Wirtschaftlichkeitsberechnung - Was brauche ich dazu?

Funktionen und Register der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Druckfunktionen

Aus dem Druckmenü können Sie verschiedene Listen und Anschreiben erstellen. Nachfolgend sind diese Optionen einzeln beschrieben. Wählen Sie zuerst eine WB aus.

WB drucken

Über diese Druckfunktion wird die WB mit den gerade angezeigten Werten (Zahlensatz) gedruckt. Wird aktuell die WB-Definition angezeigt, erfolgt der Ausdruck immer mit dem jüngsten Zahlensatz.

Definitionen drucken

Es wird die Definition mit den Text- und Codefeldern ausgedruckt. Sie dient zur einfachen Überprüfung der angelegten WB.

Übersichtsliste

Es wird die `Liste 4030` gedruckt, die eine Übersicht über die Mietänderungen liefert.

Register Grunddaten

Im Register `Grunddaten` wählen Sie eine vorhandene WB aus oder geben eine neue WB ein. Hier stellen Sie auch das Rundungsverhalten für die Berechnung neuer Mieten ein (`keine`, `auf 0,10 Euro` oder `auf 1,00 Euro`).

`Nummer`	Nummer einer WB. Zusammen mit dem Titel bildet diese einen WB-Titel.
`Titel`	Titel einer WB. Zusammen mit der vorangestellten bildet dieser einen WB-Titel. Der WB-Titel einer gespeicherten WB wird in der Auswahl einer WB angeboten.
`weitere Umlageschlüssel`	Felder `U1` bis `U10` Diese Schlüssel werden den Parametern U1 bis U10 zugeordnet, die in der WB-Definition verwendet werden können. Es brauchen nur die Umlageschlüssel hinterlegt werden, die in der WB verwendet werden sollen. Sie müssen mindestens einen Umlagenschlüssel (U1) angeben.

Flächenarten-Selektion	Sie können bis zu drei Flächenarten vorgeben. So können Flächen vorgegeben werden, zu welchen eine WB kalkuliert werden soll. Ohne Vorgabe werden alle Flächenarten bei der WB berücksichtigt.
Rundung der berechneten Mietänderungen	Rundungsart für die neuen Mieten. Sie können mit keine Cent-genau berechnen oder die Rundung auf eine Nachkommastelle (auf 0,10 Euro) oder ganze Beträge (auf 1,00 Euro) nutzen.

Definition in der tabellarischen Übersicht

Lfd.	laufende Nummer
Text	Mit Mausklick oder F2 können Sie das Feld in der Textspalte zum Bearbeiten öffnen.
Code	Auswahl bzw. Eingabe von Vorspann- oder Steuercodes: Die Codes WB, G oder P definieren einen Vorspann. Der Vorspann ist beendet, sobald in einer Folgezeile ein anderer Steuercode als WB, G, P, F oder ein leerer Steuercode gefunden wird. Der Vorspann erscheint nicht im WB-Ausdruck, sondern nur bei Druck der WB-Definition. Ohne Vorspann wird keine Mitteilung an Mieter generiert. Alle weiteren Codes werden als Steuercodes interpretiert.
Vorspanncodes	
G	Wenn Sie die WB-Definition mit Gruppen über Flächen definieren, können Sie die Berechnung auf diese Bereiche einschränken. Erstellen Sie hierzu zuerst im Vorspann mit entsprechenden Gruppendefinitionen, die mit dem Vorspanncode G beginnen und die Flächenbereiche benennen.
Fnnnnn	Einzelne Flächen geben Sie mit dem Vorspanncode F an, gefolgt von der Flächennummer.
Pnnnnn	Die Beschränkung auf einzelne Personen geben Sie mit dem Vorspanncode P an, gefolgt von der Personennummer.
WB	Sollen alle Flächen des Objekts berücksichtigt werden, nutzen Sie den Vorspanncode WB. Geben Sie parallel zum Code WB in der Textzeile einen Text ein, wird dieser als Name der Liste (nach der Listennummer 40303) beim WB-Druck ausgegeben. Ist kein Text angegeben, erhalten Sie den Titel Liste 40303: Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung. In der nachfolgenden Zeile des WB-Ausdrucks nach WB-Titel…: ausgegebene Titel wird aus dem Feld Titel der Grunddaten der WB generiert.
Steuercodes	Die Steuercodes im WB-Formular veranlassen das Programm zu Berechnungen und steuern den Ausdruck. Müssen Steuercodes durch eine Angabe ergänzt werden steht hier vorab ein Fragezeichen als Platzhalter, welchen Sie dann durch die gewünschte Ergänzung austauschen. Folgende Steuercodes stehen Ihnen dabei zur Verfügung:
T	Textzeile Eine Kommentarzeile in der Definition beginnt mit einem Hash-Zeichen #. Wenn sowohl das Textfeld als auch das Codefeld leer sind, wird im Ausdruck eine Leerzeile erzeugt.
+	Betragsangabe. Die Zahl wird zu den aktiven Speichern addiert.
-	Betragsangabe. Die Zahl wird von den aktiven Speichern abgezogen.
+ U?	Verteilung nach Umlageschlüssel ? (? von 1 bis 10). Der Betrag wird nach dem angegebenen Schlüssel auf die Flächen umgelegt. Im Parametermenü erfolgt die Zuodnung der Schlüssel 1 bis 10 zu den Schlüsseln im iX-Haus-Umlageschlüssel-Stamm.
- U?	negative Verteilung nach Umlageschlüssel ? (? von 1 bis 10).

S S?	Summierung für Speicher ? einschalten (?=1 bis 9) Das Programm verfügt über neun Speicher (S1 bis S9) und einen Hauptspeicher S0. S0 enthält die aktuelle Gesamtsumme und ist immer aktiv.
A S?	Summierung für Speicher ? ausschalten (?=1 bis 9).
D S?	Drucke Speicher ? (?=0 bis 9).
SD	Drucke Gesamtsumme (entspricht D S0).
L S?	Lösche Speicher ? (?=1 bis 9).
R S?=<Formel>	Dem Speicher ? wird der Wert des Rechenausdrucks <Formel> zugewiesen, z. B. R S2=2.04*S0/100. In Rechenformeln muss das Dezimaltrennzeichen . Punkt anstelle des in Deutschland üblichen Kommas verwendet werden. In <Formel> sind folgende Zeichen erlaubt: + plus - minus * mal / geteilt durch <Zahl> S? aktueller Inhalt von Speicher ?
X	Produkt aus Betrag1 und Betrag2 in der Zahleneingabe.
X S?	Produkt aus Betrag1 in der Zahleneingabe und Speicher S?
%	Prozentanteil Betrag1% von Betrag2
% Sx?	Prozentanteil von Speicher S?
%%	In der Zahleneingabe werden Zins und Tilgung abgefragt. Für die Kostenberechnung wird nur der Zins berücksichtigt.
»	Verkettung mit einer weiteren WB, falls die 179 Zeilen nicht ausreichen sollten. » wird in die letzte Zeile eingetragen und im Textfeld muss der Name der Fortsetzungs-WB stehen.

Speicher

Die Gesamtsumme der WB wird automatisch im Speicher 0 (S0) mitgeführt, wenn dieser nicht verändert wird.
Alle anderen Speicher sind zu Beginn gelöscht und nicht aktiviert. Auszudruckende Summen (D S?) werden nicht auf die Speicher summiert.

Register Zahlensatz

Im Register Zahlensatz verwalten Sie über die Slotnamen innerhalb einer WB die jeweiligen Zahlensätze, welche an ein Datum gekoppelt sind.

Slotname	Zu einer WB können Sie fünf Slots nutzen. Definieren Sie einen Slotnamen, indem Sie das Datum der WB und eine Slotbezeichnung vorgeben. Über den Slotnamen können Sie diese WB dann später wieder auswählen.
Währung	Auswahl. In der Regel geben Sie hier nur EUR ein.
Mietkontoklasse	Bezeichnung der Kontenklasse (.xxx) für die Grundmiete z. B. .10.
Umlageschlüssel (m²)	Nr. eines Umlageschlüssels für Quadratmeter.

`Umlageschlüssel` (Mietfaktor)	Nummer eines Umlageschlüssels, in dem ein Mietfaktor hinterlegt ist. Der Mietfaktor ist ein Prozentsatz, über den eine zusätzliche Gewichtung des allgemeinen Umlageschlüssels vorgenommen werden kann. Üblicherweise werden keine Mietfaktoren benötigt. Im Normalfall lassen Sie dieses Feld daher leer. Weitere Umlageschlüssel (10 Felder U1 bis U10) können im Register `Grunddaten` angegeben werden. Diese Schlüssel werden den Parametern U1 bis U10 zugeordnet, die in der WB-Definition verwendet werden können. Es brauchen nur die Umlageschlüssel hinterlegt werden, die in der WB verwendet werden sollen.
`Textnummer`	Angabe einer Textnummer für ein Anschreiben vor der WB.

Verfügbare Textplatzhalter

Die Vorlage als ASCII-Text pflegen Sie in der `Texterfassung`. Für das Mitteilungsschreiben können Sie alle Standard-Textplatzhalter verwenden. Darüber hinaus stehen Ihnen die folgenden Platzhalter zur Verfügung:

Textplatzhalter	**Information**
$APPL	Druck der vollständigen Berechnung. Wenn $APPL zweimal im Text auftritt, wird beim zweiten Mal ein Flächenzahlungsplan ausgedruckt.
$wohnung	Flächennummer
$wdatum	Datum der WB, Wirksamkeitsdatum (tt.mm.jj)
$qmper	Wohnungsgröße in m²
$mfak	Mietfaktor in %
$altemiete	bisherige Miete (für MietKontenklasse)
$neuemiete	neue Miete
$aenderung	Mietänderung
$qmaenderung	Mietänderung pro Quadratmeter
$nebenksumme	Summe der Nebenkostenvorauszahlungen
$gesamtmiete	Neue Gesamtmiete inkl. Nebenkosten
$edatum	1. Sollstellungsdatum der neuen Miete
$nm	Anzahl Monate für Nachberechnung (von $wdatum bis $edatum)
$nachberechnet	Nachzahlungsbetrag