es kann immer nur eine Version eines WB-Codes freigegeben sein! Der Status kann auf *offen* zurückgesetzt werden.

Miete berechnet – wird vom System gesetzt, wenn Mietanpassungszeilen für diese WB erzeugt und ins Mietanpassungsbuchblatt eingestellt wurden. Der Status kann auf *offen* zurückgesetzt werden.

- **Mietanpassung durchgeführt** – wird vom System gesetzt, wenn Mietanpassungszeilen für diese WB in Sollstellungen übertragen wurden.

Gesperrt – wird vom Anwender manuell gesetzt, wenn diese WB für die Bearbeitung durch andere Benutzer gesperrt sein soll.

Inaktiv – dieser Status kann zur Information gesetzt werden, wenn diese WB nicht verwendet werden soll.

Muster – dieser Status kann zur Information gesetzt werden, wenn diese WB als Kopiervorlage für andere WB dient.

Verzicht auf Mietanpassung - Soll eine Kostensteigerung nicht an die Mieter weitergegeben werden (freiwilliger Verzicht), kann dieser Status gesetzt werden. Bei der Mietenberechnung einer darauf folgenden Version wird aber dennoch die hier errechnete Miete als *Bisherige Miete/m²/monatlich* berücksichtigt.

6. Verschiedene Kopierfunktionen

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

Die Funktionen werden auf der *Wirtschaftlichkeitsberechnung Karte* über den Button Funktion aufgerufen:



6.1 Neue Version

Wenn eine Wirtschaftlichkeitsberechnung neu zu erstellen ist, insbesondere aufgrund geänderter Kosten, geschieht dies wie bereits geschildert durch das Anlegen einer neuen Version: Derselbe Code in Verbindung mit einem neuen Startdatum konstituiert einen neuen Datensatz – eine neue Version.

Dies kann zum einen automatisiert erfolgen: bei Änderung einer Pauschale, z.B. Instandhaltungskosten, kann das System über einen Report den Änderungsbedarf ermitteln und alle notwendig gewordenen neuen Versionen selbsttätig erstellen. Dies wird beschrieben in Abschnitt 7. *Änderung von Pauschalen*.

Zum anderen kann für eine einzelne WB aber auch individuell über die Karte der betreffenden aktuellen Version eine neue Version angelegt werden, über den Button Funktion > Neue Version erstellen.

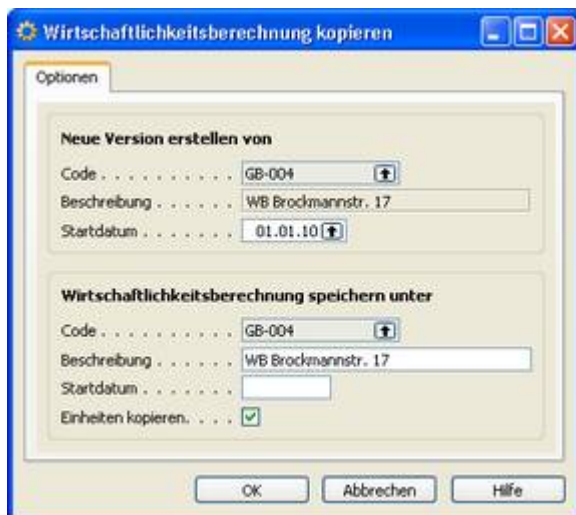
Es öffnet sich der Report 5052730 *Wirtschaftlichkeitsberechnung kopieren*.

Im oberen Teil des Fensters wird der Ausgangsdatsatz spezifiziert, dieser ist bereits vorgeblendet mit den Daten derjenigen WB, aus der der Funktionsaufruf erfolgt ist.

Der untere Teil enthält die Angaben, unter denen die neue Version erzeugt wird. Bereits vorgeblendet sind Code und Beschreibung, das gewünschte Startdatum ist manuell einzutragen.

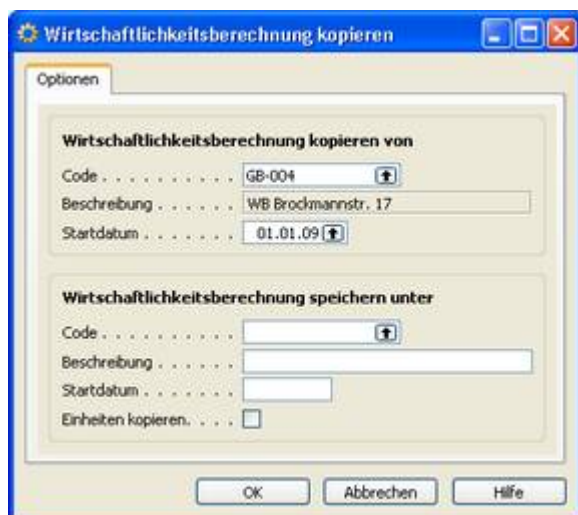
Ein Haken im Feld Einheiten kopieren (voreingestellt) sorgt dafür, dass die Einheitenzuordnung aus der bestehenden WB übernommen wird.

Mit OK wird der Report gestartet.



6.2 Kopieren

Mit demselben Report kann eine WB auch in eine andere Wirtschaftlichkeitsberechnung kopiert werden. Unter dem Aufruf Funktion > Kopieren öffnet sich der Report, wobei die Felder für den Ziel-Datsatz leer bleiben und vom Anwender manuell gefüllt werden.



6.3 Zeilen einer anderen WB holen

Besteht bereits ein WB-Datensatz-Kopf, können Zeilen aus einer anderen WB geholt werden. Voraussetzung: im Ziel-Datensatz sind noch keine Zeilen vorhanden, und es sind noch keine Einheiten zugeordnet.

Mit dem Aufruf Funktion > Zeilen einer anderen WB holen wird der Vorgang gestartet. Es öffnet sich die *Wirtschaftlichkeitsberechnung Übersicht*, aus der die gewünschte Quell-WB ausgewählt wird. Mit OK werden die Zeilen übertragen, ebenso die Einheitenzuordnungen.

7. 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.

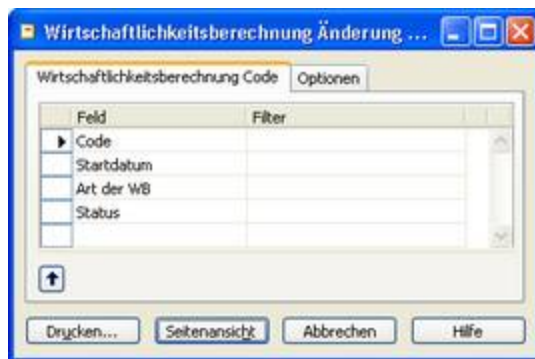
Vorgehensweise:

Legen Sie für die Pauschale in der Einrichtungstabelle den benötigten neuen Datensatz zum Stichtag an. Stichtag ist dasjenige Datum, zu dem der neue Wert in Kraft treten soll. Dieses Datum ist als Startdatum des neuen Datensatzes einzugeben.

Rufen Sie dann den Report auf:



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

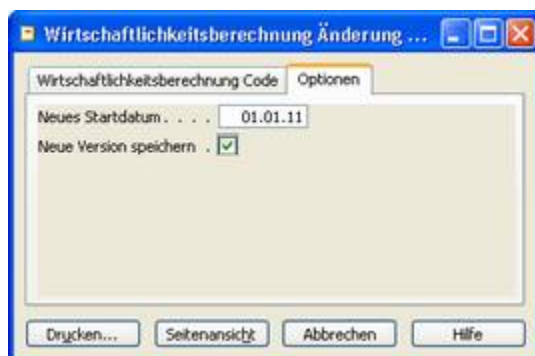


Im Register *Optionen* ist das Startdatum anzugeben. Es werden diejenigen Pauschalen berücksichtigt, deren Startdatum dem hier eingegebenen entspricht.

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.

Der Start des Reports erfolgt in beiden Fällen wie bekannt über die Buttons Drucken oder Seitenansicht.



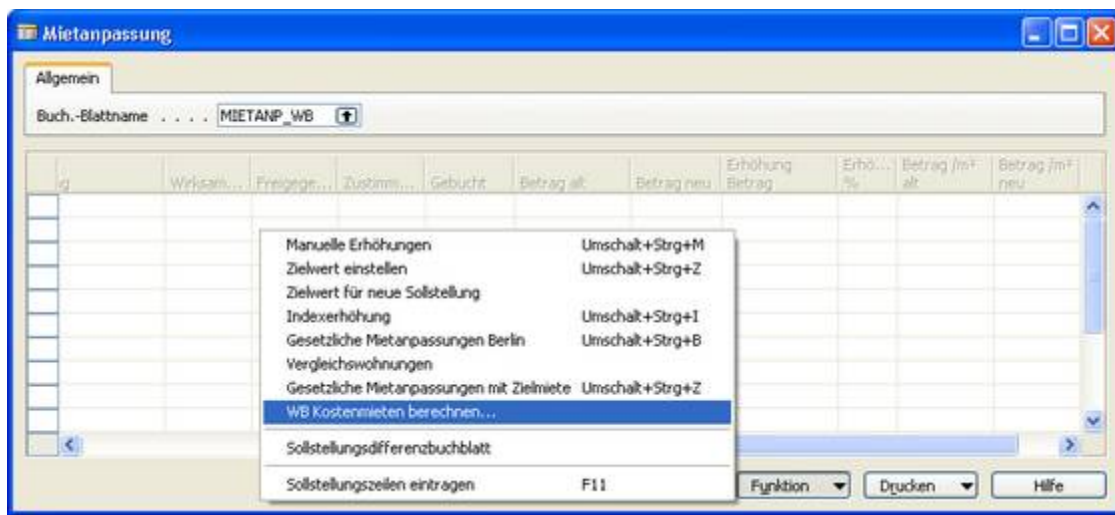
HINWEIS

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.

8. Mietanpassung

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. Öffnen Sie dazu das betreffende Mietanpassungsbuchblatt und wählen Sie den Funktionsaufruf WB Kostenmieten berechnen.

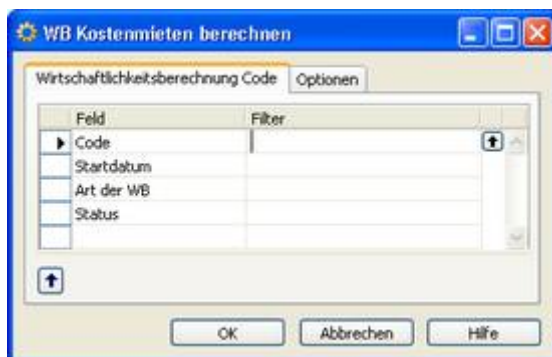


Es öffnet sich der Report *WB Kostenmieten berechnen*.

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

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

Ferner sind Buchblatt Vorlagenname und Buchblatt Name anzugeben, diese sind vorgeblendet entsprechend dem Buchblatt, aus dem der Aufruf erfolgte.



Mit **OK** starten Sie den Vorgang. Für alle betroffenen Einheiten werden Anpassungszeilen ins Buchblatt gestellt.

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.

Wirksam...	Freigege...	Zustimm...	Gebucht	Betrag alt	Betrag neu	Erhöhung Betrag	Erhö...	Betrag /m² alt	Betrag /m² neu	Anzahl m²
01.01.10	✓	✓		221,68	222,31	0,63	0,28	3,69	3,71	60,00
01.01.10	✓	✓		258,62	259,36	0,74	0,29	3,69	3,71	70,00
01.01.10	✓	✓		295,57	296,42	0,85	0,29	3,69	3,71	80,00
01.01.10	✓	✓		221,68	222,31	0,63	0,28	3,69	3,71	60,00
01.01.10	✓	✓		258,62	259,36	0,74	0,29	3,69	3,71	70,00
01.01.10	✓	✓		295,57	296,42	0,85	0,29	3,69	3,71	80,00

Mit F11 bzw. **Funktion** > **Sollstellungszeilen eintragen** werden die Zeilen in die Sollstellungszeilen der Einheiten übertragen.

HINWEIS

- Mit dem Eintragen in die Sollstellungen wird der Status der betroffenen WB automatisch auf *Mietanpassung durchgeführt* geändert.