VBL-Export

Zielsetzung des VBL-Exports ist, wesentliche Eckdaten zu den Wirtschaftseinheiten, Wohnungsverträgen und Mieterbuchungen an SAP zu übertragen und sie automatisiert auf einem SFTP-Server abzulegen.

Das lizenzpflichtige Modul wird nach seiner Einrichtung durch einen Consultant der CREM SOLUTIONS in iX-Haus unter `Dienstprogramme` > `Schnittstellen` > `weitere Schnittstellen` > `VBL-Schnittstelle` bzw. `VBL-Export` aufgerufen.

Parameter

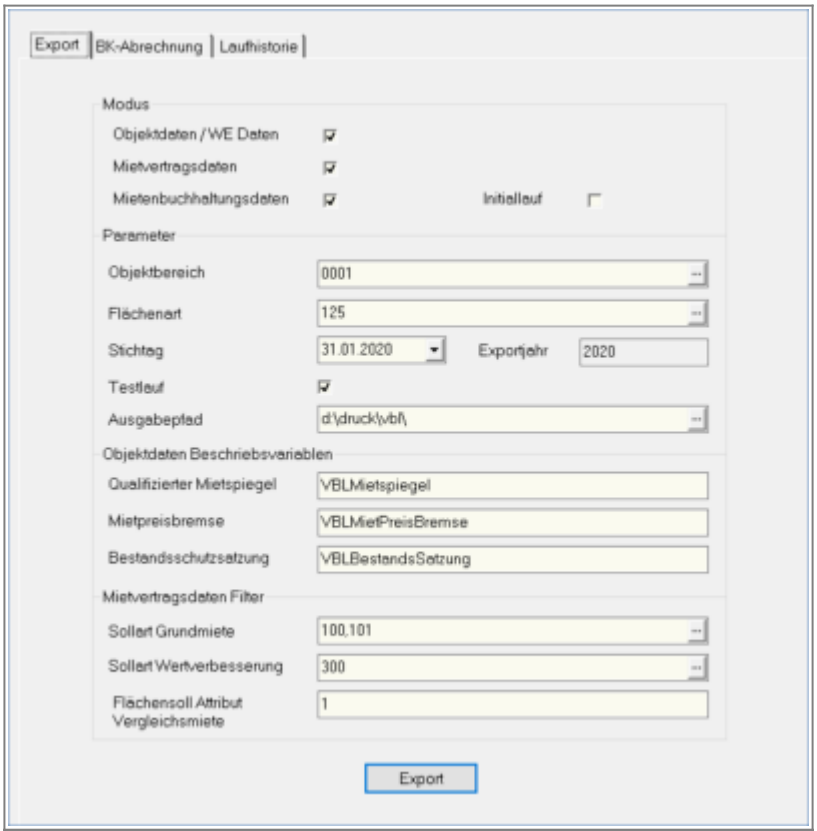


Abb. 1: Parameter

Beschreibung der Parameter

`Objektdaten/WE Daten` `Mietvertrag` `Mietenbuchhaltungsdaten`	Hiermit wird definiert, welche Dateien exportiert werden.
`Initiallauf`	Es ist ein spezieller Lauf. Wird die Checkbox ausgewählt, erscheinen zwei Datumsfelder: `Von Datum` und `Bis Datum`. Dadurch wird der Export der Mietenbuchhaltungsdatei über einen vorgegebenen Initialzeitraum gestartet.
`Objektbereich`	Vorgabe des zu exportierenden Objektbereiches.
`Flächenart`	Filter auf Flächenart z. B. nur Wohnungsverträge.

Stichdatum	Nur Daten zum Stichdatum werden exportiert.
Von Datum	Startdatum des speziellen Initiallaufes für den Mietenbuchhaltungsdaten-Export.
Bis Datum	Enddatum des speziellen Initiallaufes für den Mietenbuchhaltungsdaten-Export.
Testlauf	Beim Testlauf werden die Dateien nicht an SFTP Server versendet, sondern in einem vordefinierten Verzeichnis abgelegt.
Ausgabepfad	Vorgabe des Ausgabeverzeichnisses
Qualifizierter Mietspiegel	Hier wird die Objekt-Beschriebsvariable definiert, die im Objektstamm den Wert des Mietspiegels ausgibt.
Mietpreisbremse	Hier wird die Objekt-Beschriebsvariable definiert, die im Objektstamm den Wert der Mietpreisbremse ausgibt.
Bestandsschutzsatzung	Hier wird die Objekt-Beschriebsvariable definiert, die im Objektstamm den Wert der Bestandschutzsatzung ausgibt.
Sollart Grundmiete	Angabe der Sollart für die Miete.
Sollart Wertverbesserung	Angabe der Sollart für die Wertverbesserung.
Flächensollattribut Vergleichsmiete	Angabe des Attributes für die Vergleichsmiete (Flächenstamm → Register Soll).

Exportdateien

Es werden vier Dateien in drei Exporten erzeugt. Die Exporte können durch einen Schalter ein- bzw. ausgeschaltet werden.

Datensatzbeschreibung

Objektdaten / WE Daten

Bezeichnung	Länge	Format	Beschreibung
Buchungskreis	4	CHAR	Festwert „1000“
WE	8	CHAR	Objektbeschrieb, wird in Systemeinstellung VBLPSPBeschriebWirtschaftseinheit definiert
Mietspiegel	4	Auswahlfeld JA/NEIN/LEER	Objektbeschrieb, muss als Auswahlfeld definiert werden.
Mietpreisbremse	4	X oder LEER	Objektbeschrieb, wird als Ja/Nein-Feld definiert.
Bestandsschutzsatzung	4	X oder LEER	Objektbeschrieb, wird als Ja/Nein-Feld definiert.

Vertragsdaten

Bezeichnung	Länge	Format	Beschreibung
Buchungskreis	4	CHAR	Festwert „1000“

Bezeichnung	Länge	Format	Beschreibung
WE	8	CHAR	Objektbeschrieb, wird in Systemeinstellung Datenbank VBLPSPBeschriebWirtschaftseinheit definiert.
MO	8	CHAR	Objektbeschrieb, wird in Systemeinstellung Datenbank VBLPSPBeschriebMieteinheit definiert.
Vergleichsmiete	15	WAERS (Dezimalzahl mit zwei Nachkommastellen)	Wird aus der Eingabe des Flächensollattributs ermittelt, Flächenstamm Register Soll.
Gültig ab	8	DATUM (JJJJMMDD)	Datum der Vergleichsmiete
Grundmiete	15	WAERS (Dezimalzahl mit zwei Nachkommastellen)	Wird aus der Eingabe der Sollart Grundmiete ermittelt, Vertragsmanagement Register Soll.
Gültig ab	8	DATUM (JJJJMMDD)	Datum der Grundmiete
Zuschlag	15	WAERS (Dezimalzahl mit zwei Nachkommastellen)	Wird aus der Eingabe der Sollart Wertverbesserung ermittelt, Vertragsmanagement Register Soll.
Gültig ab	8	DATUM (JJJJMMDD)	Datum der Wertverbesserung
Währung	5	CUKY	„EUR“

Mieterinformationen

Bezeichnung	Länge	Format	Beschreibung
Buchungskreis	4	CHAR	Festwert „1000“
WE	8	CHAR	Objektbeschrieb, wird in Systemeinstellung Datenbank VBLPSPBeschriebWirtschaftseinheit definiert
MO	8	CHAR	Objektbeschrieb, wird in Systemeinstellung Datenbank VBLPSPBeschriebMieteinheit definiert
Vertrags-ID	30	CHAR	Zusammengesetzt aus OBJNR+ADAMNR+FLSTMNR
Name BP	32	CHAR	Mietername
Mieternummer	32	CHAR	ADAMNR
Vertragsbeginn	8	DATUM (JJJJMMDD)	Vertragsbeginn
Laufzeitende	8	DATUM (JJJJMMDD)	Vertragsende

Mietenbuchhaltung

Bezeichnung	Länge	Format	Beschreibung
Buchungskreis	4	CHAR	Festwert „1000“
WE	8	CHAR	Objektbeschrieb, wird in Systemeinstellung Datenbank VBLPSPBeschriebWirtschaftseinheit definiert
MO	8	CHAR	Objektbeschrieb, wird in Systemeinstellung Datenbank VBLPSPBeschriebMieteinheit definiert
Vertrags-ID	30	CHAR	Zusammengesetzt aus OBJNR+ADAMNR+FLSTMNR

Bezeichnung	Länge	Format	Beschreibung
Name BP	32	CHAR	Mietername
Vertragsbezeichnung	32	CHAR	ADAMNR (Adressstammnummer)
Berichtsdatum	8	DATUM (JJJJMMDD)	Stichdatum
Sollwert	15	WAERS (Dezimalzahl mit zwei Nachkommastellen)	Summe aller Sollstellungen BA (10,11,12,20), bei Initiallauf auch BA (99) außer GVC 430
Zahlung	15	WAERS (Dezimalzahl mit zwei Nachkommastellen)	Summe aller Zahlungen BA (1,2,13,50,51), bei Initiallauf auch BA (99) außer GVC 430
Niederschlagung	15	WAERS (Dezimalzahl mit zwei Nachkommastellen)	Summe der Buchungen GVC 430 Ausbuchung Mieterforderungen
Währung	5	CUKY	„EUR“

Beim Mietenbuchhaltungs-Export kann ein spezieller Initiallauf gestartet werden. Dieser Initiallauf summiert über mehrere Monate oder Jahre die Sollwerte, Zahlungen und Niederschlagungen mit Saldovorträgen auf.

Fehlerbehandlung

Fehler werden im Protokoll ausgegeben. Wenn ein Fehler im Echtlauf auftritt, dann wird diese Datei nicht versendet. Im Testlauf wird der Dateiname mit dem Wort „-Fehler“ ergänzt.

SFTP-Server

Die Dateien werden im Echtlauf über die vorkonfigurierte Verbindung automatisiert zum SFTP-Server gesendet. Im Testlauf werden die Exportdateien in einen vordefinierten Ordner abgelegt.

SFTP-Konfiguration

Die SFTP-Pfade werden in iX-Haus plus unter Schnittstellen > VBL-PSP > Katalog > VBL-PSP Parameter eingetragen. Folgende Syntax (Namenskonvention der VBL) muss dabei eingehalten werden:

- Import-Datei:
  EXP_PSP_BUD_[PM]_[timestamp_long].csv
  Dateien mit dem konfigurierten Namen werden vom SFTP-Verzeichnis der VBL abgeholt, in iX-Haus plus eingelesen und anschließend vom SFTP-Verzeichnis und aus dem temporären Downloadverzeichnis gelöscht.
- Betriebskostendaten:
  [timestamp_short]_BKA_[PM]_[timestamp_long].csv
- Mietenbuchhaltungsdaten:

[timestamp_short]_MIBU_[PM]_[timestamp_long].csv
- Mieterinformation:
  [timestamp_short]_MI_[PM]_[timestamp_long].csv
- Mietvertragsdaten:
  [timestamp_short]_MV_[PM]_[timestamp_long].csv
- Objektdaten:
  [timestamp_short]_OD_[PM]_[timestamp_long].csv
- Gewährleistungsinformationen:
  [timestamp_short]_PSP_GW_[PM]_[timestamp_long].csv
- Rückmeldung Projektstatus:
  [timestamp_short]_PSP_FIN_[PM]_[timestamp_long].csv

Bezeichnung	**Erklärung**
[timestamp_short]	Dieser Platzhalter gibt einen Zeitstempel im Format yyyyMMdd aus.
[PM]	Hier muss der von der VBL zugewiesene PM-Schlüssel des Verwalters eingetragen werden, z. B. 02 oder 03
[timestamp_long]	Dieser Platzhalter gibt einen Zeitstempel im Format yyyMMdd_HHmmss_SSS aus.

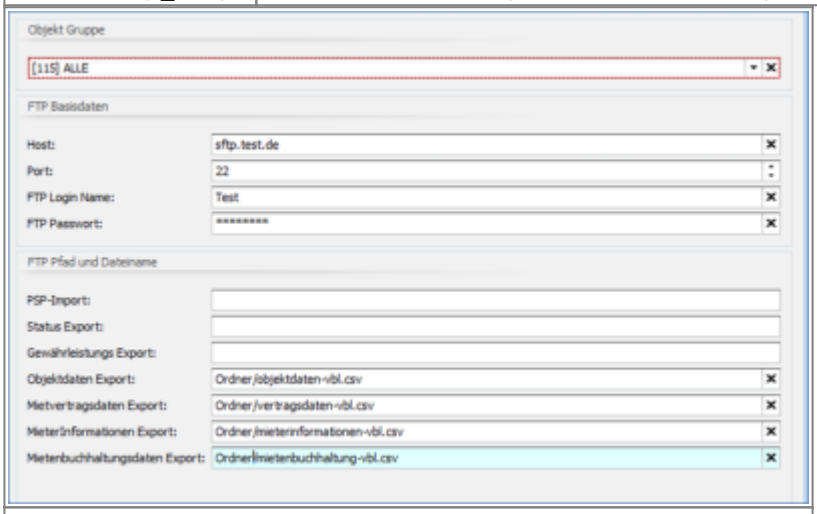


Abb. 2: SFTP - Konfiguration

Laufhistorie/Protokoll

Am Ende jedes Exportvorgangs wird ein Protokoll erzeugt, das insbesondere eventuell aufgetretene Fehler aufzeigt. In der Laufhistorie kann mit der rechten Maustaste das Exportprotokoll zu jedem historisierten Lauf aufgerufen werden.

Erweiterung VBL-Export um PSP Element

Der bestehende VBL-Buchungsexport wird um die Ausgabe des PSP-Elements erweitert. Die Erweiterung wird unter `Systemeinstellungen Datenbank` aktiviert (System-ID 1.15.237.1; `ExportPSPElement`), der Standardwert ist „nicht aktiv“ (d. h. der VBL-Buchungsexport wird wie bisher ohne das PSP-Element ausgegeben). Das PSP-Element wird in den bestehenden Datensätzen am Ende angehängt. Der sonstige bestehende Aufbau der Datensätze bleibt unverändert. Das Sachkonten-Mapping wird um zwei Spalten erweitert → `PSP Element` und `KI Projekt`

(Kleininstandhaltung).

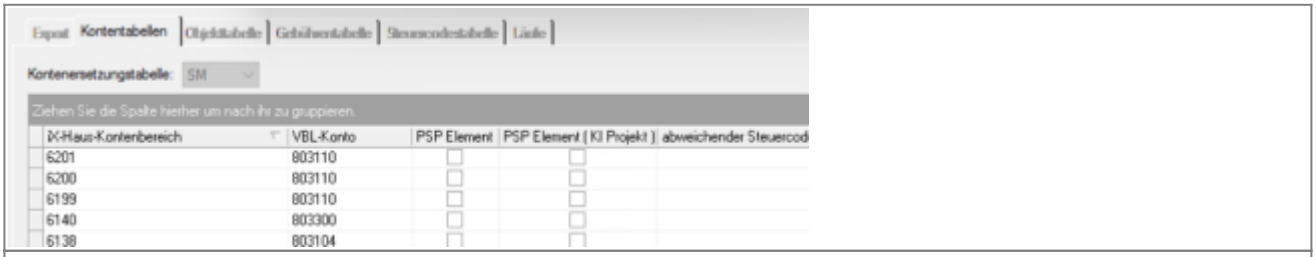


Abb. 3: Ausschnitt des Sachkonten-Mapping in VBL-Schnittstelle-Register Kontentabellen

Man kann für bestimmte Konten in der Spalte PSP Element eine Zusatzinformation ausgeben.

PSP Element

Die PSP-Projekte werden mit dem VBL-PSP-Import in iX-Haus plus importiert. Die Verwalter legen Aufträge und Buchungen mit den PSP-Projekten an. Die Schnittstelle sucht für die gekennzeichneten Konten die Projektkontierungen und leitet daraus die Projektnummer ab. Diese Projektnummer wird in der Spalte PSP Element ausgegeben. Beispiel für eine Projektnummer ist GI-1001-001-01. Voraussetzung: Bei den gekennzeichneten iX-Haus Konten muss im Sachkontenstamm die Projektbehandlung auf den Wert muss mit Projekt gebucht werden eingestellt werden.

Fehlerhandling

Falls ein so gekennzeichnetes Sachkonto trotz der empfohlenen Einstellung im Sachkontenstamm ohne Projekt kontiert wird, so ist dieses ein Fehlerfall in der Schnittstelle. Im Fehlerprotokoll wird die zu korrigierende Buchungsnummer ausgegeben.

Umgekehrt wird auch ein Fehler ausgegeben, wenn das Konto mit darf nicht mit Projekt gebucht werden eingestellt ist und die Schnittstelle eine Projektkontierung findet.

KI Projekte (Kleininstandhaltung)

Die PSP-Elemente für KI-Projekte (Kleininstandhaltung) stellen eine Besonderheit dar. Hier wird das PSP-Element pro Wirtschaftseinheit in SAP nur einmal angelegt. Je Geschäftsjahr (Kalenderjahr) wird ein Budget geplant.

Hierfür gelten folgende Besonderheiten: In iX-Haus müssen für Kleinstandhaltung separate Aufwandskonten angelegt werden, auf denen demnach nur Kleinstandhaltung gebucht wird.

Die KI-Projekte werden nicht importiert, also werden hierfür keine Projekte angelegt. Aufträge und Buchung von Kleininstandhaltung erfolgen ohne Projektzuordnung. Diese speziellen KI-Aufwandskonten werden in der Buchungsexportschnittstelle im Sachkonten-Mapping markiert (KL-Projekt). Beim Buchungsexport wird für Buchungen auf den KI-Konten das PSP-Element automatisch ermittelt und in der Exportdatei gesetzt (Aufbau ist immer: KI-Wirtschaftseinheit SAP-01).

Beispiel für eine KI Nummer ist KI-1001-01.

Die Wirtschaftseinheit wird als Objektbeschrieb im Objektstamm gepflegt.

Fehlerhandling

Falls ein so gekennzeichnetes Sachkonto keine Wirtschaftseinheit findet, so ist dies ein Fehlerfall in

der Schnittstelle. Im Fehlerprotokoll wird die zu korrigierende Buchungsnummer ausgegeben. Für Projekte, die vor dem Import von PSP-Elementen erstellt wurden, bleibt das neue Feld im Export leer. Es wird ein Hinweistext angezeigt.

Steuercode-Mapping

Allgemeines Steuercode-Mapping

Der VBL-Buchungsexport erlaubt ein Mapping von Steuercodes über das Register `Steuercodetabelle`. Das Grid der Mappingtabelle bietet hierzu die Spalten `iX-Haus Steuer-Code` und `Export Steuer Code` an. Für die hier benannten iX-Haus-Steuercodes wird im Export dann der jeweils gemappte Export-Steuercode ausgegeben. Das allgemeine Steuercode-Mapping kann optional durch ein erweitertes Mapping für einzelne Sachkonten übergangen werden.

Wird eine Buchung ohne Steuerkennzeichen erfasst (z. B. eine einfache Umbuchung), wird beim Export das VBL-Kennzeichen`A0` gesetzt und so für die VBL als „Nicht steuerrelevant“ gekennzeichnet.

Erweitertes Steuercode-Mapping

Der VBL-Buchungsexport erlaubt ggf. ein erweitertes Mapping von Steuercodes in den Kontentabellen `SM` und `UM`. Hierzu wird bei entsprechender Lizenz im Register `Kontentabellen` des Moduls `VBL-Schnittstelle`die Spalte `abweichender Steuercode` angeboten. Wenn für ein Konto hier ein Code eingegeben wird, wird dieser im Export anstatt des gemappten Codes aus der Steuercodetabelle ausgegeben. Wenn das Feld leer ist, soll der Code lt. Buchung und Übersetzung („Steuercodestabelle“) benutzt werden. Beispiel: In iX-Haus ohne Steuer gebucht liefert i. d. R. den Steuercode `A0`, VBL wünscht sich speziell für Erlösschmälerung jedoch stattdessen den Steuercode `V0` → Einrichtung des Steuercodes `V0` als abweichender Export-Steuercode für das Sachkonto der Erlösschmälerung.

VBL-Export der Betriebskostenabrechnung Ergebnisse

Zuordnung der BK-ID im VBL-Buchungsexport

Der bestehende VBL-Buchungsexport (kx3124VblExp, Modul `VBL-Schnittstelle`) wird um das Element BK-ID erweitert. Die Spalte BK-ID ist nur in der Kontenersetzungstabelle UM enthalten. Man kann die gleiche BK-ID in mehreren iX-Haus-Konten definieren. Die umlagefähigen Konten werden aus der BK-Abrechnung anhand der BK-ID (in der Regel BK01-BK15) exportiert. Die nichtumlagefähigen Konten werden mit BK-ID BK16-BK18 abgebildet. Dafür werden die BK-ID‘s in der Systemeinstellung 1.15.237.5 zugeordnet. Der Default Wert der Systemeinstellung ist BK16-BK18. Die Kosten werden anhand des Saldos für die zugeordnete Konten im Abrechnungszeitraum exportiert.

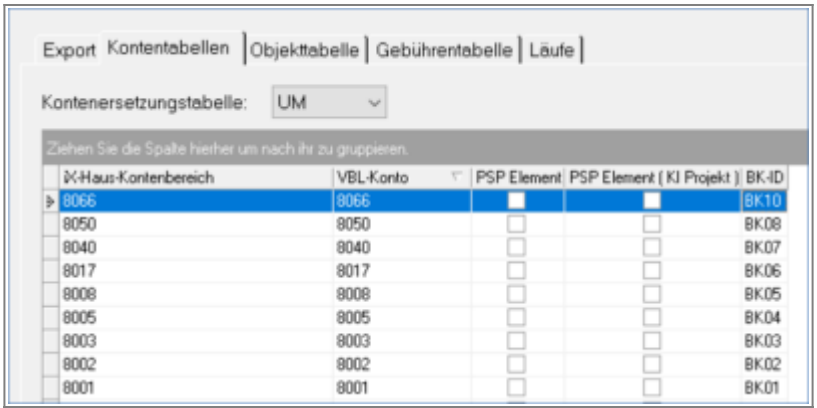


Abb. 4: BK-ID Zuordnung

VBL-Export BK-Abrechnung Konfiguration

Der bestehende VBL-Export (ixVblExport) wird um das Register BK-`Abrechnung` erweitert. In der DropDown-Box `Abrechnungsjahr` wird das Exportjahr eingestellt. Mit dem rechten Mausklick auf `Objekte laden` werden alle Objekte zum Grid hinzugefügt, die im Register `Export` im Feld `Objektbereich` eingetragen sind.

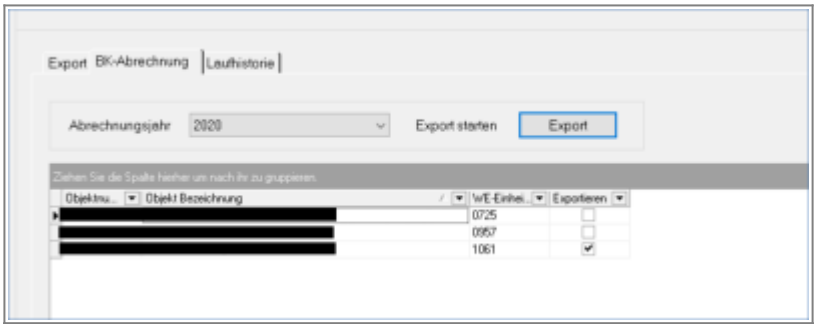


Abb. 5: BK-Abrechnung Parameter

Jede Objekt-Zeile kann individuell durch das Flag `Code Text`Exportieren gesteuert werden. Dieser wird automatisch vorbelegt. Durch die Schaltfläche Export wird der Export gestartet. Vor dem Export muss die Betriebskostenabrechnung für die ausgewählten Objekte durchgeführt worden sein. Im Echtlauf wird die Datei zum SFTP-Server gesendet, alternativ in einem vordefinierten Ordner abgelegt.

Ausgabedatei BK-Abrechnung

Bezeichnung	Länge	Format	Beschreibung
Buchungskreis	4	CHAR	Festwert „1000“
WE	8	CHAR	Objektbeschrieb, wird in Systemeinstellung Datenbank VBLPSPBeschriebWirtschaftseinheit definiert.
Betriebskosten-ID	4	CHAR	ID der Betriebskostenabrechnung. Eine Eindeutige Nummer, nach der die iX-Haus Konten und Beträge kumuliert werden.
Beginn Abrechnungszeitraum	8	DATUM (JJJJMMDD)	Abrechnungszeitraum Beginn
Ende Abrechnungszeitraum	8	DATUM (JJJJMMDD)	Abrechnungszeitraum Ende
Betrag	15	WAERS	Betrag

Währung	5	CUKY	„EUR“

Anpassung der Fremdsystemnummer

Ab dem Service Pack 20.20.0 werden die Daten für Wirtschaftseinheit und Wohnungseinheit nicht mehr aus den Beschrieben, sondern aus den Stammdaten verwendet. Die Systemeinstellung 1.15.237.2 BenutzeBeschriebsVariablen steuert, ob die Werte aus dem Beschrieb (Standard) oder den Stammdaten ausgelesen werden. Die Werte werden mit dem Update automatisch migriert.

Durchführung des Exports im Batchbetrieb

Der Export kann manuell oder über eine Batch-Datei erfolgen.
Die Batch-Parameter lauten:

Aufruf Variable	**Beschreibung**
-Objekt	Objektbereich / Gruppe
-ObjektDaten	Objektdaten Export, mit „Ja“ wird ausgeführt , vorbelegt mit „Nein“
-MieterVertrag	Mietvertragsdaten Export, mit „Ja“ wird ausgeführt, vorbelegt mit „Nein“
-MieterBuchhaltung	Mieterbuchhaltungsdaten Export, mit „Ja“ wird ausgeführt, vorbelegt mit „Nein“
-userid	UserId
-wdat	z. B „Heute“
-testlauf	mit „Ja“ wird Testlauf ausgeführt, vorbelegt mit „Ja“
-initiallauf	mit „Ja“ wird Initiallauf ausgeführt, vorbelegt mit „Nein“
-vondat	Nur gültig mit dem Initiallauf, vorbelegt mit 01.01.1930
-bisdat	Nur gültig mit dem Initiallauf, vorbelegt mit Tagesdatum
-flart	Flächenart-Bereich
-sollart	Sollart Grundmiete Bereich
-flsolWertattr	Sollart Wertverbesserung
-flsolattr	Flächensollattribut Vergleichsmiete
-MietspiegelBsr	Qualifizierter Mietspiegel Beschriebs-Variable
-MietPreisBremseBsr	Mietpreisbremse Beschriebs-Variable
-BestandsSatzungBsr	Bestandsschutzsatzung Beschriebs-Variable
-BkAbrechnung	BkAbrechnungsdaten Export, mit „Ja“ wird ausgeführt, vorbelegt mit „Nein“
-BkJahr	BkAbrechnungsjahr

Beispielaufruf Batch

Stammdaten und Buchhaltung

Mit Initiallauf und Testlauf zum Tagesdatum

```
Exe\ievblexport.exe -Objektbereich "0001" -ObjektDaten Ja -MieterVertrag Ja
-MieterBuchhaltung Ja -userid 2 -ausPfad "C:\Text\vblexport\” -wdat "Heute"
-testlauf Ja -initiallauf Ja -vondat "01.01.2020" -bisdat "31.12.2020" -
sollart "200“ -flart "001-999" -flsolattr 100 -flsolWertattr "220“ -
```

```
MietspiegelBsr „VBLMietspiegel“ -MietPreisBremseBsr „VBLMietBremse“ -
BestandsSatzungBsr „VBLBestand“
```

Ohne Initiallauf und Testlauf zum Tagesdatum

```
Exe\ievblexport.exe -Objektbereich "0001" -ObjektDaten Ja -MieterVertrag Ja
-MieterBuchhaltung Ja -userid 2 -ausPfad "C:\Text\vblexport\” -wdat "Heute"
-testlauf Nein -sollart "200“ -flart "001-999" -flsolattr 100 -flsolWertattr
"220“  -MietspiegelBsr „VBLMietspiegel“ -MietPreisBremseBsr „VBLMietBremse“
-BestandsSatzungBsr „VBLBestand“
```

BKAbrechnung

```
Exe\ ievblexport.exe -userid 2 -ausPfad "C:\Text\vblexport\” -BkAbrechnung
Ja -BkJahr 2020
```

Das Protokoll wird im Batchbetrieb im Register `Laufhistorie` abgelegt und kann von dort aufgerufen werden.