Wirtschaftlichkeitsbrechnung - Was mache ich hier?

Das Programm-Modul Wirtschaftlichkeitsberechnung (WB) dient der Ermittlung und Verwaltung von Kostenmieten. Aus Kostenveränderungen werden Mietänderungen berechnet.

Das WB-Modul umfasst daher drei Komponenten:

1. Ermittlung der Kostenmiete für das Gesamtobjekt, Gruppen von Objekten oder Mietergruppen.
2. Umlage der Kostenmiete auf die Personen über einen Umlageschlüssel.
3. Gegebenenfalls Nachberechnung der Miete zu vergangenen Zeitpunkten und Einforderung bzw. Gutschrift der Differenz.

Das Programm-Modul `Wirtschaftlichkeitsberechnung` befindet sich im Untermenü `Wirtschaftsplan`. Bei Aufruf des Moduls erhalten Sie ein Menü zur Auswahl oder Neuanlage von WB-Datensätzen. Es stehen zwei Register zur Verfügung: `Grunddaten` und `Zahlensatz`. Die jeweilige WB wird für ein Objekt generiert. Vorhandene WB können im Maskenkopf über das Feld `WB` mit F2 ausgewählt werden. Hier werden die WB-Nummer und der Titel zusammen angezeigt.

Alle Zwischen- und Endergebnisse werden mit einer Genauigkeit von zwei Nachkommastellen geführt.

Mietfaktor

Unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen einzelner Wohnungen kann durch Mietfaktoren Rechnung getragen werden. Ein Mietfaktor ist ein Umlageschlüssel in Prozent (die errechnete Miete wird mit dem Mietfaktorschlüssel multipliziert und durch 100 geteilt). Die vollständige Deckung der Aufwendungen ist bei nicht ausgewogenen Mietfaktoren allerdings nicht mehr gewährleistet.

Mietergruppen

Innerhalb eines Objektes können Mietergruppen gebildet werden, so dass individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnungen für diese Gruppen erstellt werden können. Weiterhin kann sich eine WB über beliebig viele Objekte einer Gruppe erstrecken. Eingegeben werden stets die zur Gruppe gehörenden Kosten, die auf die Summe der Quadratmeter innerhalb der Gruppe umgelegt werden.

Objektübergreifende Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Bei objektübergreifenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen ist eine einheitliche Stammdatenstruktur zwingende Voraussetzung: In allen beteiligten Objekten muss die Kontenklasse `Miete` die gleiche Nummer haben (z. B. `.10`), der Umlageschlüssel für die Wohnfläche in m² muss die gleiche Nummer haben (z. B. `001`) und ggf. muss auch ein Mietfaktorschlüssel unter derselben Nummer in allen Objekten existieren.