



Prozesse und Automatisierung in der Mietverwaltung

Vom Mietvertrag bis zum Lastschrifteneinzug

Christian Biermann, Aareon Deutschland GmbH

www.aareon.com

| An Aareal Bank Group company

Wodis Dialoge 2023



Einheitlichkeit Wodis Yuneo



Agenda

- 1** Mietvertrag
- 2** Sollstellung und Erweiterter Filter
- 3** Zahlungseingang
- 4** Zweistufige Verarbeitung am Beispiel Einzelwertberichtigung
- 5** Neues von den Betriebskosten (z. B. Arge 3.0.8)



Mietvertrag

Mietvertrag (Wodis Sigma)

Winterlein, Martin
ID: 4244804 - Erstellt am 13.08.2019 von WFW - Zuletzt geändert am 29.03.2022 von WFW

Gewerbe: Mietvertrag | Mahnung: Zuordnung | Mietanpassung: Aktivitätsmanagement | Vertragslaufzeit: Mietstruktur | Sonstige Angaben: Solistellung/Zahlung | Schufa: Kündigung | Vorwegabzug: Ausprägungszuordnung

Vertrag
Nummer: 4244804 #
Bezeichnung: Winterlein, Martin Bez.

Mietobjekt
WTE/Obj/VE: 1 4 4 Straße: Am Rombergpark 2
Wohnfläche: 6525 PLZ/Ort: 44135 Dortmund
Sanierungsgrad: Finanzierungart: frei finanziert
Zimmer: 9 Etage: Erdgeschoss
Testlink Mietvertrag: Lage: rechts

Mieter
GP-Nr.: 1000 Name: Winterlein
Mietergruppe: Vorname: Martin

Allgemeine Vertragsdaten
Nutzungsart: Carport
Vertr.-Status: aktiv
Umlageart: Betriebskostenabrechnung
Mietanpassung: Vergleichsmiete
Beginn: 15.08.2019 verfügbar zum:
Ende: Kündigung zum:
Übergabe: Endabnahme:

Mietbestandteil

Mietbestandteil	Betrag
Einzelmiete	1.100,00
Zuschlag Hobbyraum 1	400,00
Gesamtmiete	1.500,00
Saldo in EUR:	0,00

Informationen
CRM-Registrierung Winterlein, Martin
Reg.-Code: Banane
Erster Login: 17.02.2022
Letzter Login: 24.06.2022
Zustimm. Dok.-Überm.: nein
Deaktivierung:
Kontaktdaten Winterlein, Martin
Telefon: 0231/1000
Anschluss 2: 0171/171171
Anschluss 3: 0172/172172
Handy: 0173 /173173
E-Mail: aareon.crm+eedtest45@

Aktionen
Absprünge
Aufträge (Inst)
Geschäftspartner
Interessent
Kautionsvertrag
Mitgliedschaft
Objekt
SEPA-Mandat
Verwaltungseinheit
Wirtschaftseinheit (Mbu)

Aufgaben

Fälligkeit	Bezeichnung	Status	Typ
> 24.09.2...	Außerordent...	neu	Au
> 17.06.2...	Standard-Be...	neu	Ext
> 29.07.2...	Standard-Be...	neu	Ext
> 29.07.2...	Standard-Be...	neu	Ext
> 09.09.2...	Standard-Be...	neu	Ext
> 09.09.2...	Standard-Be...	neu	Ext
> 28.10.2...	Standard-Be...	neu	Ext
> 28.10.2...	Standard-Be...	neu	Ext

Buchhaltung
Kontenanzeige
Offene Posten

Dokumente

Name	Anzahl
Ohne Suchkategorie	21
Ergebnis mobile Wo...	8
Mahnung	3
Verkehrssicherung	10
GP-Akte	14
Geschäftspartner	14

› 14 Tabs

› Wenn ein Tab angeklickt ist, sind andere Tabs nicht sichtbar.




› Man kann immer nur zum Haupt-Tab (Mietvertrag) zurückgehen.

Mietvertrag (Wodis Sigma) – Geschäftspartnerzuordnungen

Winterlein, Martin
ID: 4244804 - Erstellt am 13.08.2019 von WFW - Zuletzt geändert am 29.03.2022 von WFW

Mietvertrag Zuordnung

Geschäftspartner Sammelmietvertrag

Geschäftspartner zum: aktuell   

	Typ	kein Z-E	GP-Nr.	Name	Vorname	von	bis
	Mieter	<input type="checkbox"/>	1000	Winterlein	Martin		
	Zahler	<input type="checkbox"/>	1000	Winterlein	Martin		
	Bewohner	<input type="checkbox"/>	1000	Winterlein	Martin		
	Anschreibenempfänger	<input type="checkbox"/>	1000	Winterlein	Martin		

Vorgabe GP-Zuordnung

<input checked="" type="checkbox"/> Bewohner	<input checked="" type="checkbox"/> Mieter	<input checked="" type="checkbox"/> Zahler	<input checked="" type="checkbox"/> Anchr.-Empfänger
<input type="checkbox"/> Bürge	<input type="checkbox"/> Betreuer	<input type="checkbox"/> Erbe	<input type="checkbox"/> zus. Zahl.-Empfänger
<input type="checkbox"/> Untermieter	<input type="checkbox"/> Erziehungsberechtigter	<input type="checkbox"/> Kind	<input type="checkbox"/> zus. Anchr.-Empfänger Beko

- › Anzeige zeitabhängiger Daten
- › Knöpfe zum Ändern und neu anlegen und zur Zuweisung der Bankverbindung rechts


Mietstruktur – Wodis Sigma

Winterlein, Martin
ID: 4244804 - Erstellt am 13.08.2019 von WFW - Zuletzt geändert am 29.03.2022 von WFW

Mietvertrag Mietstruktur

Mietanpassung zum: Anzeige geplanter Mietänderungen

Nr.	Bestandteil	Art	VE	von	bis	optiert	vergünst.	Gesamtbetrag	nach
680	Einzelmiete	Grundmiete	<input checked="" type="checkbox"/>	01.10.2019		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1.100,00	
686	Zuschlag Hobbyraum 1	Grundmiete	<input checked="" type="checkbox"/>	15.08.2019		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	400,00	

Warmmiete in EUR: je m² Gesamtmiete in EUR:
Kaltmiete in EUR: je m² Mietpreisbremse in EUR: 
Mietminderung in %: Umlageart:
Verteilung Mietminderung: ▼

Anzeigen Neu... Ändern... Löschen Umlageart...

- › Anzeige zeitabhängiger Mietstruktur
- › Verändern der Mietstruktur über Buttons, die weiteren Untertab erzeugen
- › Buttons hier unten platziert

Mietvertrag – Wodis Yuneo



Live am System

Sollstellung und Erweiterter Filter



Sollstellung – Wodis Sigma

Sollstellung

Sollstellung

mandantenbezogene Sollstellung | mandantenübergreifende Sollstellung

Sollst.-datum: Org.-Einheit:

Verarbeitung

<input type="radio"/> Probelauf	<input type="checkbox"/> Sollstellungsliste	<input type="checkbox"/> Verdichtung auf Mietbestandteilsarten
<input type="radio"/> Echtlauf	<input type="checkbox"/> Erlösschmälerungslisten	<input type="checkbox"/> Buchungen übernehmen
	<input checked="" type="checkbox"/> Fehler-/Hinweisliste	<input type="checkbox"/> Sollstellung ohne Folgevertrag durchführen
	<input checked="" type="checkbox"/> Leerst. berücksichtigen	<input type="checkbox"/> Automatische Archivierung
	<input type="checkbox"/> Stapel-Buchungsprotokoll	Abbruch bei: <input type="text"/> Fehlerhinweisen

Belegnr.: Belegdatum: Stapelnr.:

Sollstellung (neu)

Sollstellung Jobinformation

mandantenbezogene Sollstellung | mandantenübergreifende Sollstellung

Fälligkeit

Sollst.-datum:

Verträge

Von Vertrag: Von WIE/OBJ/VE:

Bis Vertrag: Bis WIE/OBJ/VE:

Buchung

Belegnr.-Kreis: Belegdatum:

Verträge (weitere Kriterien)

Vertragsfilter:

Verarbeitung

Vorbereiten

Buchen

Optionen

Leerstände ausschließen

Sollstellung ohne Folgevertrag durchführen

Buchungen übernehmen

Druck

Sollstellungsliste Verdichtung auf Mietbestandteilsarten

Erlösschmälerungsliste

Sollstellung – Wodis Sigma

Selektionskriterien Mietvertrag

Gespeicherte Kriterien laden: 13 vorhanden, Bezeichnung eingeben

Anzahl Ergebnisse: 3927

Profi-Modus: neue Kriterien erfassen *

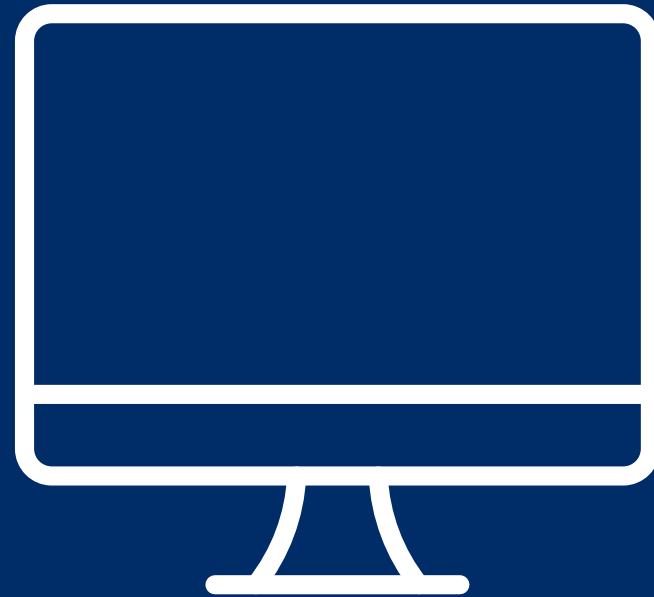
Nutzungsart ist gleich Wohnraum

Die Kriterien sind gültig und können gespeichert werden.

Verknüpfung	Klammer	Kategorie	Eigenschaft	Vergleich	Wert	Klammer	Aktionen
(x	Allgemein	Nutzungsart	gleich	Wohnraum)	+

- › „Erweiterter Filter“ in separatem Fenster
- › Welche Verträge selektiert wurden, ist nicht ersichtlich
- › Verwendbar nur in wenigen anderen Fenstern

Sollstellung – Wodis Yuneo



Live am System

Zahlungseingang



Zahlungseingang Wodis Sigma

Zahlungseingang (Mibu)

Zahlungseingang x Zahlbetrag ändern

Standard **Optionen**

Fälligkeit
 von: bis:
 Verträge von ... bis ...
 von Vertrag...
 bis Vertrag...
 von VE...
 bis VE...

Verarbeitung für Zahlungsart
 Lastschrift Überweisung mit Buchung Überweisung mit Zahlungsschein
 Barzahlung mit Buchung

Bankverbindung
 Bankkonto...
 Bankverbindungen verdichten
 Mieter-Avis Zahlungseingang auf Verrechnungskonto

Verarbeitung
 Probelauf Zahl.-Liste und DTA Buchungen übernehmen Abbruch bei: Fehlerhinweisen
 Buchungsprotokoll Automatische Archivierung Mandant:
 Echtlauf Fehlerprotokoll Verarbeitungsinfos für Verwendungszweck:

Druck
 Ansicht
 Spool
 Drucker
 Ansicht

Sortierung
 WIE / OBJ / VE-Nr.
 WIE / OBJ / VE-Nr.
 Ver-Nr.
 Ver-Bez.

Buchung
 Bu.-Datum: Beleg-Nr.:
 Buchungstext:
 Stapel-Nr. Sammelbuchung

Zahlungseingang (Mibu)

Zahlungseingang

Standard **Optionen**

Verrechnung offener Posten berücksichtigen
 bei Mietensoll bei Buchungsarten lt. Vertrag
 bei Ratenzahlung Rate nur mit Mietensoll
 Verrechnungssperre berücksichtigen

Überweisung mit Zahlschein
 Serienbrief:

Stichtag für Zahlungsart

Stichtag für Kontensaldo

Bankverbindung
 Bankverbindung der WIE-Einheit verwenden

weitere Selektionskriterien für Buchungen und Verträge
 Belegnummer:
 Buchungstapel:
 Abweichende Fälligk. bei markierten Buchungsarten

Nr.	Buchungsart	von	bis

Merkmal zum Vertrag:

Merkmalsausprägung:

Datum der Ausprägung:

Merkmal: vorhanden nicht vorhanden

Zahlungseingang Wodis Yuneo



Live am System

Zweistufige Verarbeitung in Yuneo am Beispiel Einzelwertberichtigung



Einzelwertberichtigung – Übersicht

Einzelwertberichtigung

Einzelwertberichtigung

Standard Optionen Auswertung

Einzelwertberichtigung

Stichtag: 31.12.2022 Ausfallwahrscheinl

Verträge von ... bis ...

von Vertrag... von VE...

bis Vertrag... bis VE...

Verarbeitung

Probelauf Echtlauf Buchungsprotokoll Detailprotokoll

Druck:

Spool

Spool

Drucker

Ansicht

Sortierung

WIE / OBJ / VE-Nr.

WIE / OBJ / VE-Nr.

Ver-Nr.

Ver-Bez.

Einzelwertberichtigung

Standard Optionen Auswertung

Vertragsstatus

alle markierte

Vertragsstatus
aktiv
gekündigt
nicht mehr aktiv
noch nicht aktiv

Nutzungsart

alle markierte

Nutzungsart
Carport
Einstellplatz (E1)
Fahrradboxen
Fahrradgarage
Fahrradstellplätze
Folgenutzungsart f. 10
Folgenutzungsart für 10

Zahlungsart

alle markierte

Zahlungsart
Lastschriftinzug
Überweisung
Barzahlung
Überweisung mit Zahlungsb
Barzahlung mit Zahlungsbu
Überweisung mit Zahlschei
Zahlungsdienstleister

Merkmal

Merkmal zum Vertrag:

Merkmal: vorhanden nicht vorhanden

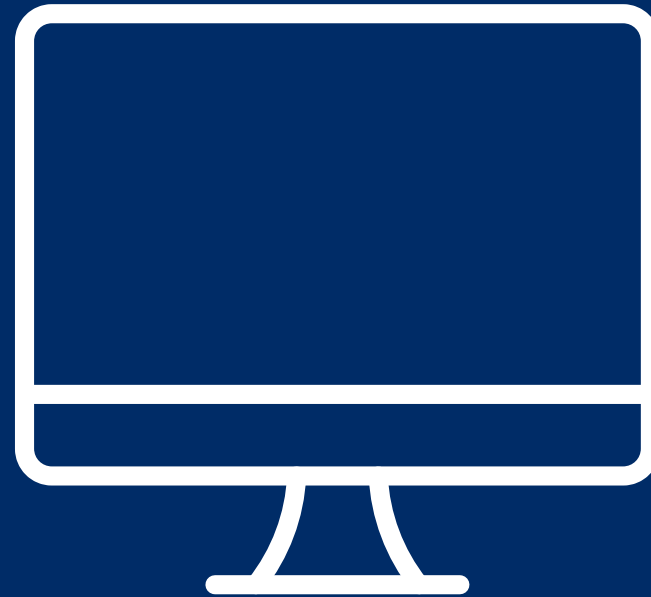
Merkmalausprägung:

Datum der Ausprägung: 31.12.2022

Stichtag für Zahlungsart: 31.12.2022

- › Mehrstufige Verarbeitung
- › Filterkriterien über mehrere Seiten
- › Vertragsfilter nicht verwendbar
- › Keine Speicherung von Zwischenergebnissen

EWB Übersicht



Live am System

Neues von den Betriebskosten



Neues von den Betriebskosten

Arge 3.0.8

Die folgenden Punkt werden umgesetzt, um den aktuellen gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen:

- › Darstellung des Dezemberabschlags 2022 als Gutschrift in der Heizkostenabrechnung
- › Darstellung des Primärenergiefaktors und Ausgabe der CO₂ Emission gemäß den Vorgaben des ARGE Standards

Neues von den Betriebskosten

Lösung Wodis Sigma und Wodis Yuneo

- › Einlesen eines neuen A-Satzes
- › Anpassung M-Satz gemäß ARGE-Vorgabe für Format 3.08
- › Erweiterung der Liegenschaft um das Feld „Primärenergiefaktor“
- › Erweiterung der Vorverteilungserfassung um die Felder „Emissionsart“ und „CO₂ Emission“
- › Anpassung der Importverarbeitungen (interne Beko-Belege, BKM-Schnittstelle, XML Verarbeitung) um die Felder „Emissionsart“ und „CO₂ Emission“.

Weitere
Information dazu
im Helpcenter

Fazit

Wodis Dialoge 2023



- › Viele Funktionen aus Wodis Sigma finden sich in anderer Form in Yuneo wieder.
- › Gleicher Ort einer Funktion in verschiedenen Fenstern.
- › Manche Filterkriterien oder Einstellungen sollten nach Umstellung überprüft oder verändert werden, damit Yuneo so arbeitet wie erwartet.
- › Durch den höheren Automatisierungsgrad wird die Überprüfung von Ergebnissen wichtiger.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Fragen gerne zwischen den Vorträgen

