

| | |
|---|-----------|
| 1. Mahnwesen..... | 1 |
| 1.1. Mahnwesen - Vorbereitungen..... | 1 |
| 1.2. Mahnwesen - Aufruf..... | 9 |
| 1.3. Mahnwesen - Mahnvorschlagsliste..... | 21 |
| 1.4. Mahnwesen - eingefügte Kontoblätter..... | 22 |
| 1.5. Mahnwesen - Was finde ich wo ?..... | 27 |
| | |
| 2. Neue Kommunikationsmedien, externe Dokumente archivieren..... | 28 |
| 2.1. Faxe senden..... | 28 |
| 2.2. Homepages anwählen..... | 28 |
| 2.3. E-Mails senden –Standard-Mailprogramm..... | 28 |
| | |
| 3. Archive ergänzen, Archivverweise und externe Dokumente..... | 30 |
| 3.1. Einfügen in Archive..... | 30 |
| 3.2. Beim Archivieren Dokumente auf andere Ordnerorte zuordnen..... | 33 |
| 3.3. Externe Objektordner in das Register <i>Archiv</i> einbinden..... | 34 |
| 3.4. Archivfenster: Ein-/Ausgangskennzeichen..... | 36 |
| 3.5. externe Dokumente aus einem Eingangsordner archivieren..... | 36 |
| | |
| 4. das Archiv pflegen..... | 39 |
| | |
| 5. E-Mail..... | 42 |
| 5.1. Wozu E-Mail in PowerHaus..... | 42 |
| 5.2. Voraussetzungen: Mail-Einstellungen..... | 43 |
| 5.3. Voraussetzungen: Mail-Adresse des Benutzers..... | 47 |
| 5.4. Programme für die Bearbeitung..... | 48 |
| 5.5. Mails bearbeiten..... | 48 |
| 5.6. Neue Mails erstellen..... | 50 |
| 5.7. Registerkarte <i>Zuordnungen</i> | 52 |
| 5.8. Registerkarte <i>Anhänge</i> | 53 |
| 5.9. E-Mail versenden..... | 55 |
| 5.10. E-Mail Erstellung aus der Adresse heraus..... | 56 |
| 5.11. Mail-Archiv z.B. bei Adressen..... | 56 |
| 5.12. Kommunikationsregister..... | 57 |
| 5.13. Selektion nach E-Mailadresse..... | 58 |
| 5.14. E-Mail-Empfänger zusammenstellen..... | 59 |
| 5.15. Weitere Register im Programm <i>Mails bearbeiten</i> | 62 |
| 5.16. Integration in die Objektbetreuung..... | 63 |
| 5.17. Rechte für die Verwaltung von E-Mails..... | 65 |
| 5.18. Checkliste –Wie mache ich was ?..... | 66 |
| | |
| 6. Vorbereitung der Jahresabrechnung..... | 67 |
| 6.1. neue Themen in der Abrechnung..... | 67 |
| 6.2. Das aktive Wirtschaftsjahr..... | 68 |
| 6.3. Adresse der Abrechnung und Bankverbindung..... | 69 |
| 6.4. Aufbau der Abrechnung..... | 69 |
| 6.5. Die Rechenformel für die Verteilung der Kosten..... | 70 |
| 6.6. Die Verteilungsschlüssel..... | 73 |
| 6.7. Eingabe der Verteilungsschlüssel..... | 77 |
| 6.8. Abrechnungsmengen für die Personenkonten oder die Einheiten..... | 91 |
| 6.9. Zusätzliches Objektregister: Abrechnungsmengen..... | 96 |
| 6.10. Abrechnungsmengen – mehrere Daten im gleichen Zeitraum..... | 97 |
| 6.11. Liste Abrechnungsmengen..... | 99 |
| 6.12. Zusammenfassung Abrechnungsmengen und Verteilungsschlüssel..... | 105 |
| 6.13. Abrechnungsmengen prüfen..... | 106 |
| 6.14. diverse Steuerungsangaben im Objekt..... | 115 |
| 6.15. Im Personenkonto den Unterkontotyp prüfen..... | 118 |
| 6.16. Zusätzliche Abrechnungssteuerungen im Sachkonto..... | 119 |

| | |
|--|------------|
| 6.17. Saldenerfassung der Sachkonten und Vorauszahlungen..... | 124 |
| 6.18. haushaltsnahe Dienstleistungen nachbearbeiten und kontrollieren..... | 132 |
| 6.19. Die Erhaltungsrücklage in WEG-Objekten | 135 |
| 6.20. abrechnungsneutrale Einnahmen/Ausgaben..... | 146 |
| 6.21. Buchungen zum Heizkostenkonto und zum Ölbestand | 148 |
| 6.22. Nachkontrolle für die Buchungen: Saldenlisten | 150 |
| 6.23. Kontrolle der Buchungen auf den Sachkonten | 151 |
| 6.24. Abschlussbuchungen auf Sachkonten..... | 152 |
| 6.25. Kontrolle der Personenkonten | 154 |
| 6.26. Abschlussbuchungen auf Personenkonten | 157 |
| 6.27. Anlage Kontoauszug (WEG und Mietverwaltung)..... | 158 |
| 7. Allgemeine Hinweise zur Überarbeitung der WEG-Abrechnung..... | 160 |
| 7.1. Buchungen aufschlüsseln | 162 |
| 7.2. Vorlauf- und Nachlauftext | 164 |
| 7.3. Das Programm <i>Abrechnungssteuerung - Eigentümer</i> | 168 |
| 7.4. Den Vermögensbericht einrichten..... | 180 |
| 7.5. Das Wirtschaftsjahr vor dem Abrechnungsjahr abschließen..... | 187 |
| 7.6. Zusammenfassung | 189 |
| 7.7. Checkliste Vorbereitung der Jahresabrechnung..... | 189 |
| 8. Überblick: Aufbau der Abrechnung | 190 |
| 9. Druck der Jahresabrechnung Eigentümer | 192 |
| 9.1. Archivierung der Jahresabrechnung als PDF-Dokument | 223 |
| 10. Ergänzende Themen zur Abrechnung (überwiegend WEG)..... | 229 |
| 10.1. Detaildruck für Geldkonten / Spalte Brutto/Netto | 229 |
| 10.2. Separater Andruck der Dienstleistungen (WEG- und Mietverw.) | 231 |
| 10.3. Andruck der Rücklagenumsätze aus abrechnungsneutralen Positionen | 234 |
| 11. Beispiel: Teilgewerbliches Mietobjekt..... | 237 |
| 11.1. Das aktive Wirtschaftsjahr | 237 |
| 11.2. Adresse der Abrechnung und Bankverbindung | 237 |
| 11.3. Druckausschluss für Garagen oder Nebenflächen | 237 |
| 11.4. Leerstand | 237 |
| 11.5. Aufbau der Abrechnung | 238 |
| 11.6. Eigenschaften der Verteilungsschlüssel | 239 |
| 11.7. Eingabe der Verteilungsschlüssel | 241 |
| 11.8. Zusätzliche Abrechnungssteuerungen im Sachkonto..... | 250 |
| 11.9. Im Personenkonto den Unterkontotyp prüfen | 254 |
| 11.10. Steuerungen zur Steuer im Wirtschaftsjahr | 255 |
| 11.11. Wiedergabe der Steuer bei gewerblichen Mietern..... | 255 |
| 11.12. Steuerkonfiguration..... | 257 |
| 11.13. Steuerungen auf Objektebene | 257 |
| 11.14. Vorlauf- und Nachlauftext | 260 |
| 11.15. Das Programm <i>Abrechnungssteuerung - Mieter</i> | 261 |
| 11.16. Das Wirtschaftsjahr zum Vorjahr – nicht - abschließen..... | 270 |
| 11.17. Checkliste Vorbereitung der Mieterabrechnung..... | 270 |
| 11.18. Ausblick: Welchen Daten sind für die Abrechnung erforderlich ?..... | 270 |
| 11.19. Saldenerfassung der Sachkonten..... | 271 |
| 11.20. Salden für die Mieter | 271 |
| 11.21. Eingabe der Dienstleistungsanteile..... | 273 |
| 11.22. Kontrolle der Kontensalden - Hinweise | 274 |
| 11.23. Abrechnungsmengen für die Einheiten..... | 275 |
| 11.24. Abrechnungsmengen in den Personenkonten..... | 276 |
| 11.25. Abrechnungsmengen übers Objekt erfassen | 278 |
| 11.26. Liste Abrechnungsmengen | 282 |
| 11.27. Zusammenfassung Abrechnungsmengen und Verteilungsschlüssel | 286 |
| 11.28. Abrechnungsmengen prüfen..... | 286 |

| | |
|---|------------|
| 11.29. Druck der Betriebskostenabrechnung Mieter | 296 |
| 12. Wiederholung der Jahres- bzw. BK-Abrechnung | 310 |
| 13. Archivierung der BK-Abrechnung im PDF-Format | 311 |
| 14. Überblick: Nacharbeiten nach der Abrechnung | 316 |
| 15. Freigabe der Jahresabrechnung Eigentümer | 318 |
| 16. Freigabe der BK-Abrechnung Mieter | 323 |
| 17. Nacharbeiten nach der Abrechnung | 327 |
| 17.1. Zahlungseingänge buchen..... | 327 |
| 17.2. Guthaben und Nachzahlungen verarbeiten | 328 |
| 17.3. Abrechnung - Was finde ich wo ? | 332 |
| 17.4. Prüfliste - Abrechnung | 332 |
| 18. Weitere Themen zur Abrechnung - allgemein..... | 333 |
| 18.1. Übersicht über die mitgelieferten Verteilungsschlüssel | 333 |
| 18.2. Umlage nach Anteil und Zeit | 334 |
| 18.3. Umlage nach Anteil..... | 335 |
| 18.4. Umlage nach Differenz | 337 |
| 18.5. Umlage nach Festbetrag..... | 339 |
| 18.6. Umlage nach monatlichem Festbetrag | 340 |
| 18.7. Umlage mit Basisbetrag/Erhöhung | 341 |
| 18.8. Umlage nach Differenz mit mehreren Zählerständen | 341 |
| 18.9. Variante mehrere Abrechnungsmengen: die Nutzfläche | 342 |
| 18.10. Mehrere Abrechnungsmengen in Prozentrelation | 342 |
| 18.11. Verbinden von zwei Verteilungsschlüsseln: Beispiel 1 | 343 |
| 18.12. Verbinden von zwei Verteilungsschlüsseln: Beispiel 2 | 343 |
| 18.13. Datenänderungen in der Abrechnungsmenge beim selben Personenkto. | 346 |
| 18.14. Ein neuer Verteilungsschlüssel | 347 |
| 18.15. Abrechnungsmengen: Anzeige der Nachkommastellen..... | 349 |
| 18.16. Abrechnungsmengen bereinigen | 350 |
| 18.17. Eigentümer/Mieter: Anzeige Verteilung..... | 352 |
| 18.18. Druckausgaben steuern..... | 352 |
| 18.19. Überschriften in der Abrechnung | 353 |
| 18.20. Vor- und Nachlauftexte, Verarbeitungshinweise | 355 |
| 18.21. Druck des Firmenlogos im Abrechnungskopf | 356 |
| 18.22. Mehrfertigungen zu Abrechnungen..... | 356 |
| 18.23. Abrechnung: Saldovorträge bei Vorauszahlungen..... | 357 |
| 18.24. Abrechnung: breitere Spalten für die Kostenbezeichnungen..... | 359 |
| 18.25. Abrechnung ohne Buchhaltung..... | 362 |
| 19. Weitere Themen zur Abrechnung – WEG | 372 |
| 19.1. Einzelbelastungen von Rechnungen..... | 372 |
| 19.2. Einzelbelastung und Gutschrift bei anderen Personenkonten | 377 |
| 19.3. Umlage nicht einbringbarer Forderungen auf die übrigen Eigentümer | 378 |
| 19.4. unvollständige Verteilungssteuerungen | 378 |
| 19.5. Einnahmen..... | 379 |
| 19.6. Unterschiedliche Bezugstermine bei neuen Objekten | 380 |
| 19.7. WEG: Zuordnung der Abrechnungsspitze bei Eigentümerwechsel..... | 380 |
| 19.8. Beheben der Differenz im Status der WEG-Abrechnung | 383 |
| 19.9. Buchungsmethode bei Teilentnahme aus der Rücklage | 384 |
| 19.10. Steuer in der WEG-Abrechnung – Brutto, nachrichtlich | 388 |
| 19.11. Steuer in der WEG-Abrechnung – Netto oder Teilnetto | 393 |
| 19.12. Nebenkostenumlage für Nicht-Selbstnutzer | 396 |
| 19.13. Grundsteuer in der Nebenkostenumlage | 398 |

| | |
|---|------------|
| 19.14. Nebenkostenabrechnung für WEG-Verwaltungen..... | 403 |
| 19.15. Ölbestandbuchung nach BGH VZR 251/10 | 404 |
| 20. Weitere Themen zur Abrechnung – Mietverwaltung | 405 |
| 20.1. Abrechnung: Zwischenüberschriften..... | 405 |
| 20.2. Abrechnung: Ausweis von Vorwegabzügen bei Kosten..... | 405 |
| 20.3. BK-Abrechnung Mieter: Neue Sollbeträge aus Kosten..... | 407 |
| 20.4. Flächenänderungen bei gewerblichen Objekten nachweisen..... | 410 |
| 20.5. Teildurchschlag bei Umlagen..... | 412 |
| 20.6. Abweichende prozentuale Belastung für einen Mieter | 414 |
| 20.7. Mischen von Verteilungsschlüsseln beim selben Kostenkonto | 415 |
| 20.8. gemischte Kostenumlagen..... | 417 |
| 20.9. Änderung der Eigenschaften der Steuerkonten..... | 418 |
| 20.10. Steuer in der Mieter-Abrechnung | 420 |
| 20.11. Variante: Brutto-Netto-Abrechnung teilgewerblicher Objekte | 422 |
| 20.12. Abrechnungsvariante 2: Abrechnung nach Unterkonten | 423 |
| 20.13. Wohnungsleerstand in der Abrechnung der Mietverwaltung | 426 |
| 20.14. Heizkostenbeträge aus Leerstand | 429 |
| 20.15. Steuerungen für das Buchen von Abrechnungsergebnissen bei Leerstand..... | 430 |
| 20.16. Umlage bei unterschiedlichen Vertragstypen in der Mietverwaltung | 431 |
| 20.17. Kostenkappungen und Kostendeckelungen | 432 |
| 20.18. Betriebs- oder Heizkostenpauschalen | 434 |
| 20.19. Abrechnung öffentlich geförderter Objekte | 434 |
| 20.20. Umlagenausfallwagnis nur auf die Betriebskosten | 437 |
| 20.21. Kostenanteile einer Einheit weiterbelasten | 437 |
| 21. Weitere Themen im Umfeld der Abrechnung | 439 |
| 21.1. Mieter in WEG Objekten führen ? | 439 |
| 21.2. Mieter zu Gemeinschaftseigentum | 439 |
| 21.3. Buchungen ohne Buchung „virtuell“ abgrenzen..... | 441 |
| 21.4. Buchungsabgrenzung für Vorauszahlungen der Eigt./Mieter..... | 448 |
| 22. Wirtschaftsplan | 449 |
| 22.1. Vorbereitung der Daten - Überblick | 449 |
| 22.2. Vorbereitung der Daten – aktives Jahr 2023 einstellen | 450 |
| 22.3. Eingabe der Verteilungsschlüssel | 450 |
| 22.4. Kontrolle der Zuordnung zum Unterkonto..... | 457 |
| 22.5. Erfassung der Kalkulation in den Sachkonten | 459 |
| 22.6. Kontrolle der Steuerungen: Sachkontenplan | 464 |
| 22.7. Eingabe der Daten in den Abrechnungsmengen | 464 |
| 22.8. Liste Abrechnungsmengen | 465 |
| 22.9. Abrechnungsmengen prüfen..... | 469 |
| 22.10. Vorlauf- und Nachlauftext | 472 |
| 22.11. Steuerungsangaben für den Einzelwirtschaftsplan | 473 |
| 22.12. Checkliste Vorbereitung des Wirtschaftsplans | 475 |
| 22.13. Druck des Wirtschaftsplans | 476 |
| 22.14. Wiederholung Wirtschaftsplan..... | 482 |
| 22.15. Archivierung des Wirtschaftsplans im PDF-Format..... | 482 |
| 22.16. Ergebnisse des Wirtschaftsplanes freigeben | 484 |
| 23. Heizkosten | 488 |
| 23.1. Arbeitsmodelle zur Heizkostenabrechnung | 488 |
| 23.2. Hinweise zu den Heizkostenkonten | 489 |
| 23.3. Buchungen auf Sachkonten bei gleicher Heizperiode | 489 |
| 23.4. Abweichende Heizperiode | 491 |
| 23.4.1. Stammdateneingaben..... | 491 |
| 23.4.2. Buchhaltung | 493 |
| 23.4.3. Buchungen auf Sachkonten zum Ende der Heizperiode | 493 |
| 23.4.4. Ermittlung der Vorauszahlungen..... | 494 |
| 23.4.5. Druck der Kontoblätter | 497 |

| | |
|---|------------|
| 23.4.6. Eingabe der Heizkostenabrechnung | 498 |
| 23.4.7. Verarbeitung der HK-Abrechnung | 498 |
| 23.4.8. Umbuchen der Heizkosten-Vorauszahlungen | 504 |
| 23.5. Abweichende Heizperiode - Was finde ich wo ? | 505 |
| 24. Systemarbeiten | 506 |
| 24.1. Installation | 506 |
| 24.2. Änderungen an der Installation: Firebird als Standard | 507 |
| 24.3. Prüfung auf Updates im Internet | 507 |
| 24.4. Benutzer und Kennworte in PowerHaus | 509 |
| 24.5. eigenes Passwort ändern | 516 |
| 24.6. Liste der Zugriffsberechtigungen | 517 |
| 24.7. Datenbankstatistik | 517 |
| 24.8. Systeminformationen | 518 |
| 24.9. Listenkonfiguration | 519 |
| 24.10. Zugriff auf Handbuchttexte | 523 |
| 24.11. Registry | 523 |
| 24.12. Direktzugriff: Windows-Explorer | 524 |
| 24.13. Direktzugriff: Ordner Anwendungsdaten | 525 |
| 24.14. Direktzugriff: Word-Makro | 526 |
| 24.15. Die Datenbank reorganisieren - Variante 1 | 526 |
| 24.16. Die Datenbank reorganisieren - Variante 2 | 529 |
| 24.17. Automatische Lizenzabfrage | 534 |
| 24.18. Datenbank sichern und anonymisieren | 537 |
| 24.19. Datenbank überprüfen/reparieren | 537 |
| 24.20. Unterstützte Betriebssysteme und Datenbank-Programme | 538 |
| 24.21. Linux | 538 |
| 24.22. Hilfsdateien für Druckvorschau | 538 |
| 24.23. Daten sichern mit WinZip oder WinRAR | 538 |
| 24.24. Windows-Systemeinstellungen | 539 |
| 24.25. Windows-Ländereinstellungen | 540 |
| 25. Datenschnittstellen | 541 |
| 25.1. Daten importieren | 541 |
| 25.2. Daten exportieren | 542 |
| 25.3. Datenexport Eigentümer/Mieter | 544 |
| 26. Programmeigenschaften im Mehrplatzbetrieb | 545 |
| 26.1. Arbeitsplatzlizenzen | 545 |
| 26.2. Datenzugriffe bei mehreren Benutzern | 545 |
| 26.3. Erfassung in den Buchhaltungsprogrammen | 545 |
| 27. Hilfsprogramme | 547 |
| 27.1. Kontostände neu berechnen | 547 |
| 27.2. Mehrwertsteuer neu berechnen | 548 |
| 27.3. Vorsteuer neu berechnen | 548 |
| 27.4. Diverses: Zuordnungsänderungen | 548 |
| 27.5. Nicht verwendete Konten löschen | 549 |
| 27.6. Wirtschaftsjahr ändern | 549 |
| 27.7. Kurznamen erzeugen | 550 |
| 27.8. Lizenznehmer ändern | 550 |
| 27.9. Mehrwertsteuerkorrektur | 550 |
| 28. Zusatzprogramme zu PowerHaus | 551 |
| 28.1. Listenexport im RTF-Format | 551 |
| 28.2. Integrierter Zahlungsverkehr (früher: OnlineKonto) | 553 |
| 28.3. HBCI-Schnittstelle | 553 |
| 28.4. Vorgänge/Termine | 554 |
| 28.5. Objektbetreuung | 557 |
| 28.6. Telefonanbindung | 557 |

| | |
|---|-----|
| 28.7. Outlook-Anbindung | 557 |
| 28.8. Indexmiete | 557 |
| 28.9. Staffelmiete | 557 |
| 28.10. Mietenspiegel | 558 |
| 28.11. Umsatzmiete | 558 |
| 28.12. Sondereigentumsverwaltung | 558 |
| 28.13. Datenaustausch mit HK-Abrechnern | 558 |
| 28.14. Kautionsverzinsung..... | 559 |
| 28.15. Verzugszinsen..... | 559 |
| 28.16. DATEV-Schnittstelle | 559 |
| 28.17. Objekte kopieren und löschen | 559 |
| 28.18. Security-Pack | 559 |
| 28.19. Kostenmiete | 559 |
| 28.20. Zwangsverwaltung | 560 |
| 28.21. Finanzbuchhaltung..... | 560 |

