



OM
Objektmanagement

EVB

Benutzerhandbuch



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein.....	2
2. Dialog Übersicht EVB bzw. Rücklage	3
Lasche EVB.....	4
Lasche Darlehen	6
Lasche Konfiguration	7
3. Bericht EVB / Rücklagenvorausschau	11
4. Bericht EVB-Entwicklung.....	16
5. Konfiguration	18
Richtsätze	18
Berechtigungen	19
Globale Variablen	21
Konfigurationstabellen.....	22
Abbildungsverzeichnis	25

1. Allgemein

Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) und Rücklagen werden im d+ Objektmanagement in verschiedenen, einzelnen Dialogen verwaltet. Das Modul muss mit der CP Solutions GmbH eingerichtet werden. Vom Ergebnis können dann diverse Ausdrücke erstellt werden. Die benötigten Daten selbst werden größtenteils aus dem d+ Rechnungswesen ausgelesen.

In der EVB-Übersicht des Objektes (siehe Seite 3ff.) sehen Sie den aktuellen Stand und die Zuführung von EVB und Rücklagen sowie die aktuell laufenden Darlehen. So haben Sie alle wichtigen Finanzdaten auf einen Blick. Diese Daten können bei der Berechnung des Objektbudgets miteinbezogen werden.

Über die EVB/Rücklagenliste (siehe Seite 11ff.) wird der momentane Stand der gebildeten Rücklagen des Objektes in einem Bericht dargestellt. Außerdem wird eine Hochrechnung erstellt, wie sich die Rücklagen in den nächsten Jahren entwickeln werden. Dabei werden der aktuelle Stand, die laufenden Kosten, Darlehensannuitäten und auch die Auslaufannuitäten berücksichtigt.

Des Weiteren bietet das Modul die Möglichkeit, sowohl die EVB-Entwicklung als auch die Verzinsung zu berechnen und erstellt eine EVB-Bilanz für ein bestimmtes Objekt und Jahr.

2. Dialog Übersicht EVB bzw. Rücklage

In diesem Dialog erhalten Sie schnell einen Überblick über den aktuellen Saldo und die Zuführung von EVB bzw. Rücklagen eines Objektes. Der Dialog wird über das Objektmenü geöffnet.

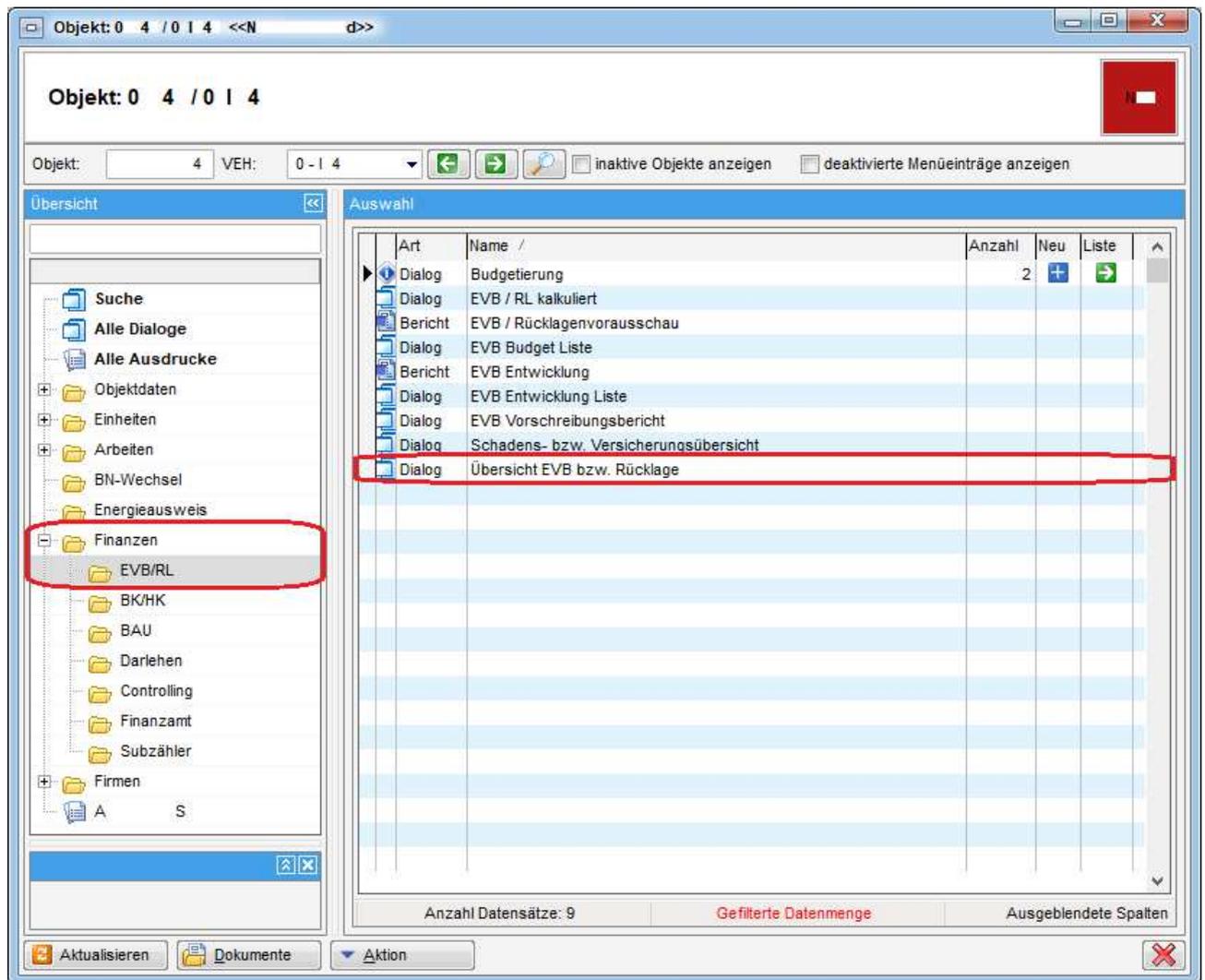
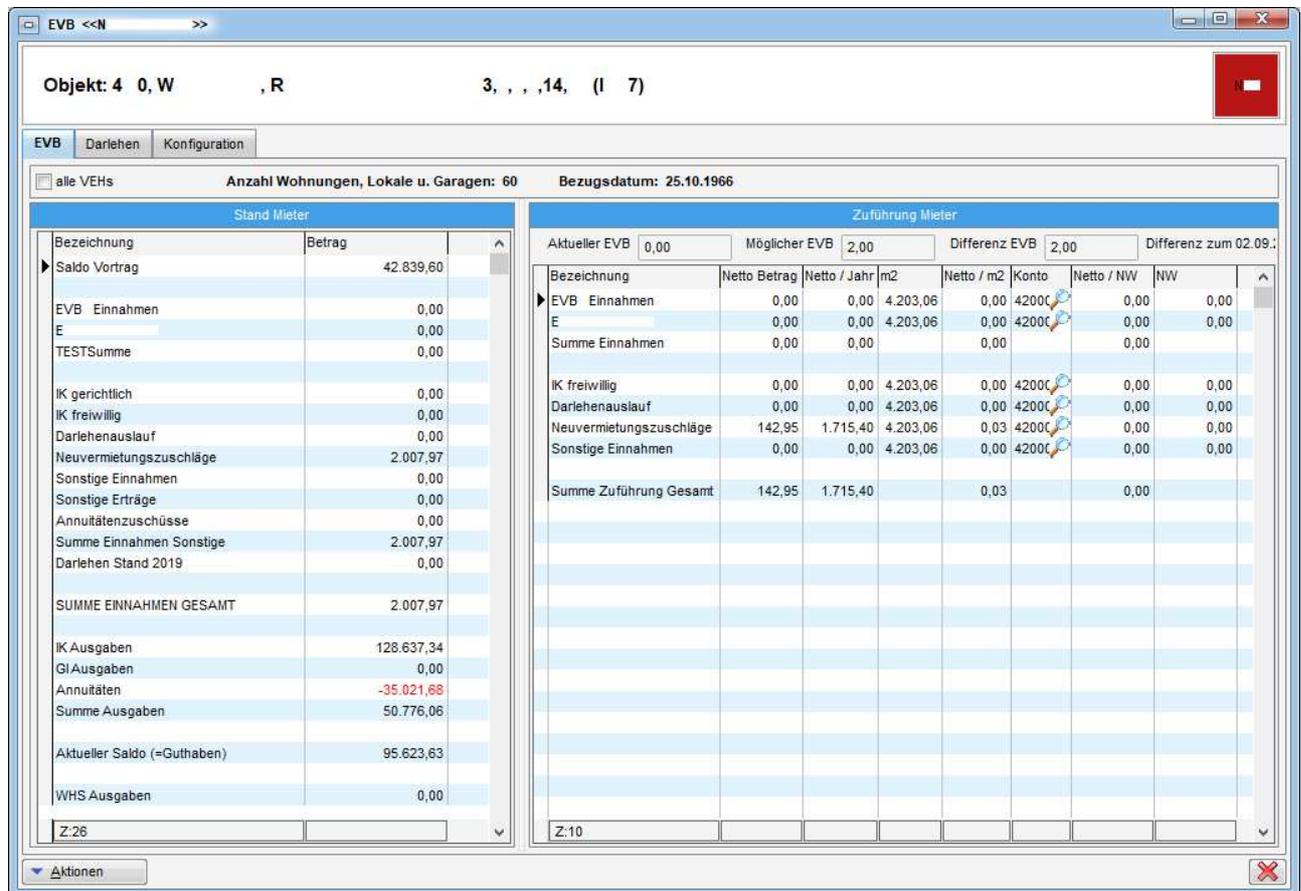


Abbildung 1 - Übersicht EVB bzw. Rücklage im Objektmenü

Lasche EVB



Objekt: 4 0, W , R 3, , , 14, (I 7)

alle VEHS Anzahl Wohnungen, Lokale u. Garagen: 60 Bezugsdatum: 25.10.1966

Stand Mieter		Zuführung Mieter											
Bezeichnung	Betrag	Aktueller EVB	Möglicher EVB	Differenz EVB	Differenz zum 02.09.:	Bezeichnung	Netto Betrag	Netto / Jahr	m2	Netto / m2	Konto	Netto / NW	NW
Saldo Vortrag	42.839,60	0,00	2,00	2,00		EVB Einnahmen	0,00	0,00	4.203,06	0,00	4200	0,00	0,00
EVB Einnahmen	0,00					E	0,00	0,00	4.203,06	0,00	4200	0,00	0,00
E	0,00					Summe Einnahmen	0,00	0,00		0,00		0,00	
TESTSumme	0,00					IK freiwillig	0,00	0,00	4.203,06	0,00	4200	0,00	0,00
IK gerichtlich	0,00					Darlehensauslauf	0,00	0,00	4.203,06	0,00	4200	0,00	0,00
IK freiwillig	0,00					Neuvermietungszuschläge	142,95	1.715,40	4.203,06	0,03	4200	0,00	0,00
Darlehensauslauf	0,00					Sonstige Einnahmen	0,00	0,00	4.203,06	0,00	4200	0,00	0,00
Neuvermietungszuschläge	2.007,97					Summe Zuführung Gesamt	142,95	1.715,40		0,03		0,00	
Sonstige Einnahmen	0,00												
Sonstige Erträge	0,00												
Annuitätzuschüsse	0,00												
Summe Einnahmen Sonstige	2.007,97												
Darlehen Stand 2019	0,00												
SUMME EINKÜNFEN GESAMT	2.007,97												
IK Ausgaben	128.637,34												
GI Ausgaben	0,00												
Annuitäten	-35.021,68												
Summe Ausgaben	50.776,06												
Aktueller Saldo (=Guthaben)	95.623,63												
WHS Ausgaben	0,00												
Z.26						Z.10							

Abbildung 2 - Übersicht EVB bzw. Rücklagen - Lasche EVB

Die hier angezeigten Daten sind vom Objekttypus abhängig und können individuell konfiguriert werden (siehe Lasche Konfiguration ab Seite 7). Grundsätzlich wird im linken Bereich der aktuelle Saldo für die Mieter oder Eigentümer angezeigt. Der rechte Bereich stellt die jährliche Zuführung dar. Bei Mischobjekten sind die beiden Bereiche nochmals horizontal getrennt, so dass auf der linken Seite der Stand für die Mieter und der Stand für die Eigentümer und auf der rechten Seite die jeweiligen Zuführung aufgesplittet nach Mietern und Eigentümern aufgeführt sind. Ganz oben sehen Sie die Anzahl der Einheiten und das Bezugsdatum des Objekts. Hier können Sie auch mit Aktivierung der entsprechenden Checkbox *alle VEHS* anzeigen. **ACHTUNG!** Das Anhängen bzw. das Entfernen des Hakens aktualisiert die Daten des Dialoges.

Die folgende Grafik verdeutlicht die Auswirkungen der Checkbox. Hierzu ein Beispiel:

Ein Mischobjekt besteht aus 5 Verrechnungseinheiten. Die Verrechnungseinheiten 0 + 1 + 2 sind

Eigentumseinheiten. Die Verrechnungseinheiten 51 + 52 sind Mieteinheiten. Ist nun die Verrechnungseinheit 1 des Objektes ausgewählt, werden im oberen Bereich beide Mieteinheiten summiert. Wenn Sie die Checkbox *alle VEHs* aktivieren, werden auch im Eigentumsbereich (unten) alle Eigentum-VEHs (0 + 1 + 2) summiert, ansonsten sehen Sie nur die Daten der VEH 1. Analog dazu funktioniert es, wenn Sie die Miet-VEH 51 des Objektes öffnen.

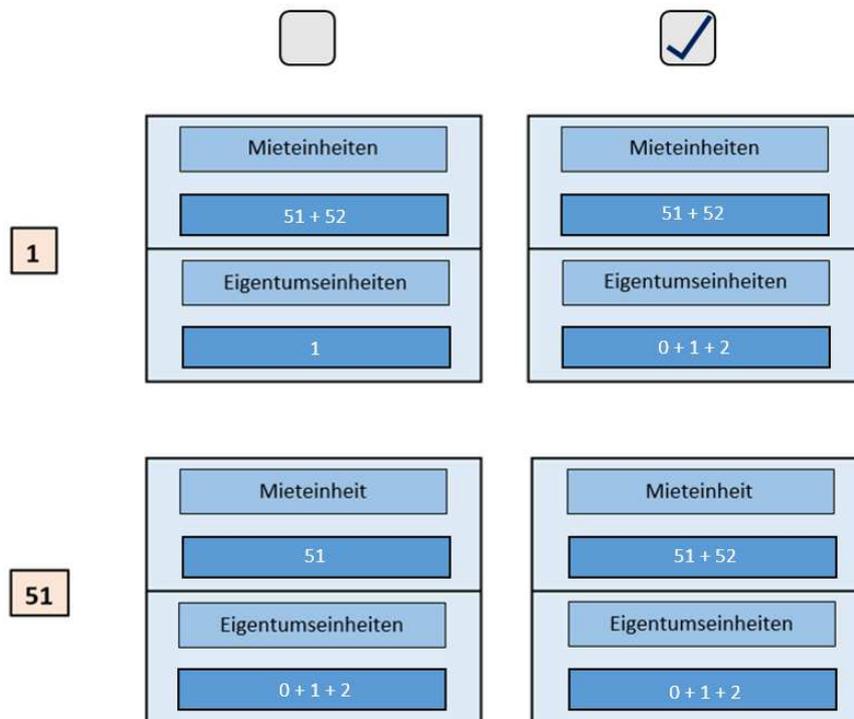


Abbildung 3 - Beispiel Checkbox VEHs

Sollte im aktuellen Jahr noch kein Saldovortrag gebucht sein, rechnet das System diesen anhand der Buchungen des Vorjahres selber aus und gibt diesen Wert als Saldovortrag aus.

Im rechten Bereich für die Mieter werden der *aktuelle EVB*, der *mögliche EVB* und deren *Differenz* angezeigt. Der aktuelle EVB wird dabei aus den aktuellen Werten des EVB-Kontos monatlich pro m^2 berechnet (siehe Lasche Konfiguration ab Seite 7). Der mögliche EVB ist gesetzlich geregelt und wird aus dem Dialog Richtsätze ausgelesen (Lasche EVB ab 01.07.2016, siehe Seite 18).

Bei Eigentumsobjekten werden an gleicher Stelle die aktuelle *Rücklage / m^2* sowie die *Rücklage / NW* angezeigt. Diese werden ebenfalls von der aktuellsten Buchung berechnet. Da es für die Rücklage bei Eigentumsobjekten keine gesetzliche Beschränkung gibt, entfällt das Gegenstück zum möglichen EVB bei den Mietern.

Auch im Bereich Zuführungen können die einzelnen Zeilen für jedes Unternehmen individuell angelegt werden. Dies wird in der Lasche *Konfiguration* pro Objekttypus definiert (siehe Seite 7).

Zuführung Eigentümer										
Rücklage / m²	0,00		Rücklage / NW	0,00						
Bezeichnung	Netto Betrag	Netto / Jahr	Schlüssel	Schlüssel Wert	Netto / Schlüssel	Konto	Netto / NW	NW		
► Vorschreibung Instandhaltung	0,00	0,00	776,28	m²	0,00	6420C	0,00	1.470,00		
Instandhaltung Abstellplatz	0,00	0,00	776,28	m²	0,00	6420C	0,00	1.470,00		
Vorschreibung zusätzl. Garag	0,00	0,00	776,28	m²	0,00	6420C	0,00	1.470,00		
Summe Instandhaltung	0,00	0,00			0,00		0,00			
Darlehen Instandhaltung	0,00	0,00	776,28	m²	0,00	6410C	0,00	1.470,00		
Gesamtsumme	0,00	0,00			0,00		0,00			

Abbildung 4 - Kontonummer im Bereich Zuführung

Im Bereich Zuführung ist es zudem möglich, mit Doppelklick auf das Lupensymbol in der Spalte Konto in die Buchungssuche zu wechseln. Dabei wird die in der Konfiguration definierte Kontonummer übergeben. So können Sie direkt auf das Konto im Rechnungswesen schauen, ohne dafür in das d+ Rechnungswesen wechseln zu müssen.

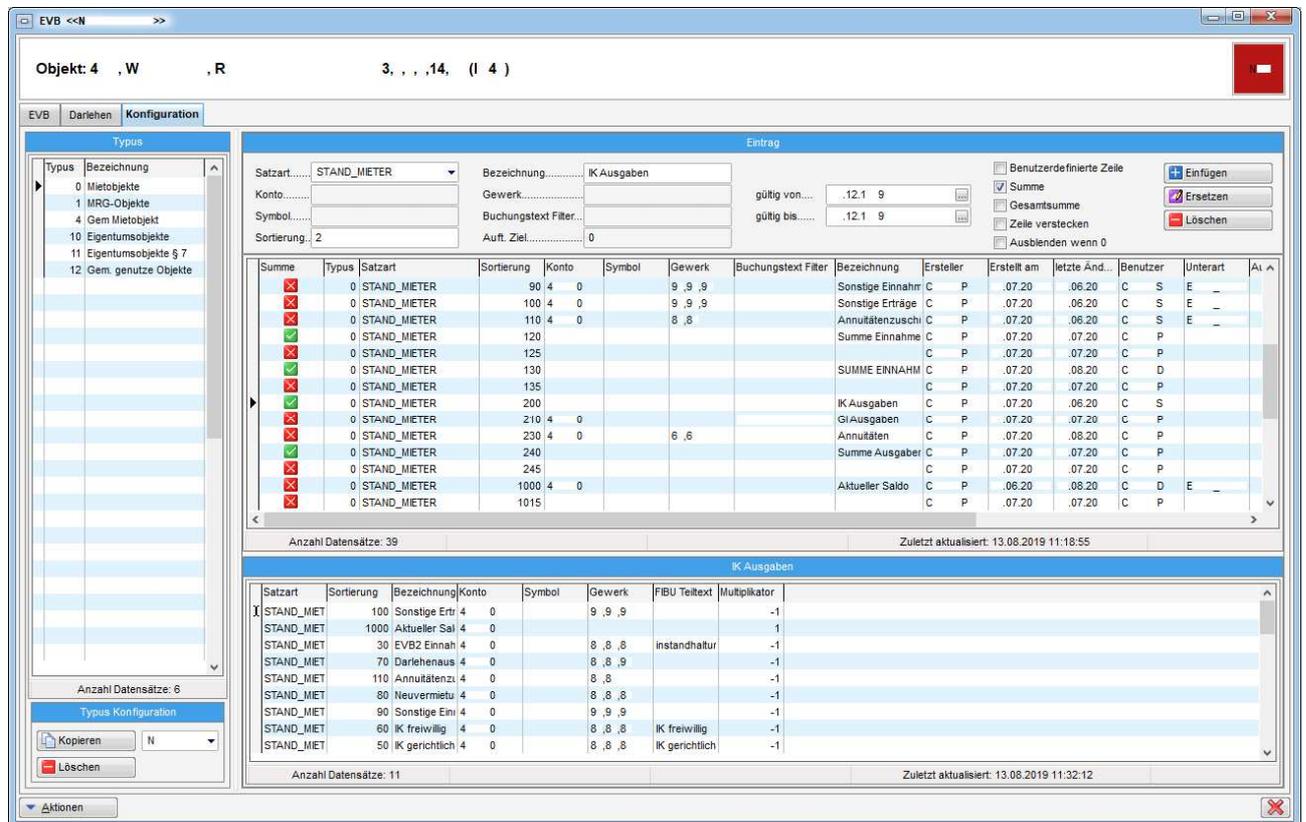
Lasche Darlehen

Objekt: 4 0, W , R 3, , ,14, (I 7)									
EVB Darlehen Konfiguration									
Art	DG	Darlehensgeber	FibuKZ	Text	Restschuld lfd.	Annuität / Jahr	Aufwand / Jahr	ltz. Zuschuss	
► 0,00	204,00	T		Instandhaltungsfinanzierung	-339.962,09	51.953,16	35.197,28	-8.377,94	
0,00	220,00	T		Instandhaltungsfinanzierung	-2.536,17	2.209,74	1.501,92	-353,91	
				Summe	-342.498,26	54.162,90	36.699,20	-8.731,85	

Abbildung 5 - Übersicht EVB bzw. Rücklagen - Lasche Darlehen

In dieser Lasche werden die Instandhaltungsdarlehen für das aktuelle Objekt angezeigt. Diese werden in der Konfigurationstabelle 1003 definiert (siehe Seite 22).

Lasche Konfiguration



Objekt: 4 , W , R 3 , , , 14, (I 4)

Typus

Typus	Bezeichnung
0	Mietobjekte
1	MIRG-Objekte
4	Gem Mietobjekt
10	Eigentumsobjekte
11	Eigentumsobjekte § 7
12	Gem. genutzte Objekte

Eintrag

Satzart: STAND_MIETER Bezeichnung: IK Ausgaben

Konto: Gewerk: gültig von: .12.1 9 gültig bis: .12.1 9

Symbol: Buchungstext Filter: Auftr. Ziel: 0

Sortierung: 2

Benutzerdefinierte Zeile Einfügen

Summe Ersetzen

Gesamtsumme Zelle verstecken Löschen

Zelle verbergen Ausblenden wenn 0

Summe	Typus	Satzart	Sortierung	Konto	Symbol	Gewerk	Buchungstext	Filter	Bezeichnung	Ersteller	Erstellt am	letzte Änd.	Benutzer	Unterart	AI
90,4	0	STAND_MIETER	90	4 0		9,9,9			Sonstige Einnahr	C P	07.20	06.20	C S	E	-
100,4	0	STAND_MIETER	100	4 0		9,9,9			Sonstige Erträge	C P	07.20	06.20	C S	E	-
110,4	0	STAND_MIETER	110	4 0		8,8			Annuitätenzuschi	C P	07.20	06.20	C S	E	-
120	0	STAND_MIETER	120						Summe Einnahme	C P	07.20	07.20	C P		
125	0	STAND_MIETER	125							C P	07.20	07.20	C P		
130	0	STAND_MIETER	130						SUMME EINNAHM	C P	07.20	08.20	C D		
135	0	STAND_MIETER	135							C P	07.20	07.20	C P		
200	0	STAND_MIETER	200						IK Ausgaben	C P	07.20	06.20	C S		
210,4	0	STAND_MIETER	210	4 0					GI Ausgaben	C P	07.20	07.20	C P		
230,4	0	STAND_MIETER	230	4 0		6,6			Annuitäten	C P	07.20	08.20	C P		
240	0	STAND_MIETER	240						Summe Ausgaber	C P	07.20	07.20	C P		
245	0	STAND_MIETER	245							C P	07.20	07.20	C P		
1000,4	0	STAND_MIETER	1000	4 0					Aktueller Saldo	C P	06.20	08.20	C D	E	-
1015	0	STAND_MIETER	1015							C P	07.20	07.20	C P		

Anzahl Datensätze: 39 Zuletzt aktualisiert: 13.08.2019 11:18:55

IK Ausgaben

Satzart	Sortierung	Bezeichnung	Konto	Symbol	Gewerk	FIBU Teiltext	Multiplikator
STAND_MET	100	Sonstige Ertr	4 0		9,9,9		-1
STAND_MET	1000	Aktueller Sal	4 0				1
STAND_MET	30	EVb2 Einnah	4 0		8,8,8	instandhaltur	-1
STAND_MET	70	Darlehenaus	4 0		8,8,9		-1
STAND_MET	110	Annuitätenzi	4 0		8,8		-1
STAND_MET	80	Neuvermietu	4 0		8,8,8		-1
STAND_MET	90	Sonstige Einl	4 0		9,9,9		-1
STAND_MET	60	IK freiwillig	4 0		8,8,8	IK freiwillig	-1
STAND_MET	50	IK gerichtlich	4 0		8,8,8	IK gerichtlich	-1

Anzahl Datensätze: 11 Zuletzt aktualisiert: 13.08.2019 11:32:12

Abbildung 6 - Übersicht EVB bzw. Rücklagen - Lasche Konfiguration

In dieser Lasche wird konfiguriert, welche Zeilen und Summen in den Bereichen *Stand* und *Zuführung* pro Objekttypus angezeigt werden. Wählen Sie hierfür zunächst auf der linken Seite den gewünschten Typus aus, bevor Sie im rechten Bereich die Konfiguration vornehmen können. Haben Sie bereits bestimmte Typen konfiguriert, können Sie diese auch kopieren. Öffnen Sie dazu den konfigurierten Typus und klicken Sie anschließend auf *Kopieren* links unten. Geben Sie die Nummer des Typus ein, zu dem Sie die Konfiguration kopieren möchten und bestätigen Sie die Auswahl. Sie können dann zum gewählten Typus wechseln und ggf. Anpassungen vornehmen.

Um eine neue Zeile zu definieren, geben Sie in den Eingabefeldern zunächst die gewünschten Daten an und klicken Sie dann auf die Schaltfläche *Einfügen*. Um eine bestehende Zeile zu ändern, klicken Sie diese doppelt an. Machen Sie die nötigen Änderungen und klicken sie anschließend auf *Ersetzen*. Um eine Zeile zu entfernen, markieren Sie diese mit Einfachklick und klicken Sie auf die Schaltfläche *Löschen*.

Mit der *Satzart* legen Sie fest, in welchem Bereich der Lasche EVB die Zeile angezeigt wird. Die Satzarten ‚STAND_MIETER‘, ‚STAND_EIGENTUEMER‘, ‚DARLEHEN_MIETER‘ und ‚DARLEHEN_EIGENTUEMER‘ werden im linken Bereich unter ‚Stand Mieter‘ bzw. ‚Stand Eigentümer‘ angezeigt. Die Satzarten ‚ZUF_KOST_MIETER‘ und ‚ZUF_KOST_EIGENTUEMER‘ werden im rechten Bereich unter ‚Zuführung Mieter‘ bzw. ‚Zuführung Eigentümer‘ angezeigt.

Die *Bezeichnung* ist individuell wählbar. Diese wird dann in der entsprechenden Zeile in der Lasche *EVB* verwendet.

Geben Sie anschließend für die gewünschte Zeile *Konto*, *Gewerk* und *Buchungssymbol* ein. Wenn Sie diese Felder leer lassen, werden alle vorhandenen Werte miteinbezogen. Das Konto sollte eingetragen sein. Wenn das Konto leer ist, wird eine Summe über alle Konten gebildet. Bei *Gewerk* und *Buchungssymbol* ergibt eine solche Berechnung mehr Sinn. Mehrere Werte können Sie mit Komma getrennt (ohne Leerzeichen) eingeben. Ist eine eindeutige Unterscheidung von anderen Buchungen auf diese Art nicht möglich, können Sie auch einen *Buchungstext Filter* eingeben. Damit wird der Buchungstext auf bestimmte Texte gefiltert, um die richtigen Buchungen zu finden. Wenn beispielsweise die Unterarten auf dieselbe Art und Weise gebucht werden, im Buchungstext aber jeweils durch entsprechende Beschreibungen unterschieden wird, können Sie beide so wieder auseinanderhalten und entsprechend in der EVB Übersicht getrennt aufführen.

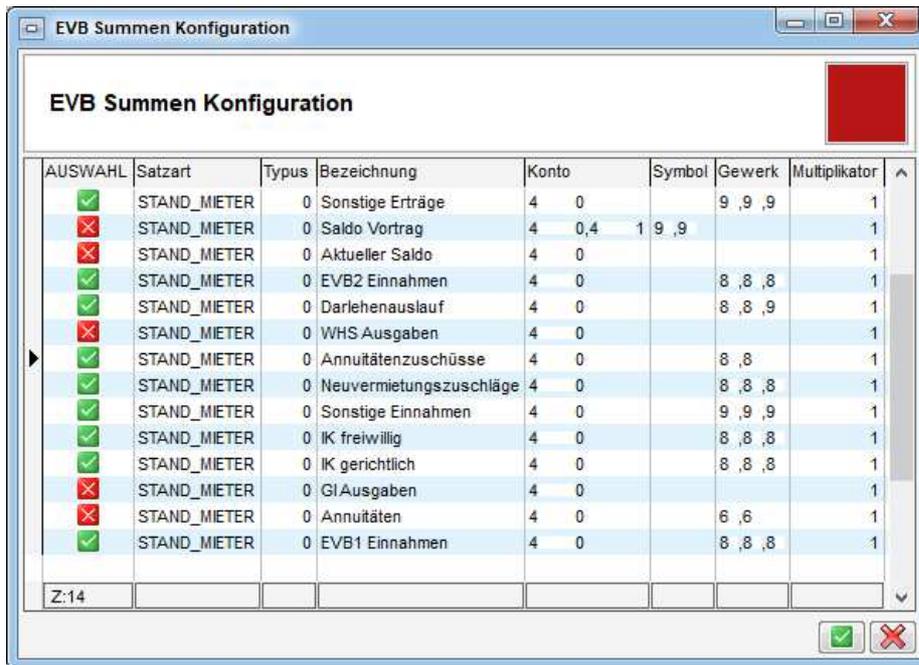
Für die konfigurierte Zeile werden dann alle Buchungen der eingegebenen Kombination aus *Konto*, *Gewerk*, *Buchungssymbol* und ggf. *Buchungstext Filter* aufsummiert und in der entsprechenden Zeile neben der eingegebenen *Bezeichnung* ausgegeben.

Nutzen Sie das Feld *Sortierung* um die konfigurierten Zeilen richtig zu sortieren. Wir empfehlen, hier die Zahlenwerte im Abstand von 5 oder 10 zu wählen. Dadurch ist es im Nachhinein einfacher, Zeilen einzufügen, ohne die Sortierungswerte aller nachfolgender Zeilen anpassen zu müssen. Wenn Sie eine Konfiguration vornehmen, die in der Lasche *EVB* nicht angezeigt und nur für den Bericht verwendet werden soll, aktivieren Sie die Checkbox *Zeile verstecken* oder geben Sie einen Sortierungswert größer 1 Million ein.

Über die Felder *gültig von* und *gültig bis* können Sie festlegen, dass bestimmte Zeilen nur bis zu einem bestimmten Datum angezeigt werden.

Mit Setzen des Häkchens *benutzerdefinierte Zeile* können Sie beispielsweise eine Leerzeile einfügen. Geben Sie zusätzlich eine *Sortierung* und die *Satzart* an, aber keine *Bezeichnung*. Durch die Leerzeilen wird die Anzeige in der Lasche *EVB* übersichtlicher.

Markieren Sie die Checkbox *Summe* können Sie Summen aus bereits definierten Zeilen bilden. Wenn Sie dann auf die Schaltfläche *Einfügen* klicken, wird ein weiteres Fenster geöffnet, in dem Sie die Zeilen auswählen können, aus denen die Summe gebildet werden soll.



AUSWAHL	Satzart	Typus	Bezeichnung	Konto	Symbol	Gewerk	Multiplikator
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	Sonstige Erträge	4 0		9,9,9	1
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	Saldo Vortrag	4 0,4	1 9,9		1
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	Aktueller Saldo	4 0			1
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	EVB2 Einnahmen	4 0		8,8,8	1
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	Darlehenauslauf	4 0		8,8,9	1
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	WHS Ausgaben	4 0			1
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	Annuitätenzuschüsse	4 0		8,8	1
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	Neuvermietungszuschläge	4 0		8,8,8	1
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	Sonstige Einnahmen	4 0		9,9,9	1
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	IK freiwillig	4 0		8,8,8	1
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	IK gerichtlich	4 0		8,8,8	1
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	GI Ausgaben	4 0			1
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	Annuitäten	4 0		6,6	1
<input checked="" type="checkbox"/>	STAND_MIETER	0	EVB1 Einnahmen	4 0		8,8,8	1

Abbildung 7 - Auswahl Summenbildung

Klicken Sie dazu die gewünschten Zeilen an. Dementsprechend wird in der Spalte ‚AUSWAHL‘ ein grünes Häkchen gesetzt. Bestätigen Sie Ihre Auswahl mit Klick auf den grünen Haken rechts unten. Soll eine Zeile in der Summe z. B. doppelt eingerechnet werden, können Sie in der Spalte ‚Multiplikator‘ zudem einen entsprechenden Zahlenwert setzen. Soll eine Zeile subtrahiert werden, geben Sie den Multiplikator -1 ein. Markieren Sie schließlich eine Summe als *Gesamtsumme*. Die Gesamtsumme im linken Bereich (Stand) sollte im Normalfall eine Summe über das komplette Instandhaltungskonto sein, ohne Einschränkungen auf Gewerke, Buchungssymbole, etc. Wenn Sie diese Zeile mithilfe der Checkbox als *Gesamtsumme* markieren, gibt das System zusätzlich einen Hinweis, ob es sich um ein Guthaben oder einen Rückstand handelt. Für den rechten Bereich der Zuführung wird die Zeile als *Gesamtsumme* markiert, die als



Grundlage für die Berechnung des aktuellen EVB in der Lasche *EVB* verwendet werden soll (berechnet als monatlicher Wert pro m²).

Zudem gibt es beim Objekt und in der Einheit ein Feld für die Nutzfläche für den EVB bzw. für die Rücklage. Damit kann, falls gewünscht, ein abweichender Schlüssel aus dem d+ RW für die Berechnung von EVB bzw. Rücklage pro Quadratmeter herangezogen werden. Standardmäßig wird das Feld gleich befüllt wie die Nutzfläche. Sollte die Konfiguration "Textschlüssel für Konvertierung" (Nr. 12000) im Einsatz sein, muss diese auch für diesen Schlüssel konfiguriert werden, ansonsten ist das Feld nicht befüllt.

3. Bericht EVB / Rücklagenvorausschau

Mit diesem Bericht können Sie den aktuellen Stand des EVB bzw. der Rücklagen für Mietobjekte, Eigentumsobjekte oder auch einzelne Objekte einsehen und die Entwicklung für die nächsten Jahre unter Einbezug geplanter Arbeiten hochrechnen. Sie können den Parameterdialog für den Bericht über das Hauptmenü (Bereich Objekte – Finanzen) oder über den Bereich Finanzen – EVB/RL des Objektmenüs öffnen.

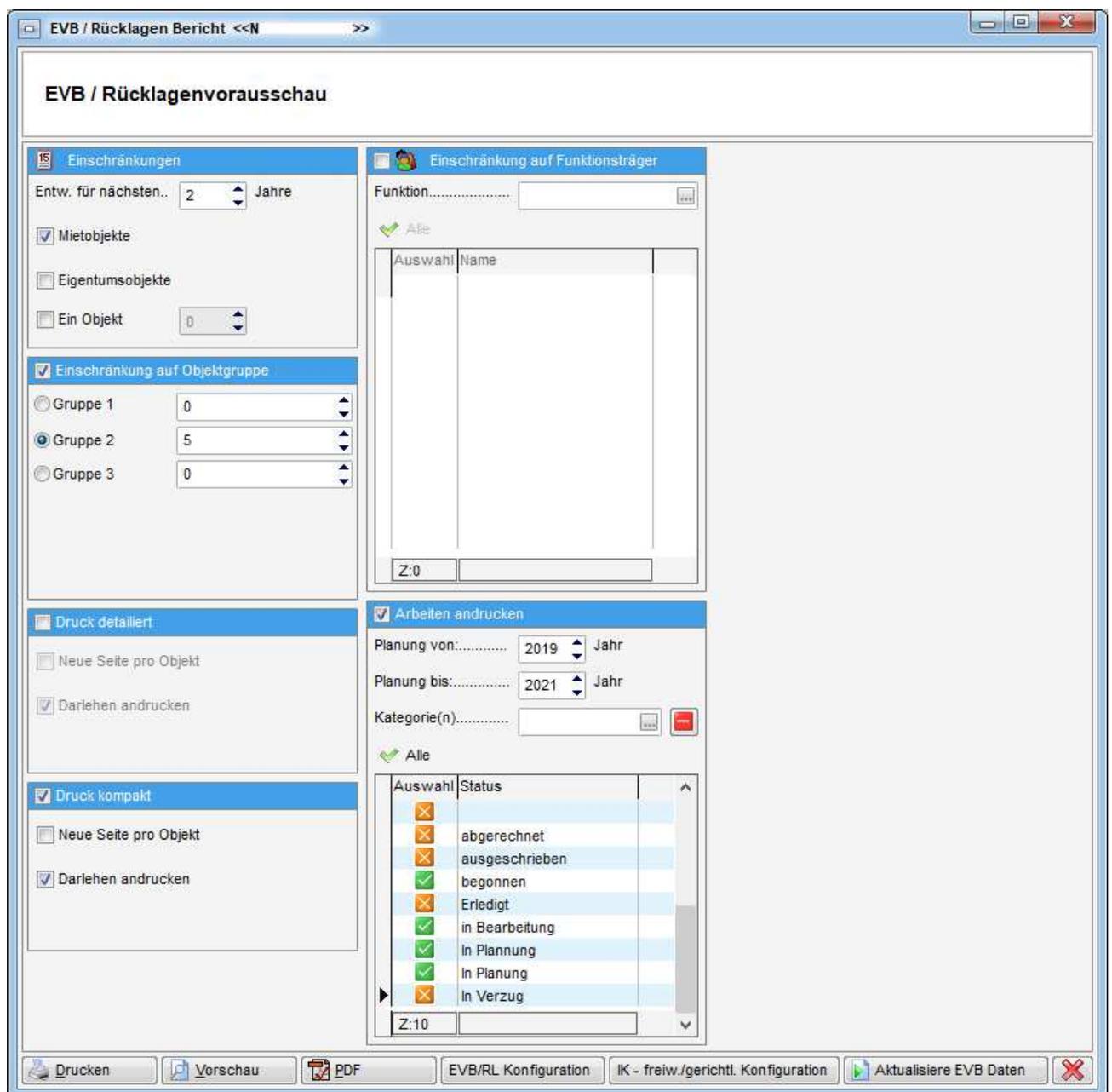
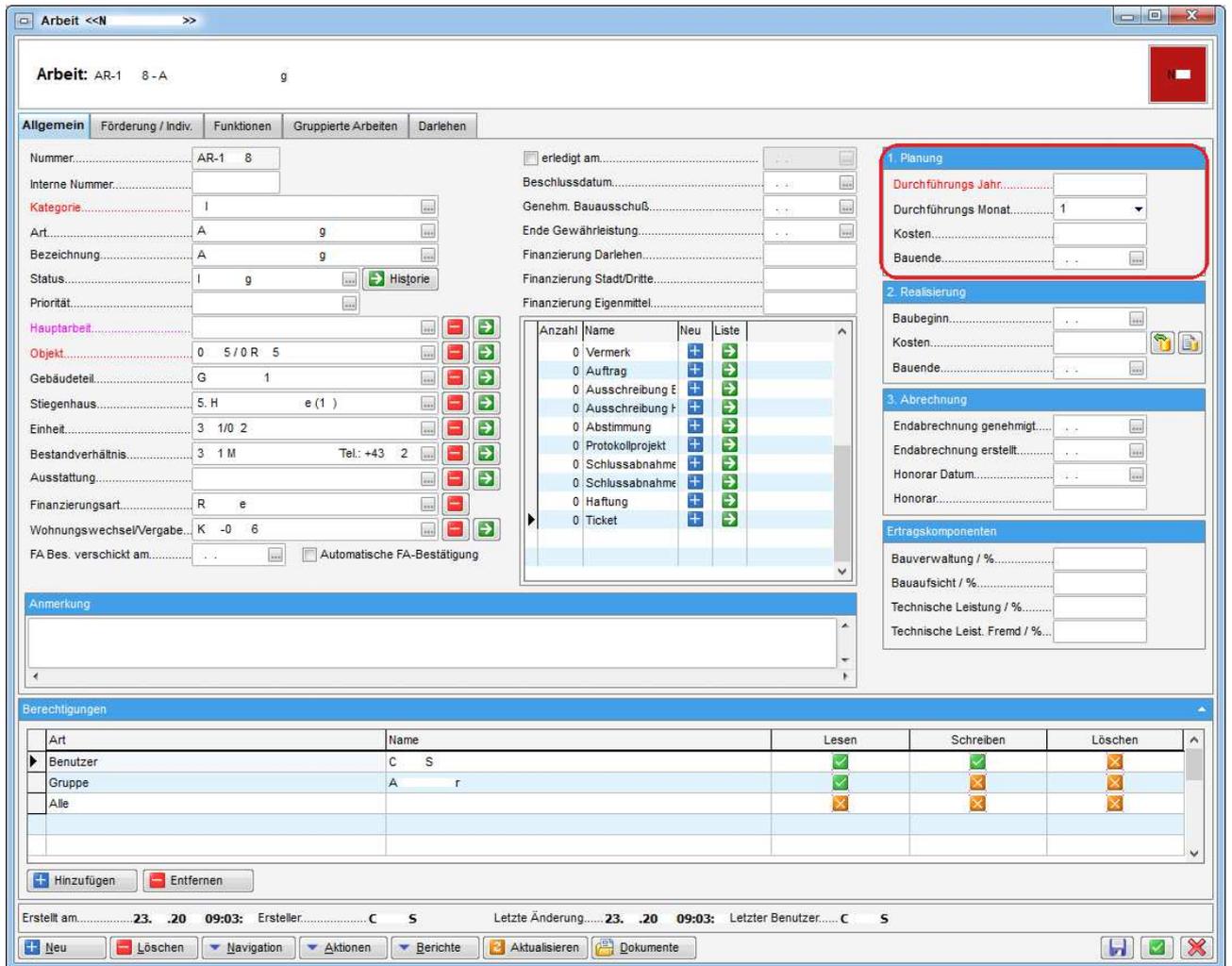


Abbildung 8 - Parameterdialog EVB / Rücklagenliste

Im Bericht gibt es verschiedene Einschränkungsoptionen, welche teils durch Aktivierung der entsprechenden Checkbox aktiviert werden:

- **Einschränkungen:** Wählen Sie hier, für wie viele *Jahre* die EVB-Einnahmen aufgeführt werden sollen. Möchten Sie nur das aktuelle Jahr abbilden, geben Sie den Wert 1 ein. Außerdem können Sie wählen, ob *alle Mietobjekte* und/oder *alle Eigentumsobjekte* aufgeführt werden sollen. Wenn Sie nur ein bestimmtes Objekt drucken wollen, wählen Sie *ein Objekt* und geben Sie die Objektnummer ein. Wurde der Dialog aus dem Objektmenü geöffnet, wird das aktuelle Objekt automatisch übergeben.
- **Einschränkung auf Objektgruppe:** Hier können Sie die Objektauswahl über die individuell pro Unternehmen zu definierenden *Objektgruppen* auswählen.
- **Funktionsträger einschränken:** Hier können Sie einschränken, dass nur jene Objekte angedruckt werden, denen ein bestimmter Funktionsträger zugeordnet ist. Bestimmen Sie die Funktion, zum Beispiel die Hausverwaltungsfunktion, indem Sie auf den Auswahlbutton  klicken und die gewünschte Funktion aus dem Funktionskatalog auswählen. Alle Träger dieser Funktion werden dann aufgelistet und Sie können die gewünschten Funktionsträger mit Setzen des grünen Häkchens wählen.
- **Druck detailliert und Druck kompakt:** In der Detailansicht werden EVB-Einnahmen, laufende Kosten, Annuitäten etc. für jedes Jahr einzeln aufgelistet. In der Kompaktansicht werden in einer Zeile die Werte des aktuellen Jahres und die Werte nach dem eingestellten Zeitraum an Jahren (siehe Einschränkungen) aufgeführt. Für beide Modi können Sie zusätzlich wählen, ob eine *neue Seite pro Objekt* verwendet werden soll und ob die *Darlehen* mit *angedruckt* werden sollen.

- Arbeiten andrucken: Um auch die geplanten Arbeiten für die nächsten Jahre bei der Berechnung mit einzubeziehen, aktivieren Sie diesen Bereich durch Setzen des Häkchens und geben Sie ein, welchen Zeitraum Sie einbeziehen wollen (Auswahl *Planung von* und *Planung bis*). Sowohl bei der Jahreszuordnung als auch bei den einzuberechnenden Kosten werden die Angaben im Bereich *1. Planung* der Arbeit einbezogen.



The screenshot shows the 'Arbeit' software interface. The '1. Planung' section is highlighted with a red box. It contains the following fields:

- Durchführungs Jahr: []
- Durchführungs Monat: 1
- Kosten: []
- Bauende: []

Below this section are other tabs: '2. Realisierung' and '3. Abrechnung'. The 'Ertragskomponenten' section includes:

- Bauverwaltung / %: []
- Bauaufsicht / %: []
- Technische Leistung / %: []
- Technische Leist. Fremd / %: []

The 'Berechtigungen' table at the bottom shows the following data:

Art	Name	Lesen	Schreiben	Löschen
Benutzer	C S	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gruppe	A r	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alle		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Abbildung 9 - Bereich 1. Planung in der Arbeit

- Sie können außerdem auf Arbeiten einer bestimmten *Kategorie* einschränken und nur Arbeiten einbeziehen, die einen bestimmten *Status* haben. Für letztere Einschränkung wählen Sie den oder die gewünschten Status durch Setzen eines grünen Häkchens aus.

Außerdem können Sie über die Schaltfläche *EVB/RL Konfiguration* auf die Konfiguration zugreifen, in welcher festgelegt wird, welche Buchungen von welchem Konto für diesen Bericht einberechnet werden sollen (siehe Seite 7).

Wenn für einige Objekte freiwillig oder gerichtlich weitere IK-Beträge eingehoben werden, können Sie diese über die Schaltfläche *IK – freiw./gerichtl. Konfiguration* eingeben.



Objekt	VEH	Jahr	Betrag
3	0	2013	3.299,29
3	0	2014	6.783,02
3	0	2015	6.783,02
3	0	2016	6.783,02
3	0	2017	6.783,02
3	0	2018	6.783,02
3	0	2019	6.783,02
3	0	2020	6.783,02
3	0	2021	6.783,02
3	0	2022	6.783,02
3	0	2023	6.783,02
3	0	2024	5.676,38
3	0	2025	3.944,83
3	0	2026	1.106,64
3	0	2027	645,54
5	0	2010	43.272,55
5	0	2011	43.813,41
5	0	2012	46.418,48
5	0	2013	48.151,95
5	0	2014	49.949,62
5	0	2015	51.875,70

Anzahl Datensätze: 176

Abbildung 10 - *IK freiw./gerichtl. Konfiguration*

Klicken Sie dazu auf die Schaltfläche *Neu* und tragen Sie dann Objekt, Verrechnungseinheit, Jahr und den jährlichen Betrag in die entsprechenden Zeilen ein. Speichern Sie mit Klick auf das grüne Häkchen oder auf das Diskettensymbol rechts unten. Die Daten werden dann für den Bericht ebenfalls herangezogen.

Mit Klick auf *Aktualisiere EVB Daten* werden die Daten aus dem RW neu und aktuell geladen und berechnet. Dies wird dann benötigt, wenn Sie in der Konfiguration etwas geändert haben.

Normalerweise werden die EVB-Daten im Zuge der nächtlichen Konvertierung aktualisiert. Dabei

ist zu beachten, dass der Button nur ein einzelnes Objekt aktualisiert, wenn im Bereich Einschränkungen ein Objekt gesetzt ist. Haben Sie dagegen den Bericht nicht auf ein Objekt eingeschränkt, werden die Daten aller Objekte aktualisiert. **ACHTUNG!** Dies kann unter Umständen ein paar Sekunden dauern.

Neben den bereits beschriebenen Daten werden im Bericht auch die Auslaufannuitäten eines Objektes berücksichtigt. Diese können Sie über das Objektmenü erfassen.

Außerdem wird dort die EVB/RL Grundstufe aufgeführt. Dies ist ein Schätzwert, der angeben soll, wie viel das Objekt durchschnittlich im monatlichen Unterhalt pro m² kostet. Dabei sollten Schäden, Reparaturen und geplante Arbeiten nicht mit einberechnet werden. Die Grundstufe kann in der Konfigurationstabelle 3001 pro Objekt oder global festgelegt werden (siehe Seite 22).

Haben Sie alle Einstellungen getroffen, haben Sie mehrere Möglichkeiten zur Weiterverarbeitung. Über die Schaltflächen in der Fußzeile können Sie den Bericht direkt *drucken*, in der *Vorschau* ansehen oder als *PDF*-Datei ausgeben. In der Vorschau haben Sie neben dem Drucken und speichern in verschiedenen Formaten auch noch die Möglichkeit, den Bericht per E-Mail zu versenden oder im DMS abzulegen.

4. Bericht EVB-Entwicklung

Mit diesem Bericht können Sie die Entwicklung des EVB abbilden.

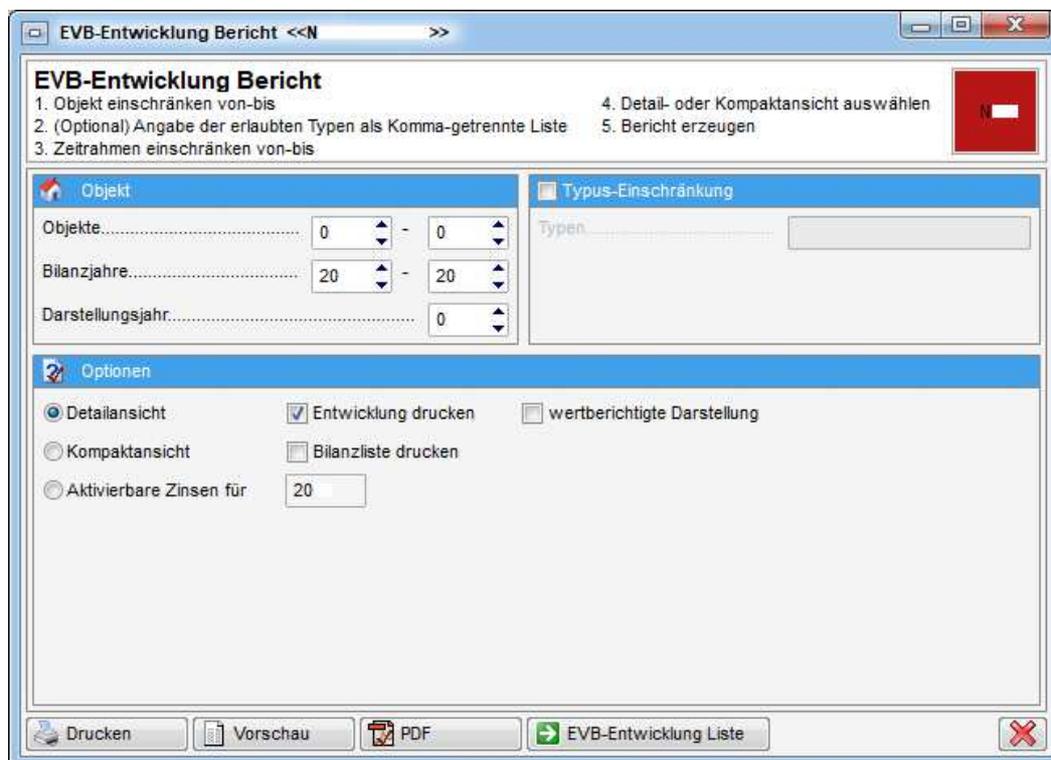


Abbildung 11 - Parameterdialog EVB-Entwicklung

In der Box *Objekt* können Sie wählen von welchem *Objekt* bis zu welchem *Objekt* die EVB-Entwicklung berechnet werden soll. Außerdem können Sie das *Bilanz Jahr* und das *Darstellungsjahr* angeben.

Daneben sehen Sie die Box *Typus-Einschränkung*. Um über *Typen* einschränken zu können, aktivieren Sie zuerst die entsprechende Checkbox.

Unter *Optionen* haben Sie mehrere Auswahlmöglichkeiten. Sie können wählen ob Sie den Bericht in der *Detailansicht* oder in der *Kompaktansicht* drucken wollen. Darunter wählen Sie die *Aktivierbaren Zinsen für* ein bestimmtes Jahr und befüllen das dazugehörige Feld mit der entsprechenden Jahreszahl. Durch Aktivierung der entsprechenden Checkboxes können Sie außerdem die *Entwicklung drucken*, die *Bilanzliste drucken* und / oder die *wertberichtigte Darstellung* anzeigen.

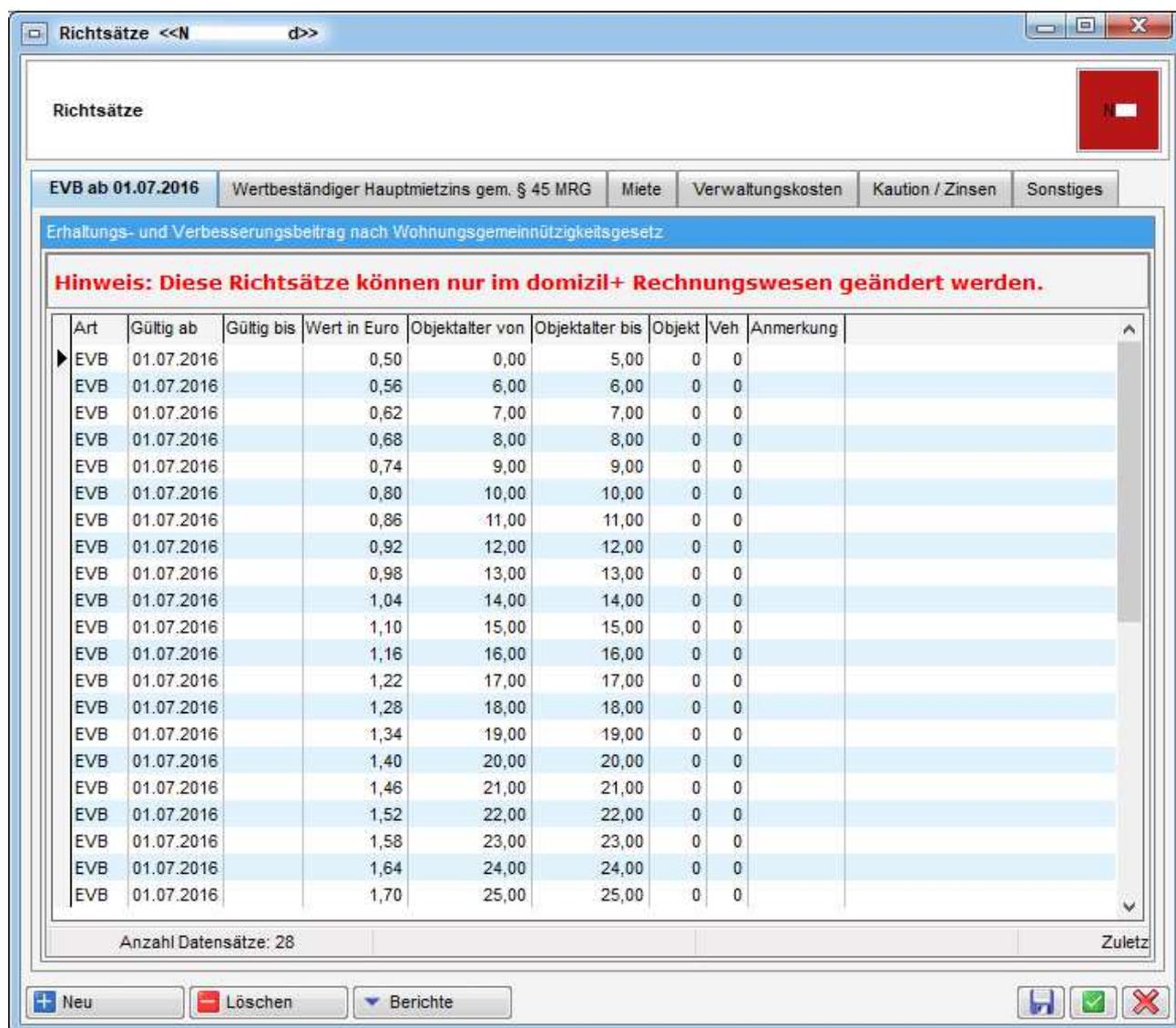


Haben Sie alle Einstellungen getroffen, haben Sie mehrere Möglichkeiten zur Weiterverarbeitung. Über die Schaltflächen in der Fußzeile können Sie den Bericht direkt *drucken*, in der *Vorschau* ansehen oder als *PDF*-Datei ausgeben. In der Vorschau haben Sie neben dem Drucken und speichern in verschiedenen Formaten auch noch die Möglichkeit, den Bericht per E-Mail zu versenden oder im DMS abzulegen.

5. Konfiguration

Richtsätze

In den Richtsätzen sind u.a. die gesetzlichen Grenzen für den EVB hinterlegt. Öffnen Sie den Dialog über das OM-Hauptmenü – Bereich Grundeinstellungen – Buchhaltung.



Art	Gültig ab	Gültig bis	Wert in Euro	Objektalter von	Objektalter bis	Objekt	Veh	Anmerkung
▶ EVB	01.07.2016		0,50	0,00	5,00	0	0	
EVB	01.07.2016		0,56	6,00	6,00	0	0	
EVB	01.07.2016		0,62	7,00	7,00	0	0	
EVB	01.07.2016		0,68	8,00	8,00	0	0	
EVB	01.07.2016		0,74	9,00	9,00	0	0	
EVB	01.07.2016		0,80	10,00	10,00	0	0	
EVB	01.07.2016		0,86	11,00	11,00	0	0	
EVB	01.07.2016		0,92	12,00	12,00	0	0	
EVB	01.07.2016		0,98	13,00	13,00	0	0	
EVB	01.07.2016		1,04	14,00	14,00	0	0	
EVB	01.07.2016		1,10	15,00	15,00	0	0	
EVB	01.07.2016		1,16	16,00	16,00	0	0	
EVB	01.07.2016		1,22	17,00	17,00	0	0	
EVB	01.07.2016		1,28	18,00	18,00	0	0	
EVB	01.07.2016		1,34	19,00	19,00	0	0	
EVB	01.07.2016		1,40	20,00	20,00	0	0	
EVB	01.07.2016		1,46	21,00	21,00	0	0	
EVB	01.07.2016		1,52	22,00	22,00	0	0	
EVB	01.07.2016		1,58	23,00	23,00	0	0	
EVB	01.07.2016		1,64	24,00	24,00	0	0	
EVB	01.07.2016		1,70	25,00	25,00	0	0	

Abbildung 12 - Richtsätze - EVB ab 01.07.2016

Die aktuellen Werte finden Sie in der Lasche EVB ab 01.07.2016. Die gesetzlich festgelegten Standardwerte (50 Cent in den ersten 5 Jahren und dann eine jährliche Erhöhung um 6 Cent bis

auf 2,00 Euro ab dem 30. Bestandsjahr des Gebäudes) kommen aus dem d+ Rechnungswesen und sind hier bereits hinterlegt. Der Dialog dient lediglich als Information.

Berechtigungen

53018 Objektmenü Eintrag EVB / RL kalkuliert (Objektmenü)

Diese Berechtigung aktiviert den Eintrag ‚EVB / RL kalkuliert‘ im Objektmenü.

53019 Objektmenü Eintrag EVB-Entwicklungsliste (Objektmenü)

Diese Berechtigung aktiviert den Eintrag ‚EVB-Rücklagenliste‘ im Objektmenü.

53033 Objektmenü Eintrag EVB-Entwicklung

Diese Berechtigung aktiviert den Eintrag ‚EVB-Entwicklung‘ im Objektmenü.

53053 EVB Vorschreibung löschen

Mit dieser Berechtigung dürfen Vorschreibungsbriefe im EVB Erhöhungsmodul gelöscht werden.

101001 EVB Artzk/Kostart (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle EVB Artzk/Kostart mit der Nummer 1100 ermöglicht.

101002 EVB Kostart-Import (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle ‚EVB Kostart-Import‘ mit der Nummer 1102 ermöglicht.

101004 EVB Zinsen (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle ‚EVB Zinsen‘ mit der Nummer 1002 ermöglicht.

101005 EVB-Instandhaltungsdarlehen (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle ‚EVB-Instandhaltungsdarlehen‘ mit der Nummer 1003 ermöglicht.



101034 EVB Standardwerte (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle ‚EVB Standardwerte‘ mit der Nummer 1104 ermöglicht.

101043 EVB Berechnung (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle ‚EVB Berechnung‘ mit der Nummer 1103 ermöglicht.

101104 EVB_BASIS_KONFIGURATION (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle ‚EVB-Rücklagenliste Grundstufe bzw. laufende Kosten‘ mit der Nummer 3001 ermöglicht.

101127 EVB-Rücklagenliste (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle ‚EVB-Rücklagenliste‘ mit der Nummer 1105 ermöglicht.

101137 EVB Rücklagenliste Freitext (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle ‚EVB Rücklagenliste Freitext‘ mit der Nummer 1107 ermöglicht.

205000 EVB-Konfiguration (Hauptmenü)

Mit dieser Berechtigung darf der Nutzer den EVB-Konfigurationsdialog bearbeiten.

205010 EVB-Zinsstaffel

Mit dieser Berechtigung darf der Nutzer den Button ‚EVB-Zinsstaffel‘ im Hauptmenü betätigen.

205020 EVB-Entwicklung (Hauptmenü)

Mit dieser Berechtigung darf der Nutzer den Dialog ‚EVB-Entwicklung‘ öffnen.

205021 EVB Entwicklung Übersicht (Hauptmenü)

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer die Übersicht der EVB Entwicklung einsehen.

205022 EVB Stand Konfiguration bearbeiten

Mit dieser Berechtigung kann man die Konfiguration am Dialog ‚EVB RL kalkuliert‘ bearbeiten.

210000 EVB-Zinsstaffel (Hauptmenü)

Mit dieser Berechtigung darf der Nutzer den Dialog ‚EVB-Zinsstaffel‘ öffnen.

270221 EVB Rücklagenliste (Hauptmenü)

Mit dieser Berechtigung kann der Nutzer den Bericht ‚EVB Rücklagenliste‘ und den dazugehörigen Parameterdialog aufrufen.

270227 EVB Entwicklung (Hauptmenü)

Mit dieser Berechtigung kann der Nutzer den Bericht ‚EVB Entwicklung‘ und den dazugehörigen Parameterdialog aufrufen.

270230 EVB zu verbrauchen

Mit dieser Berechtigung kann der Nutzer den Bericht ‚EVB zu verbrauchen‘ aufrufen und den dazugehörigen Parameterdialog aufrufen.

Globale Variablen

1161 GLOBAL_EVB_SB_OHNE_ZINSEN_BEI_WERTBERICHTIGUNG

Diese Variable wirkt sich auf die Schlussbilanz in den Berichten EVB_Entwicklung_Detail und EVB_Entwicklung_Kompakt aus.

Falls = 0 wird bei wertberichteter Darstellung nur die Spalte mit den Zinsen dargestellt, die Schlussbilanz wird aber nicht modifiziert.

1162 GLOBAL_EVB_RL_DIALOG_ALLE_ARBEITEN_SELEKTIEREN

Mit dieser Variablen wird festgelegt, ob im Dialog ‚EVB Rücklagenliste‘ standardmäßig alle Arbeiten selektiert werden.

= 0 (keine Auswirkung)

= 1 (alle Arbeiten werden selektiert)

12294 GLOBAL_AUFTRAG_EVB_BUDGET_LOGIK

Mit dieser Variablen wird festgelegt, ob die EVB Budget Logik für Aufträge verwendet werden soll.

Wenn ein Auftrag angelegt oder freigegeben wird, wird überprüft, ob für das Objekt ein

ausreichendes Budget vorhanden ist.

= 0 (EVB Budget Logik wird ignoriert)

= 1 (EVB Budget wird bei allen Objekten überprüft)

= 2 (EVB Budget wird nur bei den konfigurierten Objekten überprüft)

32520 GLOBAL_BUDGET_ART_ARTKZ

Mit dieser Variable kann festgelegt werden auf welche ArtKZ die Auftragsgewerke bei bestimmten EVB Budgets eingeschränkt werden.

Beispiel: WS=20;GI=20;IK=20;BK/HK=10,12)

32550 GLOBAL_EVB_BUDGET_DATUM

Bei der Ermittlung des verbrauchten Budgets werden, wenn keine Rechnung vorhanden, ein Auftrag nicht erledigt oder die Auftragssumme größer als die Rechnungssumme ist, die geschätzte Auftragssummen von freigegebenen Aufträgen eingerechnet. Wenn hier ein Datum eingestellt ist, werden nur freigegebene Aufträge berücksichtigt, die ab diesem Datum erstellt wurden. Dabei muss das Datum im Format YYYYMMDD eingeben werden.

Beispiel: 20180101 für 01.01.2018

Konfigurationstabellen

1002 EVB Zinsen

Diese Konfiguration legt die Parameter für die EVB-Zinsberechnung fest. Der Inhalt dieser Tabelle ist über den EVB-Konfigurationsdialog manipulierbar.

Die Bedeutung der einzelnen Felder ist abhängig vom Wert Key (=COD_KEY1).

Key = 1: Datum_Von, Datum_Bis (Zinsänderungsdaten), Sollzinssatz, Habenzinssatz

Achtung: Der angegebene Zeitraum muss innerhalb eines Kalenderjahres liegen!

Key = 2: Datum_Von = FIBU-Konten; die anderen Spalten sind leer (= 0)

EVBTyp 1=EVB1, 2=EVB2

Key = 3: Datum_Von = Zinsberechnung: kaufmännisch (360 Tage), kalendermäßig (365 oder 366 Tage); die anderen Spalten sind leer (= 0)

Die Spalte Objekt enthält immer eine Objektnummer. Ist ihr Wert -1, gilt die Einstellung für alle Objekte.

1003 EVB-Instandhaltungsdarlehen

Diese Konfiguration legt fest, nach welchen Kriterien ein Instandhaltungsdarlehen in der Darlehensbuchhaltung erkannt/markiert wird.

Spalte: Schlüssel

= 1 (das Darlehen wird über das Feld fibukz markiert)

= 2 (das Darlehen wird über das Feld textschl_bn markiert)

= 3 (das Darlehen wird über das RW-Feld Verwendungsart-OM markiert) – *dies ist die empfohlene Einstellung*

Spalte: Wert ODER WertText

In dieser Spalte wird der jeweilige Wert des oben konfigurierten Feldes eingetragen welches ein Instandhaltungsdarlehen darstellt.

Schlüssel = 1 (meistens fibukz = 4 (Wert))

Schlüssel = 2 (meistens 2 Einträge mit textschl_bn = 601 und 2-ter Datensatz mit textschl_bn = 602 (Wert))

Schlüssel = 3 (Wert ist abhängig von der Konfiguration im RW da diese Einträge vom Kunden konfiguriert werden können. (WertText))

Spalte: Darlehen in Diff. 0..1

legt fest ob der EVB oder der Finanzierungsstand angedruckt werden soll (Finanzierungsstand = EVB bzw. Rücklage + Darlehensstand und entspricht 1 in dieser Spalte)

Spalte: Zuschuss in Annuität 0..1

legt fest, ob die reine Annuität oder der Darlehensaufwand angedruckt werden soll.

1100 EVB Artzk/Kostart

Hier werden die Feldinhalte spezifiziert, über die die Eingangsdaten für die EVB-Entwicklung ermittelt werden. Die Inhalte dieser Tabelle sind über den Dialog "EVB-Konfiguration" erreichbar.

1102 EVB Kostart-Import

Hier werden die Parameter konfiguriert, über die die Daten aus Konfig-Tabelle 1100 importiert werden. Der Import und die Festlegung der Werte erfolgen über den EVB-Konfigurationsdialog.

1103 EVB Berechnung

Hier konfigurieren Sie die Parameter, die die EVB-Entwicklung steuern. Diese werden im Dialog EVB-Konfiguration eingestellt.

Der Startjahr-Parameter wird nicht mehr verwendet.

1104 EVB Standardwerte

Hier werden die Defaultwerte für die Eingabefelder im EVB-Konfigurationsdialog definiert.

1107 EVB Rücklagenliste Freitext

Hier können Sie für jedes Objekt einen eigenen Freitext konfigurieren, welcher dann angedruckt wird.

3001 EVB-Rücklagenliste Grundstufe bzw. laufende Kosten

Für den Bericht EVB-Rücklagenliste werden hier die Grundstufen, also die laufenden Kosten, konfiguriert. Tragen Sie dazu in der Spalte ‚Objekt‘ das gewünschte Objekt ein, das konfiguriert werden soll. Wollen Sie die Grundstufe für alle Objekte hinterlegen, geben Sie den Wert -1 ein. Jedoch hat die Angabe eines expliziten Objektes Vorrang vor dem Datensatz für alle Objekte. Geben Sie weiterhin an, für welches Objekalter die Grundstufe gelten soll. In den Spalten ‚EVB Grundstufe‘ bzw. ‚Rücklage Grundstufe‘ wird jeweils der m²-Preis eingetragen, der für die monatlichen Kosten angenommen wird. In der Spalte ‚nur Grundstufe‘ können Sie die Werte 0 oder 1 eingeben. Ist der Wert 0, werden bis zum aktuellen Monat die tatsächlichen Kosten aus der FIBU ermittelt und danach wird mit der Grundstufe gerechnet. Ist der Wert 1, wird nur der in der EVB Grundstufe konfigurierte Wert für die Berechnung der laufenden Kosten herangezogen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Übersicht EVB bzw. Rücklage im Objektmenü	3
Abbildung 2 - Übersicht EVB bzw. Rücklagen - Lasche EVB	4
Abbildung 3 - Beispiel Checkbox VEHS	5
Abbildung 4 - Kontonummer im Bereich Zuführung	6
Abbildung 5 - Übersicht EVB bzw. Rücklagen - Lasche Darlehen	6
Abbildung 6 - Übersicht EVB bzw. Rücklagen - Lasche Konfiguration	7
Abbildung 7 - Auswahl Summenbildung	9
Abbildung 8 - Parameterdialog EVB / Rücklagenliste	11
Abbildung 9 - Bereich 1. Planung in der Arbeit	13
Abbildung 10 - IK freiw./gerichtl. Konfiguration	14
Abbildung 11 - Parameterdialog EVB-Entwicklung	16
Abbildung 12 - Richtsätze - EVB ab 01.07.2016	18

