

Was ist neu in Win-CASA 2009?

Das neue Win-CASA 2009 enthält eine neue Oberfläche, die dem neuesten Stand der Software-technologie entspricht und die Bedienung weiter vereinfacht und verschnellert. Die Kommunikation per E-Mail und Internetfax wurde integriert (jedes Dokument in der neuen Textverarbeitung oder Bericht kann an ausgewählte Bewohner, Eigentümer, Lieferanten, Kontakte gesendet werden). Ferner wurden wieder zahlreiche Verbesserungsvorschläge unserer Kunden eingebaut. Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Liste aller Neuerungen nach Bereichen sortiert.

Neue Programmoberfläche

Die Oberfläche von Win-CASA wurde an den neuesten Stand der Softwaretechnik angepasst. Mit der neuen Navigation können Sie Programmfunktionen viel schneller und bequemer aufrufen - das spart Zeit bei der täglichen Arbeit.

Statt einem Hauptmenü mit Untermenüs gibt es ein Hauptregister, das in die Bereiche Stammdaten, Buchhaltung, Listen, Abrechnungen und Sonstiges unterteilt ist. Durch anklicken des gewünschten Registerreiters wechselt der Inhalt des darunter liegenden Bandes mit den Schaltflächen und der Hauptfensterinhalt. Alle wichtigen Funktionen können somit mit viel weniger Mausklicks direkt über die Schaltflächen aufgerufen werden.

Obj.	Bezeichnung	Strasse	PLZ Ort	Art	Hausmeister	Tel. Hausmeister
997	Muster-Mietshaus	Veilchenstr. 10	80200 München	Haus	Horst Krause	
Whg.Nr	Bezeichnung	Name Bewohner	Name Eigentümer	Art	Tel. Bewohner	Tel. Eigentümer
001	EG Links	Heinrich		Wohnung	001718809138	
002	EG Rechts	Panther		Wohnung	089/435366	
003	OG Rechts	Herzberger		Wohnung	089/947465	

Verbessert wurde auch die Anzeige von Listen. Wie in Excel können Sie in den Spaltentitel klicken, um nach dieser Spalte aufwärts oder abwärts zu sortieren. Auch eine Filter und Gruppier-Funktion steht zur Verfügung. Die Spaltenbreiten passen sich automatisch der Breite des Fensters an, so dass die dargestellten Informationen immer optimal angezeigt werden.

Wichtiger Hinweis:

Die Einarbeitung in die neue Oberfläche erfolgt sehr schnell, da die Programmbereiche logisch in die Register Verwaltung, Buchhaltung, Listen und Abrechnungen unterteilt sind. Klicken Sie einfach auf das gewünschte Register. Die darunter liegenden Schaltflächen und der Inhalt des Hauptfensterbereichs ändern sich je nach ausgewähltem Register. Die Programmfunktionen lassen sich viel schneller direkt über Schaltflächen aufrufen.

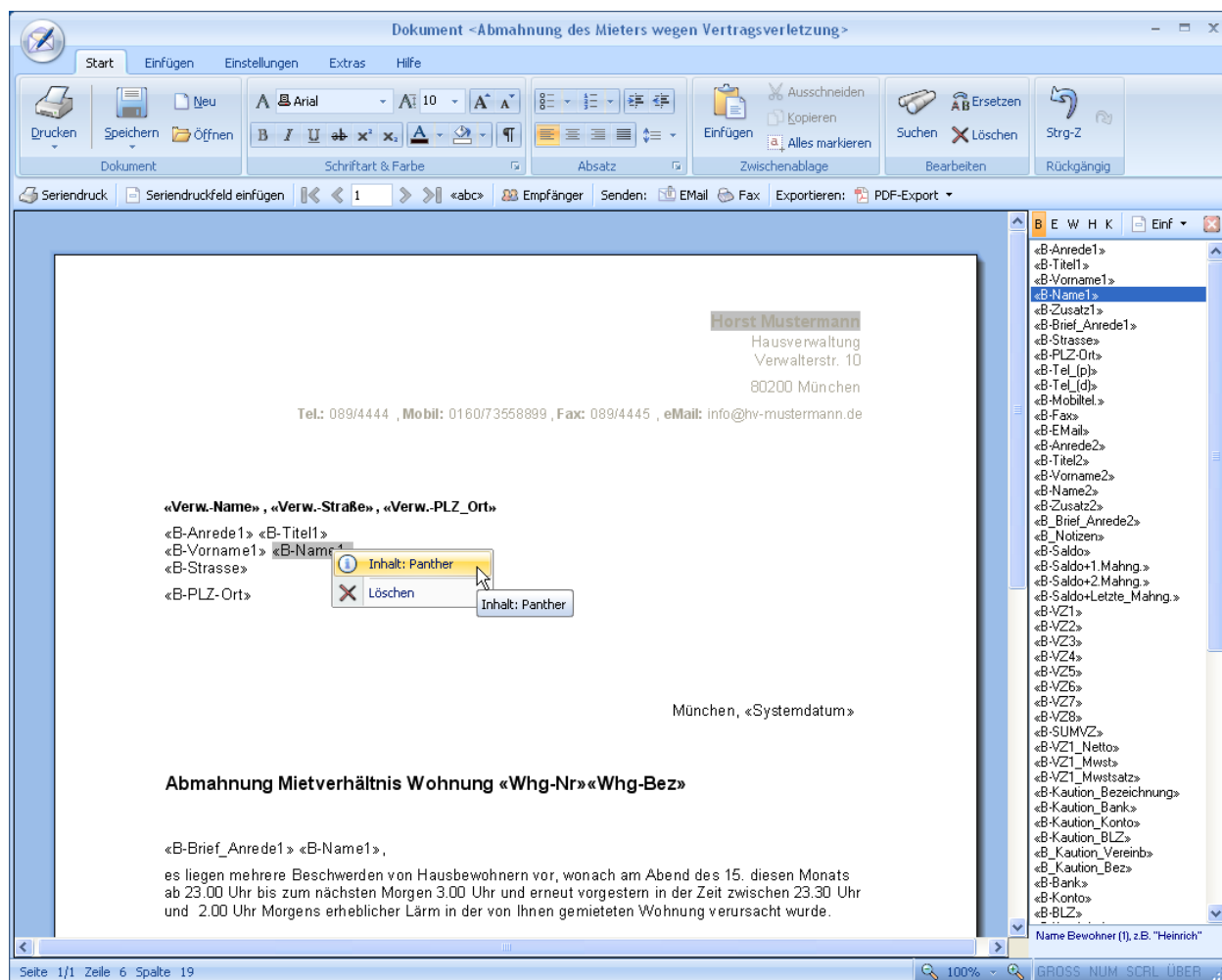
Eine Gegenüberstellung der alten und neuen Oberfläche und Hinweise zur Bedienung zur besseren Einarbeitung finden Sie im Register Hilfe unter:

- Alte – neue Oberfläche (PDF)
- Neue Oberfläche bedienen
- Handbuch Schnellstart

Beachten Sie auch das Einführungsvideo auf unserer neuen Internetseite www.software24.com.

Neue interne Textverarbeitung mit E-Mail und Internetfax-Funktionalität

Die neue Textverarbeitung ist auch auf dem neuesten Stand der Technik (Office 2007 Stil). Neben der einfacheren Bedienung wurde auch die Serienbrieffunktionen weiter verbessert. Durch die nahtlose Integration der Textverarbeitung direkt in Win-CASA ist der Zugriff auf Bewohner-, Eigentümer-, Haus- und Wohnungsdaten in Form von Platzhaltern und der Seriendruck mit wenigen Mausclicks möglich.



Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass jedes Dokument nicht nur gedruckt sondern auch per E-Mail oder Internetfax an ausgewählte Bewohner, Eigentümer und Kontakte versendet werden kann.

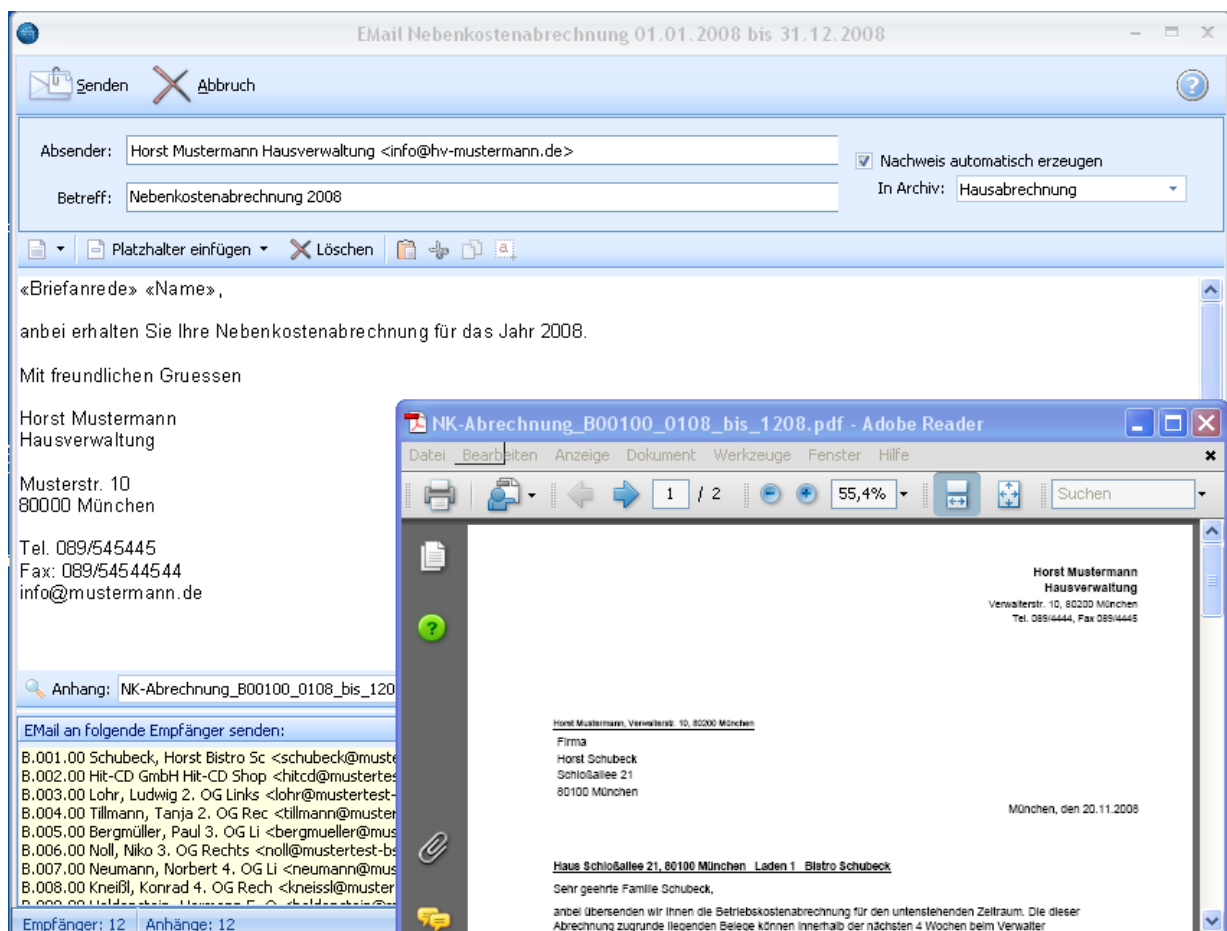
Technisch funktioniert das so, dass für jeden Empfänger ein personalisiertes PDF-Dokument erstellt wird. Dieses Dokument wird als Anhang per E-Mail an den Empfänger gesendet oder direkt an den Empfänger gefaxt.

Die Dokumentvorlagen sind jetzt in der Win-CASA Datenbank gespeichert. Das hat den Vorteil, dass alle Dokumente mit der Datensicherung gesichert werden. In einer Mehrplatzumgebung können mehrere Mitarbeiter auf die Dokumentvorlagen gemeinsam zugreifen.

E-Mail und Internetfax Funktionalität für Berichte, Auswertungen und Abrechnungen

Alle Berichte (Abrechnungen, Kontoauszüge, Mahnungen etc.) können in der Vorschau auch per E-Mail oder Internetfax an ausgewählte Bewohner, Eigentümer oder Kontakte gesendet werden. Wie in der internen Textverarbeitung wird auch hier ein PDF-Dokument erstellt, das als E-Mail Anhang an die ausgewählten Empfänger gesendet oder direkt gefaxt werden kann.

Die Stammdaten der Bewohner, Empfänger und Kontakte wurden mit zwei Klickfelder "E-Mail erlaubt" und "Internetfax erlaubt" erweitert. Empfänger, die Kommunikation über E-Mail oder Internetfax wünschen, können damit bei der Auswahl der E-Mail- oder Internetfax-Funktion selektiert werden. Die automatische Kommunikation über E-Mail oder Internetfax statt klassisch per Post spart viel Papier und Porto.



Nebenkostenabrechnung als PDF-Dokument per E-Mail versenden

Verbessertes Dokumentenmanagement

Die digitale Archivierung von wichtigen Dokumenten und des Schriftverkehrs bieten enorme Vorteile. Dokumente sind mit wenigen Mausklicks direkt am PC-Arbeitsplatz schnell verfügbar. Das zeitaufwendige Suchen in Papierordnern entfällt. Das Dokumentenmanagement in Win-CASA wurde stark verbessert. Im neuen Dokumenten- und Nachweisfenster werden zugeordnete Dokumente automatisch in einer Vorschau angezeigt. Die automatische Erstellung von Nachweisen mit dazugehörigem Dokument steht nicht mehr nur in der Berichte-Vorschau zur Verfügung sondern auch in der internen Textverarbeitung. Dadurch kann auch der komplette Schriftverkehr archiviert werden. Nachweise mit Dokument, die aus der Textverarbeitung automatisch erstellt wurden, können im Nachweis- und Dokumenten Fenster mit einem Mausklick zur Wiedervorlage geöffnet und neu archiviert werden.

The screenshot displays the 'Dokumenten- und Nachweismanagement' window. The top menu bar includes options like 'Zurück', 'Drucken', 'Bearbeiten', 'Neu', 'Wiedervorlage', 'In die Terminliste', 'In anderes Archiv', 'Email', 'Fax', 'Dateneport', 'Gruppieren nach Datum', and 'Hilfe'. Below the menu, there are search and filter fields for 'Auswahl', 'Objekt/Einheit', 'Zeitraum', and 'Einheit'. The main area is divided into a left sidebar with a tree view of folders (Abrechnungen, Hausabrechnung, Nebenkosten, WEG, Wirtschaftspläne, Buchhaltung, Pläne, Schriftverkehr, Verträge) and a central preview pane. The preview pane shows a document titled 'Nebenkostenabrechnung 2008' with a detailed table of charges and a summary of costs.

Abrechnungsposten	Vertragsnr.	Grund	Einheit	Einheit	Einheit	Netto	Umsatzsteuer	Brutto
Hausmiete-Vergütung	800.000	80.000	qm	Anteil	2.500,20	EUR	208,56	EUR
Hausreinigung	Wohnmiete	1.000	Einb.	Anteil	6,00	EUR	6,00	EUR
Gartenarbeiten	Wohnmiete	1.000	Einb.	Anteil	40,00	EUR	40,00	EUR
Waldarbeit	Wohnmiete	12.000	1.000	Einb.	254,12	EUR	26,17	EUR
Schlüsselanlage	sp Hausfläche	787.000	78.000	sp	154,83	EUR	21,98	EUR
Heizung/Wärmtung	sp Hausfläche	787.000	78.000	sp	254,12	EUR	26,86	EUR
Heizung/Regelventil	sp Hausfläche	787.000	78.000	sp	598,40	EUR	67,24	EUR
Wasser (Dach)	Wasser (Dach)	218.000	214.000	qm	208,89	EUR	162,52	EUR
Kanal-/Dachboden	Personen x Tage	12.444.000	1.830.000	P/T	591,46	EUR	96,51	EUR
Wasser (nicht-Dach)	Wasser (nicht-Dach)	696.000	0.000	qm	208,89	EUR	162,52	EUR
Allgemeinabgaben	Personen x Tage	12.444.000	1.830.000	P/T	122,44	EUR	21,43	EUR
Kaufgeldkosten	Kaufgeldkosten	150,00	0,000	T/1	208,89	EUR	6,00	EUR
Müllabfuhr	Personen x Tage	12.444.000	1.830.000	P/T	350,47	EUR	85,35	EUR
Städteabgaben	Personen x Tage	12.444.000	1.830.000	P/T	109,84	EUR	17,65	EUR
Aufzugkosten	Aufzug	80.000	0,000	BT	17,26	EUR	6,00	EUR
Gartenbau	Wohnfläche	800.000	80.000	qm	6,00	EUR	6,00	EUR
Verrechnung Ostseebäder	Wohnfläche	800.000	80.000	qm	6,00	EUR	6,00	EUR
Verrechnung Brand	Wohnfläche	800.000	80.000	qm	157,88	EUR	18,96	EUR
Verrechnung Kraftstoffe	Wohnfläche	800.000	80.000	qm	154,83	EUR	22,23	EUR
Verrechnung Leuchtmeser	Wohnfläche	800.000	80.000	qm	154,83	EUR	19,56	EUR
Verrechnung Glasbruch	Wohnfläche	800.000	80.000	qm	109,84	EUR	12,92	EUR
Haarbesen siehe Haupt-Absch.	Haarbesen	0,000	0,000	EA/B	6,00	EUR	6,00	EUR

Summary of costs:

- Brutto für den Abrechnungsraum: (Netto 794,84 EUR, 19,0% USt = 151,02 EUR) = 945,86 EUR
- Brutto für den Nebenkosten-Vorauszahlungen: (Netto 904,40 EUR, 19,0% USt = 99,83 EUR) = 1.004,23 EUR
- Brutto für den Nebenkosten-Vorauszahlungen: (Netto 750,49 EUR, 19,0% USt = 140,51 EUR) = 891,00 EUR
- Brutto: 1.835,09 EUR
- Netto: 453,00 EUR, zzgl. 19% USt: 961,09 EUR = 1.414,09 EUR

Archivierte Nebenkostenabrechnung

Verbesserungen im Bereich Stammdaten

- Zu einer Wohnung können jetzt 16 statt früher nur 12 Zähler verwaltet werden.
- Der Umrechnungsfaktor für Heizkörper kann eingegeben werden. Dieser wird für die interne Heizkostenabrechnung benötigt.
- Bewohner/Eigentümer/Lieferanten/Kontakte Daten: Neue Klickfelder für E-Mail/Fax erlaubt. Damit können Empfänger für die E-Mail- und Fax-Funktion der Textverarbeitung und Berichte-Vorschau selektiert werden. Die so markierten Empfänger wünschen Kommunikation per E-Mail oder Fax.
- **Neue verbesserte Benutzerverwaltung**
Jeder neu angelegte Verwalter hat sein eigenes Kennwort und verwaltet optional nur die Objekte, die er angelegt hat. Es werden nur die Objekte des aktuell angemeldeten Verwalters angezeigt. Dadurch verbessert sich die Übersichtlichkeit in einer Mehrplatzumgebung. Die Anzeige aller Objekte oder nur der zugeordneten Objekte zu einem Verwalter kann unter Register Verwaltung – Einstellungen – Optionen – Register „Anzeige Objekte“ eingestellt werden.
- Neue übersichtliche Anzeige der Zahlungstermine und Termine gruppiert in Zeiträume wie "Heute", "Die nächsten 14 Tage" usw.
- Zusätzlich Anzeige der fälligen Wohnungswechsel und Staffelmieterhöhungen in einem frei einstellbaren Zeitraum (z.B. in den nächsten 14 Tagen). Aufruf der Liste der Wohnungswechsel oder Staffelmieterhöhungsliste mit der Möglichkeit eines Serienbriefs an die betroffenen Bewohner oder Eigentümer.
- Nachweisfenster: Neuer Schalter "Wiedervorlage" und "Wiedervorlage als Termin". Dadurch Wiedervorlage des zugeordneten Dokuments in der Textverarbeitung oder Übertrag in die Terminliste als Erinnerung möglich.
- Fenster Termine: Neuer Schalter "In Nachweise übertragen". Wenn der Termin erledigt ist und ein Nachweis gewünscht wird. Neuer Schalter "Heute" in der Statusleiste. Dadurch erfolgt eine übersichtliche Ansicht gruppiert in Zeiträume wie Heute, Morgen, Nächste Woche.
- Fenster Zahlungstermine: Wie in der Terminliste gibt es einen neuen Schalter "Heute", der die Ansicht in Zeiträumen gruppiert.
- Neues Auswahlfenster für die gewünschte Oberfläche in der Statusleiste. Die Oberfläche kann in vielen verschiedenen Stilen dargestellt werden, wie z.B. Office Blau, Grau, Schwarz etc.
- WEG-Versammlung: In der Liste der Versammlungen kann nun die Funktion "Kopieren nach" ausgeführt werden. Damit können Versammlungen, die sich wiederholen, auch in andere Objekte kopiert werden. Die Tagesordnungspunkte (TOP) können automatisch in die Beschluss-Sammlung übertragen werden, das erspart viel Tipparbeit.
- Stammdaten Objekte, Eigentümer, Lieferanten, Kontakte: Neues Register Karte. Ist der PC online, wird eine Umgebungskarte der Adresse angezeigt oder eine Route von der Verwalteradresse zur Zieladresse.

- Eigentümerliste: Neue Auswahlbox für "Alle", "Objekt", "Nicht zugeordnet". Dadurch lassen sich z.B. nur die Eigentümer selektieren, die einem bestimmten Objekt zugeordnet sind.
- Neue Funktion in Haus-Löschen: In einer WEG-Verwaltung können Eigentümer, die dem zu löschenden Haus zugeordnet sind (und keinem anderen Haus), nach einer Nachfrage auch gelöscht werden.
- Stammdaten WEG-Haus: Neues Register zur Hinterlegung der Adresse und den Kontaktdaten des Verwaltungsbeirats.
- Stammdaten-Wohnung-Eigentümer: Neues Klickfeld "Eigennutzer". Wenn angeklickt, ist der Eigentümer auch gleichzeitig der Bewohner. Seine Daten werden automatisch als Bewohner-Stammdaten übernommen. Aufgrund dieser Information können in einer gemeinsamen Eigentümer/Bewohner Abrechnung nur Eigennutzer selektiert werden. Bei einer getrennten Abrechnung nur nicht Eigennutzer. Für Eigennutzer wird nur eine Bescheinigung für haushaltsnahe Dienstleistungen erstellt.
- Neue Platzhalter in der Textverarbeitung für die Adresse des Verwaltungsbeirats, für die Bewohner-Kautionsbank, Konto und BLZ. Ebenso neue Platzhalter für die Adresse eines Bewohners in Wartestellung, die bei einem geplanten Wechsel in den Wohnungsstammdaten hinterlegt ist. Dadurch kann der neue Bewohner in Wartestellung über die Serienbrieffunktion angeschrieben werden.

Verbesserungen im Bereich Buchhaltung

- Zahlungstermine können auf verschiedene Ausgabekonten gesplittet werden. Eingabe der Beträge für die haushaltsnahen Dienstleistungen pro Zahlungstermin. Dadurch wird der Aufwand z.B. für regelmäßige Lohnzahlungen minimiert.
- Das Fenster "Sollstellungen buchen" ist jetzt vergrößerbar und dadurch übersichtlicher.
- Fenster Bankenliste: Die Auswahl der Banken lässt sich auf das aktuelle Haus oder ein beliebiges Haus einschränken. Dadurch wird die gewünschte Bank viel schneller gefunden.
- Fenster Buchen, Feld 'Datum': Da sich das Buchungsdatum beim Buchen eines Stapels oft nur um wenige Tage unterscheidet, gibt es zwei Pfeiltasten neben dem Datumsfeld, mit denen bequem das Datum um einen Tag erhöht oder vermindert werden kann.
- Im Fenster "Rücklastschrift verbuchen" gibt es jetzt auch die Möglichkeit, nicht nur Miete/Hausgeld als Rücklastschrift einzustellen sondern auch eine Nachzahlung, für den Fall dass eine Nachzahlung nicht eingelöst werden konnte.
- Sollstellungen buchen - Manuell buchen - Mehrere Sollstellungen: Es werden alle OP eines Bewohner/Eigentümers angezeigt, unabhängig von der oben eingestellten Bank. Hintergrund: Wenn die Verwaltung ein neues Bankkonto einrichtet und noch Sollstellungen für das alte Bankkonto vorhanden sind, können diese einfach auf die neue Bank gebucht werden, wenn der Bewohner/Eigentümer bereits auf das neue Bankkonto bezahlt hat.
- Automatische Sollstellung: Die Liste der durchgeführten Sollstellungen kann ausgedruckt werden.

Verbesserungen im Bereich Listen

Das Hauptfenster wurde komplett umgestaltet. Links befindet sich ein Navigationsfenster, in der alle verfügbaren Listen einfach angeklickt werden. Der Inhalt des Fensters zeigt die ausgewählte Liste an.

The screenshot displays the 'Übersicht Bankkonto' window in the WIN-CASA PRO 2009 software. The window title is 'WIN-CASA PRO 2009 (Server)'. The main menu includes 'Verwaltung', 'Buchhaltung', 'Listen', 'Abrechnungen', 'Sonstiges', and 'Hilfe'. The 'Listen' menu is active, showing a 'Bankkonto auswählen' (Select Bank Account) dropdown with the text 'Bank: PostSch -> Kto. 1433677, BLZ 700 100 80, Postscheck-Kto. München'. The 'Aktuelles Jahr' (Current Year) is set to 2008, with a date range from 01.01.2008 to 31.12.2008. The 'Aktuelle Liste' (Current List) is 'Übersicht Bankkonto', with a 'Saldo alt' (Old Balance) of 2.500,00 EUR H. The main table shows a list of transactions with columns: Datum, Haus, Konto, Bel.-Nr., Buchungstext, Ust., Einnahme (H), Ausgabe (S), and Kontostand. The table is sorted by date, with the entry for 13.01.2008 (Gebäudeversicherung 2008) highlighted. The bottom right of the window shows 'Umsätze: 150.740,34 EUR H' and 'Neuer Saldo: 153.240,34 EUR H'. The status bar at the bottom indicates 'Donnerstag, 20.11.2008', 'Keine Termine heute', 'Keine fällige Zahlung', 'Einheiten: 0', 'EUR', 'hm', and 'Version vom: 19.11.2008'.

Datum	Haus	Konto	Bel.-Nr.	Buchungstext	Ust.	Einnahme (H)	Ausgabe (S)	Kontostand
03.01.2008			4 LEV	SLEV 01.2006		14.855,00		17.355,00 H
10.01.2008	999	B.012.00	1	Zahlung 01.2008		880,00		18.235,00 H
10.01.2008	999	E.006.00	2	Zahlung 01.2008		95,00		18.330,00 H
10.01.2008	999	E.007.00	3	Zahlung 01.2008		70,00		18.400,00 H
11.01.2008	999	500	45	Zuführung 1. QT			2.000,00	16.400,00 H
11.01.2008	999	40600	53	Stadtwerke Rechnung Nr. 447565	19%		350,00	16.050,00 H
11.01.2008	999	43200	70	Stadt München Jan	7%		93,00	15.957,00 H
13.01.2008	999	56000	76	Gebäudeversicherung 2008	19%		200,00	15.757,00 H
14.01.2008	999	46100	77	Brandversicherung	19%		188,00	15.569,00 H
14.01.2008	999	46200	78	Haftpflichtversicherung 2008	19%		220,00	15.349,00 H
14.01.2008	999	46300	79	Leitungswasser 2008	19%		160,00	15.189,00 H
14.01.2008	999	46400	80	Versicherung Glasbruch	19%		120,00	15.069,00 H
15.01.2008	999	43100	69	Telekom 2008	19%		320,00	14.749,00 H
23.01.2008	999	56500	101	Hausverwaltung			1.200,00	13.549,00 H
02.02.2008			8 LEV	SLEV 02.2006		14.855,00		28.404,00 H
08.02.2008	999	B.012.00	5	Zahlung 02.2008		880,00		29.284,00 H
08.02.2008	999	E.006.00	6	Zahlung 02.2008		95,00		29.379,00 H
08.02.2008	999	E.007.00	7	Zahlung 02.2008		70,00		29.449,00 H
11.02.2008	999	43200	71	Stadt München Feb	7%		93,00	29.356,00 H
15.02.2008	999	42100	57	Wasserwerke Abschlagszahlung Rate 1 von	7%		110,00	29.246,00 H
15.02.2008	999	42200	61	Stadtwerke Abschlagszahlung Rate 1 von 3	7%		240,00	29.006,00 H
15.02.2008	999	43000	65	Abschlagszahlung ISAR Amperwerke AG v.	19%		56,00	28.950,00 H
01.03.2008			12 LEV	SLEV 03.2006		14.855,00		43.805,00 H

- Listen - Übersicht Bankkonto - Bankauswahl: Anzeige der Banken für alle Häuser oder für ein einzelnes Haus.
- Listen - Zahlungsübersicht: Neues Klickfeld "Gruppiert nach Monaten".
- Listen - Offene Posten Übersicht: Anzeige der OP's für alle Objekte.
- Neue Listen: Liste der gekündigten Wohnungen, Staffelmieterrhöhungsliste und Liste der Festbeträge/Anteile.
- Verbesserungen im Bereich Abrechnungen
- Listen - Einzelkontoauszug: Neue Option „Keine Sollstellungen“, wenn diese aktiviert ist werden nur Zahlungen angezeigt. Diese Liste dient z.B. zur Kontrolle der Bewohner/Eigentümer Vorauszahlungen in der Nebenkosten-/WEG-Abrechnung nach Ist-VZ.
- Liste der Zählerstände für Bewohner und Eigentümer: neuer Bericht mit Seitenvorschub. Der Bericht wird für den Ausweis der Zählerstände zur Anlage der internen Heizkostenabrechnung benötigt

- Guthaben/Nachzahlungen: Klickfeld "Abrechnung IST-VZ: OP für Betriebs- und Heizkosten verrechnen". Hierbei handelt es sich um eine neue wichtige Funktion, die die Konten der Bewohner oder Eigentümer nullstellt.

Beispiel:

Ein Bewohner muss 100 EUR mtl. Vorauszahlungen leisten. Es sind 12 Sollstellungen erzeugt, eine Sollstellung wurde nicht gezahlt. Die Abrechnung sieht wie folgt aus:

Ist-Vorauszahlungen: 1100 EUR

abzgl. Kosten: 1200 EUR

Nachzahlung : 100 EUR

Leistet der Bewohner die Nachzahlung, ist sein Konto ausgeglichen ($1100 \text{ EUR} + 100 \text{ EUR} - 1200 \text{ EUR} = 0$). Die noch offene Sollstellung über 100 EUR muss nicht mehr geleistet werden und wird automatisch verrechnet.

- Neue Schalter für Anteile und Zählerstände im Register Abrechnungen: In diesen Fenstern werden zur Kontrolle vor der Abrechnung nur die Anteile und Zählerstände der Bewohner und Eigentümer im Abrechnungszeitraum angezeigt. Falsche Einträge können in dieser Ansicht korrigiert werden.
- Abrechnungen - WEG-Versammlung: Tagesordnungspunkte automatisch in die Beschlussammlung übernehmen.
- Nebenkostenabrechnung, Hausgeldabrechnung, Wirtschaftsplan: Neue Selektion "E-Mail", "Internetfax" oder "Drucker". Alle Abrechnungen können somit zusätzlich per E-Mail oder Internetfax versendet werden, wenn die entsprechende Erlaubnis der Bewohner oder Eigentümer in deren Stammdaten angeklickt wurde.
- Neuer Punkt 8 in den Abrechnungen: Damit kann man nur die Bescheinigung für die Haushaltsnahen Dienstleistungen erstellen. Eine neue Nebenkosten- oder Hausgeldabrechnung ist nicht mehr erforderlich.
- Neue Vorauszahlungen: Bewohner/Eigentümer zur Anpassung aufgrund der Abrechnung können einzeln markiert werden. Neues Klickfeld "Nur Anpassen, wenn sich der neue Betrag um mehr als XX EUR vom Betrag in den Stammdaten unterscheidet."
- WEG-Abrechnung: Neue Kontroll-Liste mit detaillierter Ust.-Ausweisung für Eigentümer. (Brutto/Netto/Steuer für die unterschiedlichen Steuersätze).
- Heizkostenabrechnung: Punkt 3 "Warmwasserkosten": Neuer Schalter zur automatischen Berechnung des Warmwasser-Gesamtverbrauchs aufgrund der eingegebenen Zählerstände für Warmwasserzähler.
- Miet- und WEG-Abrechnung gemeinsam: Neue Option "Bankkonten in Abrechnung anzeigen".

Verbesserungen im Bereich Sonstiges - Datensicherung

- Neu ist eine Datensicherung für zugeordnete Nachweisdokumente. Alle Dokumente aus dem eingestellten Nachweisdokumenten-Ordner werden gesichert.
- Neu in diesem Fenster ist eine Liste der zuletzt durchgeführten Datensicherungen mit Sicherungsdatum und Speicherort.

WEG Vermögensabstimmung/Rücklagen

Dies ist eine wichtige Kontrollauswertung für den Verwalter.

Wichtiger Hinweis:

Bevor diese Kontrollauswertung aufgerufen wird, muss die WEG-Abrechnung für ALLE Eigentümer durchgeführt worden sein, da das Abrechnungsergebnis (Kosten, Vorauszahlungen, Guthaben/Nachzahlungen) in die Auswertung einfließt. Ebenso muss die Rücklagenabrechnung durchgeführt worden sein (Zinsen, ZAST. etc. gebucht). Damit das abgestimmte Vermögen der WEG mit den Rücklagen übereinstimmt, müssen die Rechnungsabgrenzungsposten gebucht worden sein. Wie man Rechnungsabgrenzungsposten bucht, erfahren Sie weiter unten.

Das Fenster ist in folgende Bereiche unterteilt:

The screenshot displays the following data:

Geldanlagen		Abstimmung der Rücklage		Vermögen der WEG	
Anlage : Festgeldkonto für Rücklagen Haus 998 Kontostand am 01.01.2008: 4.000,00 € Zuführung: 800,00 € Zinsen: 120,00 € Zinsabschlagsteuer: -30,00 € Solidaritätszuschlag: -10,00 € Kontostand am 31.12.2008: 4.880,00 €		Stand Rücklagen 01.01.2008: 0,00 € Zuführung: 4.000,00 € Entnahme: -1.850,00 € Zinsen: 303,00 € Zinsabschlagsteuer: -36,00 € Solidaritätszuschlag: -10,00 € Kapitalertragssteuer: 6,00 € Kontoführ.gebühr: 7,00 €		Stand Sparbuch: 7.645,00 € Stand Festgeldkonto: 4.880,00 € Stand Raiffeisenbank München: 7.890,73 € Stand Anfangsbestand (EB-Wert): -437,00 €	
Anlage : Sparbuch für Rücklagen Haus 998 Kontostand am 01.01.2008: 6.000,00 € Zuführung: 2.480,00 € Entnahme: -1.000,00 € Zinsen: 180,00 € Zinsabschlagsteuer: -10,00 € Solidaritätszuschlag: -5,00 € Kontostand am 31.12.2008: 7.645,00 €		Stand Rücklagen 31.12.2008: 13.267,00 €		Rechnungsabgrenzungsposten (Forderungen/Verbindlichkeiten) Verbindlichkeit (Guthaben aus Abrechnung): -6.711,73 €	
Stand 31.12.2008: 12.525,00 €		Abrechnungszeitraum 01.01.2008 - 31.12.2008 Kosten: 7.349,28 € Vorauszahlungen: 14.061,00 €		Abgestimmtes Vermögen: 13.267,00 € Rücklagenvermögen per 31.12.2008: 13.267,00 €	

1 Geldanlagen

Im linken Fensterbereich werden alle Geldanlagekonten (Bestandskonten der Rücklage, siehe Register Verwaltung - Konten - Rücklage - Schalter "Rücklagen Bestandskonten z.B. Festgeld, Sparbuch)" aufgelistet und saldiert.

2 Abstimmung der Rücklage

Im mittleren Fensterbereich werden die Gesamtrücklagen aufgelistet. Der Stand am Ende des Abrechnungszeitraums stimmt mit dem Saldo der Bestandskonten im linken Bereich

überein, wenn alle Rücklagen zugeführt wurden (Buchung vom Girokonto auf die Rücklagen-Bestandskonten = Geldanlagekonten).

3 Vermögen der WEG

Im rechten Fensterbereich werden sowohl die Bankkonten (Girokonten, Kassen) als auch die Rücklagen-Bestandskonten aufgelistet und saldiert. Das Ergebnis aus der WEG-Abrechnung wird übernommen (Guthaben oder Nachzahlungen der Eigentümer).

Die Rechnungsabgrenzungsposten (siehe weiter unten) werden aufgelistet. Der Endsaldo sollte (bis auf Rundungsdifferenzen, die sich aufgrund der Verteilung der Kosten auf die Eigentümer, siehe Umlage-Kontrollliste) mit dem Saldo in der Abstimmung der Rücklage übereinstimmen.

Zur Verdeutlichung ein ganz einfaches Beispiel:

Eine neue WEG hat im Abrechnungszeitraum (1.1 bis 31.12) Kosten von 10.000 € und Vorauszahlungen von 10.500 €. Es wurden 1.000 € den Rücklagen zugeführt, angelegt auf zwei Festgeldkonten.

Geldanlagen

Festgeld 1 am 01.01.	0 €
Zugang	500 €
Zinsen	50 €

Festgeld 1 am 31.12. :	<u>550 €</u>

Festgeld 2 am 01.01.	0 €
Zugang	500 €
Zinsen	40 €

Festgeld 1 am 31.12.:	<u>540 €</u>

Stand Geldanlagen am 31.12: **1.090 €**

Abstimmung der Rücklage:

Stand Rücklagen am 01.01.	0 €
Zuführung	1000 €
Zinsen	90 €

Stand Rücklagen am 31.12.:	<u>1.090 €</u>

Vermögen der WEG am 31.12.:

Stand Girokonto:	500 €
Stand Festgeld 1:	550 €
Stand Festgeld 2:	540 €

Verbindlichkeit Guthaben aus Abrechnung: -500 € (werden im neuen Jahr ausbezahlt)

Vermögen: **1.090 €**

Dieses sehr einfache Beispiel zeigt, dass der Stand der Rücklagen gleich dem Stand des abgestimmten Vermögens einer WEG ist.

4 Rechnungsabgrenzungsposten

Die Praxis schaut natürlich etwas komplizierter aus als das oben genannte einfache Beispiel.

Zur Vermögensabstimmung müssen alle Rechnungsabgrenzungsposten (RAP) erfasst werden. Damit das abgestimmte Vermögen dem Stand der Rücklagen entspricht, müssen alle Einnahmen oder Ausgaben, die Ertrag oder Aufwand für den Zeitraum nach dem Abrechnungstichtag darstellen, abgegrenzt werden.

RAP sind:

- 1. Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.**

Darunter fallen z.B. Brennstoffkosten, die im Abrechnungszeitraum erworben aber noch nicht komplett verbraucht worden sind.

Wie kann der Betrag des RAP ermittelt werden?

Zuerst ruft man den Kontoauszug des Brennstoffkostenkontos für den Abrechnungszeitraums auf, um die tatsächlichen Ausgaben zu ermitteln. Aus der Heizkostenabrechnung (interne Heizkostenabrechnung von Win-CASA oder Heizkostenabrechnung eines externen Abrechnungsunternehmens) entnimmt man den Betrag der tatsächlich abgerechneten Heizkosten (tatsächlicher und abgerechneter Verbrauch im Abrechnungszeitraum). Die Differenz ist der Betrag des RAP für die Brennstoffkosten.

Wie bucht man diesen Betrag in Win-CASA?

Im Kontoauszug des Brennstoffkostenkontos doppelklickt man eine bereits gebuchte Brennstoffkostenlieferung. Der Betrag wird um den RAP-Betrag verringert, ebenso die Brennstoffmenge (RAP-Betrag / Preis pro Brennstoffeinheit). Dann gibt man eine neue Buchung auf dem Brennstoffkostenkonto ein mit dem RAP-Betrag und der Brennstoffmenge. Wichtig bei dieser Buchung ist, das Wertstellungsdatum auf das nächste Wirtschaftsjahr (z.B. 01.01.) zu setzen.

In der Vermögensabstimmung wird diese Buchung als RAP erkannt und aufgelistet.

2. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen

Das ist z.B. eine Vorauszahlung, die ein Eigentümer bereits im aktuellen Abrechnungszeitraum für das nächste Wirtschaftsjahr leistet. Diese RAP können von Win-CASA automatisch anhand des Wertstellungsdatums (W-Datum) ausgewertet und in die Liste übernommen werden.

Beispiel: Eine automatische Sollstellung für den Januar des neuen Wirtschaftsjahres ist am 1.1. erfolgt. Ein Eigentümer zahlt bereits am 28.12 im aktuellen Abrechnungszeitraum.

Das Wertstellungsdatum der Zahlung wird automatisch auf den 1.1. datiert, wenn die Sollstellung gebucht wird.

Weitere Tipps zur Vermögensabstimmung

Es wird empfohlen, die Hausabrechnung (Ist-Buchhaltung mit Zahlungen nach Buchungsdatum) für den Abrechnungszeitraum zu drucken. Dann kann man die Konten mit den Abrechnungspositionen der WEG-Abrechnung vergleichen (Kosten - Gesamt). Wenn Beträge unterschiedlich sind, müssen RAP gebildet werden.

Eigentümerversammlung:

Neue Abstimmung nach doppelt qualifizierter Mehrheit (3/4 Mehrheit pro Kopf und mindestens 50% der MEA) möglich. Diese Abstimmung ist nach §16 Abs. 4 WEG erforderlich.