

PowerHaus-Werkzeuge

Dokumentation

Version 2.3

Inhaltsverzeichnis:

1.	Login.....	<u>-5-</u>
2.	Das Hauptfenster:.....	<u>-5-</u>
2.1	Schließen.....	<u>-5-</u>
2.2	Werkzeuge.....	<u>-5-</u>
2.3	ERP-Systeme.....	<u>-5-</u>
2.4	Schnittstellen.....	<u>-5-</u>
2.5	Excel-Export.....	<u>-5-</u>
2.6	XML-Export.....	<u>-5-</u>
2.7	Import.....	<u>-5-</u>
2.8	Hilfe.....	<u>-5-</u>
3.	Werkzeuge:.....	<u>-6-</u>
3.1	Zwischen Objekten kopieren.....	<u>-6-</u>
3.1.1	Prüfen.....	<u>-7-</u>
3.1.2	Kopieren.....	<u>-8-</u>
3.2	Archivpfade anlegen.....	<u>-10-</u>
3.2.1	alle Archivpfade löschen.....	<u>-11-</u>
3.2.2	Pfade anlegen.....	<u>-11-</u>
3.2.3	Dateien verschieben.....	<u>-12-</u>
3.3	Suchbegriffe überarbeiten.....	<u>-13-</u>
3.3.1	Ausführen.....	<u>-13-</u>
3.3.2	manuell bearbeiten.....	<u>-14-</u>
3.4	FiBu-Firma reparieren.....	<u>-16-</u>
3.5	Mietsalden ausbuchen.....	<u>-17-</u>
3.6	Sachkontonummern ändern.....	<u>-18-</u>
3.7	Heizkosten Ordnungsbegriffe => Zusatzfeld.....	<u>-19-</u>
3.8	Vertrags-Nummerierung anpassen.....	<u>-20-</u>
4.	ERP-Systeme.....	<u>-21-</u>
4.1	SAP.....	<u>-21-</u>
4.1.1	SAP-Menü.....	<u>-21-</u>
4.1.1.1	Konfiguration.....	<u>-21-</u>
4.1.1.2	SAP => PowerHaus.....	<u>-21-</u>
4.1.1.3	PowerHaus => SAP.....	<u>-21-</u>
4.1.1.4	Prüfungen.....	<u>-21-</u>
4.1.1.5	SAP => PowerHaus EXCEL.....	<u>-21-</u>
4.1.2	Übersicht der Struktur.....	<u>-22-</u>
4.1.3	Voraussetzungen.....	<u>-24-</u>
4.1.4	Konfiguration.....	<u>-25-</u>
4.1.4.1	Konfiguration: SAP => PowerHaus.....	<u>-25-</u>
4.1.4.2	Konfiguration: PowerHaus => SAP.....	<u>-27-</u>
4.1.4.3	Konfiguration: Login.....	<u>-33-</u>
4.1.5	Integritätsprüfungen.....	<u>-34-</u>
4.1.6	SAP => PowerHaus.....	<u>-35-</u>
4.1.7	PowerHaus => SAP.....	<u>-37-</u>
4.1.8	SAP => PowerHaus - Excel.....	<u>-39-</u>
4.2	DATEV.....	<u>-40-</u>
4.3	Diamant.....	<u>-41-</u>

4.3.1	Konfiguration.....	-42-
4.3.1.1	Diamant => PowerHaus.	-42-
4.3.1.2	PowerHaus => Diamant - Übertragung Debitoren.....	-44-
4.3.1.3	PowerHaus => Diamant - Übertragung Buchungen. ..	-45-
4.3.1.4	Diamant-Login.....	-49-
4.3.2	Diamant Debitor => PowerHaus.	-50-
4.3.3	Diamant Buchungen => PowerHaus.	-51-
4.3.4	PowerHaus => Diamant	-54-
4.4	SIMBA.	-56-
4.4.1	PowerHaus => SIMBA.	-56-
4.4.2	SIMBA => PowerHaus.	-59-
4.5	DCW.	-60-
4.5.1	PowerHaus => DCW.....	-61-
4.5.2	DCW => PowerHaus.	-63-
4.5.2.1	DCW-Import Mietzahlungsdatei.	-64-
4.5.2.2	DCW-Import Kostenbuchungsdatei.	-65-
4.6	JobRouter.....	-66-
4.6.1	JobRouter => PowerHaus.....	-66-
4.6.1.1	Löschen.....	-67-
4.6.1.2	Synchronisation.	-67-
4.6.1.3	Korrigieren.....	-67-
4.6.1.4	=> PowerHaus.	-67-
4.6.2	PowerHaus => JobRouter.....	-69-
5.	Schnittstellen.	-70-
5.1	VoteWorks - Anwesenheitsliste Eigentümerversammlung.	-70-
5.2	Metamagix - Portfolio-Management.	-72-
5.3	DocuWare - Dokumentenmanagement.	-73-
5.4	bison.box - Asset- und Portfolio-Management.	-75-
5.5	d.velop - Dokumentenmanagement - Abruf Überweisungen.....	-76-
5.6	avestrategy - Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement.	-77-
5.7	PRO-HKA von SK-Soft - Heizkostenabrechnung.	-81-
5.8	Hausbank München.....	-83-
6.	Excel / CSV-Export.	-84-
6.1	Kontoliste exportieren (Bonus).....	-84-
6.2	Bankverbindungsliste exportieren (Bonus).....	-85-
6.3	Buchungen Finanzbuchhaltung.	-86-
6.4	Mondial HV-Mappe und Mieterliste.	-87-
6.5	IntReal FiBu-Export.	-88-
6.6	IntReal Mieterstammdaten.....	-89-
6.7	IntReal Mieterliste.....	-90-
6.8	Objektstruktur.....	-93-
6.9	DFK Home GmbH-Report.	-95-
6.10	Mondial - Mieterliste.....	-96-
6.11	HANSAINVEST.....	-97-
6.12	HANSAINVEST erweitert.	-99-
6.13	MAGNA Mieterliste.....	-100-
6.14	Forderungsmanagement.	-102-
6.15	Objekt-Mieterlisten.	-103-
6.16	Leerstandsliste.	-105-

6.17	Telefon- Mail-Statistik.....	<u>-106-</u>
6.18	Stand Geldkonten.	<u>-107-</u>
7.	XML-Export.....	<u>-108-</u>
7.1	Stammdaten.	<u>-108-</u>
8.	Import.....	<u>-109-</u>
8.1	Import Überweisungen.	<u>-109-</u>
9.	Hilfe.....	<u>-111-</u>
9.1	Bedienerhilfe anzeigen.....	<u>-111-</u>
9.2	Fensterposition und Größe löschen.	<u>-111-</u>
9.3	Info.	<u>-111-</u>
10.	parametergesteuerter Aufruf.	<u>-112-</u>
11.	Protokollierung.	<u>-112-</u>

1. Login

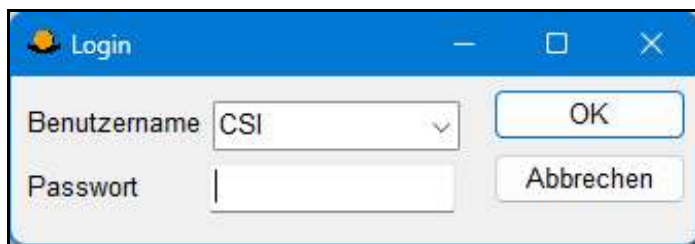


Figure 1 Login

Mit dem Login-Bildschirm melden Sie sich an die PowerHaus-Datenbank an.

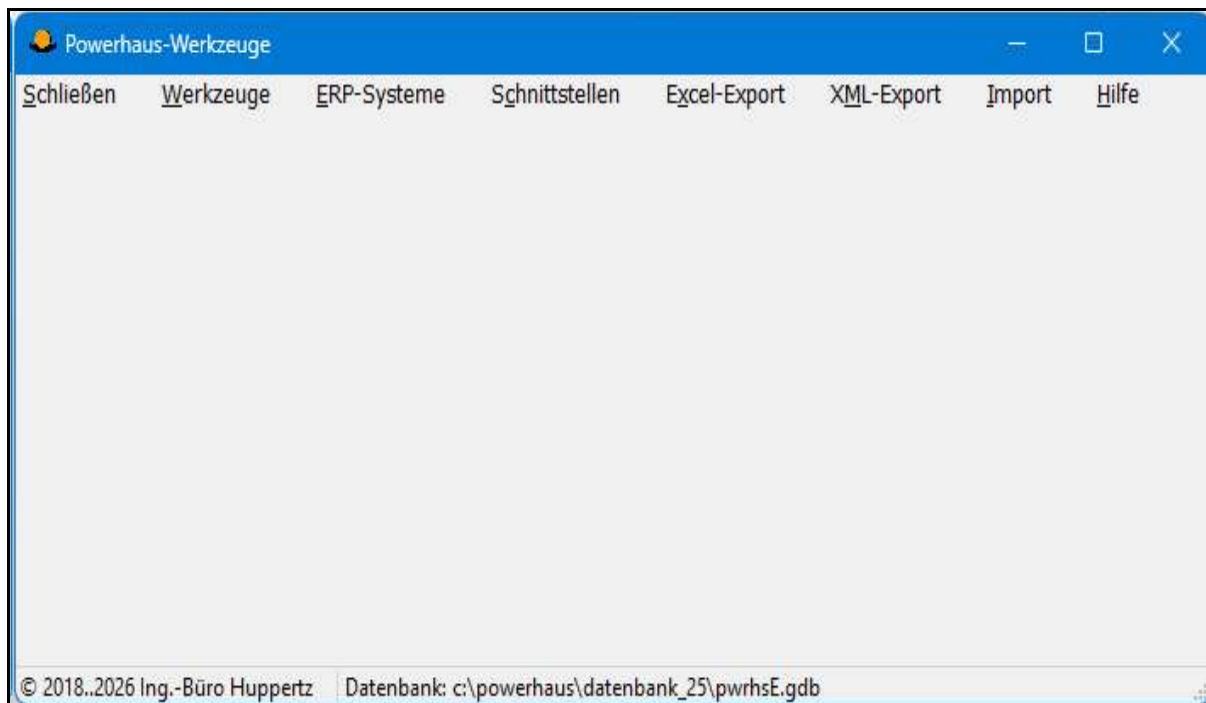


Figure 2 Hauptfenster

2. Das Hauptfenster:

- | | | |
|-----|----------------|--|
| 2.1 | Schließen | Das Programm wird beendet. |
| 2.2 | Werkzeuge | Das Auswahlménü mit den zur Verfügung stehenden Werkzeugen. |
| 2.3 | ERP-Systeme | SAP, Diamant, Simba, DCW und JobRouter. |
| 2.4 | Schnittstellen | Exporte in speziellen Formaten als Anbindung für Programme wie VoteWorks, Metamagix, DocuWare, bison.box, d.velop und avestrategy . |
| 2.5 | Excel-Export | Exportieren von Daten aus PowerHaus in eine Excel- oder CSV-Datei. |
| 2.6 | XML-Export | Exportieren von Daten aus PowerHaus in eine XML-Datei. |
| 2.7 | Import | Importieren von Daten nach PowerHaus aus einer Excel- oder CSV-Datei. |
| 2.8 | Hilfe | Hilfedatei anzeigen und Information über Programm, Hersteller und Kundenlizenz. |

3. Werkzeuge:

Das Auswahlmenü mit den zur Verfügung stehenden Werkzeugen

3.1 Zwischen Objekten kopieren

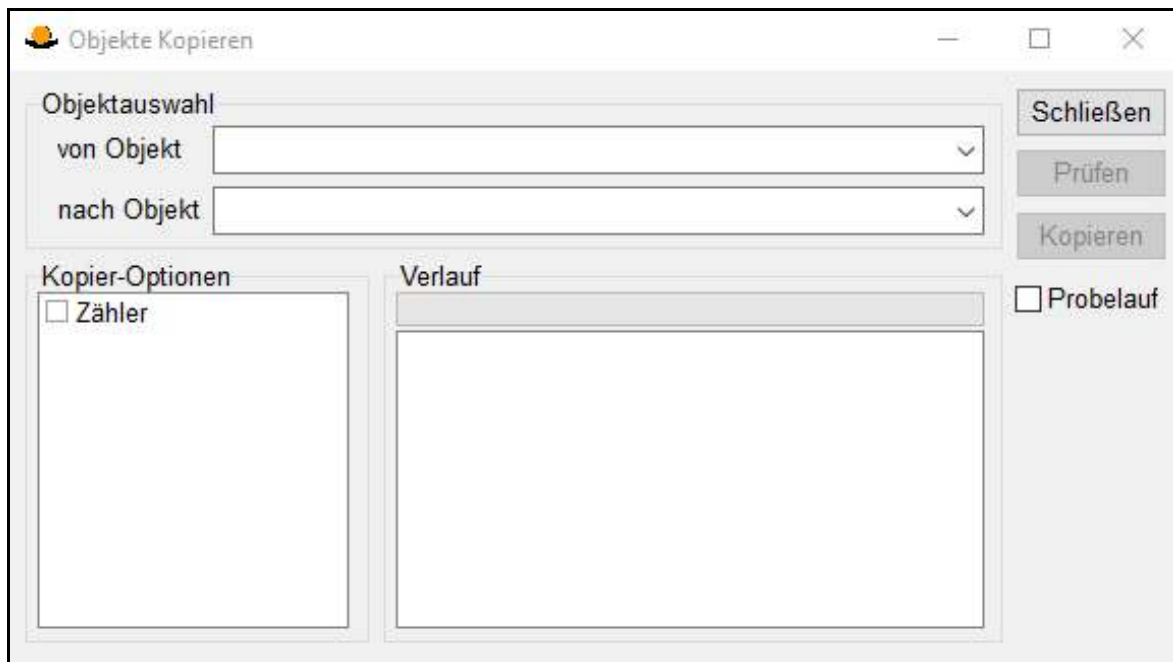


Figure 3 Zwischen Objekten kopieren

Füllen Sie aus:

- von Objekt: von diesem Objekt werden die Daten kopiert.
- nach Objekt: nach diesem Objekt werden die Daten kopiert.
- Kopier-Optionen: Markieren Sie die gewünschten Optionen.

Funktionen:

3.1.1 Prüfen:

3.1.1.1 Prüft auf doppelte Zählernamen pro Einheit

3.1.1.2 Prüft auf doppelte Ablesungen

Ablesungen sind doppelt, wenn folgende Merkmale gleich sind:

- Datum
- Stand
- Art
- Bemerkung

3.1.1 Prüfen

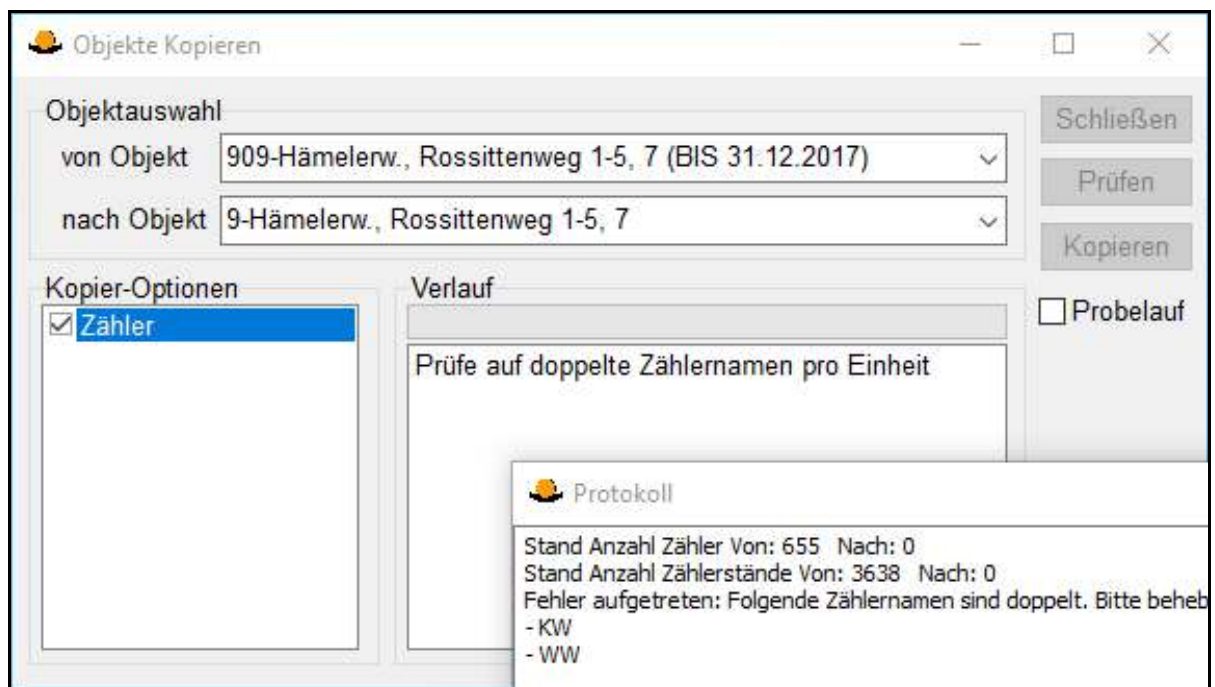


Figure 4 Prüft auf doppelte Zählernamen pro Einheit

Die doppelten Zählernamen werden in PowerHaus abgeändert. Dann wird erneut geprüft.

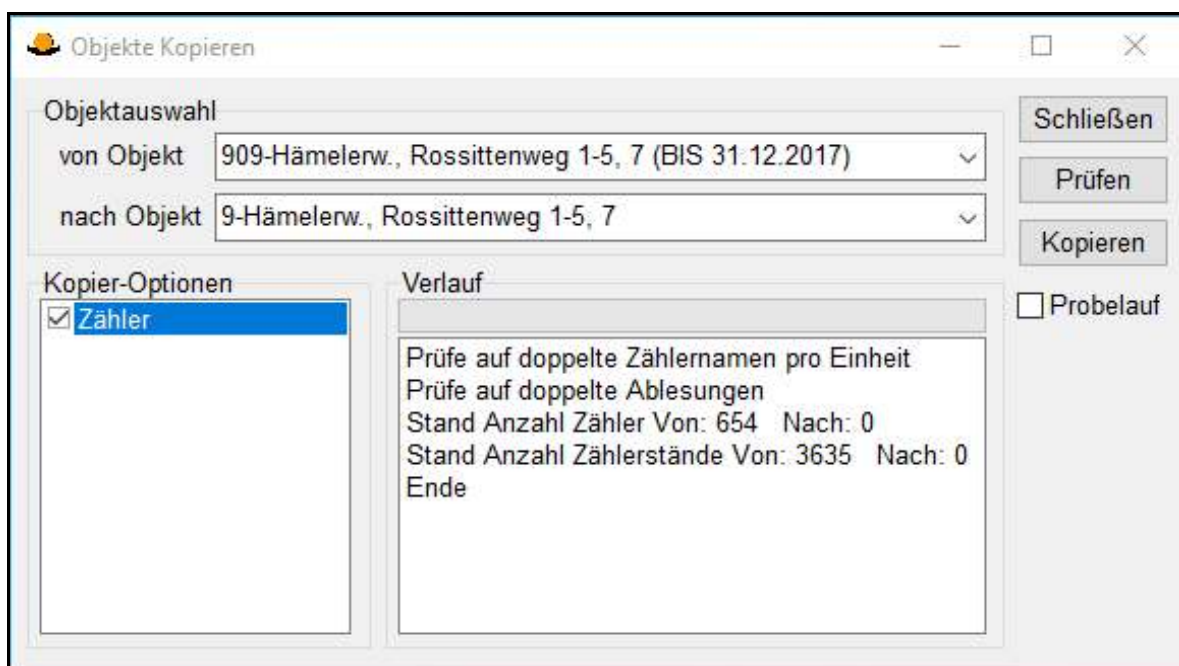


Figure 5 Prüfen - ohne Fehler

3.1.2 Kopieren

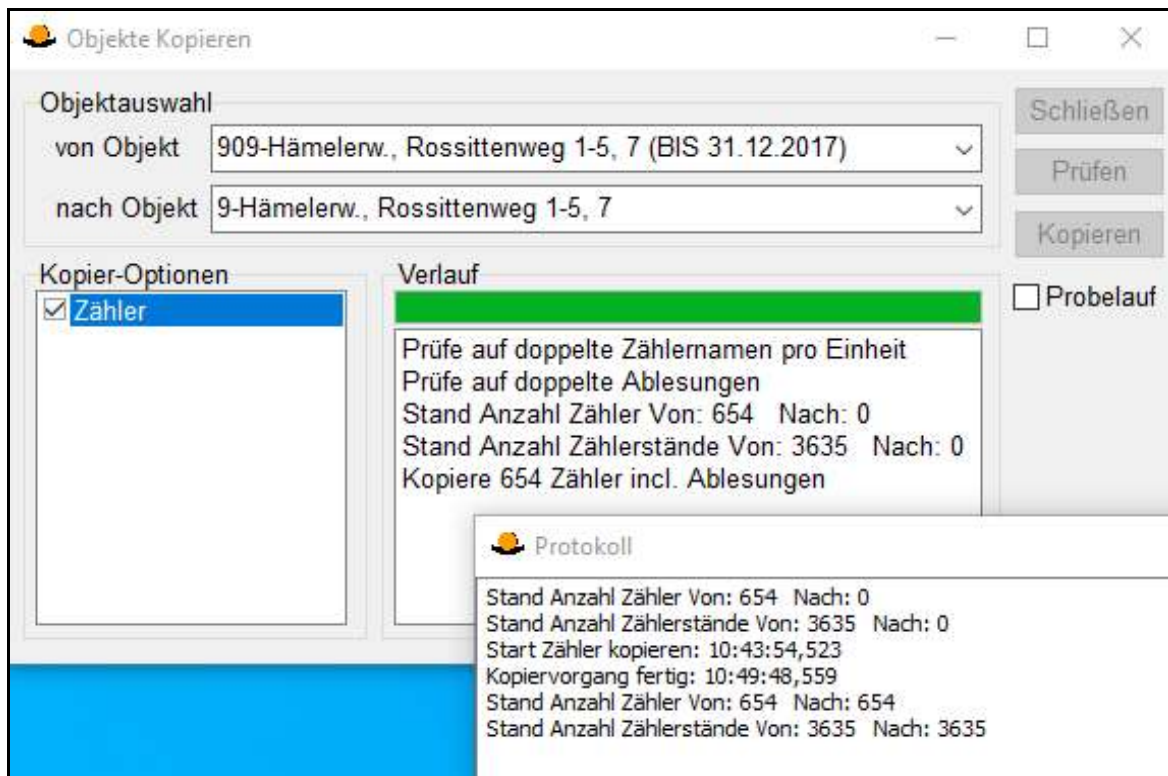


Figure 6 Kopieren der Zähler

Beim kopieren werden folgende Prüfungen ausgeführt:

3.1.2.1 Gebäude

- Ist die Tabelle Gebäude vorhanden?
- Wenn ja, wie viele Einträge in der Gebäudetabelle haben beide Objekte?
- Wenn diese ungleich ist, bricht der Kopiervorgang ab.

Nun wird eine Schleife über alle Zähler ausgeführt. Erst werden die Hauptzähler kopiert. Das sind die ohne Einheitenzuordnung.

3.1.2.2 Wenn der zu kopierende Zähler einer Einheit zugeordnet ist, wird die Einheit im andern Objekt mit der gleichen Einheiten-Nummer gesucht. Wenn in diesem Objekt mit Gebäuden gearbeitet wird, wird dies auch berücksichtigt. Wird die Einheit nicht gefunden, bricht der Kopiervorgang ab.

3.1.2.3 Falls der Zähler einem Hauptzähler zugeordnet ist, wird nun der passende Hauptzähler im neuen Objekt gesucht. Er muss ohne zugeordneter Einheit sein und die Bezeichnung muss identisch sein. Wird der nicht gefunden, so bricht der Kopiervorgang ab.

3.1.2.4 Es wird überprüft, ob der neue Zähler schon vorhanden ist.

3.1.2.5 Wenn er nicht vorhanden ist, wird er kopiert. Dabei wird getestet, ob bei dem Kopiervorgang 1 Zähler kopiert wird. Wenn ungleich 1, dann wird ein Hinweis im Protokoll ausgegeben.

Diese Kopierfunktion ist so ausgelegt, dass neue Felder in der Tabelle automatisch mit kopiert werden.

- 3.1.2.6 Nun werden die Zählerstände zu diesem Zähler kopiert.
- 3.1.2.7 Ist der Zählerstand schon vorhanden?
Vorhanden ist er, wenn folgende Felder gleich sind:
- Datum
 - Art
 - Stand
 - Bemerkung
- 3.1.2.8 Ist er nicht vorhanden, wird der Zählerstand kopiert. Dabei wird getestet, ob bei dem Kopiervorgang 1 Zählerstand kopiert wird. Wenn ungleich 1, dann wird ein Hinweis im Protokoll ausgegeben.
Diese Kopierfunktion ist so ausgelegt, dass neue Felder in der Tabelle automatisch mit kopiert werden.
- 3.1.2.9 Wenn alle Zähler und Zählerstände kopiert wurden, wird eine Statistik ausgewertet wieviele im alten Objekt und wieviele im neuen Objekt vorhanden sind.
- 3.1.2.10 Sind in beiden Objekten nicht gleich viele Zähler oder Zählerstände, so wird eine Analyse ausgeführt, die die Unterschiede im Protokoll angibt.
- 3.1.2.11 Das Protokoll kann als Text markiert und kopiert werden.

3.2 Archivpfade anlegen

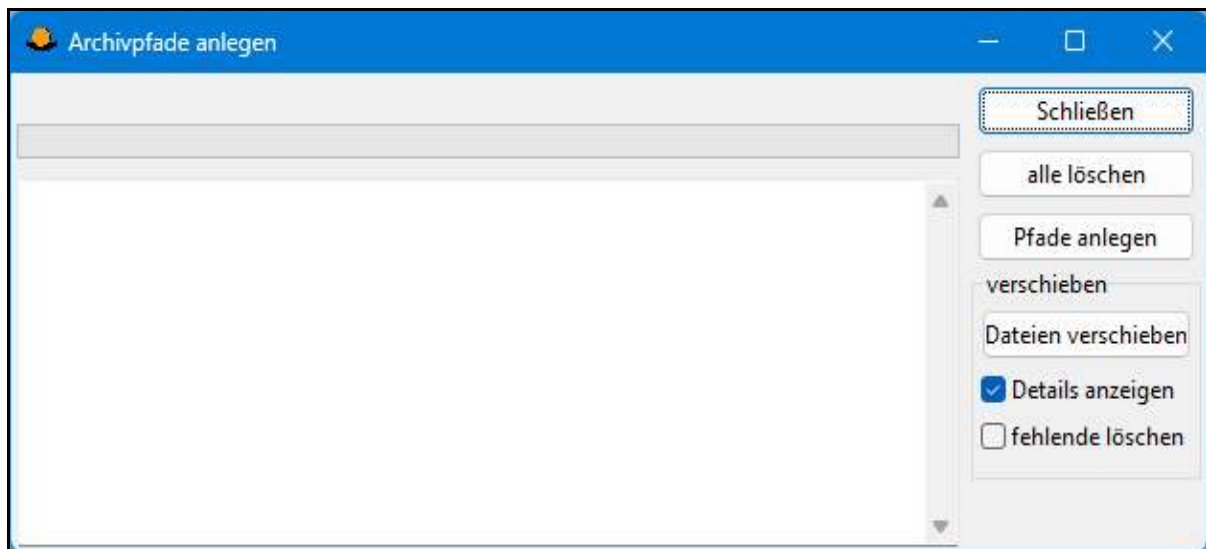


Figure 7 Archivpfade anlegen

Bei der Konfiguration in PowerHaus: *Konfiguration -> Einstellungen -> Dateiablage -> Dokumentenarchiv objektweise führen* werden die archivierten Dateien von Objekt, Einheit und Vertrag in das Unterverzeichnis des Objekts abgelegt.

Mit diesem Werkzeug wird dies erweitert und alle vertragsabhängigen Dateien werden in Vertragsunterordner, welche in dem entsprechenden Objektordner liegen, verschoben.

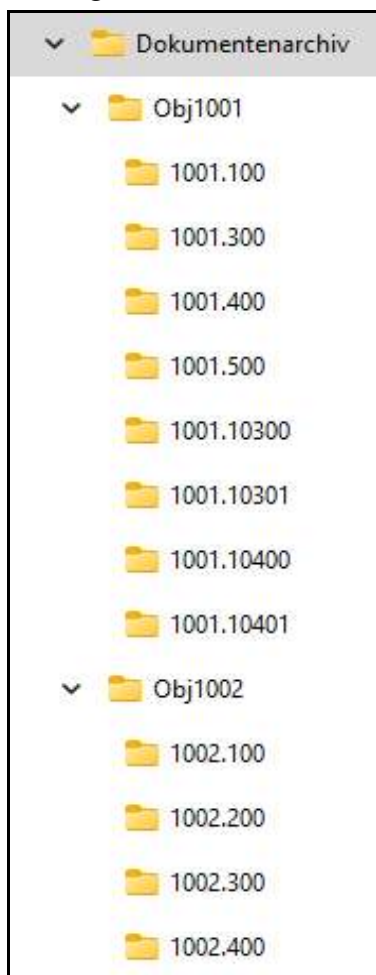


Figure 8 Ordnerstruktur

3.2.1 alle Archivpfade löschen

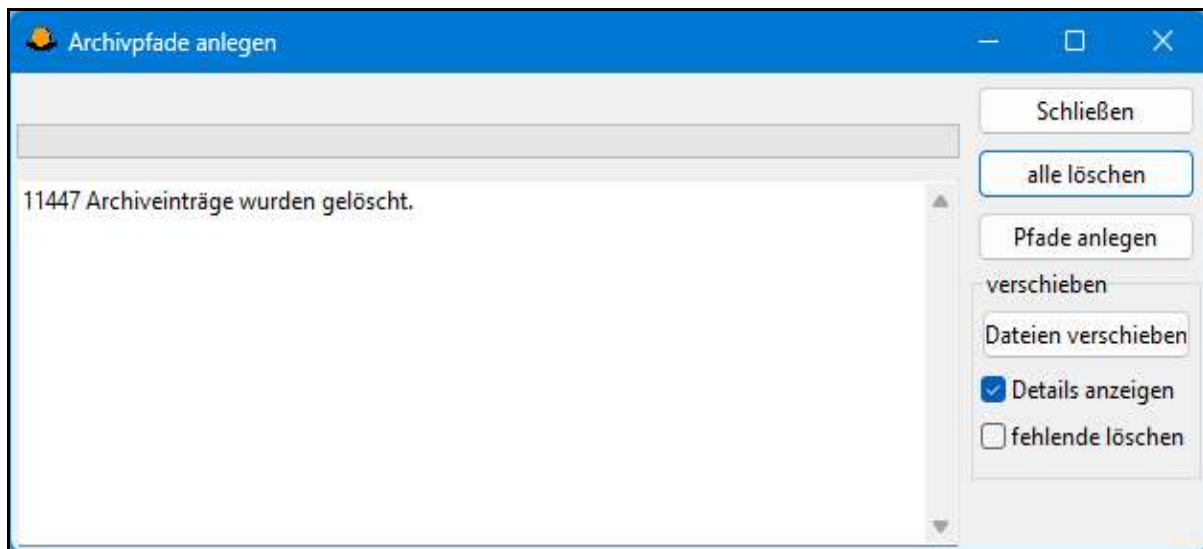


Figure 9 alle Archivpfade löschen

Mit der Schaltfläche 'alle löschen' werden alle Dokumentenarchiveinträge gelöscht, die in Bemerkung 'Archiv' stehen haben. Dabei wird Groß- und Kleinschreibung ignoriert.

3.2.2 Pfade anlegen

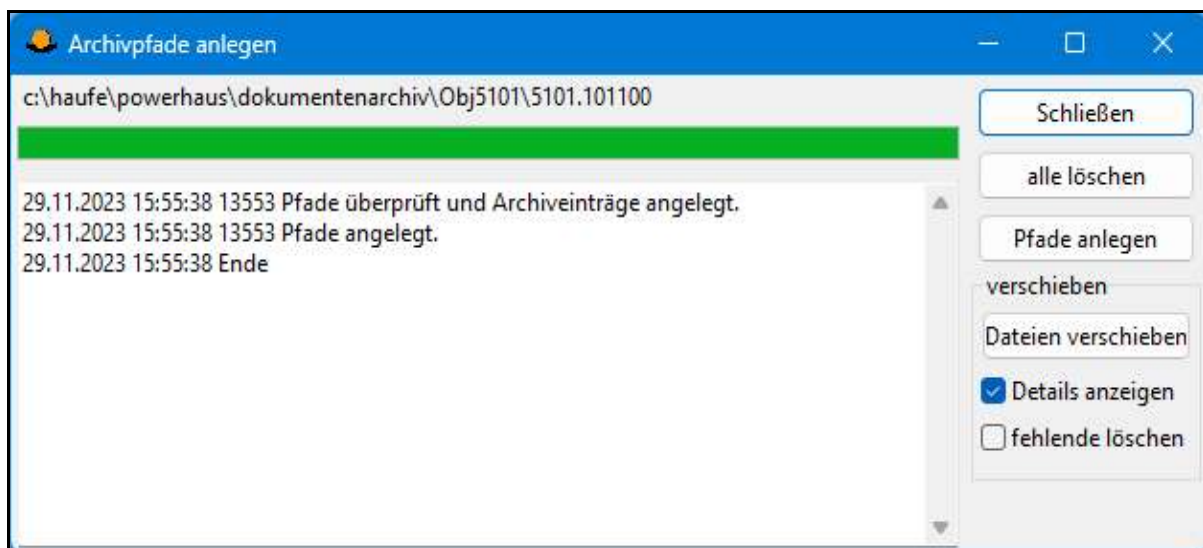


Figure 10 Pfade anlegen

Bei 'Pfade anlegen' werden alle Pfade im Dokumentenarchiv für Objekte und Verträge überprüft. Sind sie nicht vorhanden, werden sie angelegt. Des Weiteren wird für jeden Pfad ein Archiveintrag erstellt - ein Verweis auf den Ordner. Somit ist man direkt in den passenden Ordner für Objekte und Verträge. Dies geschieht für Miet-, Eigentümer- und Bewohnerverträge. Die SEV-Verträge werden nicht berücksichtigt.

Dieser Archiveintrag ist nicht datenschutzrelevant. Für das Erstellungsdatum wurde der 02.02.2222 gewählt, so dass dieser Eintrag immer oben ist.

Angepasst an PowerHaus wird der Objektpfad wie folgt bezeichnet: 'Obj' mit der Objektnummer. Der Vertragspfad setzt sich zusammen aus Objektnummer.Vertragsnummer.

Eigent.	Mahnung	Buchungen	Abr.mg.	Verteilg.	Vorg.	Komm.J.	Tel/SMS	Archiv
öffn.	Betreff	Dokument	Aufbewahrungsregel	Datum ▼				
►	Archiv	Obj1001\1001.100	nicht datenschutzrelevant	02.02.2222				

Figure 11 Archiveintrag - Verweis auf den Ordner

Diese Funktion kann auch über Parameter gesteuert werden. So ist es möglich über die Aufgabenplanung von Windows das Programm mit folgendem Parameter aufzurufen:

AUTO-ArchivpfadeAnlegen

3.2.3 Dateien verschieben

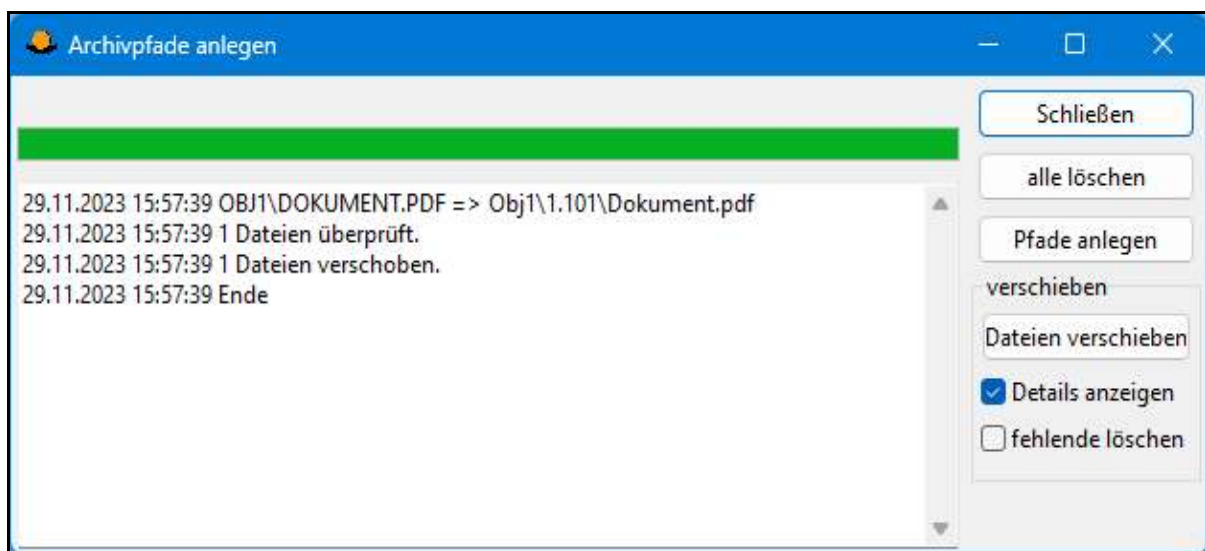


Figure 12 Dateien verschieben

Mit dieser Schaltfläche werden alle Archivdateien, die einem Vertrag zugeordnet sind und im Objektordner stehen, in den Vertragsunterordner verschoben. Alle weiteren Archivverweise, die auf diese Dateien zeigen, werden angepasst.

Achtung! Bevor diese Funktionalität verwendet wird, sollte mit PowerHaus *Datei -> Archivauswertung* das Archiv überprüft und bereinigt werden.

Optionen:

- Details anzeigen: Wenn eingeschaltet, werden die verschobenen Dateien angezeigt (siehe Abbildung)
- fehlende löschen: Wenn Dateien fehlen, werden die falschen Dokumentenarchiveinträge gelöscht.

Diese Funktion kann auch über Parameter gesteuert werden. So ist es möglich über die Aufgabenplanung von Windows das Programm mit folgendem Parameter aufzurufen:

AUTO-DateienVerschieben

3.3 Suchbegriffe überarbeiten

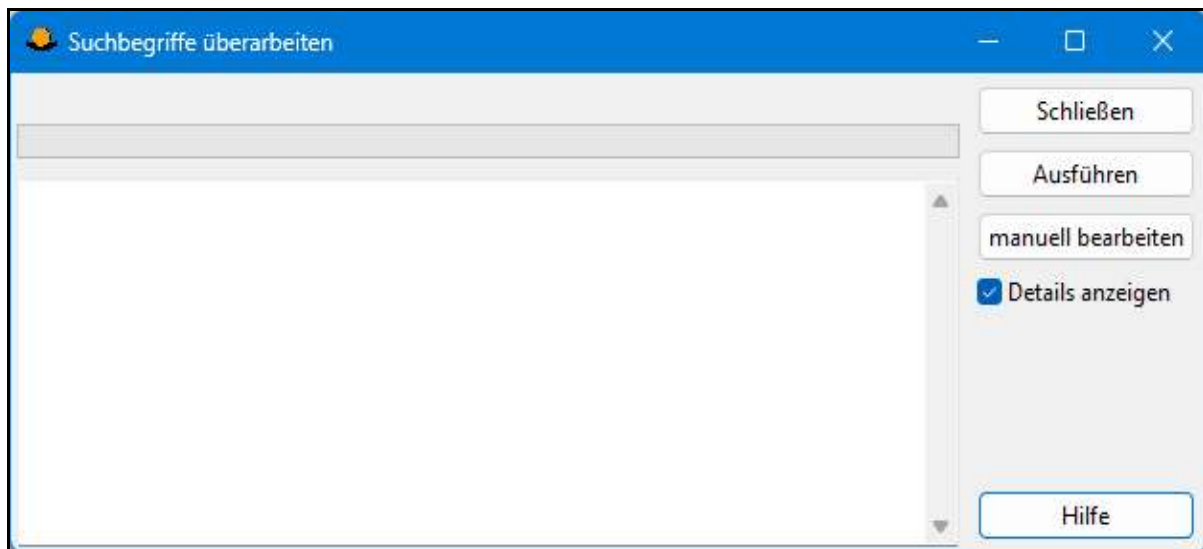


Figure 13 Suchbegriffe überarbeiten

In PowerHaus gelangt man über *Buchhaltung -> Zahlungsverkehr -> Zuordnungen bearbeiten* zu den Zuordnungen, mit denen die Kontoauszüge verarbeitet werden. Sowohl die Suchbegriffe als auch die dazugehörigen Bewegungen werden hier überarbeitet.

3.3.1 Ausführen

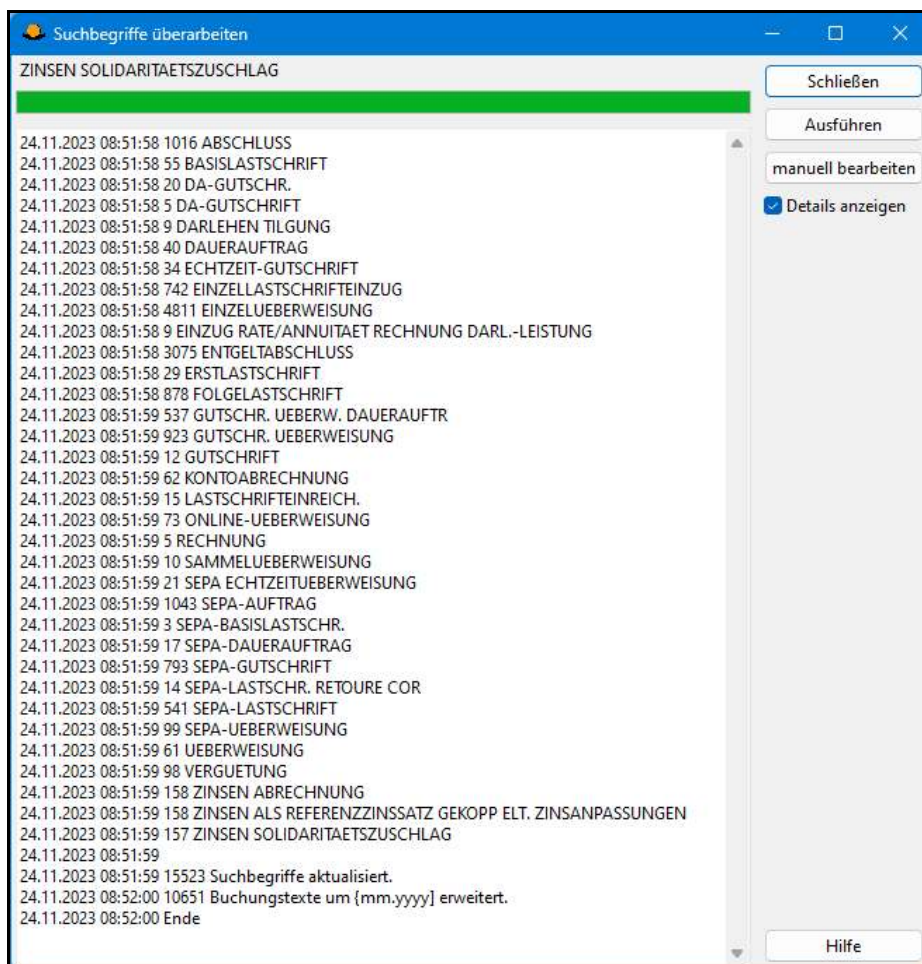


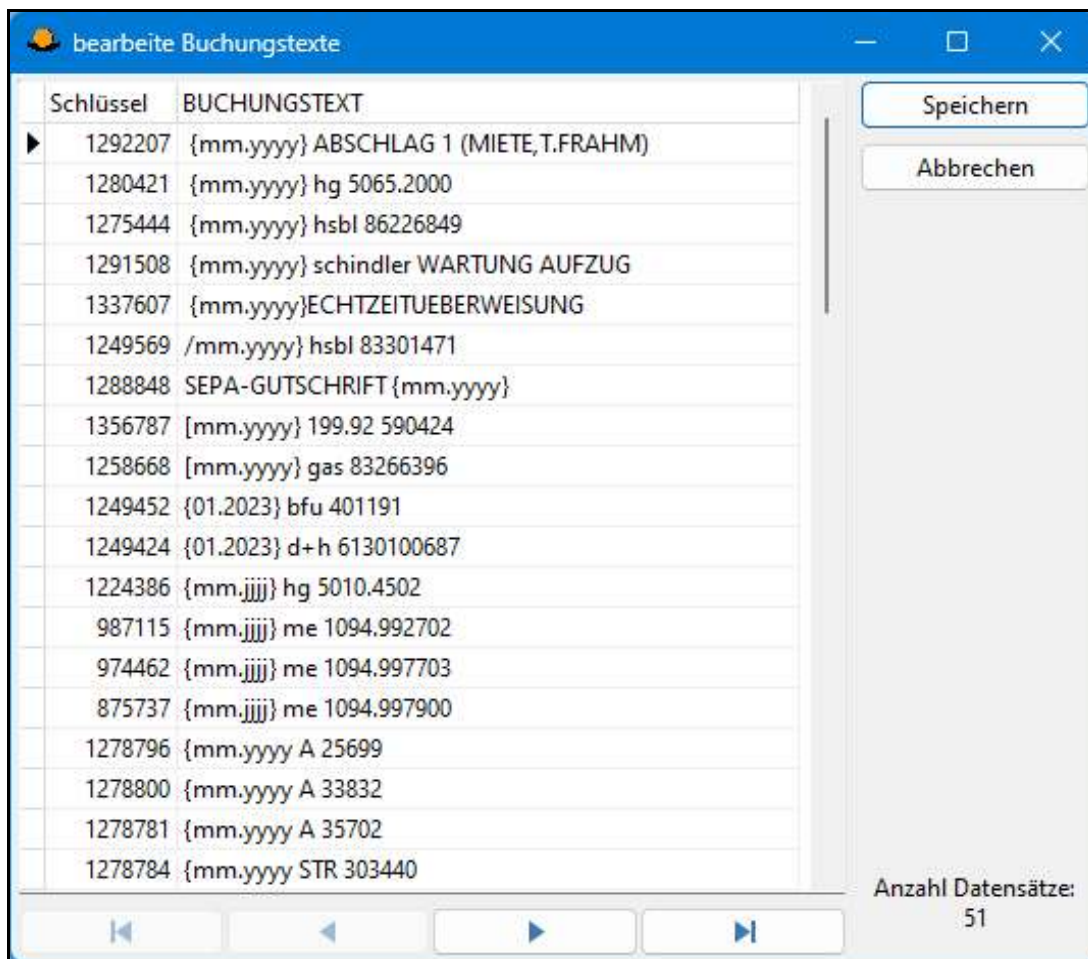
Figure 14 Ausführen

Mit 'Ausführen' wird folgendes durchgeführt:

1. Wie in der Hilfe beschrieben (s.u.) werden diese Standard-Texte - sofern sie am Anfang stehen - aus den Suchbegriffen entfernt um sie zu verkürzen. Die Texte enthalten am Anfang und am Ende einen *
2. Alle Bewegungen, die weder { noch } enthalten, bekommen am Anfang {mm.yyyy}. Somit enthält jede Buchung Monat und Jahr. Der restliche Text wird - wenn notwendig - gekürzt, so dass der gesamte Text max. 50 Zeichen lang ist.
3. Auch die Bewegungen werden nach den Standard-Texte untersucht. Sind sie in den Buchungen vorhanden, werden sie entfernt. Der restliche Text wird in Kleinbuchstaben geschrieben.

3.3.2 manuell bearbeiten

Die Bewegungen, die { oder } beinhalten, aber nicht {mm.yyyy} am Anfang der Zeile haben, sind nicht korrekt. Hier können diese falschen Bewegungen angezeigt werden und der Buchungstext kann korrigiert werden.



Schlüssel	BUCHUNGSTEXT
1292207	{mm.yyyy} ABSCHLAG 1 (MIETE,T.FRAHM)
1280421	{mm.yyyy} hg 5065.2000
1275444	{mm.yyyy} hsbl 86226849
1291508	{mm.yyyy} schindler WARTUNG AUFZUG
1337607	{mm.yyyy}ECHTZEITUEBERWEISUNG
1249569	/mm.yyyy} hsbl 83301471
1288848	SEPA-GUTSCHRIFT {mm.yyyy}
1356787	[mm.yyyy} 199.92 590424
1258668	[mm.yyyy} gas 83266396
1249452	{01.2023} bfu 401191
1249424	{01.2023} d+h 6130100687
1224386	{mm.jjjj} hg 5010.4502
987115	{mm.jjjj} me 1094.992702
974462	{mm.jjjj} me 1094.997703
875737	{mm.jjjj} me 1094.997900
1278796	{mm.yyyy A 25699
1278800	{mm.yyyy A 33832
1278781	{mm.yyyy A 35702
1278784	{mm.yyyy STR 303440

Speichern
Abbrechen

Anzahl Datensätze:
51

Figure 15 bearbeite Buchungstexte

Über die Hilfe-Schaltfläche werden folgende Standard-Texte angezeigt:

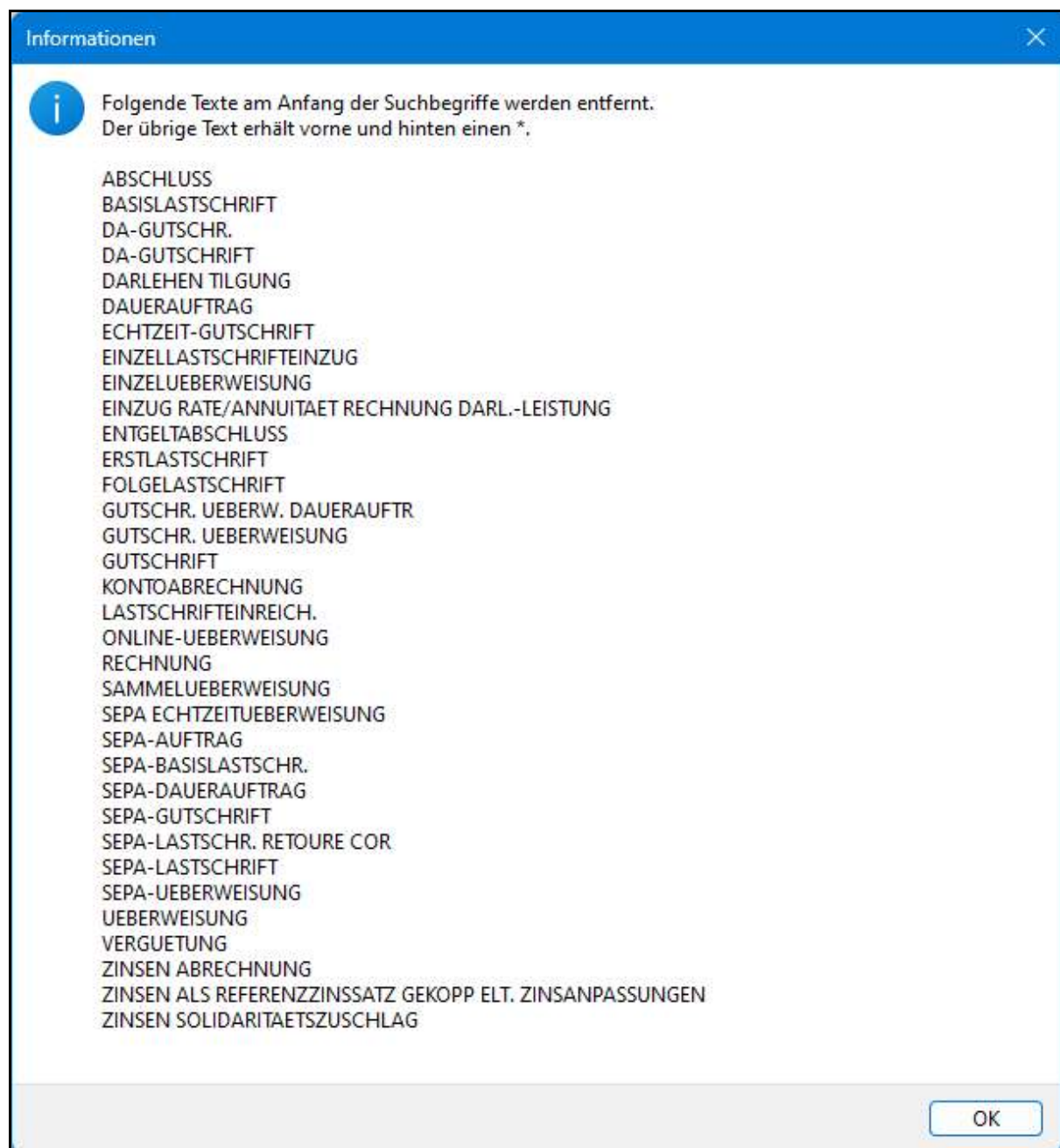


Figure 16 Info über Hilfe

3.4 FiBu-Firma reparieren

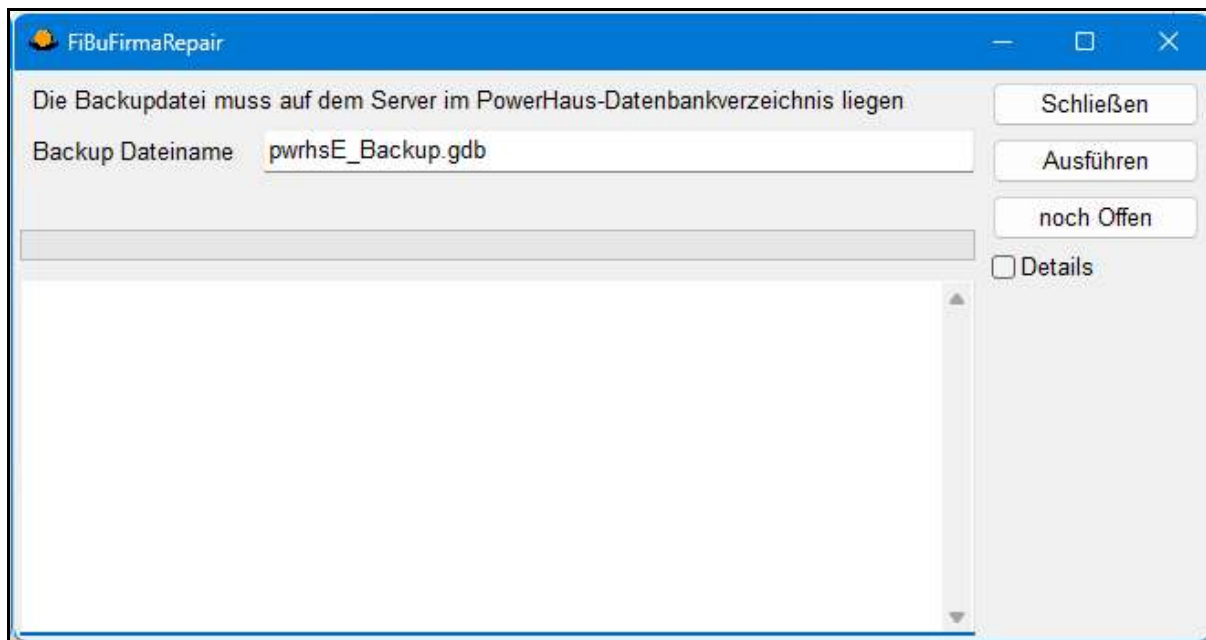


Figure 17 FiBu-Firma reparieren

Fehlerhafte Buchungen, dessen Sachkonten und Kreditoren korrupt sind, werden anhand eines Backups korrigiert.

3.5 Mietsalden ausbuchen

MietsaldenAusbuchen

Firma

Objekt

Stichtag

13601-TG-Stellplatz Nr. 260

13.12.2024 08:52:04 sammle Daten
13.12.2024 08:52:09 Daten gesammelt.
174 Buchungen erstellt

Figure 18 Mietsalden ausbuchen

Hier werden Mietsalden zu einem bestimmten Stichtag ausgebucht.

Zum Ausbuchen wird folgendes Konto verwendet. Wenn dies nicht vorhanden ist, wird es angelegt.

PH Sachkonto zu 1-Gottfried-Hagen-Str. 20 - 9600-Mietsalden ausbuchen

Sachkonto

Nr./Sachkonto

Sachkontotyp

Buchungskreis ☐ ☐ ☐

Figure 19 Sachkonto zum ausbuchen

Diese Funktion wird benötigt, wenn bisher völlig falsche Buchungen erfolgt sind. Dann kann hiermit der Mietstand auf 0 gesetzt werden und die realen Mietstände anschließend wieder eingebucht werden.

3.6 Sachkontonummern ändern

Sachkonto-Nr ändern

Firma

Objekt

Schließen

Umsetzen

☐ Probelauf

Sachkontonummern ändern

KontoNr von	KontoNr nach
163462	166005
528000	563500
528100	563600
528150	563601
528200	563700
528201	563701

Kontoumsetzung von 163462 => 166005. Umsetzung: 168 Sachkonten und in Unterkonten: 0
Kontoumsetzung von 528000 => 563500. Umsetzung: 168 Sachkonten und in Unterkonten: 1016
Kontoumsetzung von 528100 => 563600. Umsetzung: 168 Sachkonten und in Unterkonten: 18
Kontoumsetzung von 528150 => 563601. Umsetzung: 168 Sachkonten und in Unterkonten: 0
Kontoumsetzung von 528200 => 563700. Umsetzung: 168 Sachkonten und in Unterkonten: 509
Kontoumsetzung von 528201 => 563701. Umsetzung: 170 Sachkonten und in Unterkonten: 343
Kontoumsetzung von 528300 => 563702. Umsetzung: 168 Sachkonten und in Unterkonten: 16
Kontoumsetzung von 530000 => 481000. Umsetzung: 168 Sachkonten und in Unterkonten: 0
Kontoumsetzung von 740203 => 685200. Umsetzung: 170 Sachkonten und in Unterkonten: 0
Kontoumsetzung von 741150 => 685800. Umsetzung: 170 Sachkonten und in Unterkonten: 0
Kontoumsetzung von 743502 => 680800. Umsetzung: 168 Sachkonten und in Unterkonten: 0

Figure 20 Sachkontonummern ändern

In der Liste trägt man die alten und neuen Sachkontonummern ein.

Mit 'Umsetzen' werden die Sachkontonummern und auch die entsprechenden Erlöskontonummern in den Unterkonten geändert.

3.7 Heizkosten Ordnungsbegriffe => Zusatzfeld

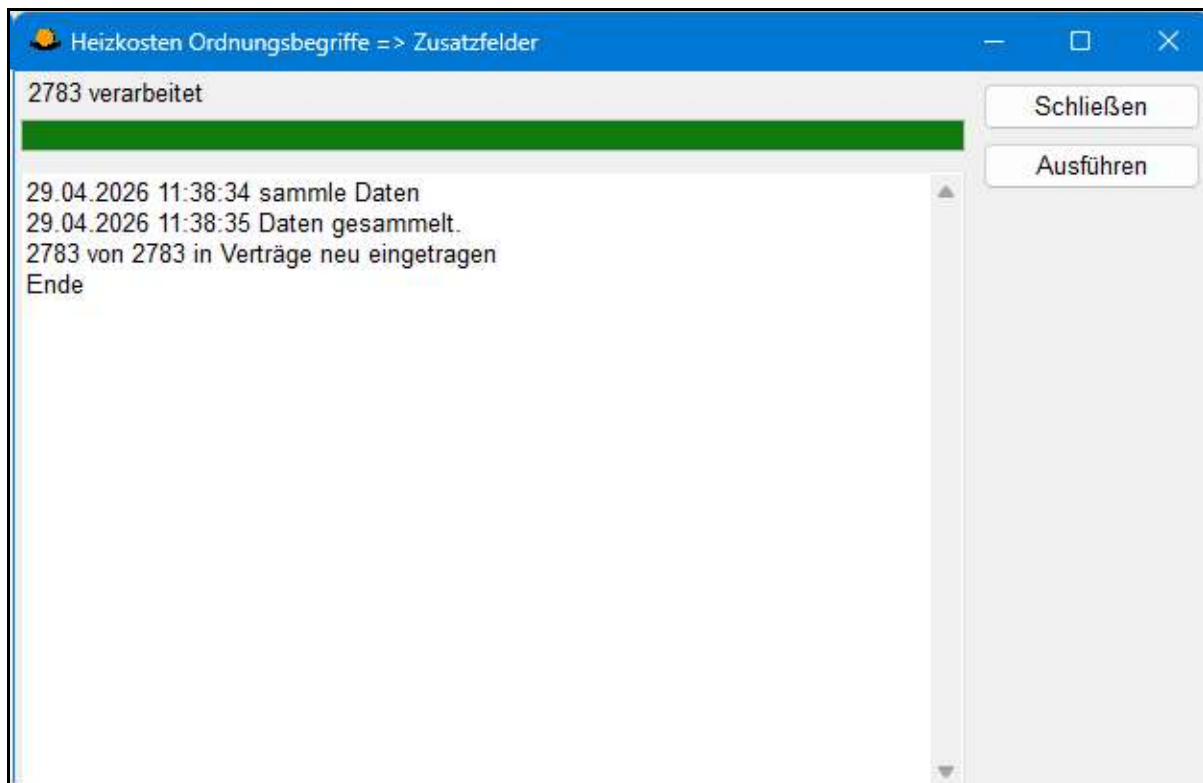


Figure 21 Heizkosten Ordnungsbegriffe => Zusatzfeld

Für die Verträge werden 2 Zusatzfelder angelegt:

- HV_Ordnungsbegriff
- MDL_Ordnungsbegriff

Diese werden dann mit den Ordnungsbegriffen des Vertrages gefüllt. So ist es nicht mehr notwendig, umständlich nach diesen Ordnungsbegriffen zu suchen.

3.8 Vertrags-Nummerierung anpassen

Vertrags-Nummerierung anpassen

Firma:

Objekt: 1001-Gustav-Adolf-St.

Schließen

Ausführen

Welche Vertragsnummer ändern

	führende Zahl
☒ Eigentümer	10
☒ Mieter	20
☒ SEV-Vertrag	30
☒ Bewohner	40

Anzahl der Stellen für die Nummerierung

	Einheit	Vertrag	auffüllen mit 0
☒	2	2	☒

Objekte nicht bearbeiten (kommagetrennt)

1094,3001,3099

☒ Ordner des Dokumentenarchivs anpassen

14.10.2026 13:42:00 Start
14.10.2026 13:42:00 Anzahl Objekte= 1
14.10.2026 13:42:00 Anzahl Verträge pro Einheit und Typ= 2
14.10.2026 13:42:00 Größte Nummer einer Einheit= 18
14.10.2026 13:42:01 Fehlerfrei
14.10.2026 13:42:01 22 Pfade und Vertragsnummern geändert.
14.10.2026 13:42:01 Ende

Figure 22 Vertrags-Nummerierung anpassen

Wenn Vertragsnummern vereinheitlicht werden sollen - z.B. nach Übernahme von Objekten - kann hiermit die Vertragsnummer angepasst werden. In PowerHaus werden folgende Nummernkreise verwendet:

1. Eigentümer
 2. Mieter
 3. SEV-Vertrag
 4. Bewohner
- *“Probelauf”*: Ohne Ordner zu ändern wird die Vertragsnummernänderung in der Datenbank getestet.
 - *“nur Prüfung”*: die ersten 4 Zeilen des Protokolls werden ausgeführt.
 - *“Ordner des Dokumentenarchivs anpassen”*: Falls Sie mit dem Werkzeug “Archivpfade anlegen” Unterordner für Einheiten und Verträge erstellt haben, werden diese korrigiert.

4. ERP-Systeme

4.1 SAP

4.1.1 SAP-Menü

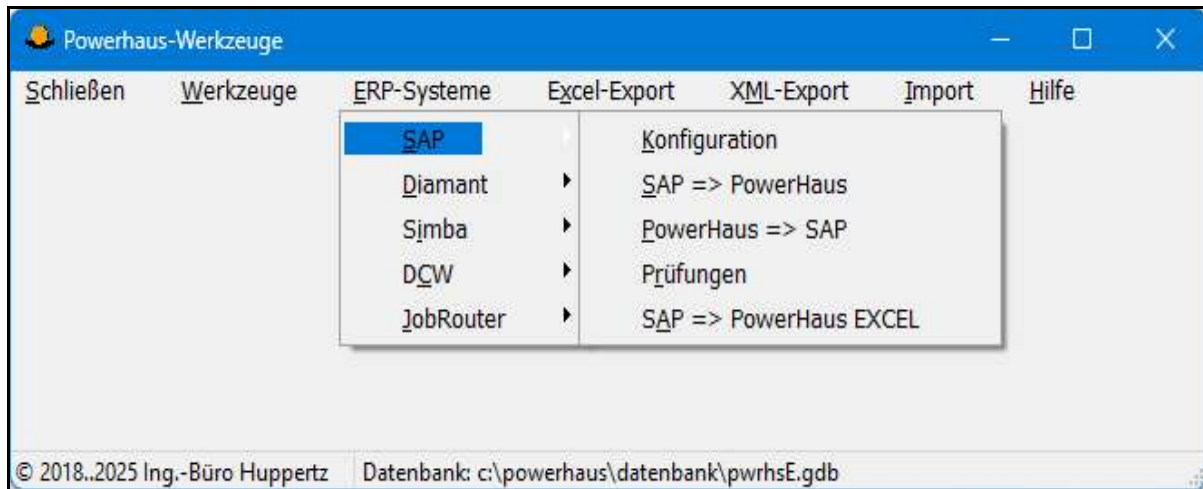


Figure 23 SAP-Menü

4.1.1.1 Konfiguration

Für alle weiteren SAP-Menüpunkte erfolgen hier die Einstellungen.

4.1.1.2 SAP => PowerHaus

Ausführung der Übertragung von SAP nach PowerHaus über die SAP-RFC-Schnittstelle.

4.1.1.3 PowerHaus => SAP

Ausführung der Übertragung von PowerHaus nach SAP über die SAP-RFC-Schnittstelle.

4.1.1.4 Prüfungen

Die Struktur kann überprüft werden. Ungereimtheiten werden aufgelistet. Diese Prüfungen erfolgen auch vor der Übertragung.

4.1.1.5 SAP => PowerHaus EXCEL

Falls für die Übertragung von SAP nach PowerHaus die SAP-RFC-Schnittstelle nicht gewünscht ist, kann dies auch über eine Excel-CSV-Datei erfolgen.

4.1.2 Übersicht der Struktur

Folgendes wird übertragen:

1. von PowerHaus nach SAP:
 - a. die Debitoren (Mieter) mit Adresse.
 - b. die Sollstellungen der Debitoren.
2. von SAP nach PowerHaus
 - a. die Kostenbuchungen in SAP.
 - b. die Mietbuchungen in SAP.

Für diese Zusammenspiel zwischen SAP und PowerHaus ist die Struktur wie folgt:

In PowerHaus sind die Objekte Firmen zugeordnet. In diesen Objekten wohnen Mieter mit Mietverträgen. Jede Firma entspricht einem Buchungskreis. Die Buchungskreisnummer kann im Feld 'Fremdfirmen-Nr.' angegeben werden. Ist diese leer, so wird die Firmennummer verwendet. Der Buchungskreis ist immer 4-stellig und wird mit Nullen aufgefüllt.

Nr. / Bezeichnung	Fremdfirmen-Nr.
1 ABC Hausverwaltung	

Absenderadresse für Abrechnungen

Figure 24 Position der Buchungskreisnummer

Die Objekte, die zu einer Firma gehören, müssen die gleiche Bankverbindung haben, damit Mieter in verschiedenen Objekten einer Firma Mietverträge abschließen können und deren Zahlung zugewiesen werden kann. Z.B. kann ein Mieter in dem einen Objekt wohnen und in dem Nebenobjekt eine Garage mieten.

Schließt ein Mieter Verträge in Objekten mit verschiedenen Firmen ab, so muss dieser zweimal angelegt werden.

Debitorenkonto
20000302

Figure 25 Position der Debitorennummer

Die Mieter werden als Debitoren nach SAP übertragen. Die Debitorennummern werden von SAP beim übertragen nach SAP vergeben und zurück gemeldet. Diese werden in das Feld 'Debitorenkonto' eingetragen und dürfen nicht verändert werden.

Zeile	Beschriftung	Datentyp
1	Kostenstelle	Zahl
2	SAP	Zahl

Figure 26 Zusatzfelder für Kostenstelle und Objektauswahl

Um den Objekten eine Kostenstelle zuzuordnen, wird für das Objekt ein Zusatzfeld mit dem Namen 'Kostenstelle' eingerichtet.

Optional kann auch das Zusatzfeld "SAP" eingerichtet werden. Ist dies vorhanden, müssen alle Objekte mit 1

markiert werden, die in die Übertragung mit einbezogen werden sollen.

Diese Einschränkung mit dem Zusatzfeld "SAP" kann auch in den Verträgen erfolgen.

Wenn die Sachkonten dem Kontenrahmen von SAP entsprechen, können die Sachkontennummern direkt übernommen werden. Wenn dies nicht der Fall ist, wird in der Firma das Übergabeformat "Sachkonto mit Fremdkonto-Feld" ausgewählt. Dann haben auch die Sachkonten das Feld der Fremdfirmen-Nr.

Figure 27 Fremdkonto-Feld in der Firma

Figure 28 Sachkonten

4.1.3 Voraussetzungen

Über die RFC-Schnittstelle von SAP erfolgt diese Anbindung.

Der Rechner, auf dem dieses Programm laufen soll, muss 2 Bedingungen erfüllen:

1. PowerHaus muss installiert sein.
2. Die grafische Benutzeroberfläche SAP-GUI muss installiert sein.

Hierfür muss folgendes mindestens installiert werden. Bitte hier alle Optionen markieren.

- SAP GUI
- Business Explorer

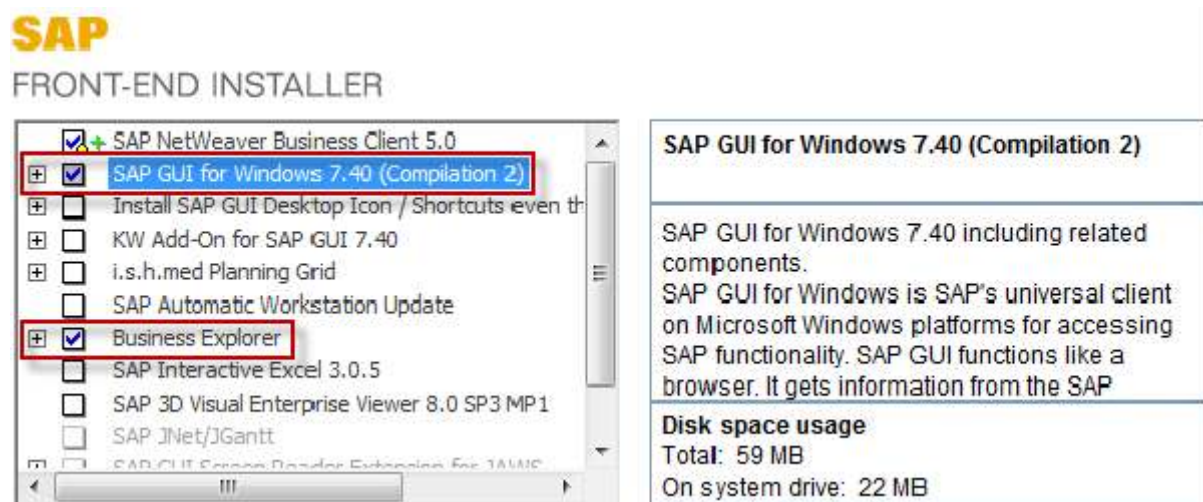


Figure 29 Installation SAP GUI

Es sind folgende Berechtigungen einzurichten:

1. DDIF_FIELDINFO_GET
2. RFC_GET_UNICODE_STRUCTURE
3. BAPI_ACC_DOCUMENT_POST
4. FI_DOCUMENT_READ
5. RFC_READ_TABLE
6. BAPI_TRANSACTION_COMMIT
7. BAPI_TRANSACTION_ROLLBACK

4.1.4 Konfiguration

Hier werden alle Einstellungen vorgenommen, die für die Kommunikation zwischen PowerHaus-Werkzeuge und SAP erforderlich ist.

4.1.4.1 Konfiguration: SAP => PowerHaus

Felder	Excel-Spalte
Debitor	A
Buchungskreis	M
Belegnummer	C
Buchungsdatum	E
Belegdatum	E
Betrag	H
Buchungstext	K
Zuordnung.	B

Figure 30 Konfiguration: SAP => PowerHaus

Diese Konfiguration regelt den Abruf von Buchungen - sowohl Kostenbuchungen als auch Mietbuchungen.

1. **Startdatum:** Hier kann der Beginn des Abrufs eingetragen werden. Sobald der Abruf einmal ausgeführt wurde, sollte dieses Datum nicht mehr geändert werden.
2. **Belegarten werden nicht verarbeitet:** Hier angegebene Belegarten - Kommagetrennt - werden nicht abgerufen. Dies reduziert die zu übertragenden

Daten.

Die Belegart, mit der die PowerHaus-Daten nach SAP gesendet werden, wird auch nicht abgerufen.

3. **Kostenbuchungen abrufen:** Wird dies markiert, werden die Kostenbuchungen abgerufen.
4. **Konto für Gegenbuchung der Kosten:** Nach PowerHaus werden aus SAP nur die zuvor definierten Sachkontenbuchungen (Bsp.: Aufwand/Erträge) aus dem übereinstimmenden Kontenrahmen übertragen.
Die Gegenbuchung in SAP (Bsp.: Kreditorenkonto) wird ignoriert. Zur Vereinfachung wird in PowerHaus das Konto 136300 als Durchlaufkonto bzw. Sammelkonto verwendet.
Ebenso werden bei den Mietbuchungen nur die Debitorenbuchungen übertragen. Die Bankbuchung muss in PowerHaus separat / eigenständig erfolgen. Geldbewegungen finden ausschließlich in SAP statt.
5. **Excel-Import:** Falls der Abruf über die RFC-Schnittstelle nicht gewünscht ist, können die Daten auch über eine Excel-CSV-Datei importiert werden. Hier werden die passenden Excel-Spalten eingetragen.

4.1.4.2 Konfiguration: PowerHaus => SAP

The screenshot shows the 'SAP-Konfiguration' window with the 'PowerHaus => SAP' tab selected. The 'Übertragung Debitoren' sub-tab is active. It contains fields for 'Debitor von' and 'Debitor nach', a button 'alle Debitoren aktualisieren', and a section 'Übertragung' with four radio button options. The 'Standardübertragung' sub-tab is also visible, showing a table of data used for selection.

SAP-Konfiguration

SAP => PowerHaus | PowerHaus => SAP | Login | Schließen

Übertragung Debitoren | Übertragung Buchungen

Debitorbereich der übertragen wird (plus ohne Debitornummern)

Debitor von:

Debitor nach:

alle Debitoren aktualisieren

Übertragung

☐ Debitoren nicht übertragen

☒ Debitoren nach Standard übertragen (BAPI_CUSTOMER_CREATE)

☐ Debitoren mit Spezialbefehl übertragen (Z_FI_DEBI_MODIFY)

☐ Debitoren mit Spezialbefehl übertragen (/RZVERP/KFI_DEB_CREATE)

Standardübertragung

Diese Daten werden verwendet, um die Vorlage im passenden Buchungskreis zu selektieren. Diese wird dann zum Anlegen des Debitors verwendet.

Buchungskreis	Vertriebsorg.	Vertriebsweg	Abteilung	Referenzkunde
0110	Z110	01	01	0020000000
0130	Z130	01	01	0020000001
0140	Z140	01	01	0020000002
0150	Z150	01	01	0020000003

Figure 31 Übertragung der Debitoren

Der Tabreiter: **Übertragung der Debitoren.**

In dem oberen Bereich “Debitorbereich der übertragen wird” können die Debitoren eingeschränkt werden. Mit der Schaltfläche “alle Debitoren aktualisieren” wird der Merker gelöscht, der sich den Stand der Aktualisierung gemerkt hat. Somit werden bei der nächsten Übertragung alle Debitoren übertragen.

Es folgt eine Auswahl:

1. Debitoren nicht übertragen
2. Debitoren nach Standard übertragen
3. Debitoren mit Spezialbefehl übertragen (Z_FI_DEBI_MODIFY)
4. Debitoren mit Spezialbefehl übertragen (/RZVERP/KFI_DEB_CREATE)

Debitoren nach Standard übertragen: Diese Daten werden verwendet, um die Vorlage im passenden Buchungskreis zu selektieren. Diese Vorlage wird dann zum Anlegen des Debitors verwendet.

Für jeden Buchungskreis sind diese Angaben erforderlich.

The screenshot shows the 'SAP-Konfiguration' window with the 'Übertragung Debitoren' tab selected. The window has a blue title bar and standard window controls. At the top, there are navigation buttons: 'SAP => PowerHaus', 'PowerHaus => SAP', 'Login', and 'Schließen'. Below these are two tabs: 'Übertragung Debitoren' (active) and 'Übertragung Buchungen'. The 'Übertragung Debitoren' section contains a group box 'Debitorbereich der übertragen wird' with two input fields: 'Debitor von' (0045000000) and 'Debitor nach' (0045999999), and a button 'alle Debitoren aktualisieren'. Below this is the 'Übertragung' section with three radio buttons: 'Debitoren nicht übertragen', 'Debitoren nach Standard übertragen (BAPI_CUSTOMER_CREATE)', and 'Debitoren mit Spezialbefehl übertragen (Z_FI_DEBI_MODIFY)' (which is selected). At the bottom is the 'Spezialübertragung' section with a label 'nächste Debitornummer' and an input field containing '45642346'.

Figure 32 Debitoren mit Spezialbefehl übertragen

Debitoren mit Spezialbefehl übertragen: Hier wird ein Firmeninterner Befehl verwendet. Die Debitorennummer wird von PowerHaus-Werkzeuge verwaltet. Die nächste Debitorennummer kann hier konfiguriert werden. Nach jedem Anlegen eines Debitors wird die Nummer hochgezählt.

SAP-Konfiguration

SAP => PowerHaus

PowerHaus => SAP

Login

Schließen

Übertragung Debitoren

Übertragung Buchungen

Buchungen

Belegart wird verwendet

PH

Buchungen überspringen ...

Debitorbereich der übertragen wird

Debitor von

Debitor nach

SAP-Geschäftsjahr

☒ von dem Belegdatum

☐ von dem Beginn des Wirtschaftsjahres

Steuerungsumsetzung nach SAP-Kürzel

Steuer in %	Kürzel in SAP
7	A2
19	A4
16	A3

+

-

Belegnummer

☐ Belegnummer wird von SAP verwaltet

☒ Belegnummer wird von PowerHaus-Werkzeuge verwaltet

Erste Belegnummer im Jahr

820000000

Belegnummer pro Buchungskreis

BKRS	nächste 2023	nächste 2024	nächste 2025
0110	820000863	820000216	820000000
0130	820003190	820000738	820000000
0140	820002129	820000495	820000000
0150	820002804	820000686	820000000

Tabelle bearbeiten

Tabelle speichern

Figure 33 Konfiguration: PowerHaus => SAP - Buchungen

Der Tabreiter: **Übertragung der Buchungen.**

1. **Belegart:** In SAP können Belegarten (zweistellig) beliebig vordefiniert werden. Zur besseren Identifizierung der Buchungen aus PowerHaus wird die Belegart (hier: PH - PowerHaus) verwendet und sollte in SAP ausschließlich für diese Buchungen verwendet werden. Bei der Übertragung von Buchungen nach PowerHaus wird diese Belegart ignoriert, damit die gleichen Buchungen nicht wieder nach PowerHaus übertragen werden.

Die Schaltfläche “Buchungen überspringen” wird am Ende des Abschnitts beschrieben.

2. **Debitorbereich der übertragen wird:** Hier können die Debitoren eingeschränkt werden.
3. **SAP-Geschäftsjahr:** Diese Einstellung definiert das SAP-Geschäftsjahr. Dieses kann entweder aus dem Belegdatum oder aus dem Beginn des Wirtschaftsjahres ermittelt werden.

Die Tabelle “**Steuerumsetzung nach SAP-Kürzel**” Gibt den Zusammenhang zwischen der Steuerzahl in % an und dem Kürzel das in SAP verwendet wird. Wird eine Zeile mit “Steuer in %” 0 definiert, so erhalten Buchungen ohne Steuer dieses Kürzel für SAP.

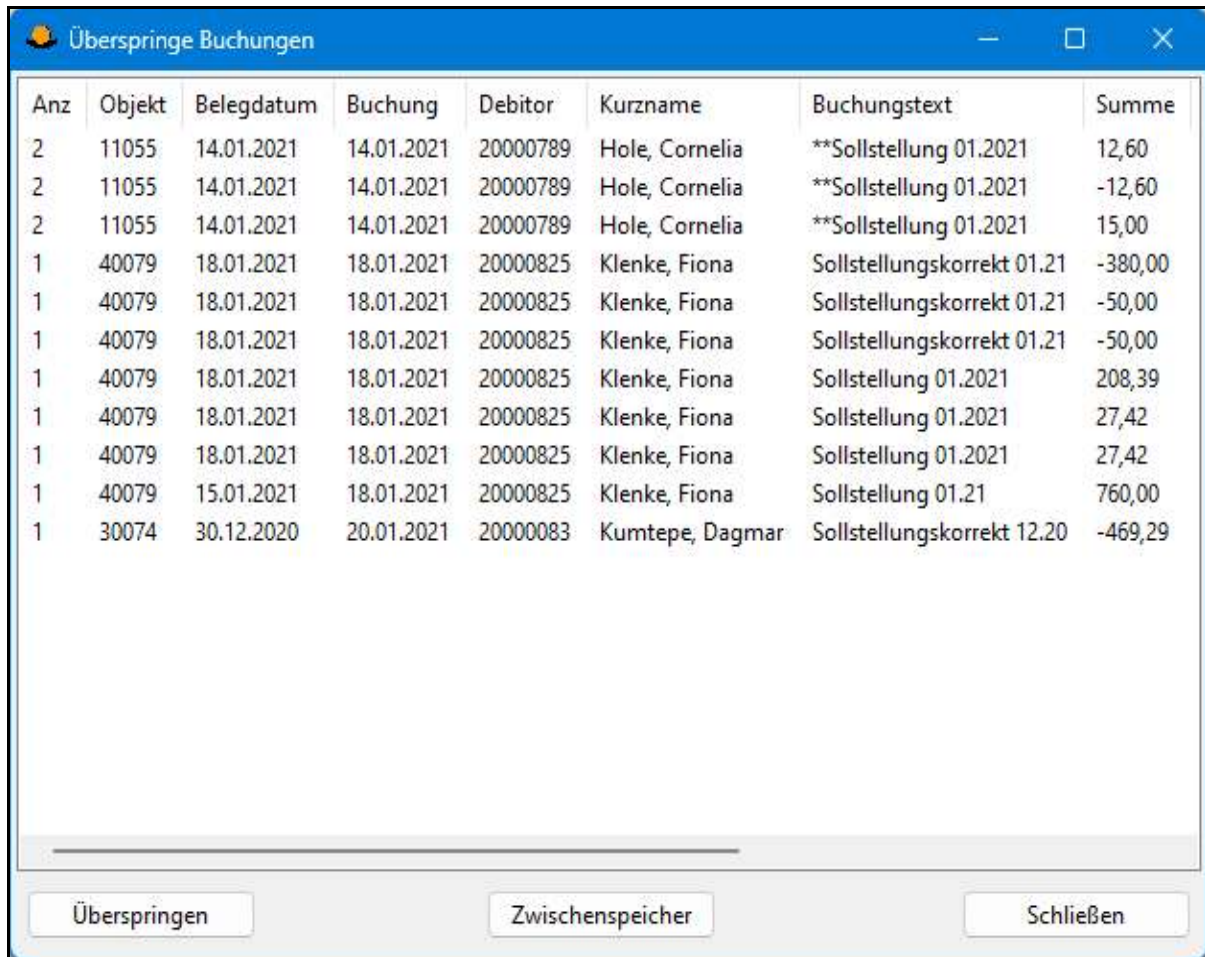
Mit den Schaltflächen “+” und “-“ können Zeilen hinzugefügt und gelöscht werden.

Die **Belegnummer** kann sowohl von SAP als auch von PowerHaus-Werkzeuge verwaltet werden.

Erste Belegnummer im Jahr: Sobald das Jahr wechselt, wird diese Belegnummer für die darunter aufgelisteten Buchungskreise verwendet.

Die Tabelle “**Belegnummer pro Buchungskreis**” ist gegen Änderungen gesperrt. Sie kann explizit mit der Schaltfläche “Tabelle bearbeiten” frei gegeben werden. Diese Belegnummern werden vom Programm verwaltet und werden bei jedem Jahreswechsel wieder auf die “Erste Belegnummer im Jahr” zurück gesetzt.

Die Schaltfläche **“Buchungen überspringen ...”** kann verwendet werden um Buchungen, die von SAP abgelehnt werden, zu überspringen. Dies kann z.B. sein bei einer Buchung mit einem Belegdatum dessen Jahr in SAP schon gesperrt ist. Zum Anderen ist es auch möglich, sich hier die Buchungen anzusehen die übertragen werden. Die Anzeige sieht hier wie folgt aus:



Anz	Objekt	Belegdatum	Buchung	Debitor	Kurzname	Buchungstext	Summe
2	11055	14.01.2021	14.01.2021	20000789	Hole, Cornelia	**Sollstellung 01.2021	12,60
2	11055	14.01.2021	14.01.2021	20000789	Hole, Cornelia	**Sollstellung 01.2021	-12,60
2	11055	14.01.2021	14.01.2021	20000789	Hole, Cornelia	**Sollstellung 01.2021	15,00
1	40079	18.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellungskorrekt 01.21	-380,00
1	40079	18.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellungskorrekt 01.21	-50,00
1	40079	18.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellungskorrekt 01.21	-50,00
1	40079	18.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellung 01.2021	208,39
1	40079	18.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellung 01.2021	27,42
1	40079	18.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellung 01.2021	27,42
1	40079	15.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellung 01.21	760,00
1	30074	30.12.2020	20.01.2021	20000083	Kumtepe, Dagmar	Sollstellungskorrekt 12.20	-469,29

Figure 34 Konfiguration: Überspringe Buchungen

Mit der Schaltfläche **“Zwischenspeicher”** wird die Liste Tab-getrennt in den Zwischenspeicher kopiert. Diese Liste kann dann z.B. in Excel eingefügt werden.

Mit der Schaltfläche **“Überspringen”** werden Buchungen übersprungen und somit nicht nach SAP übertragen.

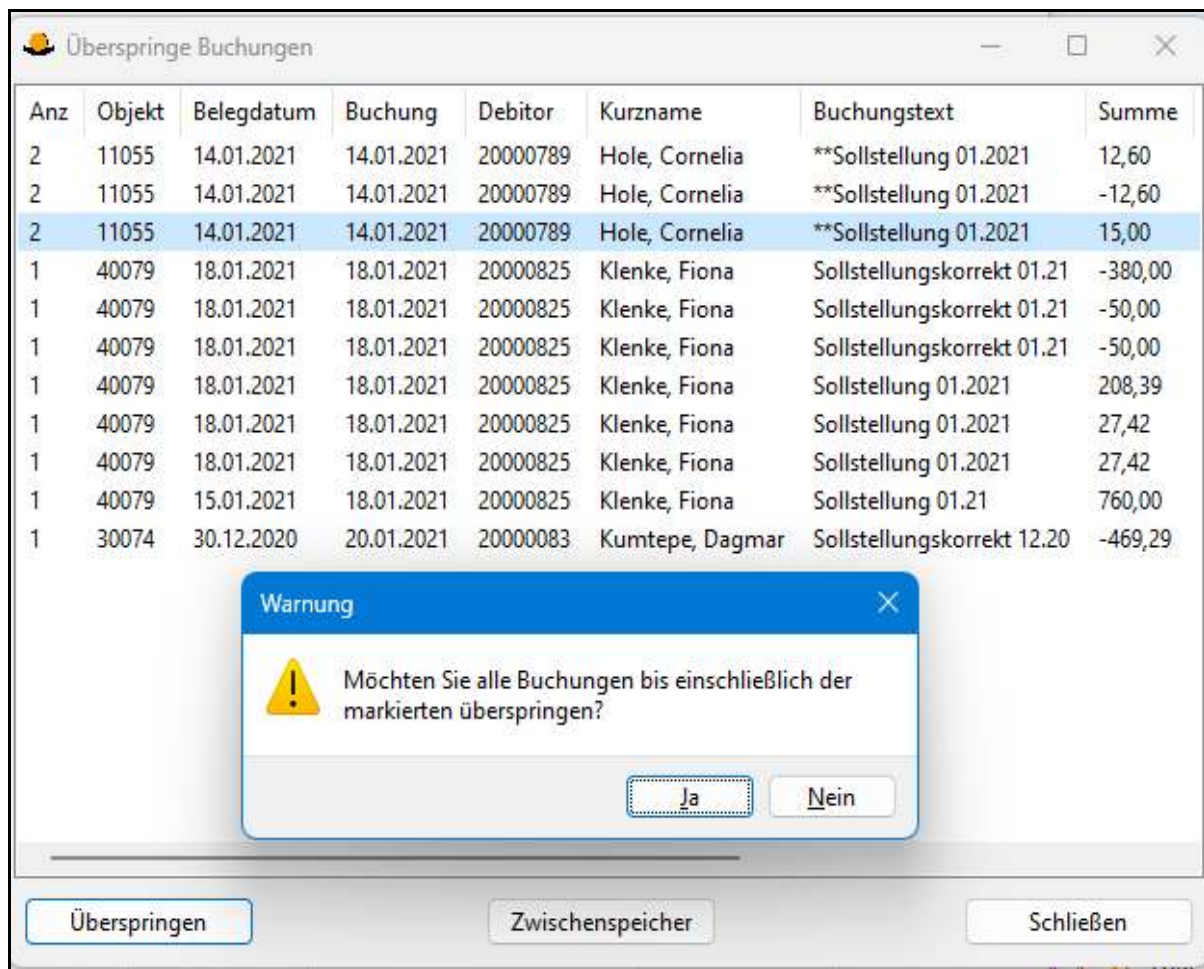


Figure 35 Konfiguration: Schaltfläche “Überspringen”

4.1.4.3 Konfiguration: Login

The screenshot shows the 'SAP-Konfiguration' window with the 'Login' tab selected. The window has a blue title bar and standard window controls. The 'Mandant' section contains a dropdown menu with 'Testmandant' and buttons for 'Neu', 'Ändern', and 'Löschen'. The 'Mandant Details' section includes input fields for 'SAP-Server' (10.173.67.64), 'System Nummer' (T11), 'Mandant' (200), 'Benutzer' (Testuser), 'Password' (masked with dots), and 'Sprache' (DE). The 'SAP-Protokoll' dropdown is set to 'Ausführliche Protokollierung'. A 'Speichern' button is located below these fields. The 'Protokoll' section at the bottom has a checked checkbox for 'Protokoll (Zusatz)' and a text field for 'Speicherpfad' with the value 'C:\Haufe\Dat\SAP-Trace'.

SAP-Konfiguration

SAP => PowerHaus | PowerHaus => SAP | Login | Schließen

Mandant

Testmandant

Neu

Ändern

Löschen

Mandant Details

SAP-Server: 10.173.67.64 *

System Nummer: T11 *

Mandant: 200 *

Benutzer: Testuser

Password:

Sprache: DE * * Pflichtfeld

SAP-Protokoll: Ausführliche Protokollierung

Speichern

Protokoll

☒ Protokoll (Zusatz)

Speicherpfad: C:\Haufe\Dat\SAP-Trace

Figure 36 Konfiguration: SAP-Login

Hier werden Konfigurationen für SAP-Logins verwaltet.

Im Gruppenfeld '**Mandant**' können Namen von Konfigurationen erstellt, geändert und gelöscht werden.

Im Gruppenfeld '**Mandant Details**' können die Details des Logins eingegeben werden. Das Password wird verschlüsselt abgespeichert. Bei Änderungen wird die Schaltfläche 'Speichern' aktiv.

Im Gruppenfeld '**Protokoll**' kann eine weitere Protokollierung eingeschaltet werden. Der hier angegebene Speicherpfad wird auch für das SAP-Protokoll verwendet.

4.1.5 Integritätsprüfungen

Vor jeder Übertragung von und nach SAP werden die Daten in PowerHaus einer Integritätsprüfung unterzogen. Wird ein Fehler erkannt, wird die Übertragung nicht gestartet. Der Fehler kann dann behoben werden und die Übertragung neu gestartet werden.

- Fehlende Mieter-Bankverbindungen werden aus Debitorennummern erstellt. Für die Zuordnung der Mietzahlungen zu den Mietern ist eine Bankverbindung notwendig. Mieter, deren Bankverbindung in PowerHaus nicht gepflegt sind, erhalten ihre Debitornummer als IBAN und Kontonummer. So sind diese Mieter eindeutig identifizierbar.
- Test: Besitzen alle Objekte das konfigurierte Gegenkonto und eine Kostenstelle?
- Test: Haben alle Mieter eine Debitornummer?
Dieser Test entfällt bei der Übertragung von SAP. In SAP noch nicht angelegte Debitoren können in SAP auch nicht bebucht werden.
- Test: Sind die Kostenstellen eindeutig?
- Test: Sind die Debitorennummern pro Buchungskreis eindeutig?
SAP vergibt die Debitorennummern fortlaufend buchungskreisübergreifend.
- Test: Haben alle Mieter eine Bankverbindung?
Dieser Test entfällt bei der Übertragung von SAP. In SAP noch nicht angelegte Debitoren können in SAP auch nicht bebucht werden.
- Test: Haben alle Objekte eine Bankverbindung mit IBAN?
- Test: Gibt es Mieter, die Mietverträge in 2 Objekten mit verschiedenen Bankverbindungen haben?
Mietbuchungen können dann nicht eindeutig zugewiesen werden.
- Test: Haben alle Objekte in einer Firma die gleiche Bankverbindung?

4.1.6 SAP => PowerHaus

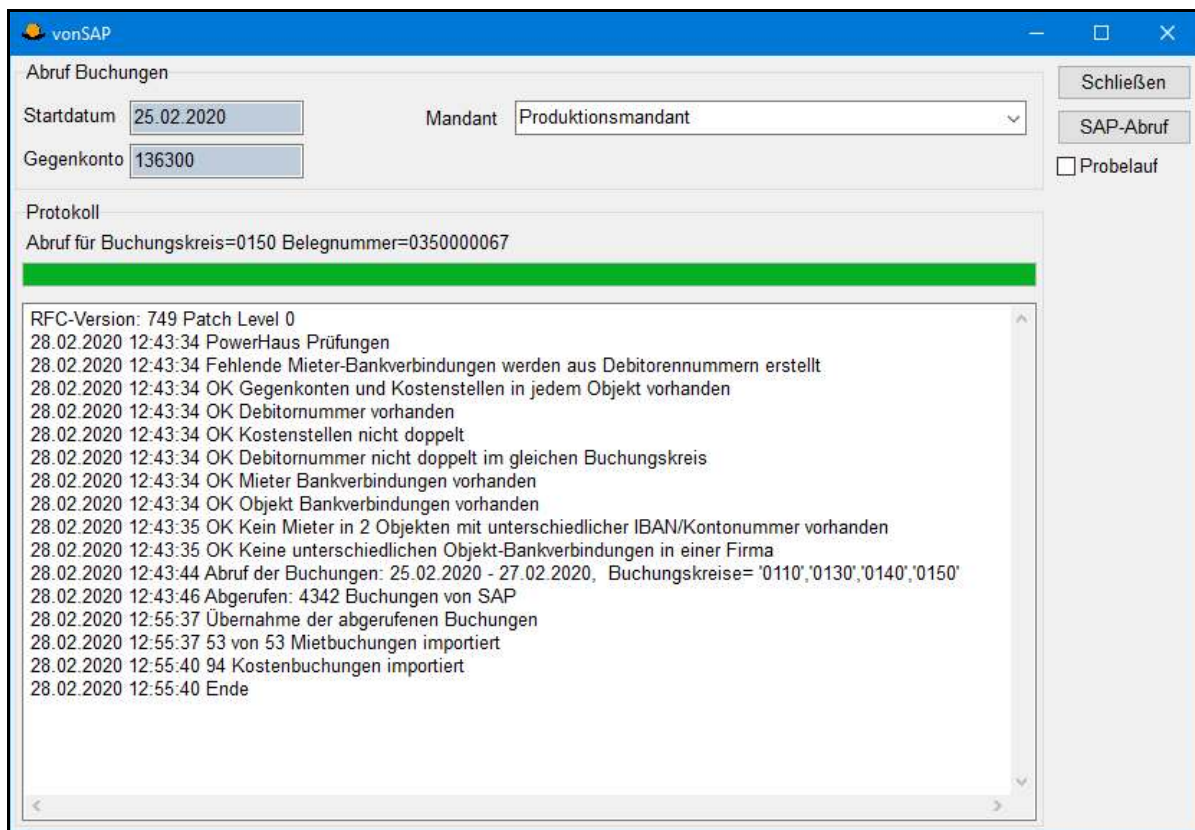


Figure 37 Mietbuchungen und Kostenbuchungen von SAP

Ist die Integritätsprüfung der PowerHaus-Daten erfolgreich, so können die Daten von SAP abgerufen werden.

Zuerst werden die Belegnummern incl. Buchungskreis und Buchungsdatum abgerufen. Beim Abruf erfolgt folgende Einschränkung:

- Zeitbereich der Belegserstellung. Der Abruf geht immer vom ersten nicht abgerufenen Tag bis gestern. Der heutige Tag kann nicht abgerufen werden, da dieser in SAP noch bebucht werden kann und so diese Buchungen verloren gingen.
- die Belegart ist ungleich der Belegart mit der Buchungen nach SAP geschickt werden.
- die Belegart ist ungleich der konfigurierten Belegarten.
- der Buchungskreis muss in den verwendeten Buchungskreisen liegen.
- der Buchungsstatus muss leer sein um vorerfasste Buchungen auszuschließen.

Für die erhaltene Liste der Belegnummern werden nun in einer Schleife die Details abgerufen. Jede empfangene Buchung wird überprüft ob sie eine passende Kostenbuchung oder eine passende Mietzahlung ist.

Prüfung:

1. Ist die Kostenstelle in dem Datensatz gesetzt?
Wenn ja wird überprüft ob diese Kostenstelle in einem Objekt vorhanden ist.
Wenn ja, wird überprüft ob in diesem Objekt das Sachkonto und das Gegenkonto vorhanden sind.
Ist dies der Fall, so wird in PowerHaus eine Bewegung gebucht. Diese Bewegungen können später in PowerHaus überprüft und gebucht werden.
Siehe in PowerHaus: Buchhaltung -> Bewegungen bearbeiten
2. Ist die Kundennummer (Debitornummer) und passender Buchungskreis in PowerHaus vorhanden? Hat diese Buchung das Soll-/Haben-Kennzeichen (SHKZG) = 'H'?
Sind diese Bedingungen erfüllt, so wird dieser Datensatz in PowerHaus eingespielt wie ein Kontoauszug. Somit ist es möglich diese einzelnen Mietbuchungen auf verschiedene Unterkonten wie z.B.: Miete, BK-Vorauszahlungen, Garagenmiete, Haushaltsstrom u.s.w. aufzuteilen. Diese Aufteilung kann PowerHaus lernen und dann automatisiert ausführen.
Siehe in PowerHaus: Buchhaltung -> Zahlungsverkehr -> Kontoumsätze übernehmen.

Diese Übertragung kann auch mit dem Merker 'Probelauf' probeweise durchgeführt werden. Alle Schritte werden ordnungsgemäß durchgeführt. Am Ende werden die geänderten Daten in der Datenbank wieder verworfen.

4.1.7 PowerHaus => SAP

Ist die Integritätsprüfung der PowerHaus-Daten erfolgreich, so können die Daten nach SAP übertragen werden.

Als erstes werden die Debitoren nach SAP übertragen. Das Startdatum ist das Änderungsdatum des zuletzt übertragenen Debitors.

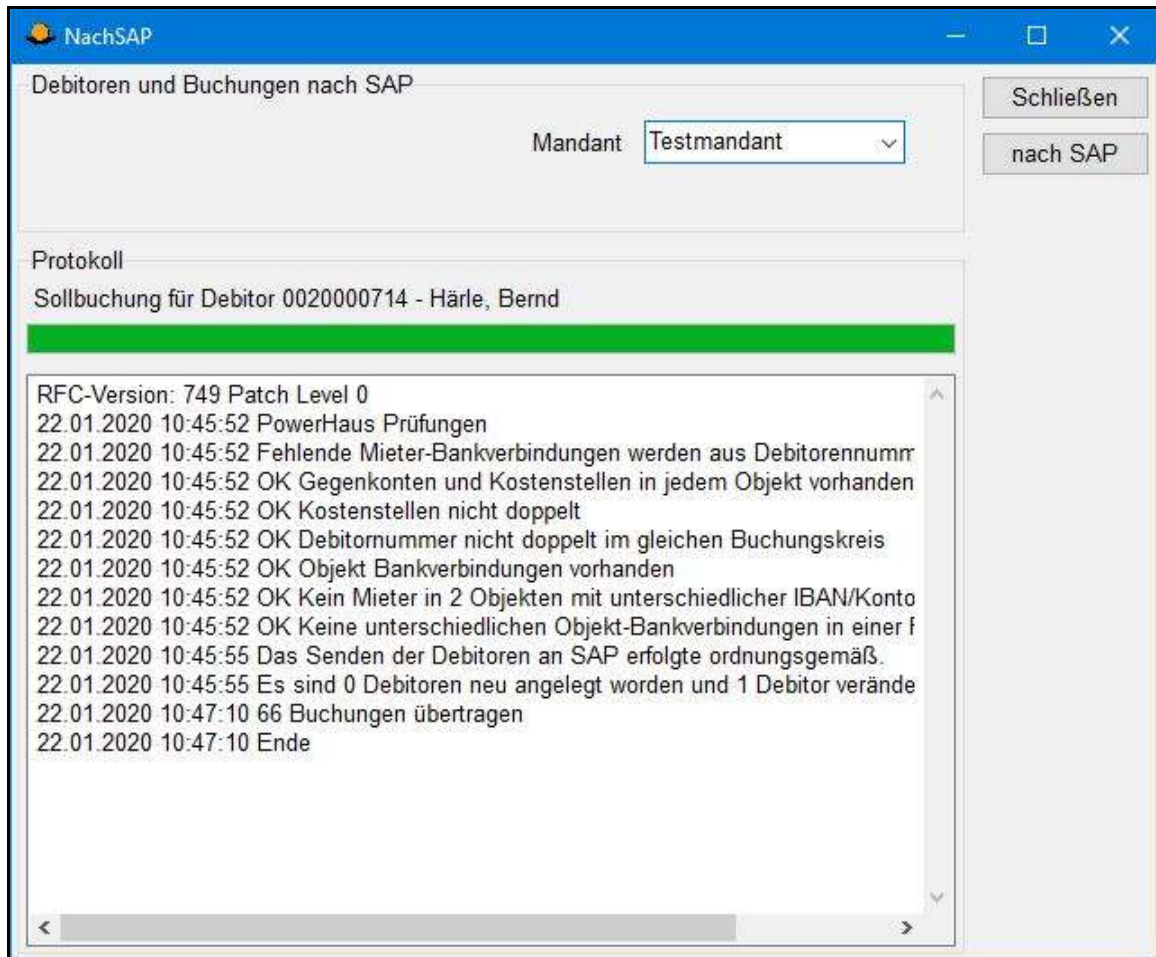


Figure 38 Debitoren und Sollstellungsbuchungen nach SAP

Alle Debitoren, die seit dem Startdatum angelegt oder geändert wurden, werden nun übertragen. Der älteste kommt zuerst.

Hat der Debitor eine Debitorennummer, so ist er in SAP bekannt und wird aktualisiert.

Besitzt er keine Debitorennummer, so wird er zum Anlegen nach SAP übertragen.

Wenn die Debitoren nach Standard übertragen werden, gibt SAP eine neue Debitorennummer zurück, die dann in PowerHaus beim Mieter eingetragen wird. Mit dem Spezialbefehl übergibt PowerHaus-Werkzeuge die nächste freie Nummer.

Nach jedem ordnungsgemäß gesendeten Debitor wird das Startdatum aktualisiert, so dass bei einem Neustart an passender Stelle wieder aufgesetzt wird.

Bei einem Neustart wird der letzte Debitor nochmals aktualisiert, da dieses Datum vermerkt wurde. Würde man das nächst höhere Datum verwenden, könnte möglicherweise ein Debitor übersprungen werden, wenn dieser das gleiche Änderungsdatum hat.

Folgende Debitor-Felder werden nach SAP übertragen:

- Anrede
- Vorname
- Nachname
- Strasse
- Hausnummer
- Postleitzahl
- Ort
- Land (ein leeres Feld oder ein D werden als DE übertragen)
- Telefon privat
- Handy
- Fax
- Geburtstag

Achtung. Die in PowerHaus verwendeten Anreden müssen in SAP definiert sein.

Anderenfalls werden sie mit einer entsprechenden Meldung abgelehnt.

Eine Straße ohne Hausnummer oder ein Ort ohne Postleitzahl wird direkt von PowerHaus-Werkzeuge abgelehnt.

Bei der Standard-Übertragung:

Ist Vorname + Leerstelle + Nachname länger als 35 Zeichen, so wird dies von PowerHaus-Werkzeuge abgelehnt. Wenn dies länger als 35 Zeichen ist, so kopiert SAP die ersten 35 Zeichen in das Feld *NAME1* und den Rest in *NAME2*. Erfolgt nun eine Aktualisierung, so lehnt SAP dies mit folgender Fehlermeldung ab:

Persönliche Adresse abweichend Firmenadresse, Änderung nicht erlaubt (825)

Aus diesem Grund wird dieses Problem vorab abgefangen. Der Debitor kann angepasst werden und die Übertragung erfolgt aufs Neue.

Die Sollstellungsbuchungen werden anschließend übertragen. Hier werden zusammenhängende Buchungen auch zusammenhängend übertragen.

4.1.8 SAP => PowerHaus - Excel

Diese Excel-Schnittstelle dient zum Import der Mietzahlungen.

In Kapitel “4.1.4.1 Konfiguration: SAP => PowerHaus” wird die Konfiguration der Spalten beschrieben.

Hier eine Beispieldatei:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
	Konto	Zuordnung	Belegnummer	Belegart	Belegdatum	Sonderhauptb. Kennz.	Symbol Nettofälligkeit	Betrag in Hauswährung	Hauswährung	Ausgleichsbeleg	Text	Symbol Posten offen/ausg.	Buchungskreis
1													
2	44001086	20210430	5307373	DZ	30.04.2021			-818,67 EUR			Tilgung Darlehn 2021/04		9015
3	44001086	20210430	5307373	DZ	30.04.2021			-3.288,88 EUR		5307373	MIETE (2758,88) UND NK (530,00) UNINVEST.-DARLEHE		9015

Figure 39 Import der Mietzahlungen

4.2 DATEV

Lösungen für das Rechnungswesen und Finanzbuchführung.

ist in der Entwicklung

4.3 Diamant

Hier wird eine direkte Internet-Schnittstelle zu Diamant verwendet. Die übertragenen Daten sind sofort in Diamant bzw. In PowerHaus sichtbar. Auf Fehler kann direkt reagiert werden.

Folgende Daten werden im laufenden Betrieb ausgetauscht:

1. Von Diamant werden die Mietzahlungen und die Kostenbuchungen abgerufen.
2. Nach Diamant werden die Mieter (Debitoren) und die Sollstellungsbuchungen übertragen.

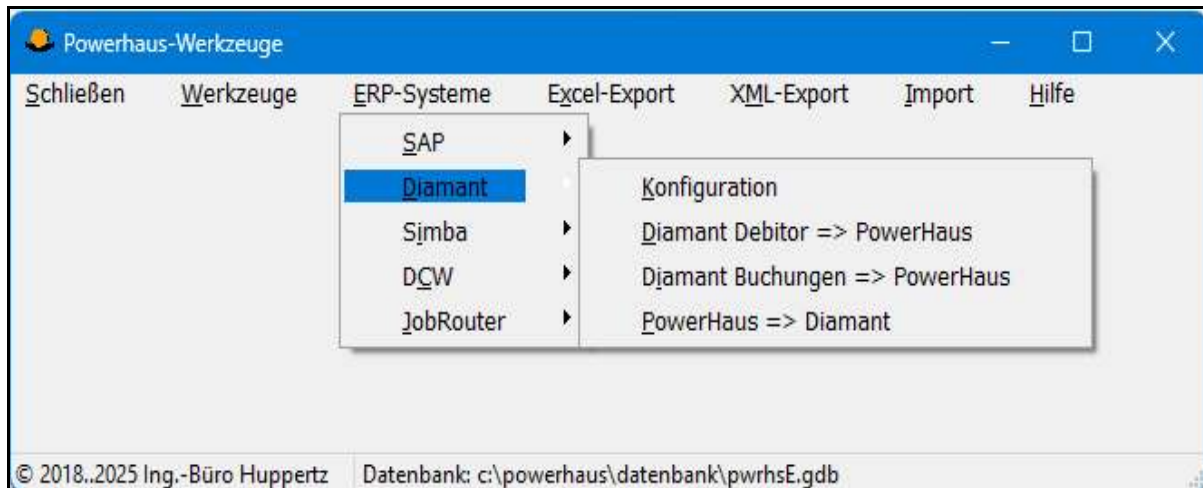


Figure 40 Diamant-Menü

4.3.1 Konfiguration

4.3.1.1 Diamant => PowerHaus

The screenshot shows a software window titled 'Diamant-Konfiguration'. It has three tabs: 'Diamant => PowerHaus' (selected), 'PowerHaus => Diamant', and 'Login'. A 'Schließen' button is in the top right. The window is divided into three sections: 'Abruf Buchungen', 'Kostenbuchungen', and 'Mietbuchungen'.
Abruf Buchungen: 'Startdatum' is set to '04.12.2025' with a calendar icon. 'Belegarten werden nicht verarbeitet' is set to 'ALT'.
Kostenbuchungen: 'Kostenbuchungen abrufen' is checked. 'Konto für Gegenbuchung der Kosten' is '136300'. 'Kostenstellen von' and 'bis' are empty text boxes.
Mietbuchungen: 'Verbuchung' is set to 'Direkt Bewegungen erzeugen'. 'Debitoren von' is '20000000' and 'bis' is '29999999'. 'Unterkonto-Nr. Rücklastschriftgebühr' is '15'. 'max. Rücklastschriftgebühr in €' is '10'. 'UK-Nr. Sonstiges' is '14'.

Figure 41 Diamant => PowerHaus

Diese Konfiguration regelt den Abruf von Buchungen - sowohl Kostenbuchungen als auch Mietbuchungen.

1. **Startdatum:** Hier kann der Beginn des Abrufs eingetragen werden. Sobald der Abruf einmal ausgeführt wurde, sollte dieses Datum nicht mehr geändert werden.
2. **Belegarten werden nicht verarbeitet:** Hier angegebene Belegarten - Kommagetrennt - werden nicht abgerufen. Dies reduziert die zu übertragenden Daten. Die Belegart, mit der die PowerHaus-Daten nach Diamant gesendet werden, wird auch nicht abgerufen.
3. **Kostenbuchungen abrufen:** Wird dies markiert, werden die Kostenbuchungen abgerufen.
4. **Konto für Gegenbuchung der Kosten:** Nach PowerHaus werden aus Diamant nur die zuvor definierten Sachkontenbuchungen (Bsp.: Aufwand/Erträge) aus dem übereinstimmenden Kontenrahmen übertragen. Die Gegenbuchung in Diamant (Bsp.: Kreditorenkonto) wird ignoriert. Zur

Vereinfachung wird in PowerHaus das Konto 136300 als Durchlaufkonto bzw. Sammelkonto verwendet.

Ebenso werden bei den Mietbuchungen nur die Debitorenbuchungen übertragen. Die Bankbuchung muss in PowerHaus separat / eigenständig erfolgen. Geldbewegungen finden ausschließlich in Diamant statt.

5. **Kostenstellen von bis:** Hier können abzurufende Kostenstellen eingeschränkt werden. Dadurch werden weniger Buchungen in Diamant abgerufen und der Abruf ist schneller.
6. Abschnitt **Mietbuchungen**
7. **Verbuchung:** Hier erfolgt die Wahl wie die Mietbuchungen verarbeitet werden sollen. Die Wahlmöglichkeiten:
 - a. Mischung von Bewegungen und Kontoauszug
 - b. Direkt Bewegungen erzeugen
 - c. Als Kontoauszug einstellenIm Abschnitt "Diamant Buchungen => PowerHaus" werden die Avarianten detailliert erklärt.
8. **Debitoren von bis:** schränkt der Abruf der Debitorenbuchungen ein.

Je nach Konfiguration von Verbuchung werden unterschiedliche weitere Werte konfiguriert:

9. **Unterkonto-Nr. Rücklastschriftgebühr:** Hier wird die Unterkonto-Nummer für die Rücklastschriftgebühr eingegeben.
10. **Max. Rücklastschriftgebühr in €:** Dieser Betrag legt fest bis zu welchem Betrag ein Betrag als Rücklastschriftgebühr eingestuft werden kann.
11. **Unterkonto-Nr. Sonstiges:** Hier wird das Unterkonto eingetragen auf dem der Rest der Mietzahlung verbucht wird.

4.3.1.2 PowerHaus => Diamant - Übertragung Debitoren

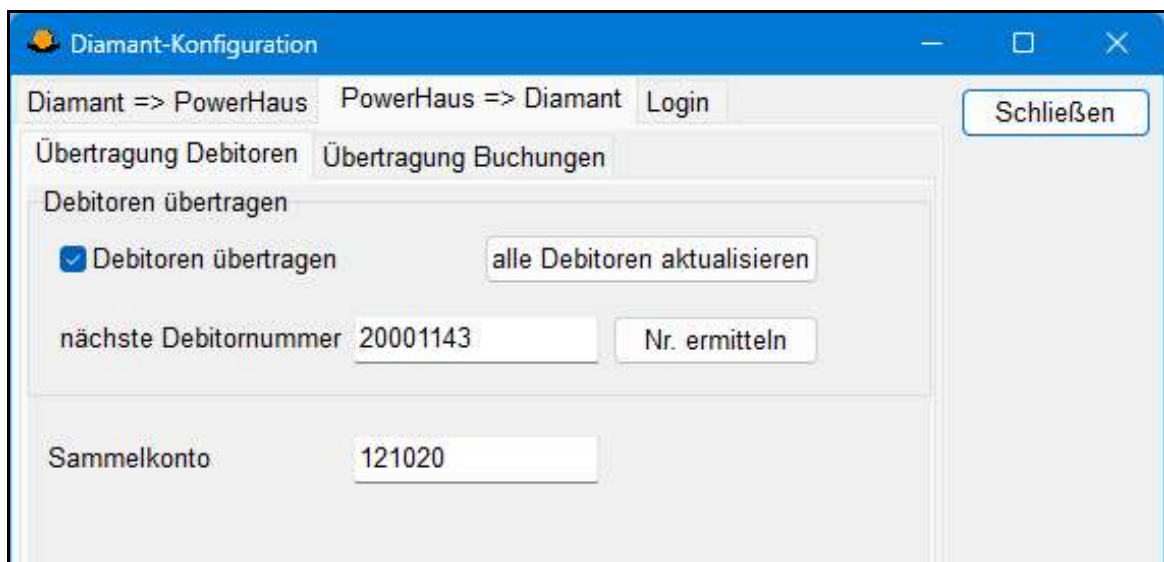


Figure 42 PowerHaus => Diamant - Übertragung Debitoren

Im oberen Abschnitt **“Debitoren übertragen”** kann die Übertragung ausgeschaltet werden. Mit der Schaltfläche **“alle Debitoren aktualisieren”** wird der Merker gelöscht, der sich den Stand der Aktualisierung gemerkt hat. Somit werden bei der nächsten Übertragung alle Debitoren übertragen.

Die Debitorennummer wird von PowerHaus-Werkzeuge vergeben.

Die **“Nächste Debitorennummer”** kann hier gesetzt werden und wird anschließend automatisch hochgezählt.

Die Schaltfläche **“Nr. ermitteln”** ermittelt die höchste Debitorennummer in PowerHaus und setzt in diesem Feld die um 1 erhöhte Nummer rein.

Das hier angegebene Sammelkonto wird bei der Übertragung der Debitoren mit übertragen.



Figure 43 Sammelkonto des Debtors

4.3.1.3 PowerHaus => Diamant - Übertragung Buchungen

Diamant-Konfiguration

Diamant => PowerHaus PowerHaus => Diamant Login Schließen

Übertragung Debitoren Übertragung Buchungen

Buchungen

Belegart wird verwendet: PH Buchungen überspringen ...

Steuerungsumsetzung nach Diamant-Kürzel

Steuer in %	Kürzel in Diamant
7	28
19	30

+
-

Belegnummer

Erste Belegnummer im Jahr: 1

Belegnummer pro Jahr

nächste 2024	nächste 2025	nächste 2026
1	2	1

Tabelle bearbeiten
Tabelle speichern

☒ Mapping der Kontonummern (Kontenrahmen)

Figure 44 PowerHaus => Diamant - Übertragung Buchungen

1. **Belegart:** In Diamant können Belegarten beliebig vordefiniert werden. Zur besseren Identifizierung der Buchungen aus PowerHaus wird die Belegart (hier: PH - PowerHaus) verwendet und sollte in Diamant ausschließlich für diese Buchungen verwendet werden. Bei der Übertragung von Buchungen nach PowerHaus wird diese Belegart ignoriert, damit die gleichen Buchungen nicht wieder nach PowerHaus übertragen werden. Die Schaltfläche "Buchungen überspringen" wird am Ende des Abschnitts beschrieben.
2. Die Tabelle "**Steuerungsumsetzung nach Diamant -Kürzel**" gibt den Zusammenhang zwischen der Steuerzahl in % an und dem Kürzel das in Diamant verwendet wird. Wird eine Zeile mit "Steuer in %" 0 definiert, so erhalten Buchungen ohne Steuer dieses Kürzel für Diamant. Mit den Schaltflächen "+" und "-" können Zeilen hinzugefügt und gelöscht werden.

3. Die **Belegnummer** wird von PowerHaus-Werkzeuge verwaltet.
Erste Belegnummer im Jahr: Sobald das Jahr wechselt, wird diese Belegnummer für die darunter aufgelisteten Jahre verwendet.
4. Die Tabelle "**Belegnummer pro Jahr**" ist gegen Änderungen gesperrt. Sie kann explizit mit der Schaltfläche "Tabelle bearbeiten" frei gegeben werden. Diese Belegnummern werden vom Programm verwaltet und werden bei jedem Jahreswechsel wieder auf die "Erste Belegnummer im Jahr" zurück gesetzt.
5. Mit dem Schalter "**Mapping der Kontonummern (Kontenrahmen)**" kann - für die Übergangszeit / für die Umstellung auf ein anderes Kontosystem - diese Option eingeschaltet werden.

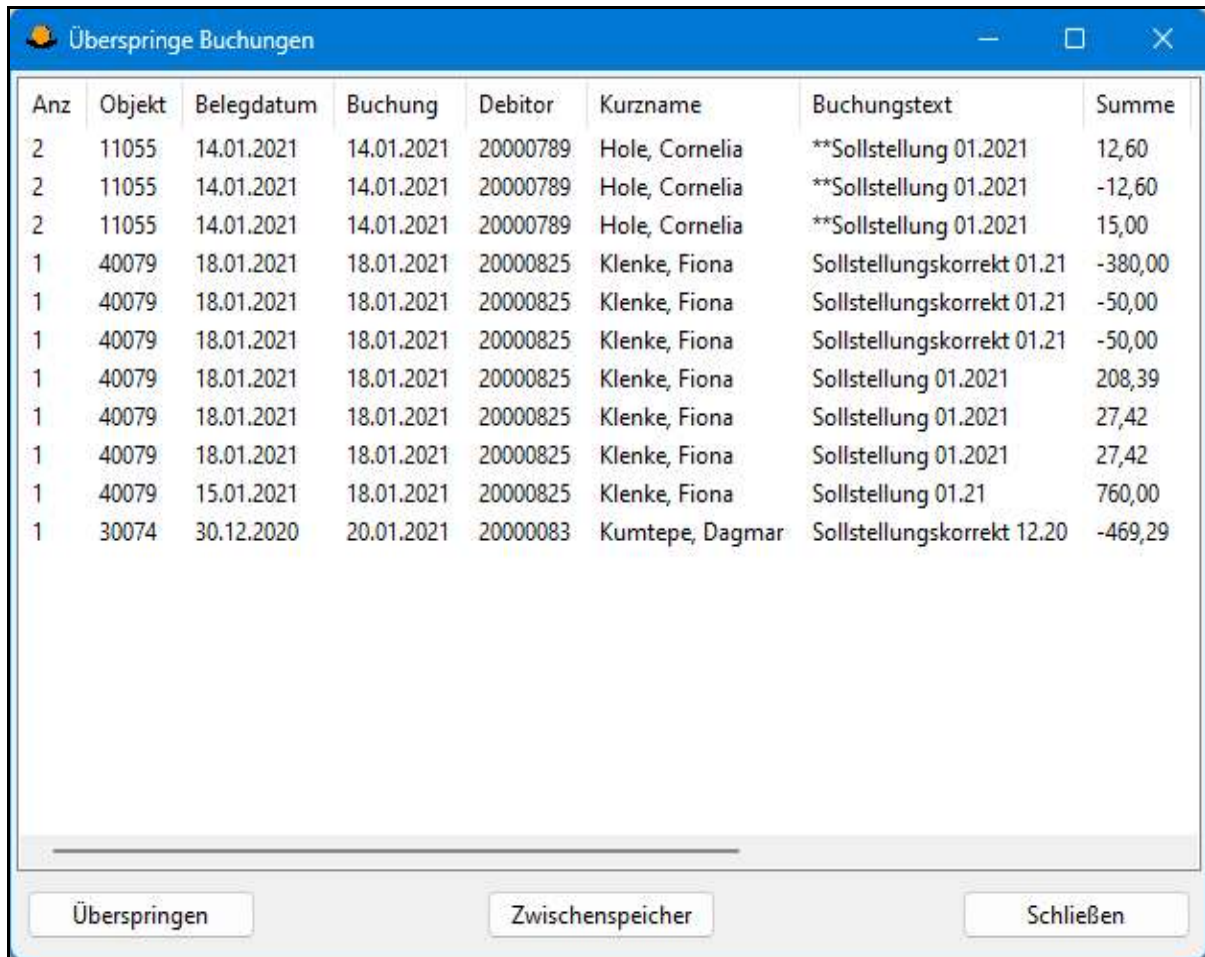
Wenn es eingeschaltet ist, dann ruft PowerHaus-Werkzeuge vor jeder Übertragung von Buchungen nach Diamant die Sachkontotabelle ab.

The screenshot shows the 'Stammdaten' (Master Data) section of the Diamant software. At the top, the 'Kontonummer' (Account Number) is 563500, and 'Bezeichnung 1' (Designation 1) is 'Erträge aus Vermietung und Verpacht'. Below this, the 'Matchcode' is 528000, which is highlighted with a green box. Other fields include 'Bezeichnung 2' (Designation 2), 'Skontokonto' (Sub-account), 'UST-VA-Kz.' (Tax code), 'Berechtigung' (Authorization), 'Mit Steuerschlüssel buchen' (Book with tax key), 'Steuerschlüssel' (Tax key), and 'Kontoart' (Account type) set to 'Erlöskonto' (Revenue account). At the bottom right, the 'Kostenart' (Cost type) is 'Erträge aus Vermietung und Verpacht' (Revenue from rental and lease), with a blue arrow pointing to the account number 563500.

Figure 45 Beispiel eines Sachkontos in Diamant mit Matchcode für das Mapping

Ist das benötigte Konto im Matchcode (in diesem Beispiel 528000) vorhanden, wird die Kontonummer nach 563500 umgesetzt.

Die Schaltfläche **“Buchungen überspringen ...”** kann verwendet werden um Buchungen, die von Diamant abgelehnt werden, zu überspringen. Dies kann z.B. sein bei einer Buchung mit einem Belegdatum dessen Jahr in Diamant schon gesperrt ist. Zum Anderen ist es auch möglich, sich hier die Buchungen anzusehen die übertragen werden. Die Anzeige sieht hier wie folgt aus:



Anz	Objekt	Belegdatum	Buchung	Debitor	Kurzname	Buchungstext	Summe
2	11055	14.01.2021	14.01.2021	20000789	Hole, Cornelia	**Sollstellung 01.2021	12,60
2	11055	14.01.2021	14.01.2021	20000789	Hole, Cornelia	**Sollstellung 01.2021	-12,60
2	11055	14.01.2021	14.01.2021	20000789	Hole, Cornelia	**Sollstellung 01.2021	15,00
1	40079	18.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellungskorrekt 01.21	-380,00
1	40079	18.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellungskorrekt 01.21	-50,00
1	40079	18.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellungskorrekt 01.21	-50,00
1	40079	18.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellung 01.2021	208,39
1	40079	18.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellung 01.2021	27,42
1	40079	18.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellung 01.2021	27,42
1	40079	15.01.2021	18.01.2021	20000825	Klenke, Fiona	Sollstellung 01.21	760,00
1	30074	30.12.2020	20.01.2021	20000083	Kumtepe, Dagmar	Sollstellungskorrekt 12.20	-469,29

Figure 46 Konfiguration: Überspringe Buchungen

Mit der Schaltfläche **“Zwischenspeicher”** wird die Liste Tab-getrennt in den Zwischenspeicher kopiert. Diese Liste kann dann z.B. in Excel eingefügt werden.

Mit der Schaltfläche **“Überspringen”** werden Buchungen übersprungen und somit nicht nach Diamant übertragen.

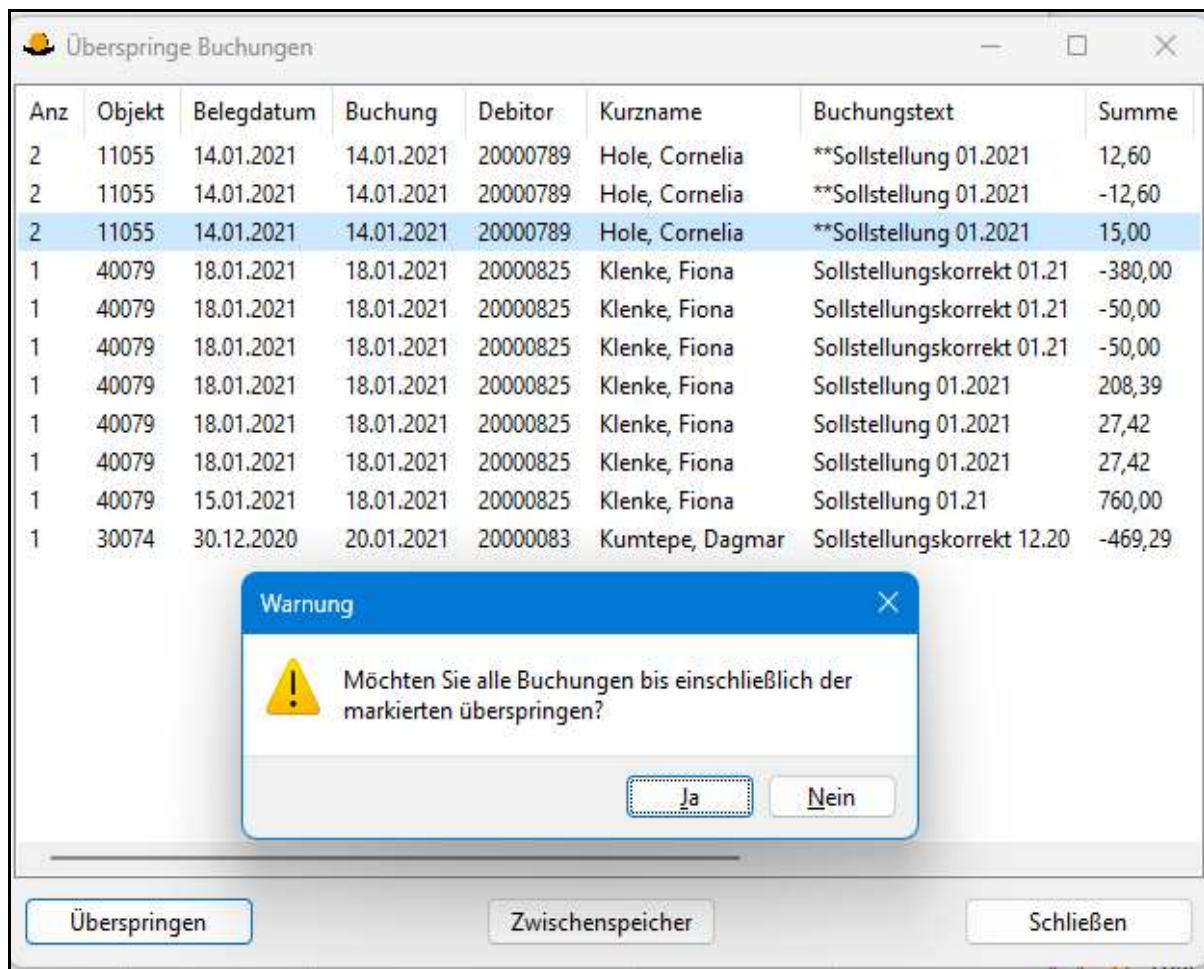


Figure 47 Konfiguration: Schaltfläche “Überspringen”

4.3.1.4 Diamant-Login

Figure 48 Diamant-Login

Bei ersten Programmstart werden die Mandanten **“Testmandant”** und **“Produktionsmandant”** angelegt. Mit der Schaltfläche **“Neu”** können beliebige Mandanten angelegt werden.

Die **“DiamantSessionId”** und die **“URL”** erhalten Sie als Zugangsdaten von Diamant.

Bei **“Mandant”** wird die Mandantennummer eingegeben mit der sich PowerHaus-Werkzeuge verbinden soll.

Bei **“Benutzer”** und **“Password”** wird ein Diamant-Benutzer eingegeben.

Im Fehlerfall kann hier ein **“Protokoll”** eingeschaltet werden. Der **“Speicherpfad”** gibt den Ordner an in dem das Protokoll gespeichert wird.

Bei Problemen bitte das Protokoll mit der Anfrage einreichen.

4.3.2 Diamant Debitor => PowerHaus

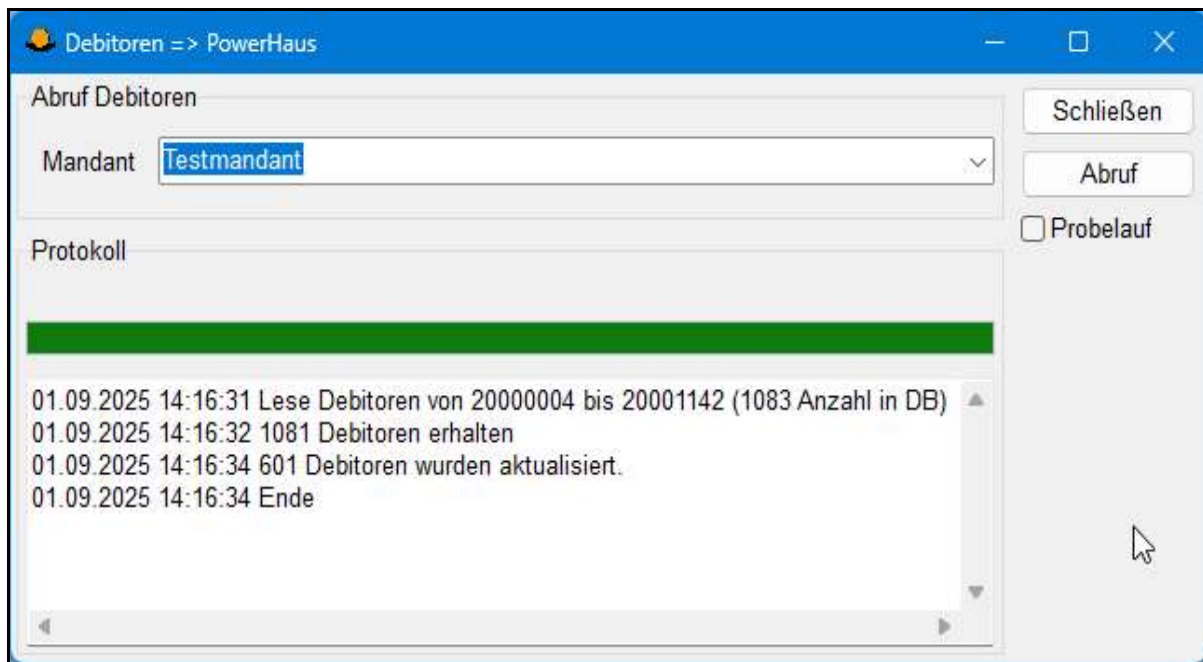


Figure 49 Diamant Debitor => PowerHaus

Hier wurde eine Sonderfunktion zur Verfügung gestellt, die für die Initialisierung verwendet werden kann. In diesem Fall hatten vorhandene Debitoren in Diamant die IBANs, in PowerHaus jedoch nicht.

Somit konnte zur Initialisierung die IBANs der Debitoren von Diamant nach PowerHaus übertragen werden. Dies muss natürlich geschehen bevor das erste mal die Debitoren nach Diamant übertragen werden. Ansonsten würden die IBANs in Diamant überschrieben.

4.3.3 Diamant Buchungen => PowerHaus

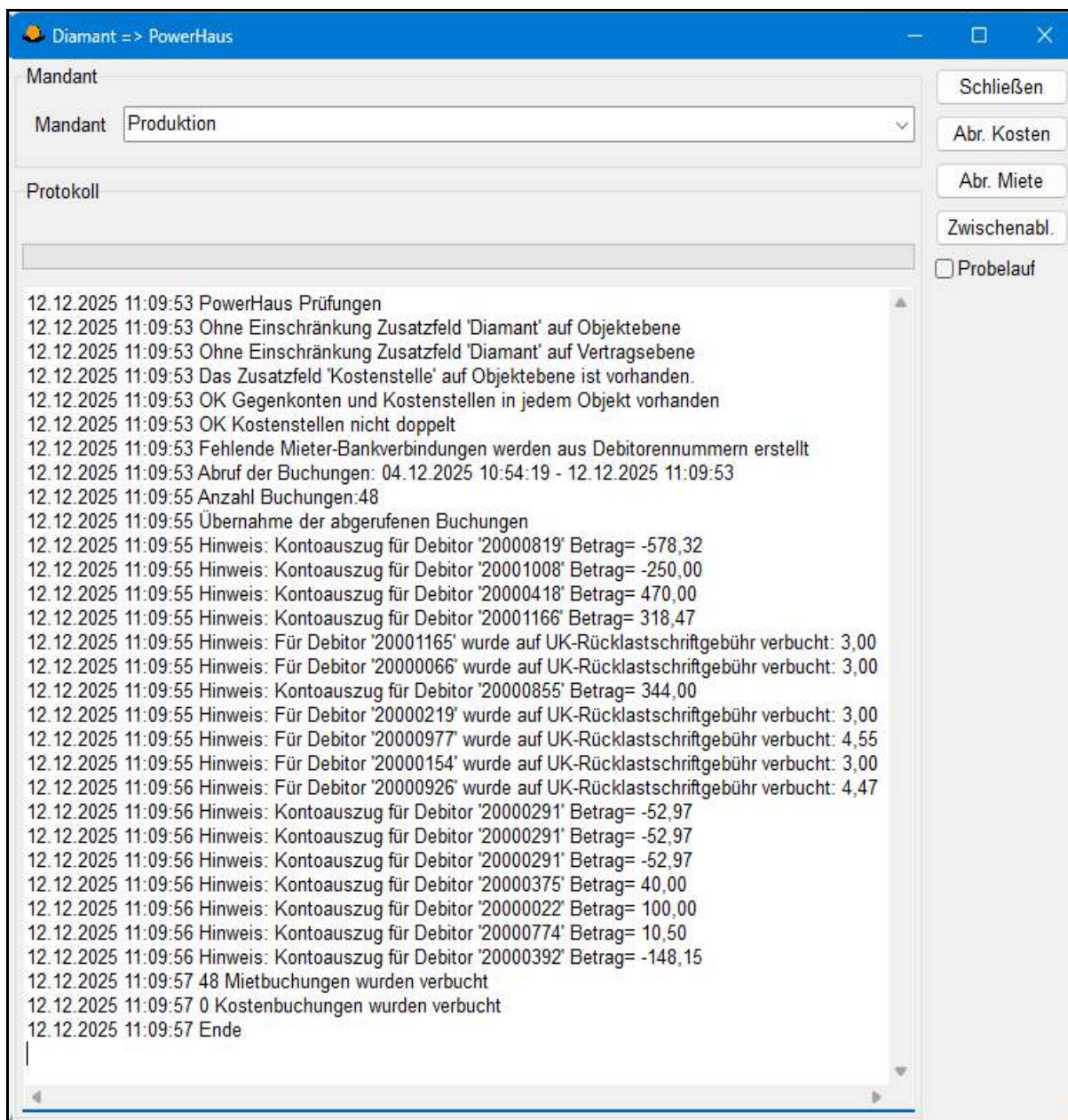


Figure 50 Buchungen nach PowerHaus

Von Diamant werden die noch nicht abgerufenen Buchungen geholt.

Hier: Anzahl der Buchungen: 8

Prüfung:

1. Ist die Kostenstelle in dem Datensatz gesetzt?
Wenn ja wird überprüft ob diese Kostenstelle in einem Objekt vorhanden ist.
Wenn ja, wird überprüft ob in diesem Objekt das Sachkonto und das Gegenkonto vorhanden sind.
Ist dies der Fall, so wird in PowerHaus eine Bewegung gebucht. Diese Bewegungen können später in PowerHaus überprüft und gebucht werden.
2. Ist die Kundennummer (Debitornummer) in PowerHaus vorhanden?
Dann werden die Mietzahlungen wie folgt auf die Unterkonten aufgeteilt:

Um die Mietbuchungen zu verbuchen, gibt es 3 Konfigurationsmöglichkeiten:

1. **Mischung von Bewegung und Kontoauszug**
s.u.
2. **Direkt Bewegungen erzeugen**
s.u.
3. **Als Kontoauszug einstellen**
Hier erfolgt keine Buchung. Die Beträge werden wie Kontoauszüge eingestellt und können dann in PowerHaus verbucht werden.

Im Konfigurationsfall 1 und 2:

- a. Wenn es ein Guthaben (Miete) ist, dann werden zuerst die Salden überprüft: Passt der Betrag zu einem Unterkonto-Saldo? Dann wird der Betrag entsprechend verbucht. Wenn nicht: Passt der Betrag zur Summe der Salden eines Vertrages? Dann wird der Betrag entsprechend der Salden aufgeteilt. Die Verträge werden nach Ende-Datum sortiert. Die ältesten Verträge werden zuerst ausgeglichen.
Achtung: Manchmal ist der Gesamtsaldo ausgeglichen, 2 Unterkonten haben jedoch einen Betrag mit unterschiedlichem Vorzeichen.
- b. Egal ob Guthaben oder Rücklastschrift wird nun wie folgt vorgegangen: Passt der Betrag zu einem Unterkonto-Sollbetrag? Dann wird der Betrag entsprechend verbucht. Wenn nicht: Passt der Betrag zur Summe der Sollbeträge eines Vertrages? Dann wird der Betrag entsprechend der Sollbeträge aufgeteilt.
Verträge, die zum Buchungsdatum beendet sind, werden nicht berücksichtigt. Verträge mit der längsten Laufzeit werden zuerst ausgeglichen.
- c. Ist der Betrag noch nicht verbucht, so wird überprüft ob es sich um eine Rücklastschriftgebühr handelt.
Ist der Betrag unter der Grenze für "max. Rücklastgebühr in €", so wird der Betrag auf das konfigurierte Unterkonto "Unterkonto-Nr. Rücklastgebühr" verbucht. Es erfolgt ein Hinweis. Siehe Bild oben.
- d. Ist der Betrag noch nicht verbucht, so unterscheidet sich der Ablauf je nach Konfiguration.
 - i. Bei **Mischung von Bewegung und Kontoauszug** wird der Betrag als Kontoauszug eingestellt und kann dann in PowerHaus verbucht werden.
 - ii. Bei **Direkt Bewegungen erzeugen** wird der Betrag auf das konfigurierte Unterkonto Sonstiges verbucht.

Wenn Altverträge bebucht werden, erfolgt ein Hinweis

Wenn eine Buchung ohne Buchungstext von Diamant übertragen wird, so wird folgender Text eingesetzt: 'Miete mm.yyyy a' wobei mm.yyyy Monat und Jahr des Buchungsdatums + 5 Tage ist. Das a signalisiert die automatische Erzeugung.

Die Aufteilung wird protokolliert und kann in PowerHaus unter:

Hilfe-> Systemprotokollierung anzeigen -> Systemprotokollierung aus Datenbank angezeigt werden.

PH Systemprotokollierung aus Datenbank

Nr	Datum	Text
5.854	31.10.2025 12:41:46,280	Debitor=20000145 Start: Betrag=-1.877,16 Datum=20.10.2025 Text=Verrechnung Mietguthaben
5.855	31.10.2025 12:41:46,320	Debitor=20000145 Rest-auf Sonstiges: Betrag=1.877,16 UK=14 Vertrag=30008.803
5.856	31.10.2025 12:41:46,320	Debitor=20000145 gebucht: Netto=-1.877,16 Steuer=0,00
5.857	31.10.2025 12:41:46,340	Debitor=20000145 Start: Betrag=1.877,16 Datum=20.10.2025 Text=Verrechnung Mietguthaben
5.858	31.10.2025 12:41:46,376	Debitor=20000145 Rest-auf Sonstiges: Betrag=1.877,16 UK=14 Vertrag=30008.803
5.859	31.10.2025 12:41:46,376	Debitor=20000145 gebucht: Netto=1.877,16 Steuer=0,00
5.860	31.10.2025 12:41:46,396	Debitor=20000145 Start: Betrag=1.877,16 Datum=20.10.2025 Text=Verrechnung Mietguthaben
5.861	31.10.2025 12:41:46,428	Debitor=20000145 Rest-auf Sonstiges: Betrag=1.877,16 UK=14 Vertrag=30008.803
5.862	31.10.2025 12:41:46,428	Debitor=20000145 gebucht: Netto=1.877,16 Steuer=0,00

Von

31.10.2025

12:41:00

Bis

03.11.2025

23:59:59

Max. Datensätze

500

Textsuche

20000145

Typ

Info

Modul

☐ Lizenzen
☐ Login
☐ PhMain
☐ PHW_DebitVonl
☐ PHW_Main
☒ PHW_Mietbuch

Alle Invers Keins

PH-Benutzer

☒ CSI

Alle Invers Keins

Figure 51 Protokollierung der Aufteilung der Mietzahlungen

Sowohl die Mietzahlungen der Debitoren als auch die Kostenbuchungen werden direkt als Bewegungen in PowerHaus eingestellt und können anschließend in PowerHaus überprüft und gebucht werden. Siehe in PowerHaus: Buchhaltung -> Bewegungen bearbeiten

4.3.4 PowerHaus => Diamant

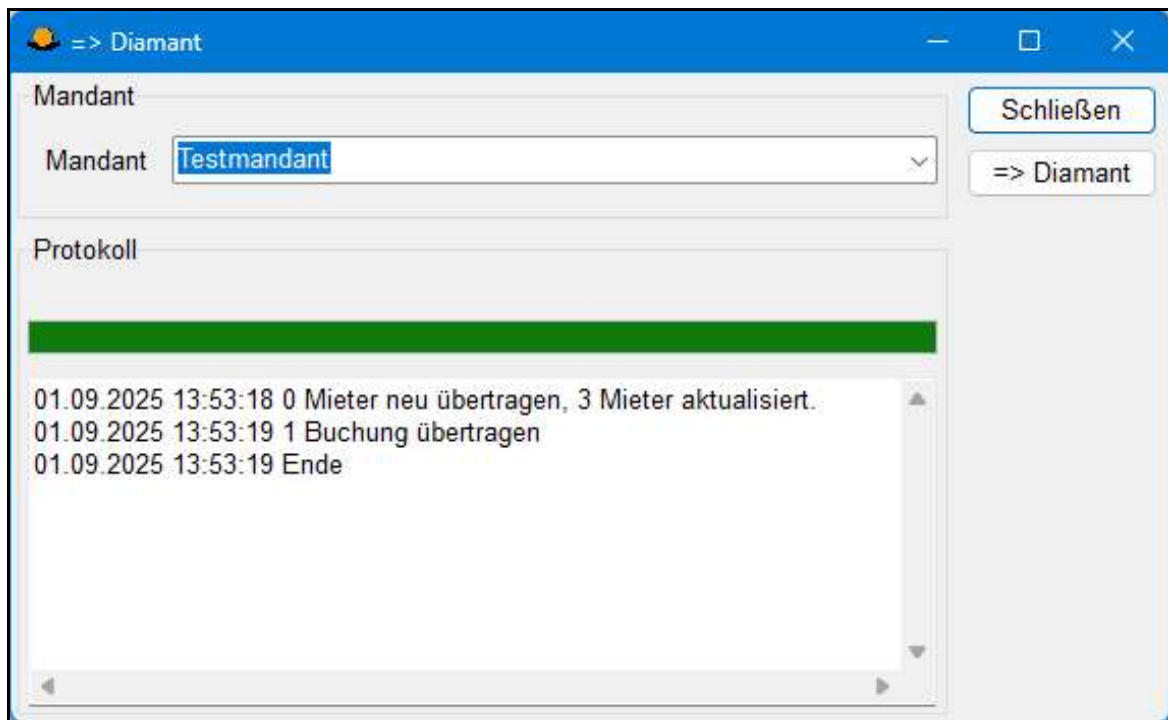


Figure 52 PowerHaus => Diamant

Als erstes werden die Debitoren nach Diamant übertragen. Das Startdatum ist das Änderungsdatum des zuletzt übertragenen Debitors.

Alle Debitoren, die seit dem Startdatum angelegt oder geändert wurden, werden nun übertragen. Der älteste kommt zuerst.

Hat der Debitor eine Debitorennummer, so ist er in Diamant bekannt und wird aktualisiert.

Besitzt er keine Debitorennummer, so vergibt PowerHaus-Werkzeuge eine Debitornummer vor der Übertragung. Für Diamant macht das keinen Unterschied. Vorhandenes wird aktualisiert, Neues wird angelegt.

Nach jedem ordnungsgemäß gesendeten Debitor wird das Startdatum aktualisiert, so dass bei einem Neustart an passender Stelle wieder aufgesetzt wird.

Folgende Debitor-Felder werden nach Diamant übertragen:

Name Diamant	wird gefüllt mit	max. Länge	Warnung, wenn Feld gekürzt werden muss
Bezeichnung 1	Vorname ‘ ’ Nachname	35	
Bezeichnung 2	Zusatzfeld	35	
IBAN	IBAN		
Sammelkonto	konfiguriertes Sammelkonto		
Vorname	Vorname	20	JA
Name 1	Nachname	40	
Name 2	Zusatz Zeichen 1-40	40	JA
Name 3	Zusatz Zeichen 41-80	40	
Strasse	Strasse	40	
PLZ	PLZ	20	
Stadt	Stadt ohne PLZ	40	
Land	Land (ein leeres Feld oder ein D werden als DE übertragen)	2	
Telefon	1. Tel. privat 2. Tel. Mobil 3. Tel. gesch. Das Feld, das von 1 nach 3 belegt ist, wird übertragen	25	
Fax	Fax	25	
E-Mail	E-Mail	250	JA
Homepage	Homepage	50	

Die Sollstellungsbuchungen werden anschließend übertragen. Hier werden zusammenhängende Buchungen auch zusammenhängend übertragen.
Die Belegnummer in Diamant erhält die Belegnummer von PowerHaus
die Interne Belegnummer in Diamant erhält eine fortlaufende Nummer, die von PowerHaus-Werkzeuge verwaltet wird.

4.4 SIMBA

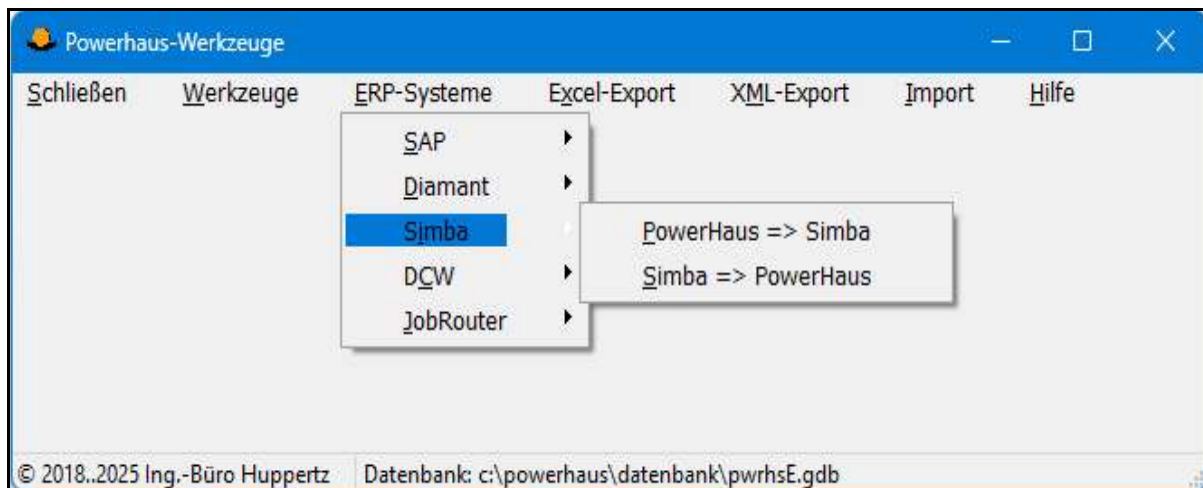


Figure 53 SIMBA-Menü

<https://simba.de/>

4.4.1 PowerHaus => SIMBA

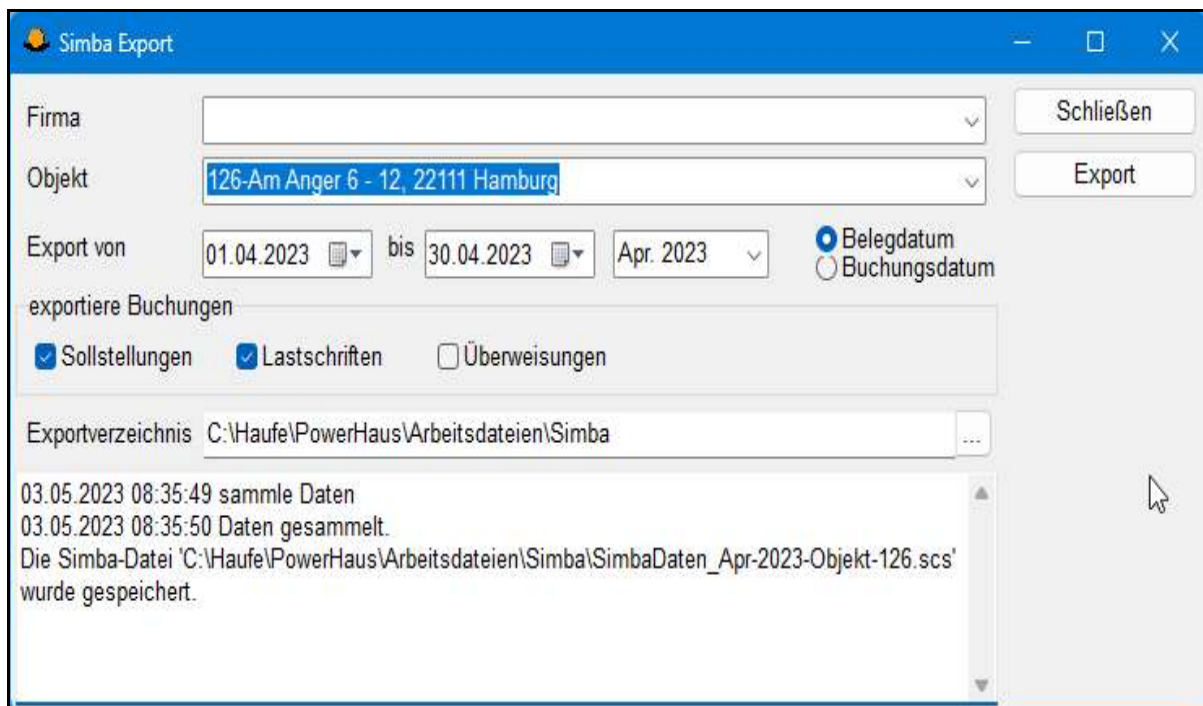


Figure 54 PowerHaus => Simba

Im Export werden die Stammdaten in eine SCS-Datei gespeichert.

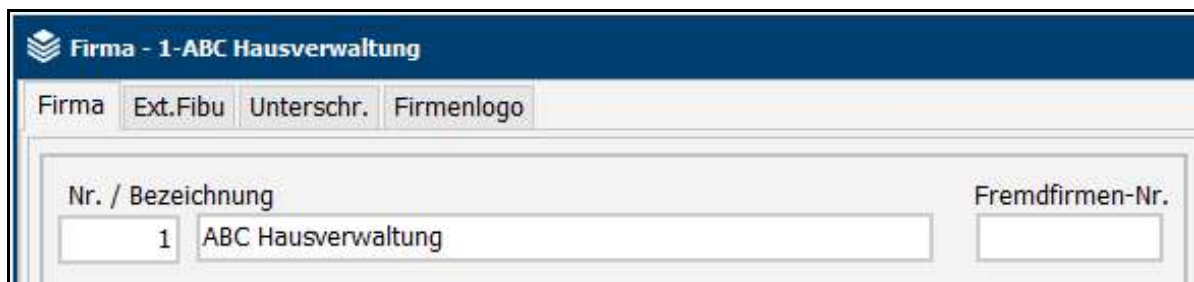
a) Mandanten



The screenshot shows a software window titled 'Firma - 1-ABC Hausverwaltung'. It has four tabs: 'Firma', 'Ext.Fibu', 'Unterschr.', and 'Firmenlogo'. The 'Firma' tab is active. Below the tabs, there is a label 'Übergabeformat' followed by a dropdown menu. The dropdown menu is open, showing the selected option 'Sachkonto mit Fremdkonto-Feld'.

Figure 55 Konfiguration

Mit der Konfiguration “Sachkonto mit Fremdkonto-Feld” in der Firma (Siehe Bild) wird bei der Firma das Feld “Fremdfirmen-Nr.” sichtbar.



The screenshot shows the same software window as Figure 55. In this view, the 'Firma' tab is still active, but the 'Übergabeformat' dropdown is no longer visible. Instead, there is a table with two columns: 'Nr. / Bezeichnung' and 'Fremdfirmen-Nr.'. The first row of the table has the value '1' in the 'Nr.' column and 'ABC Hausverwaltung' in the 'Bezeichnung' column. The 'Fremdfirmen-Nr.' column is empty.

Figure 56 Mandantennummer eintragen

Hier wird die Mandantennummer eingetragen.

b) Unterkontenaufteilung

SIMBA ist nur in der Lage die Buchungen nach unterschiedlichen Unterkonten aufzuteilen wenn unterschiedliche Buchungsnummern verwendet werden. PowerHaus verwendet aber für die gesamte Sollstellung die gleiche Buchungsnummer. Um SIMBA nun die Aufteilung zu ermöglichen, vergibt PowerHaus-Werkzeuge neue Buchungsnummern.

In Abhängigkeit von der Unterkonto-Verwendung wird die Buchungsnummer wie folgt aufgebaut: Buchungsnummer = yyyy-mm-TEXT

yyyy = Jahr

mm = Monat

VERWENDUNG	Text für Buchungsnummer
Abrechnungsneutrale Ausgaben	NK
Abrechnungsneutrale Einnahmen	NK
Anzahlung	NK
Betriebskosten	NK
Heizkosten	NK
Kaution	Kaution
Miete	Miete
Miete Garage/Stellplatz	SP
Rücklagenzuführung	NK
Sonstige	Diverses

c) exportierte Buchungen

Hier kann konfiguriert werden welche Buchungen exportiert werden sollen.

1. Sollstellungen
2. Lastschriften
3. Überweisungen

d) Weitere Details:

Da die Erstellung der Sollstellung bei PowerHaus für alle Unterkonten den gleichen Buchungstext ergibt, wird anstelle des Buchungstextes das Belegdatum (Jahr-Monat) mit der Unterkontobezeichnung übergeben.

4.4.2 SIMBA => PowerHaus

steht noch nicht zur Verfügung

4.5 DCW

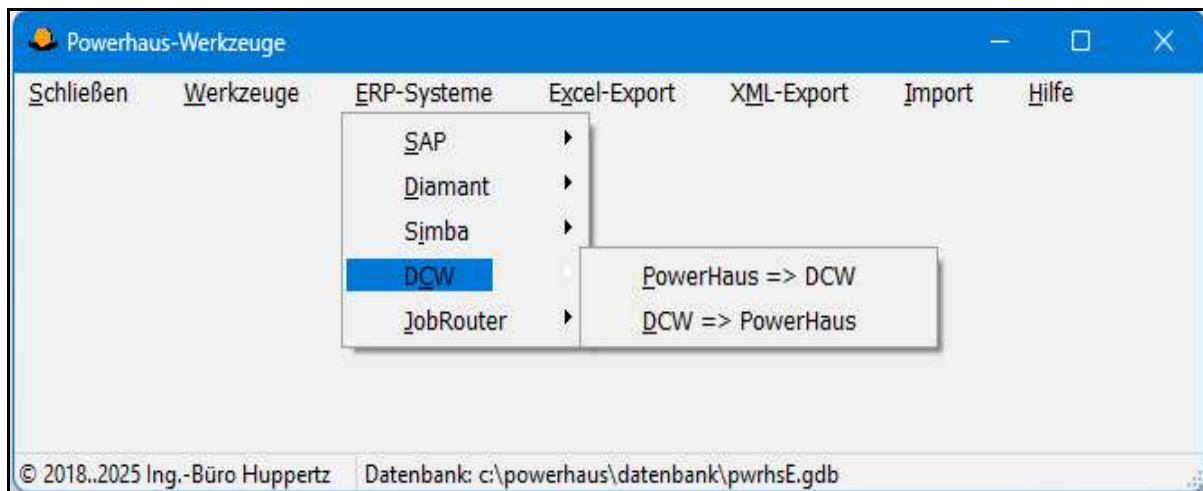


Figure 57 DCW-Menü

1982 gründete Dr. Claus Wellenreuther das Unternehmen DCW Software (Dr. Claus Wellenreuther GmbH & Co. KG), das er zu einem Spezialisten für mittelständische ERP-Software ausbaute. 2003 wurde das Unternehmen von SAP übernommen. 2004 wurde das Unternehmen mit der Steeb Anwendungssysteme GmbH zusammengeführt.

Am 1. Dezember 2011 hat die All for One Midmarket AG die SAP-Tochtergesellschaft Steeb Anwendungssysteme GmbH übernommen und sich im März 2012 in All for One Steeb umbenannt. 2019 erfolgte die Umbenennung in All for One Group AG und schließlich in All for One Group SE.

<https://www.all-for-one.com/de/>

4.5.1 PowerHaus => DCW



Figure 58 DCW-Export

Für die DCW-Software werden hier die Sollstellungsbuchungen exportiert. Nach jedem Export merkt sich PowerHaus-Werkzeuge den letzten Buchungsschlüssel / Datum und exportiert beim nächsten mal nur die noch nicht exportierten Buchungen. Diesen Merker kann man mit der Schaltfläche “Reset Datumsmerker” löschen. Beim ersten Export oder nach dem Zurücksetzen erfolgt die Abfrage ab wann exportiert werden soll.

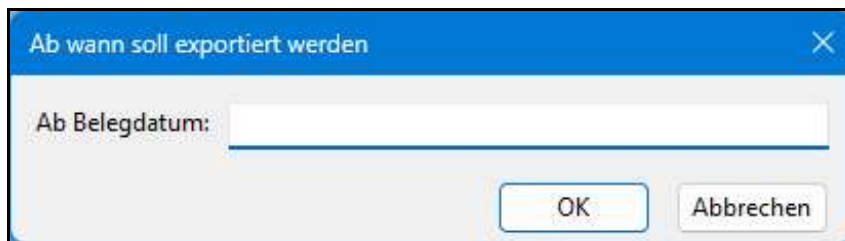


Figure 59 Belegdatum eingeben für Exportstart

Der Export ist eine csv-Datei mit 2 Datenarten:

- D Debitorenbuchungszeile - Zusammenfassung von Belegen
- E Zeile pro Buchung

Die Datei hat folgende Spalten:

1. Datenart
2. Mandantennummer
3. Buchungsdatum
4. Belegdatum
5. Belegnummer
6. Lfd.Nr.
7. Belegtext
8. Externe Belegnummer
9. Kontonummer
10. Währungsschlüssel
11. Betrag
12. Ust-Schlüssel 1
13. Ust-Betrag zu Ust-Schlüssel 1
14. Ust-Schlüssel 2
15. Ust-Betrag zu Ust-Schlüssel 2

16. Kostenstelle
17. Fälligkeitsdatum
18. Zahlungssperre
19. Mahnen
20. Zahlungsart

Damit diese Funktionalität gewährleistet ist, werden folgende Prüfungen durchlaufen bevor der Export beginnt. Diese Prüfungen erfolgen auch beim Import:

- Prüfung ob alle Objekte einer Firma zugewiesen sind. (Es werden nur Objekte mit Mietverträgen geprüft)
- Prüfung ob alle Objekte eine Bankverbindung haben. (Es werden nur Objekte mit Mietverträgen geprüft)
- Prüfung ob alle Mieter mit Mietverträgen eine Debitornummer haben.

Ist eine dieser Prüfungen nicht erfüllt, wird der Export nicht ausgeführt.

4.5.2 DCW => PowerHaus

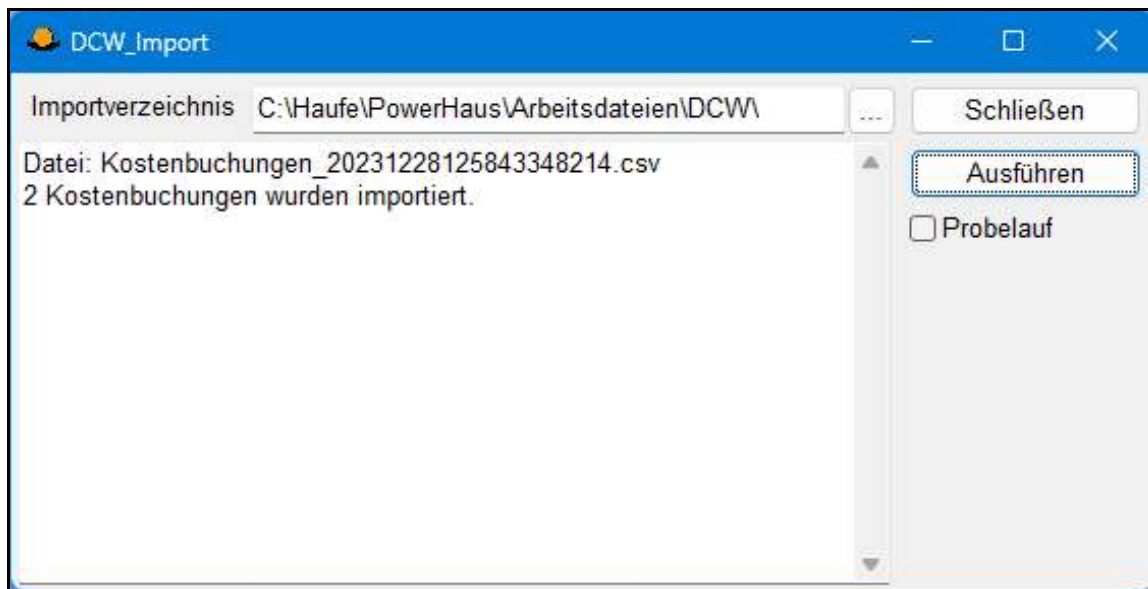


Figure 60 DCW-Import von Kostenbuchungen

Der Import führt 2 Aktionen aus. Er sucht im konfigurierten Importverzeichnis nach folgenden Dateien:

1. Mietzahlungen*.csv
2. Kostenbuchungen*.csv

Alle gefundenen Dateien werden verarbeitet.

Die Plausibilität der Dateien wird geprüft. Ist der Probelauf aktiviert, so werden die Buchungen nicht erstellt. Auch wenn ein Fehler aufgetreten ist, wird die Datei nicht verarbeitet.

Importierte Dateien werden in das Unterverzeichnis "Importiert" verschoben. Falls dort eine Datei mit gleichem Namen vorhanden ist, wird diese überschrieben.

In der ersten Zeile wird die Spaltenüberschrift erwartet. Diese wird nicht ausgewertet.

Damit diese Funktionalität gewährleistet ist, werden folgende Prüfungen durchlaufen bevor der Import beginnt. Diese Prüfungen erfolgen auch beim Export:

- Prüfung ob alle Objekte einer Firma zugewiesen sind. (Es werden nur Objekte mit Mietverträgen geprüft)
- Prüfung ob alle Objekte eine Bankverbindung haben. (Es werden nur Objekte mit Mietverträgen geprüft)
- Prüfung ob alle Mieter mit Mietverträgen eine Debitornummer haben.

Ist eine dieser Prüfungen nicht erfüllt, wird der Export nicht ausgeführt.

Damit die Mietzahlungen wie ein Kontoauszug verarbeitet werden kann, ist es notwendig, dass jeder Mieter eine Bankverbindung hat. Über die IBAN kann dann der "Kontoauszug" dem Mieter zugeordnet werden. Somit erhalten alle Mieter, die keine Bankverbindung haben, eine Bankverbindung. Die Debitornummer wird für die IBAN und Kontonummer verwendet. Falls ein Mieter bearbeitet werden soll, kann er nicht abgespeichert werden, da es keine gültige IBAN ist. In so einem Fall löschen Sie die IBAN. Diese wird beim nächsten Import wieder hinzugefügt.

4.5.2.1 DCW-Import Mietzahlungsdatei

Die Mietzahlungsdatei ist wie folgt aufgebaut:

Spaltenname	Bemerkung
Debitor	Zahl
Objektnummer	Zahl
Belegnummer	Zahl max 9-stellig
Belegdatum	Gültiges Datum im Format dd.mm.yyyy
Betrag	Brutto-Betrag - wenn nötig mit Vorzeichen
Buchungstext	Pflichtfeld - max 50 Zeichen
Texterweiterung	Optional - max 50 Zeichen

Die Mietzahlungen werden in PowerHaus eingelesen als wären es Kontoauszüge. In PowerHaus können sie dann unter dem Menüpunkt: *Buchhaltung -> Zahlungsverkehr -> Kontoumsätze übernehmen* verarbeitet werden. Dies hat den Vorteil, dass eine Mietzahlung, die aus einem Betrag besteht, aufgeteilt werden kann auf die einzelnen Unterkonten. So kann der Betrag wieder aufgeschlüsselt werden in z.B. Miete / Betriebskosten / Heizkosten / Stellplatz u.s.w.

4.5.2.2 DCW-Import Kostenbuchungsdatei

Die Kostenbuchungsdatei ist wie folgt aufgebaut:

Spaltenname	Bemerkung
Objektnummer	Zahl
Konto	Zahl
Gegenkonto	Zahl
Betrag	positiver Brutto-Betrag
Soll/Haben	Das erste Zeichen wird geprüft. Es muss S oder H sein
Belegnummer	Zahl max 9-stellig
Belegdatum	Gültiges Datum im Format dd.mm.yyyy
Buchungstext	Pflichtfeld - max 50 Zeichen
Texterweiterung	Optional - max 50 Zeichen
DCW-Mandant	Optional, wird nicht ausgewertet

Die Kostenbuchungen werden in PowerHaus als Bewegungen eingestellt. Hier können sie - wenn gewünscht - überprüft werden bevor sie gebucht werden.

4.6 JobRouter

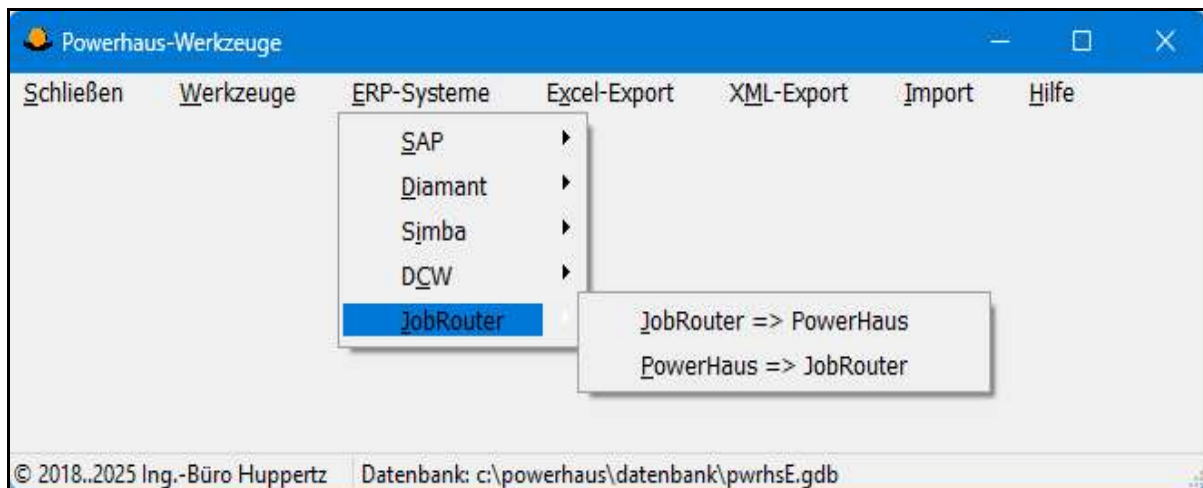


Figure 61 JobRouter-Menü

4.6.1 JobRouter => PowerHaus

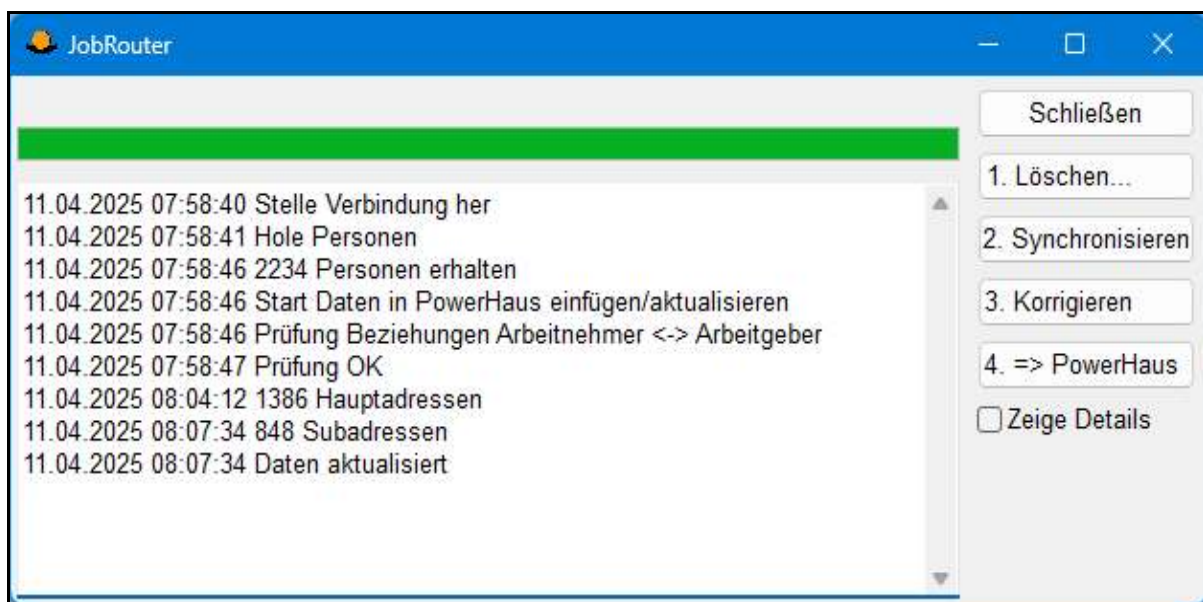


Figure 62 Jobrouter Import

<https://www.jobrouter.com>

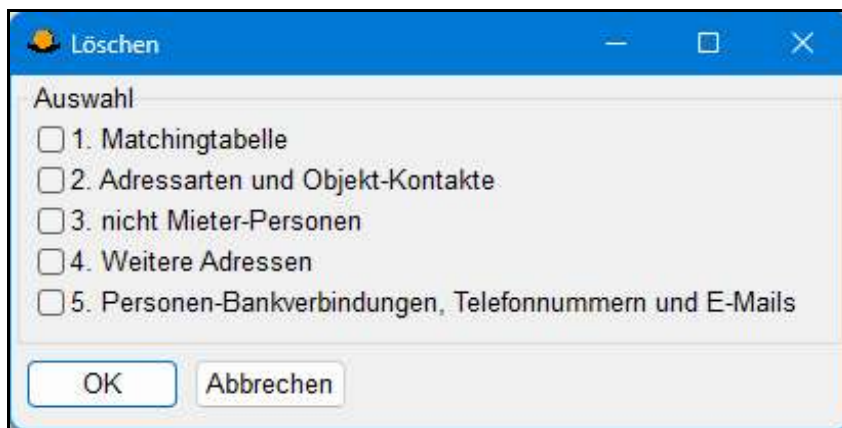
Mieter und Handwerker/Firmen mit ihrem Mitarbeitern werden in Jobrouter gepflegt. Da hier sowohl im Jobrouter als auch in PowerHaus Daten gepflegt wurden, müssen diese erst synchronisiert werden damit die richtigen Daten in PowerHaus aktualisiert werden.

Um dies zu erreichen, werden

1. Überflüssige Daten gelöscht. Von den Adresse werden nur die Mieter erhalten, da diese mit Verträgen verknüpft sind.
2. Die Daten von Jobrouter und PowerHaus synchronisiert.
3. Anschließend kann diese automatische Synchronisation korrigiert werden.
4. Und zuletzt werden die Daten von Jobrouter in PowerHaus eingespielt.

Im Folgenden ist dann nur noch Punkt 4 auszuführen um die Daten abzugleichen.

4.6.1.1 Löschen



1. Das Löschen der Matchingtabelle bedeutet alle Informationen zu löschen, die den JobRouter und die Daten in PowerHaus verbinden. Sie werden bei der Synchronisation ermittelt. Dies sollte nur am Anfang gemacht werden wenn man mit der Synchronisation neu beginnen möchte.
2. Die Adressarten und die Kontakte in den Objekten werden gelöscht.
3. Alle Adressen / Personen, die keinen Mietvertrag haben, werden gelöscht.
4. Alle "Weitere Adressen" der Mieter werden gelöscht.
5. Die Bankverbindungen, Telefonnummern und E-Mails der Mieter werden gelöscht.

Dies hat den Vorteil, dass das alles nicht synchronisiert werden muss. Und da die Daten im Jobrouter das führende System sind, werden diese alle neu in PowerHaus eingespielt und die Zuordnung wird in einer Tabelle in PowerHaus vermerkt.

4.6.1.2 Synchronisation

Die Daten von Jobrouter werden abgerufen. Dann werden die Daten über Name, Telefonnummer, E-Mail, Homepage und IBAN miteinander verknüpft.

Die Adresse wird nicht verwendet, da viele Mieter, die in einem gemeinsamen Haus wohnen, die gleiche Adresse haben.

4.6.1.3 Korrigieren

Diese automatische Synchronisation kann hier korrigiert werden.

Es stehen 2 Tabreiter zur Verfügung.

1. Verbunden - hier stehen die synchronisierten Datensätze drin. Nicht passende können hier getrennt werden.
2. Nicht verbunden - hier stehen die nicht passenden Datensätze von Jobrouter und PowerHaus gegenüber. Passende können hier verbunden werden.

4.6.1.4 => PowerHaus

Hier werden die Daten von Jobrouter abgerufen und in PowerHaus eingespielt. Bei synchronisierten Daten werden die Daten in PowerHaus aktualisiert. Nicht synchronisierte Daten werden neu in PowerHaus angelegt.

Diese Aktion kann auch automatisiert ausgeführt werden.

Automatischer Import:

- Ein automatischer Import erfolgt mit dem Parameter: *Auto-JrImport*
- Der Aufruf des Programms kann über die Aufgabenplanung von Windows erfolgen.

Am Ende der Dokumentation ist noch eine Beschreibung zu der Parametersteuerung.

Mit Einschaltung der Protokollierung (siehe Beschreibung zu der Parametersteuerung) kann der Ablauf in PowerHaus über das Menü:

Hilfe -> Systemprotokollierung anzeigen -> Systemprotokollierung aus Datenbank wie folgt angezeigt werden:

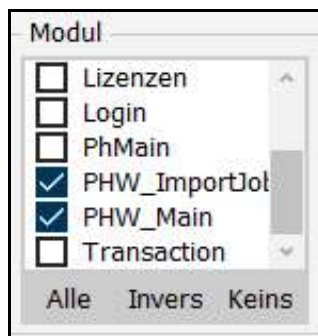


Figure 64 Auswahl der anzuzeigenden Module

PH Systemprotokollierung aus Datenbank			
Nr	Datum	Text	Modul
213	11.04.2025 07:44:08,182	Ende PowerHaus_Werkzeuge	PHW_Main
212	11.04.2025 07:44:08,122	Daten aktualisiert	PHW_ImportJobRouter
211	11.04.2025 07:44:08,106	848 Subadressen	PHW_ImportJobRouter
210	11.04.2025 07:40:52,142	1386 Hauptadressen	PHW_ImportJobRouter
207	11.04.2025 07:35:23,974	Start Daten in PowerHaus einfügen/aktualisieren	PHW_ImportJobRouter
206	11.04.2025 07:35:15,196	Daten abrufen	PHW_ImportJobRouter
205	11.04.2025 07:35:15,054	Start PowerHaus_Werkzeuge 1.6.0.92	PHW_Main
183	11.04.2025 07:35:14,828	Start PowerHaus_Werkzeuge AUTO-JrImport	PHW_Main

Figure 65 Systemprotokollierung in PowerHaus

4.6.2 PowerHaus => JobRouter

steht noch nicht zur Verfügung

5. Schnittstellen

Exportieren oder Importieren von Daten von/nach PowerHaus für ein anderes Produkt.

5.1 VoteWorks - Anwesenheitsliste Eigentümerversammlung

	Abrechnungsmenge	Überschrift
Spalte1	Anz.Einheiten	Anz.Einheiten
Spalte2	Anz.Kabel/Ant.anschlüsse	Anz.Kabel/Ant.anschlüsse
Spalte3	Anz.Zimmer	Anz.Zimmer
Spalte4	Heizfläche m²	Heizfläche m²
Spalte5	Heizkostenabrechnung	Heizkostenabrechnung
Spalte6	Miteigent.anteil	Miteigent.anteil
Spalte7	Verwalterhonorar/Monat	Verwalterhonorar/Monat
Spalte8		
Spalte9		
Spalte10		
Spalte11		
Spalte12		
Spalte13		
Spalte14		

Figure 66 zu 5.1 Anwesenheitsliste Eigentümerversammlung

Dieser Export ist zugeschnitten auf die Abstimmgeräte der Firma VoteWorks® GmbH. Es lassen sich bis zu 20 Abrechnungsmengen ausgeben.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1	Nummer	Name	Name2	Keypad	Anwesend	Anz. Einheiten	Anz. Kabel/Ant. anschlüsse	Anz. Zimmer	Heizfläche m²	He
2		Abarezzo, Guiseppe				1	2	3	92,45	
3		Althäuser, Wolfgang				2	1	0	287,21	
4		Bäuerle, Erich und Lisa				1	1	3	83,2	
5		Krawetzki, Hans								
6		Mahlmann, Gaby				1	1	3	45,4	
7		Schmied, Manfred								
8		Schäfer, Klaus-Peter				1	1	5	131,92	
9		Zehntner, Hans-Joachim								

Figure 67 zu 5.1 Exportdatei

5.2 Metamagix - Portfolio-Management

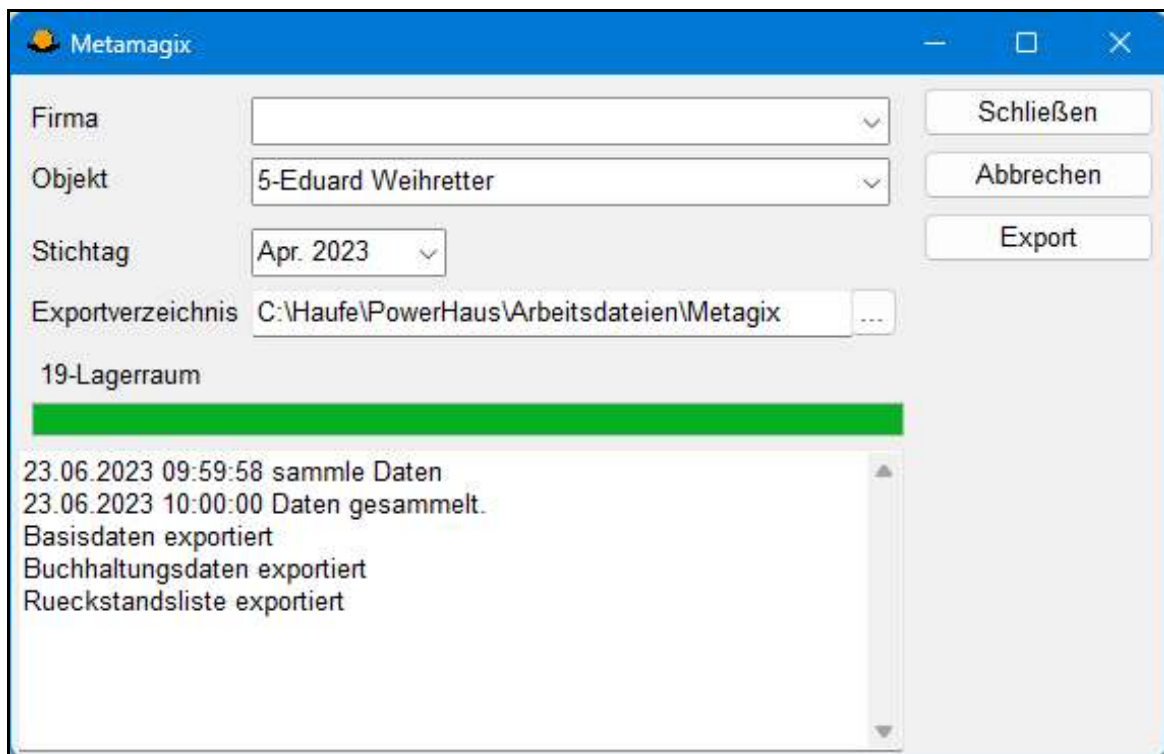


Figure 68 Export für Metamagix

Metamagix bietet Software für Immobilien-Portfolio-Management.

<https://www.metamagix.net/>

Hier werden die 3 benötigten Dateien für Metamagix exportiert.

1. Basisdaten:

- Es werden die Verträge ausgewertet, die in dem Monat des Stichtages gültig sind.
- Die konfigurierten Sollbeträge sind die, die zum ende dieses Monats gültig sind.

2. Buchhaltungsdaten:

Es wird ermittelt welche Buchungen in dem Vormonat des Stichtages erstellt wurden. Diese Buchungen werden exportiert. Jeder Monat erhält eine eigene Datei. Nur die Monate in denen eine Buchung zum Vormonat des Stichtages erstellt wurde, werden gespeichert.

3. Rückstandsliste:

Hier werden die letzten 24 Monate betrachtet. Der erste Betrag enthält alle vorigen Beträge.

Automatischer Export:

- Ein automatischer Export erfolgt mit dem Parameter: ***Auto-Metamagix***
- Der Aufruf des Programms kann über die Aufgabenplanung von Windows erfolgen.
- In dem Fenster wird das Exportverzeichnis festgelegt. Gegebenenfalls können hier auch Einschränkungen über Firma oder Objekt erfolgen.
- Bei dem automatischem Export wird als Stichtag der aktuelle Monat eingestellt.

Am Ende der Dokumentation ist noch eine Beschreibung zu der Parametersteuerung.

5.3 DocuWare - Dokumentenmanagement

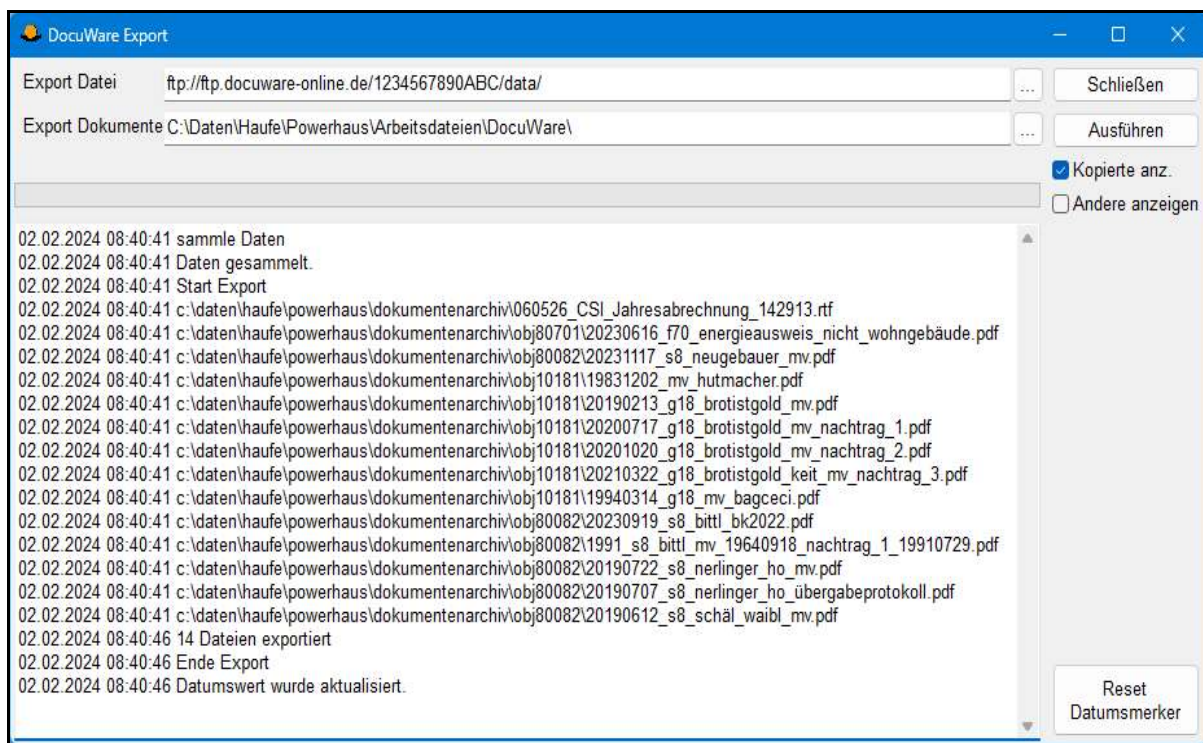


Figure 69 DocuWare Export

Hier werden die Dokumente, die im PowerHaus-Dokumentenarchiv gespeichert sind, exportiert.

Im Exportverzeichnis wird eine CSV-Datei geschrieben. Jeder Eintrag im Dokumentenarchiv entspricht einem Eintrag in der CSV-Datei.

1. Wenn das Kontrollkästchen 'Kopierte anz.' markiert ist, werden die kopierten Dateien aufgelistet.
2. 'Andere anzeigen' aktiviert, sorgt dafür dass die Dokumenteneinträge, die keine Datei beinhalten, auch angezeigt werden. Diese sind: Internetverweis, Ordner
3. Nach dem ordnungsgemäß erfolgten Export wird der Exportzeitpunkt in die Datenbank geschrieben. Somit kann beim nächsten Export nach Änderungsdatum gefiltert werden. Es werden nur noch die Neuen exportiert. Der letzte Eintrag im obigen Fenster weist darauf hin (Datumswert wurde aktualisiert).
4. Mit der Schaltfläche 'Reset Datumsmerker' Wird dieses Feld in der Datenbank gelöscht. Beim nächsten Export werden alle Dateien exportiert.

Folgende Archivdateien werden nicht exportiert:

1. Sachkonto
2. Rechnung
3. Firmen Hypothek

Folgende Spalten werden geschrieben:

Spalte	Bedeutung
DOC_KEY	Eindeutiger Schlüssel dieses Satzes
Key1	Schlüssel in Abhängigkeit von ALIAS1
Alias1	Zuordnung. Z.B.: OB, PE, VE, ...
AliasText	Hier die Langtexte für Alias1
Datum	Bezugsdatum
Bemerkung	Bemerkung
Dateiname	Dateiname
Benutzerneuanlage	Neuanlage Benutzerkürzel
Datumneuanlage	Neuanlage Datum
Benutzeränderung	Änderung Benutzerkürzel
Datumänderung	Änderung Datum
Sachgebiet1	zugeordnetes Sachgebiet 1
Sachgebiet2	zugeordnetes Sachgebiet 2
Sachgebiet3	zugeordnetes Sachgebiet 3
Ordnungsbegriff	Ordnungsbegriff je nach Alias1 z.B.: Objektname, Personenname
Objekteigentümer	
Objektname	
Einheitenname	
Mietername	
Dokumentenart	
Unterkategorie	
Kategorie-Art	Wenn die Unterkategorie belegt ist, wird diese übergeben. Ansonsten die Dokumentenart

Diese CSV-Datei wird im Exportverzeichnis abgelegt. Der Name lautet: *Archivdateien.csv*
Diese Datei kann auch in einem ftp-Pfad abgelegt werden der weder Benutzer noch Passwort benötigt.

Um zu verhindern, dass nicht verarbeitete Dateien überschrieben werden, wurde folgende Vorkehrung getroffen:

1. Wenn der Pfad in 'ExportDatei' ein ftp-Pfad ist (beginnt mit den 3 Buchstaben ftp), dann wird überprüft ob alle Dokumente verarbeitet wurden und das Dokumentenverzeichnis leer ist. Dies wurde so realisiert, weil es keine Berechtigung gibt den 'ExportDatei' Pfad zu lesen und zu überprüfen ob dieser leer ist.
2. Wenn der Pfad in 'ExportDatei' kein ftp-Pfad ist, dann wird überprüft ob die Datei *Archivdateien.csv* nicht vorhanden bzw. leer ist. Leer bedeutet: maximal eine Überschriftenzeile ist in der Datei.

Automatischer Export:

- Ein automatischer Export erfolgt mit dem Parameter: *Auto-DocuWare*
- Der Aufruf des Programms kann über die Aufgabenplanung von Windows erfolgen.
- In dem Fenster wird vorher das Exportverzeichnis festgelegt.

Am Ende der Dokumentation ist noch eine Beschreibung zu der Parametersteuerung.

5.4 bison.box - Asset- und Portfolio-Management

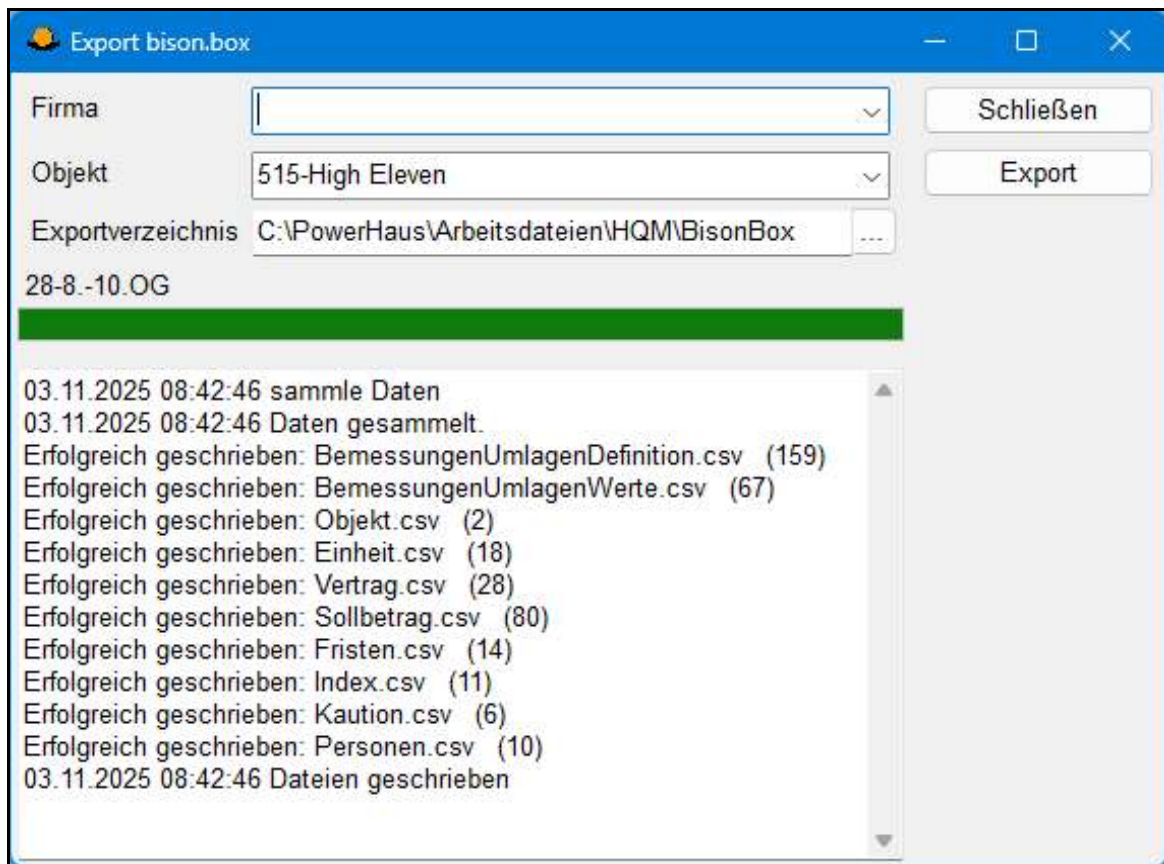


Figure 70 Export bison.box

Die bison.box ist eine voll integrierte Asset- & Portfoliomanagement-Software mit einem zentralen Daten-Integrationsmodell.

<https://www.controlit.eu/bison-box/>

Automatischer Export:

- Ein automatischer Export erfolgt mit dem Parameter: ***Auto-BisonBox***
- Der Aufruf des Programms kann über die Aufgabenplanung von Windows erfolgen.
- In dem Fenster wird vorher das Exportverzeichnis festgelegt. Auch die Auswahl nach Firma / Objekt wird hier getroffen.

Am Ende der Dokumentation ist noch eine Beschreibung zu der Parametersteuerung.

5.5 d.velop - Dokumentenmanagement - Abruf Überweisungen

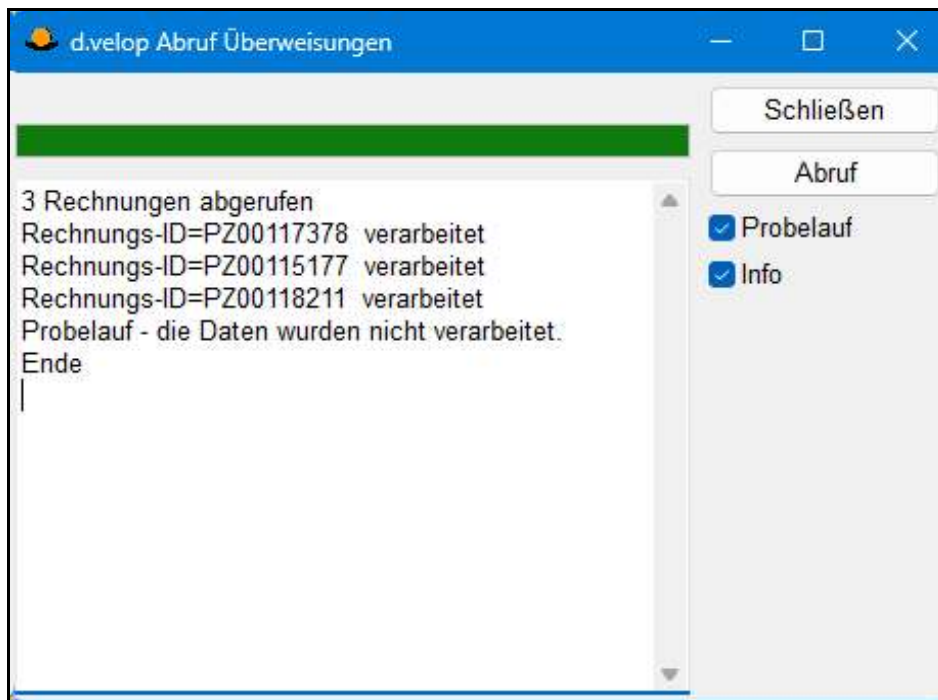


Figure 71 d.Velop - Dokumentenmanagement - Abruf Überweisungen

<https://www.d-velop.de/>

Erfasste Rechnungen in d.velop können direkt über die API von d.velop abgerufen werden und in PowerHaus als Überweisungen erstellt werden. Diese können dann geprüft und gebucht werden.

5.6 avestrategy - Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement

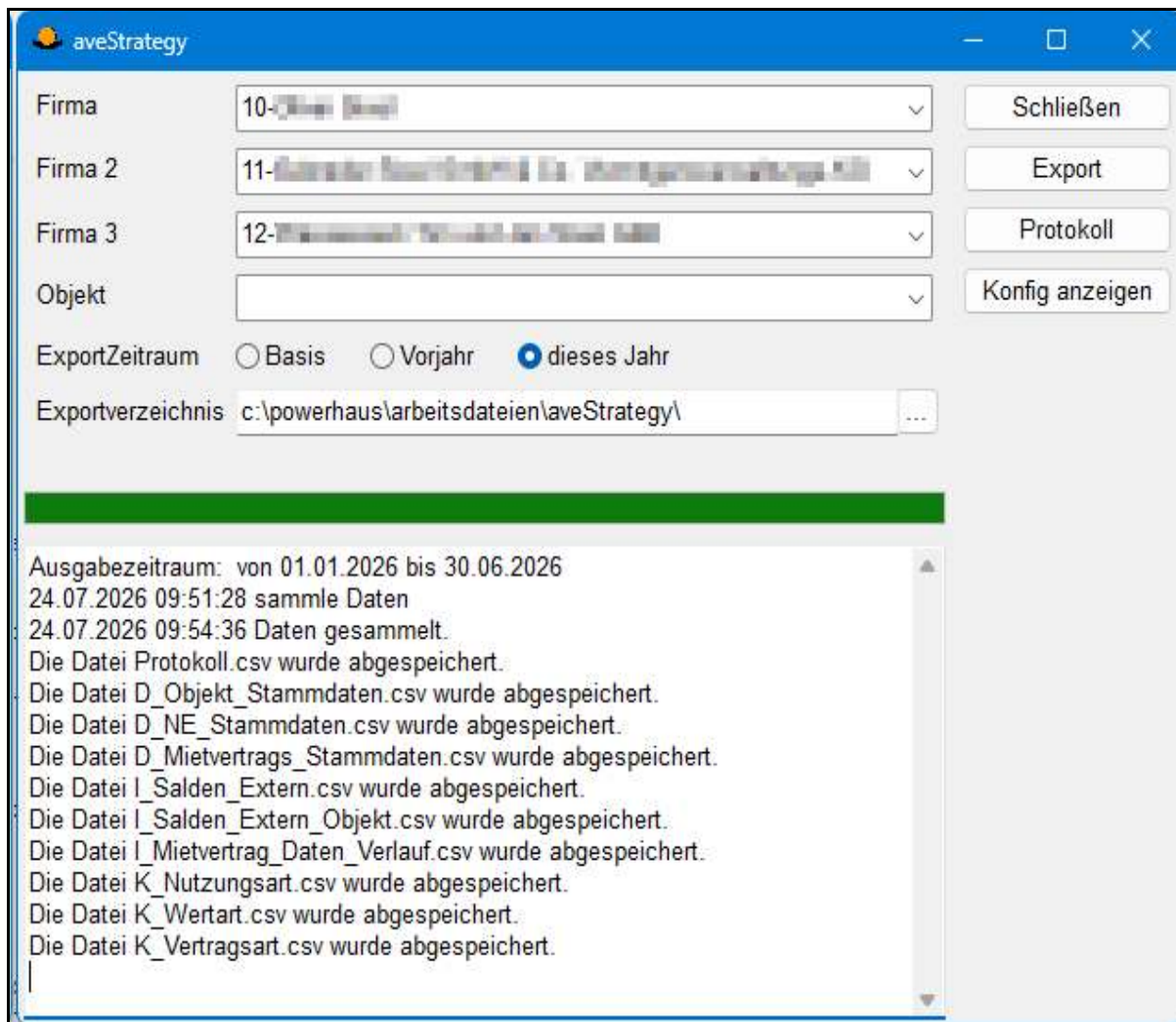


Figure 72 avestrategy - Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement

avestrategy wird genutzt für die Unternehmenssteuerung in den Bereichen Planung, Portfoliomanagement, Darlehens- und Beleihungsmanagement und natürlich für das Controlling.

<https://avestrategy.com/>

Zur Auswahl der Objekte können hier bis zu 3 Firmen ausgewählt werden, oder ein Objekt.

Der Exportzeitraum wird durch folgende Auswahl konfiguriert:

- Basis - der gesamte Zeitraum
- Vorjahr - vom 1.1. bis zum 31.12. des Vorjahres
- dieses Jahr - vom 1.1. bis zum Ende des vorigen Monats

Die Verträge werden auch vom Vorjahr des ausgewählten Zeitraumes mit ausgegeben.

Folgende Voraussetzungen bei der Datenpflege müssen erfüllt sein, um eine gute Auswertung zu erhalten:

1. Die Sollbeträge mit der Verwendung “Miete” oder “Miete Garage/Stellplatz” werden ausgewertet. So wird entschieden, ob Wohnung und/oder Garage/Stellplatz in der Einheit vorhanden ist.
2. Die Flächen werden ermittelt nach den Abrechnungsmengen, die folgendes markiert haben. Die Flächen Gewerbefläche oder Wohnfläche werden dabei nicht unterschieden.

☒ Abrechnungsmenge geht in die Flächenberechnung ein

3. Die Markierung “Gew.Nutzung” entscheidet über die gewerbliche Nutzung. Die Flächen Gewerbefläche oder Wohnfläche werden dabei nicht unterschieden.

☐ Gew.Nutzung

Auf dieser Basis listet das Protokoll folgende Fehlerfälle auf:

- Sollbetrag Miete, die Fläche ist aber 0.
- Dieser Vertrag hat weder Sollbetrag Miete noch Sollbetrag Garage/Stellplatz.
- Die Einheit hat in dem Zeitbereich keinen gültigen Vertrag. Ohne Sollbeträge kann nicht ermittelt werden ob Wohnung und/oder Garage/Stellplatz vorliegt.

Folgende Dateien werden geschrieben:

Dateiname	Inhalt
Protokoll	siehe vorige Seite
D_Objekt_Stammdaten	Objektstammdaten (Nummer, Adresse) Anzahl private Wohneinheiten Gesamtfläche privater Wohneinheiten Anzahl gewerbliche Einheiten Gesamtfläche gewerblicher Einheiten Anzahl Garagen/Stellplätze Grundbuchdaten: - Einheitswert - Baujahr - Grundstücksfläche - Bodenrichtwert - Kaufpreis am (Datum)
D_NE_Stammdaten	Einheitenstammdaten: - Objektstammdaten (Nummer, Adresse) - Einheitenstammdaten - Nutzungsart - Fläche vermietbar, nutzbar - Wohnfläche - Abrechnungsfläche - Kennzeichen: "Leer", "Vermietet"
D_Mietvertrags_Stammdaten	- Vertragsnummer - Einheitsnummer - Objektnummer - Vertragsbeginn - Vertragsende - Vertragsart - Summe der Fläche (Ohne Garage/Stellplatz) - Kündigungsgrund (Aus Zusatzfeld) - Einzugsermächtigung - Leestandsgrund
I_Salden_Extern	Hier steht die Summe aus I_Salden_Extern_Objekt Objektübergreifend

I_Salden_Extern_Objekt	Einträge pro Monat: Sachkontonummer, Bezeichnung Objektnummer, Bezeichnung Sachkontotyp, Bezeichnung (Nutzungsart) Datum Soll, Haben, Saldo Firmenbezeichnung Des Weiteren werden hier folgende Summen eingetragen. Diese Werte werden alle über die Einheiten ermittelt: <table> <tr><td>Anz_GA_leer</td><td>Anzahl Garagen leer</td></tr> <tr><td>Anz_GA</td><td>Anzahl Garagen</td></tr> <tr><td>Anz_GE_leer</td><td>Anzahl Gewerbeeinheiten leer</td></tr> <tr><td>Anz_GE</td><td>Anzahl Gewerbeeinheiten</td></tr> <tr><td>Anz_WE_leer</td><td>Anzahl Wohneinheiten leer</td></tr> <tr><td>Anz_WE</td><td>Anzahl Wohneinheiten</td></tr> <tr><td>Flaeche_GE_leer</td><td>Fläche Gewerbeeinheiten leer</td></tr> <tr><td>Flaeche_GE</td><td>Fläche Gewerbeeinheiten</td></tr> <tr><td>Flaeche_WE_leer</td><td>Fläche Wohneinheiten leer</td></tr> <tr><td>Flaeche_WE</td><td>Fläche Wohneinheiten</td></tr> </table>	Anz_GA_leer	Anzahl Garagen leer	Anz_GA	Anzahl Garagen	Anz_GE_leer	Anzahl Gewerbeeinheiten leer	Anz_GE	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anz_WE_leer	Anzahl Wohneinheiten leer	Anz_WE	Anzahl Wohneinheiten	Flaeche_GE_leer	Fläche Gewerbeeinheiten leer	Flaeche_GE	Fläche Gewerbeeinheiten	Flaeche_WE_leer	Fläche Wohneinheiten leer	Flaeche_WE	Fläche Wohneinheiten
Anz_GA_leer	Anzahl Garagen leer																				
Anz_GA	Anzahl Garagen																				
Anz_GE_leer	Anzahl Gewerbeeinheiten leer																				
Anz_GE	Anzahl Gewerbeeinheiten																				
Anz_WE_leer	Anzahl Wohneinheiten leer																				
Anz_WE	Anzahl Wohneinheiten																				
Flaeche_GE_leer	Fläche Gewerbeeinheiten leer																				
Flaeche_GE	Fläche Gewerbeeinheiten																				
Flaeche_WE_leer	Fläche Wohneinheiten leer																				
Flaeche_WE	Fläche Wohneinheiten																				
I_Mietvertrag_Daten_Verlauf	Einträge pro Monat: - Vertragsnummer - Einheitsnummer - Objektnummer - Datum - Unterkontonummer (Wertart) - Unterkontobetrag																				
K_Leerstandsgrund	Ein Zusatzfeld im Vertrag gibt den Leerstandsgrund an. Hier werden alle Leerstandsgründe aufgelistet, die verwendet wurden.																				
K_Kuendigungsgrund	Ein Zusatzfeld im Vertrag gibt den Kündigungsgrund an. Hier werden alle Kündigungsgründe aufgelistet, die verwendet wurden.																				
K_Nutzungsart	Hier ist die Liste der Nutzungsarten, die in den Dateien I_Salden_Extern_Objekt und D_NE_Stammdaten verwendet wurden.																				
K_Wertart	Hier ist die Liste der Wertarten (Unterkontonummern), die in der Datei I_Mietvertrag_Daten_Verlauf verwendet wurden.																				
K_Vertragsart	Hier ist die Liste der Vertragsarten, die in der Datei D_Mietvertrags_Stammdaten verwendet wurden.																				

5.7 PRO-HKA von SK-Soft - Heizkostenabrechnung

The screenshot shows the PRO_HKA software window. The title bar is blue with the text 'PRO_HKA'. The interface is divided into several sections:

- Top Section:** Contains fields for 'Abrechnungsfirma' (SK-Soft PROHKA), 'Stichtag' (31.12.2025), and 'Exportverzeichnis' (C:\PowerHaus\Arbeitsdateien\PROHKA\). To the right are buttons for 'Schließen', 'Export', and 'Konfig ausblenden'.
- Abrechnungsmengen Section:** Contains three dropdown menus: 'Wohnfläche' (Wohnfläche), 'Heizfläche' (Heizfläche), and 'Anz. Personen' (* Personen).
- Zusatzfelder Objekt Section:** Contains three dropdown menus: 'Brennstoffart' (Brennstoffe gem. PRO-HKA), 'Heizkosten abrechnen' (Heizkosten abrechnen (ja/nein)), and 'Warmwasser abrechnen' (Warmwasser abrechnen (ja/nein)).
- Log Section:** A green bar separates this section from the others. It contains a list of log entries: '09.10.2026 16:49:01 sammle Daten', '09.10.2026 16:59:37 Daten gesammelt.', and a series of 'Liegenschaft-SK-Soft PROHKA.csv gespeichert', 'Strassenbezeichnung-SK-Soft PROHKA.csv gespeichert', 'Wohneinheit-SK-Soft PROHKA.csv gespeichert', 'Zähler-SK-Soft PROHKA.csv gespeichert', 'Ablesewerte-SK-Soft PROHKA.csv gespeichert', and 'Nutzer-SK-Soft PROHKA.csv gespeichert' entries, followed by 'Fertig'.

Figure 75 PRO-HKA von SK-Soft - Heizkostenabrechnung

Aus PowerHaus werden folgende Listen als csv-Dateien exportiert:

- Liegenschaft
- Straßenbezeichnung
- Wohneinheiten
- Zähler (Messgeräte)
- Ablesewerte
- Nutzer

Mit diesen Dateien können Sie Ihren Heizkostenabrechner wechseln ohne die gesamten Daten neu einzugeben. Das Format ist für die Software PRO-HKA von SK-Soft passend.

Wenn Sie wechseln möchten, fragen Sie Ihren Messdienstleister welche Software er verwendet. Die Wahrscheinlichkeit ist groß, dass es diese ist.

Falls es nicht passt, können wir es passend machen.

- Wenn Sie ‘mit csv-Dateien’ anhaken, werden zusätzlich csv-Dateien erstellt, dessen Felder mit ; getrennt sind, so dass Sie diese direkt mit Excel öffnen können. Die Originaldateien verwenden | als Trenner.
- Wenn Sie ‘Hinweise’ anhaken, dann werden weitere Hinweise von fehlenden Daten ausgegeben.
- ‘Nutzer aus Vertrag’ holt die Nutzer der letzten 2 Jahre direkt aus den Verträgen. Dies ist notwendig, wenn die Nutzer in der Liegenschaft noch nicht angelegt wurden, oder Sie nicht von einem Heizkostenjahr die Nutzer möchten, sondern die der letzten 2 Jahre.
- Der Stichtag wird verwendet, um das Heizkostenjahr festzulegen. Darüber wird dann der Brennstoff und die Nutzer ermittelt. Der erste Brennstoff wird in die Liegenschaftsdatei eingetragen.
- Ein anderer Weg den Brennstoff zu übergeben ist über das Objekt-Zusatzfeld BRENNSTOFF.
- Die Zusatzfelder ‘Heizkosten abrechnen’ und ‘Warmwasser abrechnen’ werden verwendet, um dieses Kennzeichen zu übermitteln. Hier wird an erster Stelle eine 0 oder 1 erwartet. Informativer Text kann danach folgen.
- Der Ort der Liegenschaft wird codiert übergeben. Hier muss das Programm den Wünschen nach erweitert werden.

5.8 Hausbank München

ist in Entwicklung

PowerHaus-Kunden, die zur Hausbank München wechseln wollen, können hier die Stammdaten von PowerHaus in dem Format der Hausbank München exportieren, um sie dort zu importieren.

<https://www.hausbank.de/immobilienwirtschaft.html>

6. Excel / CSV-Export

Exportieren von Daten aus PowerHaus in eine Excel- oder CSV-Datei

6.1 Kontoliste exportieren (Bonus)

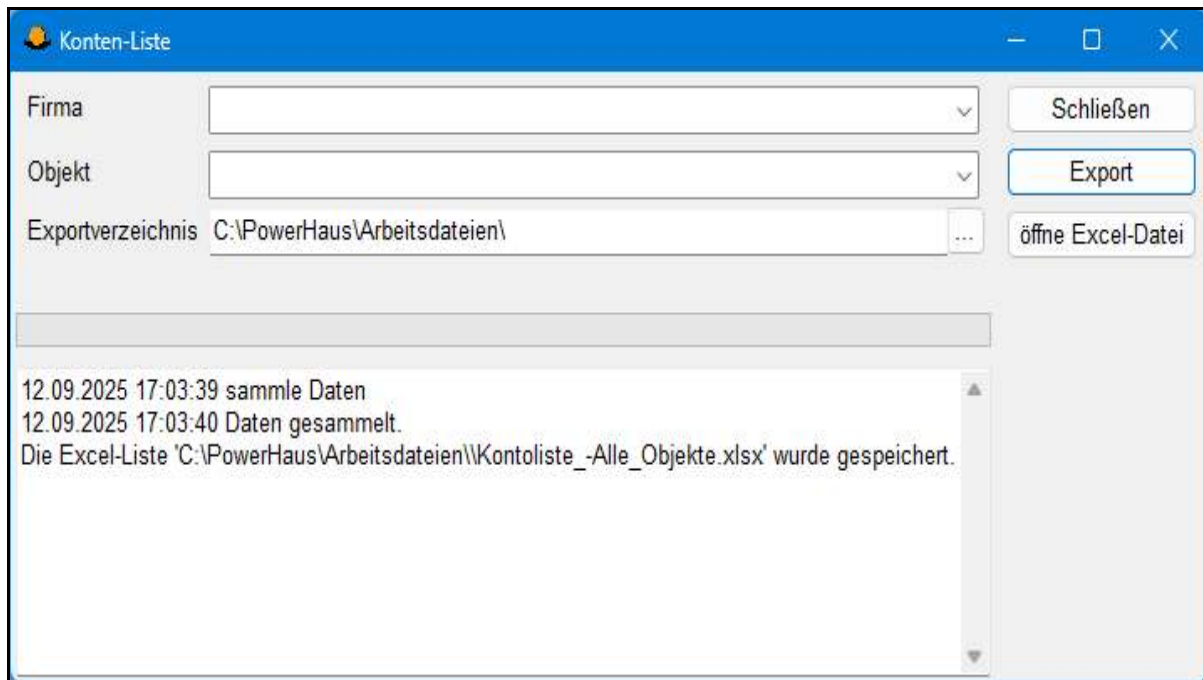


Figure 76 Kontoliste exportieren

Viele der Auswertungen von PowerHaus-Werkzeuge hängen von der Konfiguration der Unterkonten ab; speziell der Verwendung. Wenn man alle Unterkonten in eine Liste sieht, ist es leichter Konfigurationsfehler zu entdecken.

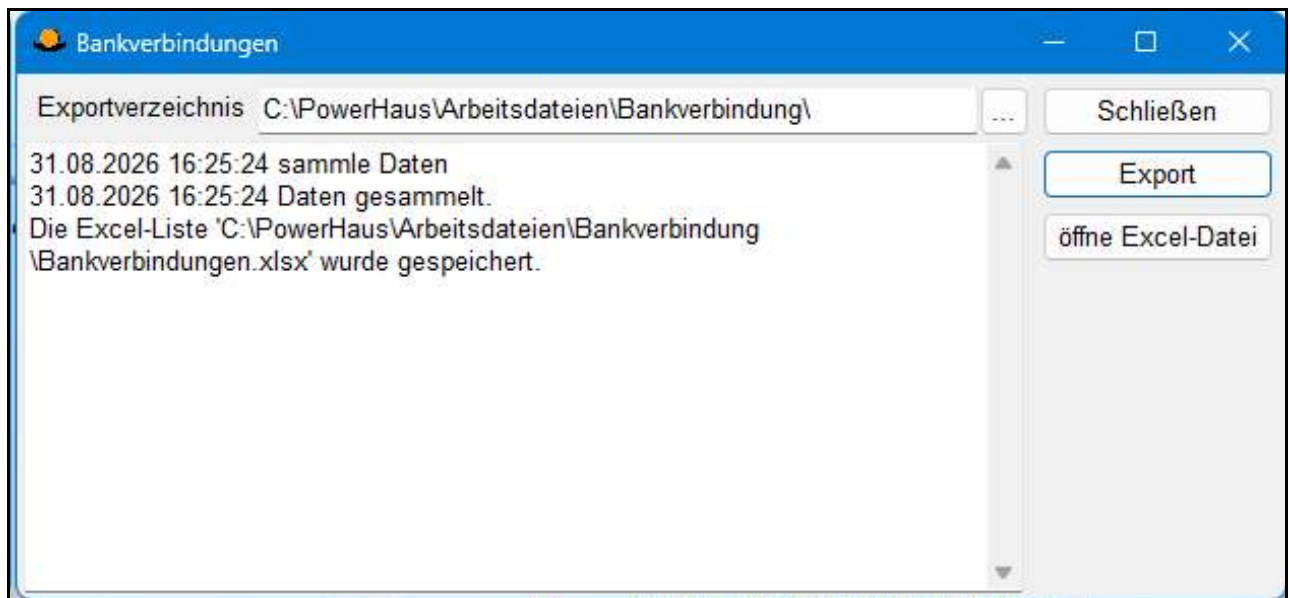
Hier werden sowohl Unterkonten als auch Sachkonten in eine Excel-Datei exportiert.

Dieser Export wird als Bonus für alle Kunden angeboten.

Folgende Felder werden exportiert:

- Objekt-Nr.
- Kontonummer
- Kontobezeichnung
- Verwendung
- Kontotyp
- Kontoart
- Erlöskonto
- Erlöskonto Steuern

6.2 Bankverbindungsliste exportieren (Bonus)



Mit einer IBAN die passende Bankverbindung zu finden ist in PowerHaus nicht einfach. So hilft diese Excelliste bei der Suche.

Dieser Export wird als Bonus für alle Kunden angeboten.

Folgende Felder werden exportiert:

- Typ (FIRMA, OBJEKT, SADRESSE, BEWEGUNG)
- Name
- Inhaber
- IBAN
- BIC
- Bank

6.3 Buchungen Finanzbuchhaltung

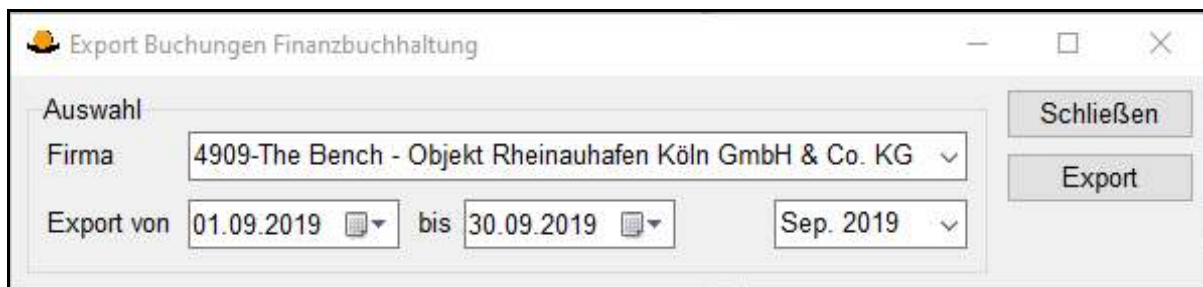


Figure 78 Export der FiBu-Buchungen

Für den Export der Buchungen wird die Firma ausgewählt und der Zeitbereich. Wählt man rechts über die Monats-Auswahl, so werden von und bis-Datum automatisch gesetzt. Die Monats-Auswahl stellt die letzten 12 Monate zur Verfügung. Ändert man einen Datumswert, so verschwindet die Monatsauswahl, da diese nun nicht mehr stimmt.

Der vorgeschlagene Dateiname des Exports setzt sich wie folgt zusammen:

- Fester Teil "ExportBuchungen_"
- Firmennummer
- Der Datumsteil ist abhängig davon ob die Monats-Auswahl erfolgt ist.
 - ▶ Mit Monatsauswahl: ExportBuchungen_4909_Sep-2019.csv
 - ▶ Ohne Monatsauswahl: ExportBuchungen_4909_01.09.2019_15.09.2019.csv

Beim ersten Export wird der Pfad vorgeschlagen, der in PowerHaus unter "Ordner für Arbeitsdaten" eingetragen wurde. Bei den weiteren Exporten wird jedesmal der zuletzt verwendete Pfad vorgeschlagen.

Jede Buchung wird in 2 Zeilen exportiert. Jeweils die Kontonummer, Gegenkontonummer und dann beides vertauscht mit umgekehrtem Vorzeichen des Betrages.

Der Export besteht aus folgenden Spalten:

1. Kontonummer
2. Kontobeschreibung
3. Buchungskreis (leer)
4. Objektnummer
5. Kalenderjahr
6. Kalendermonat
7. Betrag
8. Währung
9. Buchungsdatum (hier wird auch das Belegdatum ausgegeben)
10. Buchungsnummer
11. Belegnummer
12. Belegdatum
13. Gegenkonto Nummer
14. Buchungstext

6.4 Mondial HV-Mappe und Mieterliste

Fülle HV-Mappe und Mieterliste

Auswahl

Firma: 2-XYZ Hausverwaltung

Export von: 24.07.2020 bis 22.08.2020 Aug. 2020

HV-Mappe: C:\Haufe\Work\Auswertung Test.xlsx

Mieter-Liste: C:\Haufe\Work\0300_WE 05_Pohlheim_Mieterliste_2020_04.xlsx

UK Miete: 1,4,5,8

UK Nebenk.: 2,6,7,9,10,11,12,13,14,15

Schließen

Export HV-Mappe

Export Mieterliste

Figure 79 Export von Mondial HV-Mappe und Mieterliste

Hier werden kundenspezifische Excel-Listen (HV-Mappe und Mieterliste) mit Daten gefüllt.

6.5 IntReal FiBu-Export

Exportiere IntReal-Dateien

Auswahl
Firma: 11-IntReal KVG mbH handelnd für Sondervermögen PROXIMUS Gesundheitsimmobil

Export von: 11.12.2024 bis: 10.01.2025 Jan. 2025

Standard / Korrektur
☒ Standard-Export bis einschl. Buchungsdatum
☐ Korrektur-Export gebucht nach Buchungsdatum

Buchungsdatum: 24.03.2025 16:40:48

Konten
Konten, die nicht exportiert werden (Komma getrennt)
Konten, die das Steuerkennzeichen AU erhalten (Komma getrennt)
240000,240001

Schließen
Export
USt

Erfolgreich geschrieben: C:\PowerHaus\Arbeitsdateien\IWG\SAP-Buchungen_2025-01.csv (3602)
Erfolgreich geschrieben: C:\PowerHaus\Arbeitsdateien\IWG\SAP-Salden_2025-01.csv (598)
Erfolgreich geschrieben: C:\PowerHaus\Arbeitsdateien\IWG\SAP-Optionssatz_2025-01.csv (19)

Optionstabelle leeren

Über Export werden monatlich 3 CSV-Listen erstellt.

- Buchungen
- Salden
- Optionssätze

Die Datei "Optionssatz" enthält den Anteil der anrechenbaren Vorsteuer bei teilgewerblichen Objekten.

Bei nachträglichen Korrekturbuchungen kann "Korrekturbuchungen" markiert werden. Dann werden die nachträglichen Buchungen und Salden exportiert und nachgereicht.

Diese Dateien werden von der Firma IntReal in Ihr SAP-System importiert. Die Daten werden für die Fonds-Verwaltung benötigt.

Über die Schaltfläche USt wird ein Excel mit der USt geschrieben.

Die Liste ist ähnlich der USt.-Vormeldung (Fibu) von PowerHaus. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass hier der gleiche Zeitbereich wie der andere Report verwendet wird.

<https://www.intreal.com/de/>

6.6 IntReal Mieterstammdaten

The screenshot shows the 'IntReal Mieterdaten' application window. The interface includes several input fields and buttons for configuring an export. The 'Firma' field is set to '11-IntReal KVG mbH handelnd für Sondervermögen PROXIMUS Gesundheitsimmobilien Deutschla'. The 'Objekt' field is empty. The 'Stichtag' is set to '01.08.2022' with a calendar icon and a dropdown for 'Aug. 2022'. The 'Exportverzeichnis' is 'C:\Haufe\PowerHaus\Arbeitsdateien'. Under 'Abrechnungsmengen', 'Umsatzsteuerliche Mietfläche' is 'Gewerbefläche m²' and 'Anzahl Stellplätze' is 'Anz. Stellplätze'. Under 'Zusatzfelder Vertrag', 'Sonderkündigungsrecht' and 'Konkurrenzschutz' are both set to their respective default values. On the right, there are buttons for 'Schließen' and 'Export', and a section for 'Ausgabe' with 'Buchungsart' set to 'Sonstige Buchungen' and checkboxes for 'Kaution' and 'Rest'. A log window at the bottom shows a timestamp '19.08.2022 15:58:56' for 'sammele Daten' and a list of seven Excel files being saved, all named 'Mieterübersicht_2022-08-01_...' with sequential numbers.

Figure 81 Export der IntReal Mieterstammdaten

Es wird eine Excel-Datei mit 3 Tabreitern gefüllt. Diese sind:

1. Offene Posten Detailliert
2. Offene Posten Gesamt
3. Mieterbestand erweitert

6.7 IntReal Mieterliste

The screenshot shows the 'IntRealMieterliste' application window. It features a blue title bar with the application name and standard window controls. The main area is divided into several sections for filtering data:

- Firma:** A dropdown menu with a blurred selection.
- Objekt:** A dropdown menu with a blurred selection.
- Stichtag:** A date picker set to '02.09.2025'.
- Exportverzeichnis:** A text field showing the path 'C:\PowerHaus\Arbeitsdateien\...' and a file explorer icon.
- Abrechnungsmengen:** Two dropdown menus: 'Fläche VSt.-Quote m²' and 'Anz. Stellplätze', both with their respective labels selected.
- Zusatzfelder Objekt:** A dropdown menu for 'Objekt-Zugang' with the label selected.
- Zusatzfelder Vertrag:** Seven dropdown menus: 'Leerstandsgrund', 'Mietgarantie', 'Sonderkündigungsrecht', 'Sonderkündigung Datum', 'Optionsberechtigter', 'Index erste Anpassung', and 'Konkurrenzschutz', all with their respective labels selected.
- Zusatzfelder Person:** A dropdown menu for 'Branche' with the label selected.
- Unterkonten:** Two dropdown menus: 'Mietfreie Zeit' and 'Mietminderung', both with their respective labels selected.

On the right side of the window, there are four buttons: 'Schließen', 'Export', 'Konfig ausblenden', and 'öffne Excel-Datei'. The 'Export' button is highlighted with a blue border.

At the bottom, there is a green bar with the text '312-KG Lager 12-14'. Below this, a status bar displays the message: '02.09.2025 17:25:37 Daten gesammelt. Die IntReal-Mieterliste 'C:\PowerHaus\Arbeitsdateien\...\IntRealMieterliste\Mieterlisten_2025-Sep_Objekt-28.xlsx' wurde gespeichert.'

Figure 82 IntReal Mieterliste

Es wird eine Excel-Datei mit 2 Tabreitern gefüllt. Diese sind:

1. "Contract" Vertragsdaten mit 184 Spalten
2. "Tenant" Mieter

Hier sei nur auf die Spalten eingegangen, die komplex in der Auswertung sind:

Excel-Spalte	Folgende Felder müssen gefüllt sein:	Inhalt
BN	Fristen->Vertr. ende vorgesehen	Fristen->Vertr. ende
BO	Fristen->Vertr. ende vorgesehen Fristen->Kündigungsfrist/Monate	Vertr. ende vorgesehen minus Kündigungsfrist
BR	Fristen->Optionsfrist 1	Vertr. ende vorgesehen minus 1 Tag
BS	Fristen->Optionsfrist 1	Monate zwischen: Vertr. ende vorgesehen und Optionsfrist 1
BT	Fristen->Optionsfrist 1	Monate zwischen: Vertr. ende vorgesehen und Optionsausübung bis
BV	Fristen->Optionsfrist 2	Optionsfrist 1 minus 1 Tag
BW	Fristen->Optionsfrist 2	Monate zwischen: Optionsfrist 1 und Optionsfrist 2
BX	Fristen->Optionsfrist 2	Monate zwischen: Vertr. ende vorgesehen und Optionsausübung bis
BZ	Fristen->Optionsfrist 3	Optionsfrist 2 minus 1 Tag
CA	Fristen->Optionsfrist 3	Monate zwischen: Optionsfrist 2 und Optionsfrist 3
CB	Fristen->Optionsfrist 3	Monate zwischen: Vertr. ende vorgesehen und Optionsausübung bis
CD	Letzte Mieterhöhung anstatt Fristen->Optionsfrist 4	Optionsfrist 3 minus 1 Tag
CE	Letzte Mieterhöhung anstatt Fristen->Optionsfrist 4	Monate zwischen: Optionsfrist 3 und Letzte Mieterhöhung
CF	Letzte Mieterhöhung anstatt Fristen->Optionsfrist 4	Monate zwischen: Vertr. ende vorgesehen und Optionsausübung bis
DC-DF	konfiguriertes Unterkonto "Mietfreie Zeit"	
DG-DJ	konfiguriertes Unterkonto "Mietminderung"	
DP-DR	Summe der Unterkonten mit Verwendung Betriebskosten und Heizkosten deren Unterkontoname "PAUSCHAL" enthält	

DS-DU	Summe der Unterkonten mit Verwendung Betriebskosten und Heizkosten deren Unterkontoname nicht "PAUSCHAL" enthält	
-------	---	--

6.8 Objektstruktur

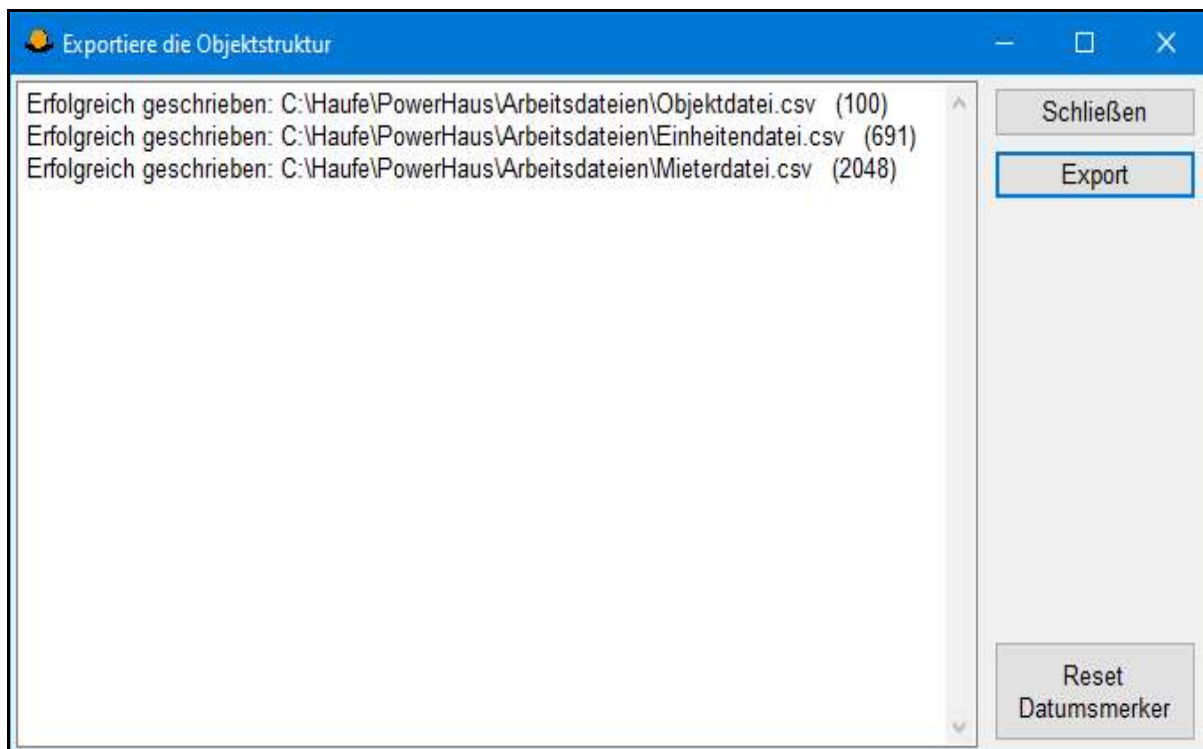


Figure 83 Export der Objektstruktur

Hier wird die Struktur der Objekte, Einheiten und Mieter exportiert.

Der Zeitpunkt des Exports wird in der Datenbank vermerkt. Ein späterer Export exportiert nur die Datensätze, die seit dem letzten Export geändert wurden. Eine Ausnahme bildet die Fläche in der Einheiten-Datei. Da diese Tabelle kein Änderungsdatum pflegt, kann nicht ermittelt werden wann die Fläche geändert wurde.

Auch wenn ein nicht-exportiertes Feld in den Tabellen in PowerHaus geändert wird, wird der Datensatz exportiert.

Über "Reset Datumsmerker" kann das Datum des letzten Exports gelöscht werden. Somit werden wieder alle Datensätze exportiert.

Für eine neue Übertragung braucht nur das gewünschte Objekt/Einheit abgeändert zu werden (kann gleich wieder zurück geändert werden). Dann wird es beim nächsten Export übertragen. Um in die Fläche mit einbezogen zu werden muss die Abrechnungsmenge aktiv sein und es muss markiert sein: "Abrechnungsmenge geht in die Flächenberechnung mit ein".

1. Objektdatei

OB_ID (eindeutig)	Objekt-Nr.	Objekt-Bezeichnung	Ort	PLZ	Straße	Sachbearbeiter	Sachbearbeiter 2
101	1	GoHa 20K	Köln	51105	Hagen-Straße 20	MDU	OSC
102	2	GoHa 22-24K	Köln	51105	Hagen-Straße 22-24	MMU	MDU
103	3	GoHa 36K	Köln	51105	Hagen-Straße 36	OSC	MDU
104	4	GoHa 38K	Köln	51105	Hagen-Straße 38	OSC	OSC
105	5	GoHa 40K	Köln	51105	Hagen-Straße 40	MMU	OSC
106	6	GoHa 44K	Köln	51105	Hagen-Straße 44	OSC	TLO
107	7	GoHa 46-48K	Köln	51105	Hagen-Straße 46-48	MDU	TLO
110	8	Rolshover Str.	Köln	51105	Rolshover Str. 99/99a	MMU	TLO
2012	9	Dillenburg Str. - B4	Köln	51105	Dillenburg Str. 56-66	TLO	KKA
7802	10	Dillenburg Str. - RZ	Köln	51105	Dillenburg Str. 70 a	TLO	KKA

2. Einheitendatei

OB_ID (eindeutig)	EI_ID (eindeutig)	Einheit-Nr.	Einheit-Bezeichnung	Art	Fläche
101	202	1	Halle+Bürofläche		
101	210	2	Halle		
101	678	3	Halle+Bürofläche		
102	234	3	Halle+Bürofläche		
101	432	4	Büro EG		
102	546	4	Büro EG		
101	758	5	Büro 1 OG		
101	7689	6	Büro 2 OG		
103	45	1	EG links		
103	235	2	1. OG links		
103	6	3	1. OG rechts		
103	23	4	DG		

3. Mieterdatei

EI_ID (eindeutig)	PE_ID (eindeutig)	Mieter (Kurzform)	von	bis
202			AAA01.01.2020	31.12.2020
202			XYZ01.01.2021	
210			BBB01.01.2020	
678			CCC01.01.2020	
234			DDD01.01.2020	
432			EEE01.01.2020	
546			FFF01.01.2020	
758			GGG01.01.2020	
7689			HHH01.01.2020	
45			III01.01.2020	
235			JJJ01.01.2020	
6			KKK01.01.2020	
23			LLL01.01.2020	

6.9 DFK Home GmbH-Report

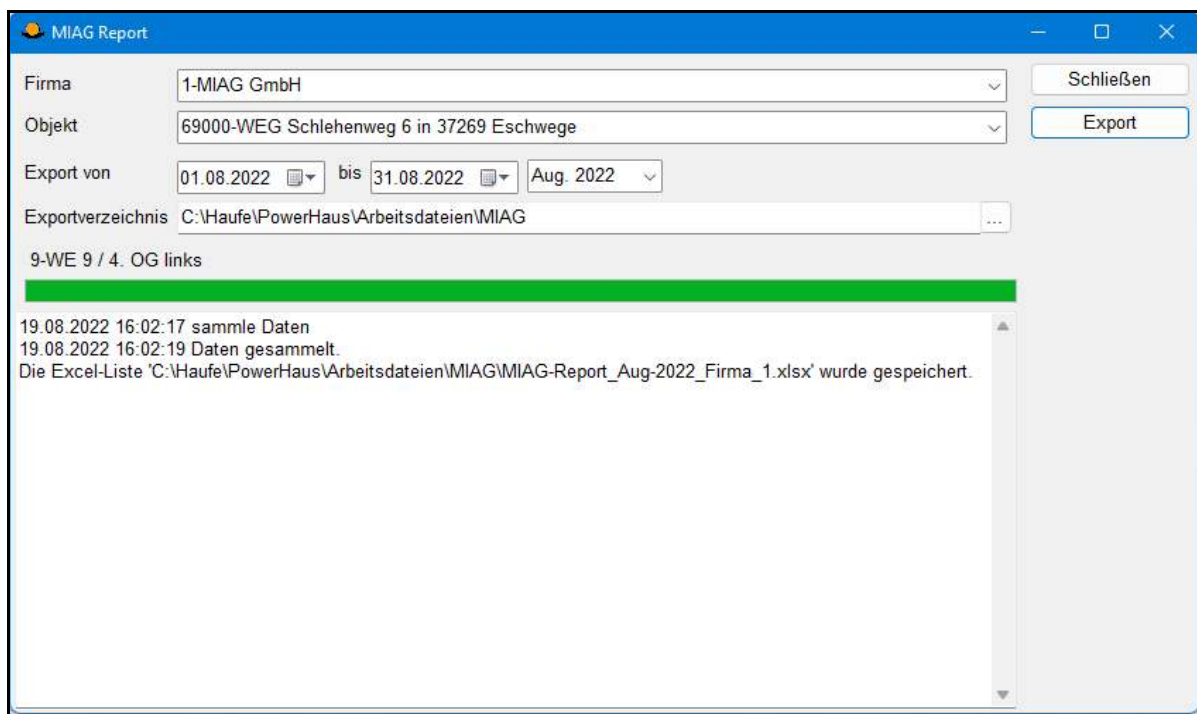


Figure 84 MIAG-Report

Der MIAG-Report beinhaltet einen Mieter-Eigentümer Report mit folgenden Feldern:

1. Überschrift	2. Überschrift
	Objektnummer
	Objektname
	Einheitnummer
	Einheitname
	Fläche
SOLL-SEV	Kurzname SEV
	SEV-Vertragsart
	Garantiemiete
	Verwaltervergütung netto
	Hausgeld
SOLL-Mieter	Kurzname
	Nettokaltmiete
	Betriebskosten
	Heizkosten
SOLL-Eigentümer	Kurzname
	1-Hausgeld umlagefähig
	2-Hausgeld nicht umlagefähig
	3-Rücklagen VZ
IST-Mieter	Kurzname
	Nettokaltmiete
	Betriebskosten
	Heizkosten
IST-Eigentümer	Kurzname
	1-Hausgeld umlagefähig
	2-Hausgeld nicht umlagefähig
	3-Rücklagen VZ

6.10 Mondial - Mieterliste

Figure 85 Mondial - Mieterliste

Figure 86 Die Branchen der Einheit

Über die Branche der Einheit werden die Abschnitte definiert. Eine Ziffer am Anfang mit Bindestrich wird nicht angezeigt, definiert jedoch die Sortierung.

6.11 HANSAINVEST

Export HANSAINVEST

Firma

Objekt

Export von bis

Exportverzeichnis

Fondsnummer

Schließen

Export

16.03.2023 15:57:45 sammle Daten
16.03.2023 15:57:45 Für Objekt 515-High Eleven werden die FiBu-Sachkonten ausgewertet.
16.03.2023 15:57:46 Daten gesammelt.
Konto Salden eingetragen

Folgende Buchungen sind keinem Objekt zugeordnet und werden somit nicht ausgewertet.
11.01.2023 4300-1650 Kosten Alarmaufschaltung 01.2023
11.01.2023 1515-1650 Kosten Alarmaufschaltung 01.2023

Buchungen eingetragen

Figure 87 Export HANSAINVEST

Hier werden 2 CSV-Dateien exportiert.

1. Die Buchungen des Monats
2. Die Salden des Monats

Beschreibung Buchungsdatei

1. Mandant (Firmennummer)
2. Buchungsdatum
3. Belegdatum
4. Objekt (Objektnummer)
5. Konto
6. Gegenkonto
7. Betrag Soll
8. Betrag Haben
9. Buchungstext
10. Projektnummer (optional - hier leer)

Beschreibung Saldendatei:

1. Stichtag
2. Objekt (Objektnummer)
3. Hauptkonto
4. Projektnummer (optional - hier leer)
5. Saldo
6. Buchungsschlüssel ('S' oder 'H')

Weitere Details entnehmen Sie bitte der:

Datei **Schnittstellenbeschreibung_Reporting_H11.pdf**

6.12 HANSAINVEST erweitert

Export HANSAINVEST erweitert

Firma: 14-Sondervermögen Wohnen 01

Objekt:

Export von: 21.03.2026 bis 20.04.2026 Apr. 2026

Exportverzeichnis: C:\PowerHaus\Arbeitsdateien erwl ...

☐ Trenner ;

08.05.2026 13:47:04 sammle Daten
08.05.2026 13:47:07 Daten gesammelt.
Optionssatz_Apr-2026-Firma-14.csv gespeichert
Saldenliste_Apr-2026-Firma-14.csv gespeichert
Einzelpostenliste_Apr-2026-Firma-14.csv gespeichert
OffenePosten_Apr-2026-Firma-14.csv gespeichert
Fertig

Die Daten der Firma werden in 4 csv-Dateien ausgegeben:

1. Optionssatz
2. Saldenliste
3. Einzelpostenliste
4. Offene Posten

zu 3.: Beginnt der Buchungstext mit 'RG' so wird der Buchungstext in Spalte 'RGNR' (Rechnungsnummer des Ausstellers) ausgegeben. Passt dies nicht so wird 'KA' (Keine Angaben) ausgegeben.

Wird das Feld 'Trenner' ausgewählt, so wird ein Strichpunkt als Trenner für die csv-Dateien verwendet. Ansonsten der Standard-Trenner für Hansainvest der Tabulator.

Ist ein Konto keinem Objekt zugeordnet, so wird diese Information ausgegeben.

6.13 MAGNA Mieterliste

Figure 89 MAGNA Mieterliste

Die MAGNA Mieterliste wird pro Objekt erstellt. Sie beinhaltet folgende Spalten:

Spalte	Herkunft
Eigentümer	Objekt->Kontakte-Eigentümer
Objektnummer	Objektnummer
ObjektBezeichnung	Objektstraße
Aufgang Hsnr	Objekthausnummer
WBS	Objektart
Lage	Einheitname
Zimmer	Einheit: Anz. Zimmer
MietEigNr	Objektnummer . Vertragsnummer
Leerstand	“Leer” wenn Leerstand
Mietername	Mietername
Fläche	Einheit - Fläche
Nutzungsart	Einheit - Art
Vertragsbeginn	Vertragsbeginn
Vertragsende	Vertragsende
Bruttomiete	leer
Nettomiete	Sollbetrag - Verwendung = “Miete” oder “Miete Garage/Stellplatz”
BKNetto	Sollbetrag - Verwendung = “Betriebskosten”
HKNetto	Sollbetrag - Verwendung = “Heizkosten”
Bruttomiete	Nettomiete + BKNetto + HKNetto

USt	Steuer von Miete + BK + HK
NKM je m ²	Nettomiete / Fläche
BK je m ²	BKNetto / Fläche
HK je m ²	HKNetto / Fläche
Warm je m ²	NKM je m ² + BK je m ² + HK je m ²
Auszug Vormieter	Vertragsende Vormieter
Nettomiete Vormieter	Nettomiete Vormieter
NKM Vormieter je m ²	NKM Vormieter je m ²

6.14 Forderungsmanagement

The screenshot shows the 'Forderungsmanagement' window with the following fields and values:

- Firma:** (empty dropdown)
- Objekt:** 2-Schwarzenbach Invest & Verwaltungs GmbH
- Stichtag:** 01.05.2023 (calendar icon) and Mai. 2023 (dropdown)
- Exportverzeichnis:** C:\Haufe\PowerHaus\Arbeitsdateien\WR Wohnraum AG ...
- Anzahl Monate:** 12 (spinner)
- 128-Garage:** (highlighted green bar)
- Log:**
 - 02.06.2023 09:54:44 sammle Daten für 12 Monate
 - 02.06.2023 09:54:47 Daten gesammelt.
 - 02.06.2023 09:54:48 sammle Daten für Jahr 2021
 - 02.06.2023 09:54:50 Daten gesammelt.
 - Die Excel-Liste 'C:\Haufe\PowerHaus\Arbeitsdateien\WR Wohnraum AG \Forderungsmanagement_Mai-2023-Objekt-2.xlsx' wurde gespeichert.

Buttons on the right: Schließen, Abbrechen, Export.

Figure 90 Export des Forderungsmanagements

Beim Forderungsmanagement wird ein Excel-Blatt mit folgenden Daten gefüllt:

1. Objektnummer
2. Objektbezeichnung
3. Gebäude
4. Einheit
5. Vertragsnr.
6. Mieter
7. Straße
8. PLZ
9. Ort
10. Saldo WJ xxxx (Hier wird das Jahr angezeigt welches vor dem 1. angezeigten Monat liegt)
11. Soll Vortrag
12. Soll (Mit Monatsangabe - wiederholt "Anzahl Monate" oft)
13. Haben (Mit Monatsangabe - wiederholt "Anzahl Monate" oft)
14. Summe Soll
15. Summe Haben
16. Saldo

Hier müssen die Daten 2 x gesammelt werden da verschiedene Zeiträume benötigt werden.

6.15 Objekt-Mieterlisten

Objekt-Mieterlisten

Firma: 1-Hans-Jörg Kraus ☐ Krausgruppe ☒ HJKraus

Objekt:

Stichtag: 01.06.2024 Jun. 2024

Exportverzeichnis: C:\Haufe\PowerHaus\Arbeitsdateien\KRAUS

Zusatzfelder Objekt

KV vom: KV vom

GS: GS

DL-Geber (1): DL-Geber (1)

DL-Geber (2): DL-Geber (2)

DL-Geber (3): DL-Geber (3)

DL-Geber (4): DL-Geber (4)

Zusatzfelder Vertrag

Anmerk. Mieter HJK (1): Anmerk. Mieter HJK (1)

Anmerk. Mieter HJK (2): Anmerk. Mieter HJK (2)

83999-Heinsteinwerk HJK

14.06.2024 15:22:35 sammle Daten (später bezugsfertig)
14.06.2024 15:22:36 Daten gesammelt.
14.06.2024 15:22:36 sammle Daten
14.06.2024 15:22:45 Daten gesammelt.
Die Excel-Liste 'C:\Haufe\PowerHaus\Arbeitsdateien\KRAUS
\Objektübersicht_Mieterlisten_Jun-2024-Firma-1.xlsx' wurde gespeichert.

Figure 91 Objekt-Mieterlisten

Die Objekt-Mieterlisten sammeln im Wesentlichen die Sollbeträge zu einem Stichtag. Viele weitere Daten, die nicht in PowerHaus gepflegt werden können, sind in 52 Objekt-Zusatzfelder und 2 Vertrags-Zusatzfelder hinterlegt. Zudem sind 2 verschiedene Designs umgesetzt worden mit eigenen Logos.

Die erste Seite beinhaltet eine Gesamtübersicht mit den Daten zu allen Objekten. Pro Objekt gibt es dann noch eine weitere Seite mit Details.

Die Spaltenüberschriften der Gesamtübersicht sind:

1. Grundstück (Art, Ort, Straße)
2. Grundbuch von Band, Blatt
3. Kaufvertrag
4. Flst
5. BJ
6. Vermietbare Wohn-/ Nutzfl. in m²
7. Belastungen im Grundbuch in €
8. restl. Darlehenss. In €
9. per
10. Mieteinn. p.a. ohne Nk
11. Verkehrswert
12. DL bei
13. Darlehensnummer
14. Tilgung Aktuelles Jahr
15. Annuität pro Monat
16. Tilgung pro Monat
17. Zins pro Monat
18. Zinsbindung
19. Nomzins
20. Eff.-zins
21. Bemerkungen

Die Spaltenüberschriften pro Objekt sind:

1. Einheit-Nr.
2. Mieternr.
3. Mieter
4. Mieteinheit
5. Lage
6. Fläche [m²]
7. Miete/m² netto [€]
8. Miete netto [€]
9. Miete netto [€] vermietet
10. Miete gesamt [€] derzeit vermietet
11. Ust
12. Miete kalkulatorisch derzeit nicht vermietet
13. Vertragsart
14. Miet-beginn
15. Kündigung zum
16. Laufzeit
17. Kündigungs-frist/Monate
18. Vertragsverl./Monate
19. Aktueller Index
20. Erhöhung bei Index
21. Letzte Mieterhöhung durchgeführt
22. Anmerkungen

23. Ansprechpartner
24. Mail
25. Tel.

6.16 Leerstandsliste

Figure 92 Leerstandsliste

Die Leerstandsliste gibt alle Leer-Verträge zu einem bestimmten Stichtag aus. Es werden nur die Verträge ausgegeben, die einen Vertrag mit LEER haben - nicht die ohne Verträge. Wenn 'Details' angehakt wird, werden alle Einheiten aufgelistet, die keinen Vertrag haben.

Es werden folgende Spalten in eine Excel-Datei geschrieben:

1. Objekt-Nr.
2. Straße mit Hausnummer
3. PLZ
4. Ort
5. Einheit (WE)
6. Einheiten-Typ
7. qm
8. Zimmer
9. leer seit
10. leer bis
11. Kaltmiete (alt) (UK 21)
12. BK (UK 22)
13. HK (UK 23)
14. Bruttowarmmiete (Summe 21, 22, 23)
15. Kaltmiete/qm
16. Garantiemiete
17. Stellplatz/Garage Miete (UK 24 und 25)

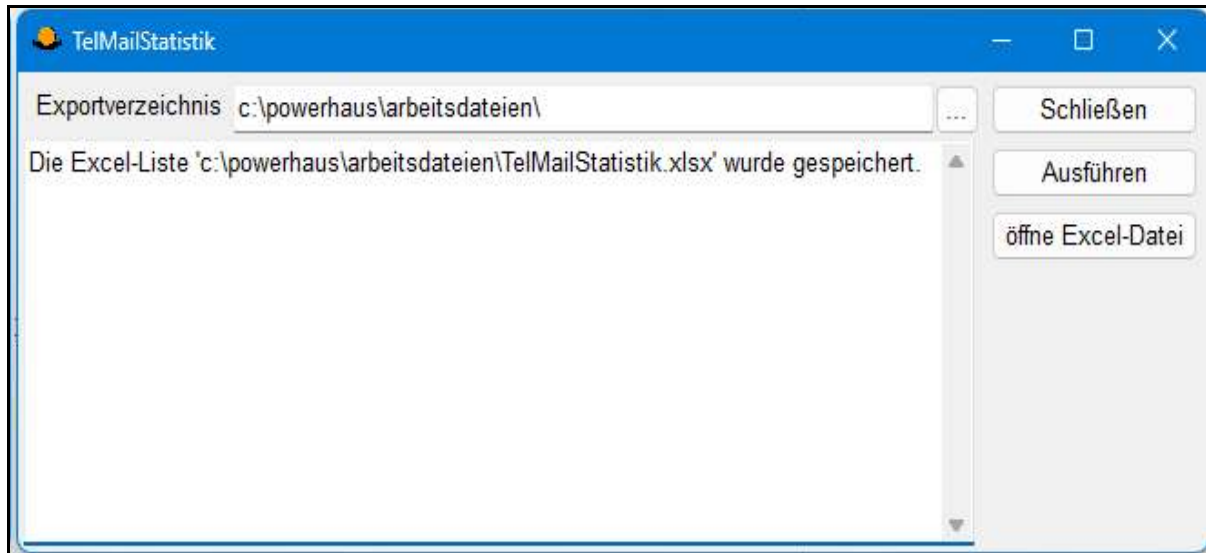


Figure 93 Telefon- Mail-Statistik

Es wird eine Excel-Liste erzeugt mit 2 Datenblättern:

1. Telefonstatistik

- Objektnummer
- Objektbezeichnung
- Jahr
- Anzahl Einheiten
- Anzahl Telefonate
- Dauer in Stunden

2. Mailstatistik:

- Objektnummer
- Objektbezeichnung
- Jahr
- Anzahl Einheiten
- Anzahl Mains

6.18 Stand Geldkonten

StandGeldkonten

Firma

Objekt

Gemeins. Objekt

Stichtag

Exportverzeichnis

Schließen

Export

öffne Excel-Datei

15.07.2026 16:47:54 sammle Daten
15.07.2026 16:48:46 Daten gesammelt.
Die Excel-Liste 'C:\PowerHaus\Arbeitsdateien\... StandGeldkonten_30.06.2026-GemeinsamesObjekt-8200.xlsx' wurde gespeichert.
Fertig

Die Auswahl der Objekte kann erfolgen über:

- Firma
- Objekt
- Gemeinsames Objekt

Folgende Spalten werden exportiert:

- Objektnummer
- Objektname
- Eigentümer
- Geldkontenstand

Inaktive Objekte werden auch ausgegeben, wenn im Objekt Tabreiter 'Verwalter' die 'Laufzeit bis' größer oder gleich dem Stichtag ist.

7. XML-Export

7.1 Stammdaten

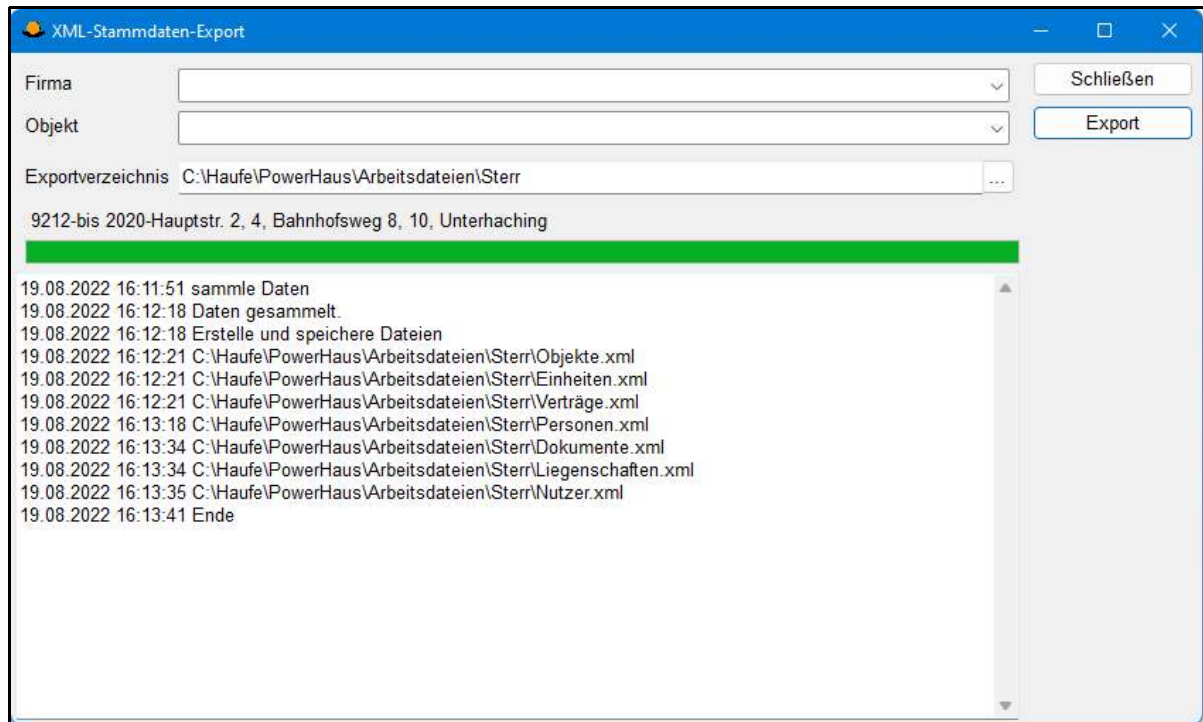


Figure 95 XML-Export Stammdaten

Die Stammdaten werden in XML-Dateien exportiert.

Dies sind:

1. Objekte
2. Einheiten
3. Verträge
4. Personen ohne Verträge
5. Dokumente
6. Liegenschaften
7. Nutzer

Die Ausführung per Parameter erfolgt mit dem Parameter: ***auto-XmlStammdaten***

Groß- und Kleinschreibung wird nicht berücksichtigt.

Am Ende der Dokumentation ist noch eine Beschreibung zu der Parametersteuerung.

Über das Menü kann vorher die Konfiguration erfolgen. Hier kann das Exportverzeichnis gesetzt werden oder über Firma b.z.w. Objekt eine Einschränkung vorgenommen werden.

Die Einstellungen werden in folgende Datei gespeichert:

C:\Users\xxxxx\AppData\Roaming\Ing.-Büro Huppertz\PowerHaus_Werkzeuge.ini
wobei xxxxx der lokale Benutzer ist.

8. Import

Importieren aus einer Excel- oder CSV-Datei.

8.1 Import Überweisungen

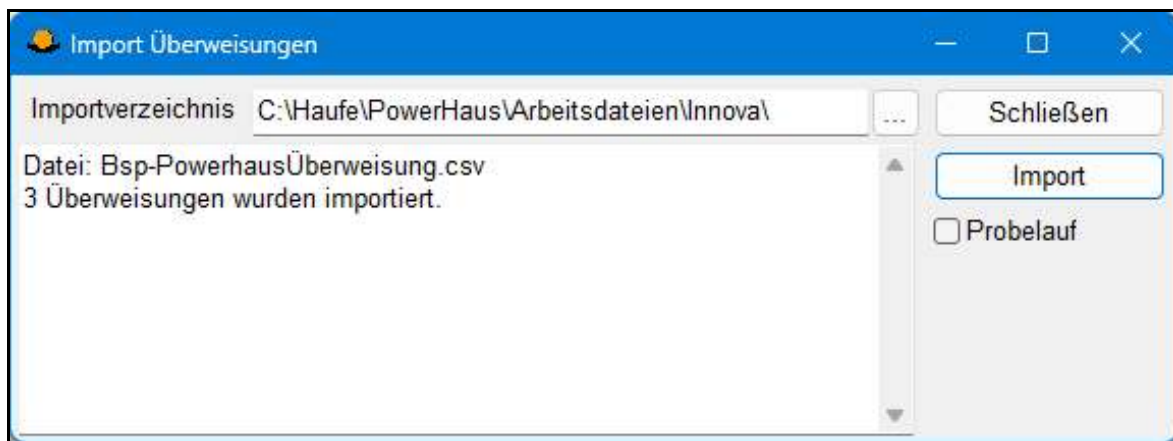


Figure 96 Import Überweisungen

Die CSV-Datei hat folgende Spalten:

Spalte	Erklärung
ObjektNr	Objektnummer
ObjektIBAN	Kann die IBAN sein oder die Girokontonummer
Belegdatum	Belegdatum im Format 'yyyy-mm-dd' oder 'dd.mm.yyyy'
Konto	Kontonummer ¹⁾
Vertragsnummer	Vertragsnummer ¹⁾
Unterkonto	Unterkontonummer ¹⁾
Betrag	Betrag mit . oder , als Dezimaltrenner. Der Betrag darf keinen Tausendertrenner enthalten.
Buchungstext	Buchungstext (Max 50 Zeichen + 50 Zeichen)
Verwendungstext	Verwendungstext (Max 70 Zeichen + 70 Zeichen)
Empfänger	Empfänger Kurzname oder Adress-Nummer
DLTyp	DLTyp. Agültig sind: 'A', 'H', 'W'
DLBetrag	DLBetrag
Ausführungsdatum	Ausführungsdatum im Format 'yyyy-mm-dd' oder 'dd.mm.yyyy'

¹⁾ Entweder Kontonummer oder Vertrag- und Unterkonto-Nummer

Die Belegnummer erhält immer den Wert 1.

Wenn Probelauf ausgewählt wurde, wird die Gültigkeit der Datei überprüft. Es wird nichts importiert.

Ohne Probelauf werden die Überweisungen in die PowerHaus-Datenbank eingespielt.

Anschließend können die Überweisungen in PowerHaus überprüft und gebucht werden.

Im Fehlerfall wird die Datei nicht verarbeitet - auch die gültigen Zeilen nicht. Wenn die Datei ordnungsgemäß verarbeitet wurde, wird sie in den Unterordner "verarbeitet" verschoben.

9. Hilfe

9.1 Bedienerhilfe anzeigen

Bei der Installation wird in gleichem Verzeichnis die Datei *PowerHaus_Werkzeuge.pdf* abgelegt. Diese wird über diesen Menüpunkt geöffnet.

9.2 Fensterposition und Größe löschen

Das Programm merkt sich beim Schließen eines Fensters Position und Größe. Mit diesem Menüpunkt löschen Sie die gemerkten Werte in der Windows-Registry.

9.3 Info

Über diesen Menüpunkt erhalten Sie Infos zu Version, Datum und Kunde.



Figure 97 Info

10. parametergesteuerter Aufruf

Wie bei PowerHaus entscheidet der Parameter E ob die Echtdaten gestartet werden. Ohne diesen Parameter werden die Beispieldaten gestartet.

Einige Funktionalitäten können über einen parametergesteuerten Programmaufruf automatisiert ausgeführt werden. So ist es möglich über die Aufgabenplanung von Windows das Programm mit folgendem Parameter aufzurufen.

Diese sind:

- AUTO-ArchivpfadeAnlegen
- AUTO-DateienVerschieben
- AUTO-Metamagix
- AUTO-XmlStammdaten
- AUTO-DocuWare
- AUTO-JrImport
- AUTO-BisonBox

Groß- und Kleinschreibung wird hierbei nicht berücksichtigt.

11. Protokollierung

Wenn das Logging von PowerHaus eingeschaltet ist, erhält man hier auch Informationen über diesen Ablauf.

Um dies einzuschalten, muss eine Datei in dem Verzeichnis der PowerHaus-Datenbank abgelegt werden. Der Name der Datei ist: **Logger.ini**

Der Inhalt ist:

[LOGGER]
LogLevel=Info

[DatabaseAppender]
Enabled=1

Seit der Version 1.6.0.98 ist das Logging immer eingeschaltet.