



10

10.00

10

1 1 1

Inhaltsverzeichnis

N N N

10

10

1.	Allgemein2
2.	IK-Finanzierung berechnen3
3.	Konfiguration
	Berechtigungen6
	Globale Variablen und Konfigurationstabellen6
Abbi	Idungsverzeichnis7

10

11

11

. . .



1. Allgemein

Dieses Modul dient als Überschlagsrechner für die Finanzierung geplanter Arbeiten. Es gibt einen Überblick über Rücklagen und EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) und über Finanzierungsmöglichkeiten von größeren Arbeiten an einem Objekt (z.B. Fassadensanierung, Aufzuginstallation, etc.).

Bitte beachten Sie: Die Berechnung wird pro Objekt nur einmal gespeichert. Mit jeder neuen Berechnung werden die alten Daten überschrieben. Es ist also empfehlenswert, die Ergebnisse über die Schaltfläche *Berichte* auszudrucken.

Sie können über das Objektmenü - Bereich Finanzen auf das Modul IK-Finanzierung zugreifen.

sicht 🔍	Auswahl						
		Art	Name 5	Anzahl	Neu	Liste	Berechtigung
		Dialog	Annuitition CHS	Parzani	neu	Listo	bereeningung
5	17 7	Dialog	Auslaufannuitäten				53026
Suche		Bericht	Baukonto				53026
Alle Dialoge	l a	Dialog	Benchmarking				270107
Alle Ausdrucke		Bericht	BK/HK-Entwicklung				53035
👝 Objektdaten		Bericht	BK/HK-Kalkulationsbericht				53037
C Stammdaten		Bericht	BK/HK-Kostenaufstellung				53050
		Bericht	BK-Reduktion				53036
Obersichten		Bericht	Budgetauswertung				53045
···· 🕞 Verwaltung	•	Dialog	Budgetierung	2	: +	>	502000 (Neu) - 502003 (Liste)
👝 Einheiten	0	Dialog	Darlehen Ausschreibung				53025
Stammdaten		Bericht	Darlehenserhöhung				53047
Ausdrucke		Dialog	Darlehensliste				53024
		Dialog	EVB / RL kalkuliert				
- Interessenten		Bericht	EVB- / Rücklagenliste				53034
Arbeiten		Bericht	EVB Entwicklung				53019
🔁 Finanzen		Dialog	EVB Entwicklung Liste				53019
- C EVB/RL		Dialog	EVB Vorschreibungsbericht	_			53018
вк/нк		Dialog	FA-Bestätigung				53039
BAU		Bericht	Förder- und Finanzierungsdetails				53042
	님님	Dialog	Forderungskonditionen				53027
Darlehen		Dialog	Gund / Baukosten kalkuliert				53020
Controlling		Dialog	IN-r inanzierung berechnen		-	-	53022 260400 (New) 260403 (List-)
- 👝 Finanzamt	- Å	Dialog	Kontenübersicht	0			200100 (Neu) - 200103 (Liste) 53052
Firmen		Bericht	Leerstehungen				53032
Ausdrucke Styria		Dialog	Objekthudget		-	E	502000 (Neu) - 502003 (Liste)
Part		Dialog	Periodische Belastungen	1		5	160100 (Neu) - 160103 (Liste)
		Dialog	Rechnungen	1		E	290100 (Neu) - 290105 (Liste)
		e.arog	residengen				reacted (new) - reacted (rigit)
	l n	Dialog	Schadens- bzw. Versicherungsübersicht				53014

Abbildung 1 - Objektmenü



2. IK-Finanzierung berechnen

Nach Klick auf den Punkt IK-Finanzierung berechnen wird der Dialog geöffnet.

errores (
697,27	m2	0,00	Stand (EVB,)	0,00	Aktueller EVB
1.10.1940 📷	Bezugsdatum	0,00	Stand (Rücklage)		Möglicher EVB
		0,00	Stand Darlehen	0,00	Differenz EVB
		0,00	Stand Gesamt	Instandhaltun	g Details
usstattung nzahl Bezeichr	nung				
			Ergebnis der Ka	alkulation	
				Kontonorhöhur	
				Kostenemonui	ng € / m2 / Monat
				Kosten ohne E	ng € /m2 /Monat VB1 und EVB 2

Abbildung 2 - IK-Finanzierung - Register EVB /RL

Benutzerhandbuch IK-Finanzierung

Zunächst finden Sie Daten zum Objekt: die Größe, Erstbezug und Ausstattungsdetails. Diese Daten sollen ein Einschätzen der Objektgröße vereinfachen. Außerdem sehen Sie Daten zur Instandhaltungsfinanzierung, die in den Details der Instandhaltung hinterlegt sind (Bearbeitung über den entsprechenden Button).

Stand (EVB) aktueller Stand des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (Mietobjekte)



10

100

10 I I I

Stand (Rücklage)	aktueller Stand der Rücklagen (Eigentumsobjekte)
Stand Darlehen	aktueller Stand der Darlehen
Stand Gesamt	Gesamtsumme der vorhandenen Geldmittel
Aktueller EVB	aktueller Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag pro m ²
Möglicher EVB	möglicher Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag pro m ² (dieser ist gesetzlich vorgeschrieben und abhängig vom Alter des Objekts)
Differenz EVB	Differenz zwischen aktuellem und möglichem EVB

Im umrahmten Bereich *Arbeit* können Sie nun eine Kalkulation zur Finanzierung einer geplanten Arbeit vornehmen:

Arbeit	Bezeichnung der geplanten Arbeiten
Kalk. Kosten	Kosten, die bei der Arbeit voraussichtlich entstehen (z.B. aus Kostenvor- anschlägen zu entnehmen)
Dauer (Jahr)	Geplante Laufzeit des Darlehens
Zinsen (%)	Zinsen für das Darlehen in Prozent
AZ (%)	Annuitätenzuschuss in Prozent: Der Annuitätenzuschuss beziffert den Zu- schuss durch die Wohnbauförderung des Landes. Dieser Prozentsatz wird von der Jahresannuität berechnet. Der absolute Wert steht im Feld <i>Zuschuss</i> unter diesem Feld.
Aus Instandh.	Betrag, der aus den Instandhaltungskosten (<i>Stand Gesamt</i>) zur Finanzierung der Arbeit entnommen werden soll
Jährl. Aufwand	Betrag der jährlich für laufende Instandhaltungen benötigt wird
Notwendig	Kapitalbedarf: Differenz der Kalk. Kosten minus Aus Instandh.

10

Benutzerhandbuch IK-Finanzierung

. . .

.

.



X=X=1-1

Annuität (%)	errechnet sich aus Darlehensdauer und Darlehenszinsen
Jahres Annu.	Betrag, der jährlich fällig ist; errechnet sich aus Notwendig und Annuität (%)
Zuschuss	jährlicher Zuschuss aus der Wohnbauförderung des Landes; Produkt aus
	Jahres Annu. und AZ (%)
Netto Erträge	sind die Erträge die nach Abzug des Jährl. Aufwand zur Verfügung stehen;
	errechnet sich aus Summe EVB (Jahr) - jährl. Aufwand - Darlehensaufwand
	(dies meint bereits bestehende Darlehen, nicht den Darlehensaufwand, der
	in dieser Berechnung kalkuliert wird; zu finden ist dieser im zweiten Reiter
	Darlehen der Instandhaltungsdetails)
Unten rechts finden S	sie nun die Ergebnisse der Kalkulation zusammengefasst:
Kostenerhöhung	diese ergibt sich aus einer Gegenüberstellung von Netto Ertrag und Jahres-
	belastung:
	Ist der Nettoertrag größer als die Jahresbelastung ist keine Erhöhung des
	EVB notwendig.
	Ist der Nettoertrag kleiner als die Jahresbelastung wird berechnet, um wie
	viel der EVB pro Quadratmeter und Monat angehoben werden muss, um die
	Kosten zu decken. Dabei sind die rechtlichen Grenzen zu beachten.
Kosten ohne EVB	notwendige Kostenerhöhung pro Quadratmeter und Monat ohne die Nut-
	zung der EVB-Rücklagen (Stand Gesamt) für die Finanzierung
Jahresbelastung	jährliche Kosten der geplanten Arbeit; errechnen sich aus der Differenz von
	Jahres Annu. und Zuschuss
Vorlagedauer	wie lang muss die Wohnungsbaugesellschaft gegenüber den Mietern / Ei-
	gentümern in Vorlage gehen, bis das Darlehen beglichen ist

Nach der Berechnung können Sie über den Button Berichte eine Informationsblatt mit allen relevanten Daten drucken.

X X X X

......



3. Konfiguration

Berechtigungen

53022 Objektmenü Eintrag IK-Finanzierung berechnen (Objektmenü)

Diese Berechtigung aktiviert den Eintrag IK-Finanzierung berechnen im Objektmenü.

Globale Variablen und Konfigurationstabellen

Die IK-Finanzierung wird nicht durch globale Variablen und Konfigurationstabellen gesteuert.



Abbildungsverzeichnis

	Abbildung 1 - Objektmenü	2
Appliquing 7 - 1K-Einonzierung - Register EVR /RI	Vehildung 2 - IK-Einanzierung - Register EVR /PI	2