

WohnungsManager iNet Webservice

Anwender des WohnungsManagers können im Rahmen des Wartungsvertrags ihren Kunden einen Zusatzservice bieten. Dieser Webservice besteht aus folgenden Leistungen:

- Abruf des eigenen Kontoauszugs
- Allgemeine Informationen der Verwaltung
- Handwerker-Notrufliste
- WEG-Beschluss-Sammlung (optional)
- Anzeige der letzten 3 Jahresabrechnungen
- Anzeige der letzten 3 Wirtschaftspläne
- Erstellung der Mieterabrechnung aus der WEG-Jahresabrechnung

Dieser Webservice stellt einen Vorteil gegenüber anderen Verwaltern dar, die ohne den WohnungsManager einen vergleichbaren Kunden-Service nicht bieten können.

Einrichtung des iNet Webservices durch den Verwalter

1. Der Hausverwalter gibt in der Konfiguration des WohnungsManagers die Verwaltungs-ID für den Webservice ein. Diese ID ist eine 5-stellige Zahl, die der Verwalter nach Rücksprache mit IMS festlegt und in der Konfiguration speichert.
Nach der Eingabe dieser Verwalter-ID sind in den Stammdaten und im PDC-Menü die Kunden-Login-Codes sichtbar. Diese Kunden-Codes wird für jede Wohnung separat für Eigentümer und Mieter generiert. Der Login-Code ist zwanzigstellig und enthält verschlüsselte Daten.
2. Nach der Eingabe der Verwalter-ID kann der Verwalter die Daten für den iNet Webservice exportieren. Der Export erfolgt im WohnungsManager Menü Globalablauf, iNet Webservice. Die zu exportierenden Objekte sind wählbar. Exportiert werden nur Daten, die nicht sicherheitsrelevant sind. Für Kontoauszüge, Abrechnungen und Wirtschaftspläne werden keine HTML-Seiten exportiert, sondern die HTML-Seiten für den Kunden werden erst zum Zeitpunkt des Abrufs auf dem Webserver dynamisch generiert.

Die Daten von Objekten mit Umsatzsteuroption sollten nicht exportiert werden, weil die Darstellung der Abrechnung und des Wirtschaftsplans die MWST nicht enthält.

3. Diese exportierten Daten müssen auf den Webserver transportiert werden, der diesen Webservice bereitstellt. Der Webserver muss für den Webservice eingerichtet sein, d.h. das CGI-Programm für die dynamische Erstellung der HTML-Abrufseiten muss installiert sein und entweder auf dem Webserver oder auf dem Verwalter-Web eine Login-Seite mit Verknüpfung zum CGI-Programm vorhanden sein.

Die exportierten Kundendaten müssen sich dann auf dem Webserver im Root befinden, also außerhalb der Zugriffsmöglichkeit des Internets. Nur das CGI-Programm hat das Recht zum Zugriff auf die Kundendaten

Der Webservice wird von IMS kostenlos im Rahmen des Wartungsvertrags zur Verfügung gestellt. Der Verwalter kann auch einen eigenen Webserver betreiben und dort das CGI-Programm und seine eigenen Kundendaten führen. Der Webserver muss jedoch auf Windows-Betriebssystem laufen, weil das CGI-Programm ein Windows-Programm ist. Ferner muss eine konstante Internet-Verbindung bestehen.

4. Die eigene Login-Seite. Damit der Kunde den Webservice als einen Service des Verwalters aufnimmt, ist es ratsam, die Login-Portalseite auf dem eigenen Web zu platzieren. Für die Anpassung der Loginseite wählen Sie zuerst die Loginseite der IMS, klicken dann mit der rechten Maustaste auf diese Seite und wählen „Quelltext anzeigen“. Speichern Sie diesen HTML-Quelltext auf Ihrem PC und gestalten Sie diese Seite nach eigenen Wünschen. In der Zeile mit dem POST-Befehl ändern Sie die Eingabe „vocgi.exe“ ab in <http://62.154.142.253/bin/vocgi.exe> [Anm.: Dieser Link hier bringt kein Ergebnis, weil die Übergabe-Parameter des Login-Formulars fehlen]. Das heißt, Sie geben die vollständige IP-

Adresse zum Aufruf des CGI-Programms ein. Damit startet Ihr Kunde auf Ihrer Login-Seite. Der über Button gewählte Auftrag wird dann an den IMS-Webserver gesandt oder an einen anderen Webserver, auf dem die iNet-Daten und das CGI-Programm installiert ist

5. Die Kundendaten sollten möglichst aktuell sein. Das bedeutet, dass der iNet Webservice Datenexport in den erforderlichen Zeitabständen durchgeführt wird und auf den Webserver kopiert wird. Wenn IMS den Webservice durchführt, dann sendet der Verwalter die exportierten Daten in gezippter Form als eMail-Anhang an IMS. IMS leitet diese Daten auf den Webservice weiter. Die abrufbaren Kundendaten sind also so aktuell, wie der Verwalter Daten exportiert und auf den Webserver updated.
6. Damit der Kunde seine eigenen Daten über den Webservice aufrufen kann, benötigt er seinen individuellen Login-Code (20-stellige Buchstabenfolge). Dieser Login-Code wird im WohnungsManager nicht gespeichert, sondern bei Bedarf für die jeweilige Wohnung generiert. Der Verwalter kann diese Login-Codes seinen Kunden über Serienbrief-Platzhalter, über Serien-eMail-Platzhalter, über Platzhalter im Text zur Jahresabrechnung oder zum Wirtschaftsplan mitteilen. Im PDC-Menü wird der Login-Code angezeigt und kann über den mit „C“ beschrifteten Bedientaste in die Windows-Zwischenablage kopiert werden und von dort in der HTML-Seite für den Kundenlogin eingefügt werden. Auf diesem Weg kann der Verwalter Kunden-Zugangscodes prüfen.
7. Bei einem Eigentümer- oder Mieterwechsel erhält der neue Kunde einen neuen Login-Code. Der neue Kunde sieht nur seine eigenen Daten. Der alte Kunde kann noch so lange auf seine Altdaten zugreifen, solange noch ein Debitorenkonto für ihn vorhanden ist. Löscht der Verwalter das Debitorenkonto des Altkunden, dann hat er auch keinen Zugriff mehr auf seine alten Daten. Für den Fall, dass ein Miteigentümer keinen Zugriff mehr auf die Daten der Wohnung haben soll, z.B. bei Ehescheidung, kann über die Eingabe eines Eigentümer- oder Mieterwechsels im WohnungsManager die Änderung des Login-Codes veranlasst werden. In diesem Fall erhält der verbleibende Eigentümer/Mieter den neuen Login-Code. Der bisherige Login-Code wird deaktiviert, sobald das alte Debitorenkonto im Konten-Service-Center des WohnungsManagers gelöscht wird.

Abrufbare Informationen

Folgende Informationen können vom Kunden aufgerufen werden:

1. Kontoauszug seines eigenen Debitorenkontos.
Die Kontoauszüge beginnen mit dem Datum, das der Verwalter beim Datenexport angegeben hat. Standardmäßig werden 6 Monate vorgeschlagen, der Verwalter kann diesen Zeitraum beliebig ändern, so dass z.B. auch Kontoauszüge über einen längeren Zeitraum möglich sind.
2. Handwerker-Notrufliste.
Die Handwerker-Adressen, die im Objekt-Menü Verwaltungsdaten – iNet-Service eingegeben sind, werden im Bereich „Handwerker-Notrufliste“ aufgeführt.
3. WEG-Beschluss-Sammlung.
Wenn über den WohnungsManager eine Beschluss-Sammlung geführt wird (HTML-Format über Word erstellt), dann kann im Fenster für den Datenexport das Feld „WEG-Beschlussammlung“ markiert werden. Ist dies der Fall, dann wird die HTML-Datei exportiert und auf dem Webserver hinterlegt.
4. Allgemeine Informationen zum Verwaltungsobjekt.
Im WohnungsManager können Sie im jeweiligen Objekt, Menü Stammdaten – Verwaltungsdaten, Karteikarte iNet-Service, einen allgemeinen Text speichern, der dann im Datenexport als Datei ObjInfo.txt exportiert wird. In diesen Text können Sie Internet-Links eingeben, die auf Ihr eigenes Web verweisen und dort z.B. auf eine beliebige PDF-Datei. Diese Funktion ermöglicht den Abruf z.B. der Teilungserklärung, des Energieausweises, der Versicherungspolice etc.

Anstelle der Eingabe eines Textes wie oben beschrieben können Sie auch eine HTML-Seite selbst erstellen und mit dem Dateinamen ObjInfo.html in den WohnungsManager-Daten in das

Datenverzeichnis des Objektes, z.B. OBJ_99 einfügen. Wenn in dem WohnungsManager Objektverzeichnis diese Datei enthalten ist, dann wird sie mit exportiert und anstelle der Datei ObjInfo.txt verwendet. Der Vorteil der selbst gestalteten HTML-Seite ist die Möglichkeit der individuellen Gestaltung.

Jeder Eigentümer oder Mieter sieht nur die Allgemeine Information zu „seinem“ Haus. Alle Kunden des gleichen Verwaltungsobjektes sehen die gleiche allgemeine Info.

5. Jahresabrechnungen.

Jeder Kunde sieht nur seine eigene Jahresabrechnung. Im Falle einer WEG-Jahresabrechnung kann der Eigentümer die Mieterabrechnung selbst am PC ableiten. Der Verwalter sollte bei der Erstellung der WEG-Jahresabrechnung im WohnungsManager die Umlageschlüssel gemäß BV auf Eigentümer und Mieter differenzieren. Unter dieser Voraussetzung zeigt die WEG-Jahresabrechnung bei den umlagefähigen Positionen eine Markierung, die bei den gem. BV nicht umlagefähigen Positionen (z.B. Verwaltergebühr) fehlt. Der Eigentümer kann die vorgeschlagenen Umlagepositionen durch Setzen der Markierung ändern, den Namen des Mieters eingeben, Vorauszahlungen des Mieters eintragen und maximal drei zusätzliche Positionen erfassen, die nicht in der WEG-Jahresabrechnung des Verwalters enthalten sind (z.B. Grundsteuer). Klickt der Eigentümer dann auf die Bedienfläche „Erstelle Mieterabrechnung“, dann erhält er sofort die Mieterabrechnung auf dem Bildschirm. Mit Klicken der rechten Maustaste kann er sogar die HTML-Seite mit der Mieterabrechnung in Excel auf seinem Rechner speichern und ausdrucken.

Der Vorteil, eine Mieterabrechnung individuell aus der WEG-Abrechnung zu erstellen ist für den Verwalter vorteilhaft wegen Zeitersparnis und auch deshalb interessant, weil der Verwalter meist die mietvertraglichen Umlagevereinbarungen nicht kennt. Bei einem unterjährigen Mieterwechsel ist jedoch keine Aufteilung in mehrere Mieterabrechnungen möglich.

Neben der letzten Jahresabrechnung können auch die alten Jahresabrechnungen der beiden vorhergehenden Jahre zum Vergleich abgerufen werden.

Die Jahresabrechnungen enthalten in aktueller Form nicht nur die Seite 1 mit der Berechnung der Umlagen, sondern auch die Anlagen zur Jahresabrechnung, z.B. Kontoauszug mit den angeforderten Vorauszahlungen, Erläuterung zu den Umlageschlüsseln, Ausweis der Rücklagenanteile etc. Frühere Jahresabrechnungen können in der Anlage zur Abrechnung eingeschränkt sein, abhängig von der Programmversion, die bei der Erstellung der früheren Abrechnung verwendet wurde.

Die Anzeige der detaillierten Heizkostenabrechnung erfolgt nur dann, wenn die Heizkostenabrechnung mit dem WohnungsManager selbst erstellt wurde.

6. Wirtschaftsplan.

In gleicher Weise wie bei der Jahresabrechnung kann auch beim Wirtschaftsplan verfahren werden.

7. Die Darstellung der Portalseite (Login-Seite) und die Beschriftungen verschiedener Kundendaten kann auch in englischer Sprache angezeigt werden. Buchungstexte und Kontobezeichnungen werden jedoch nicht übersetzt.

Supervisor-Zugriff

Der Verwalter erhält auf Anfrage kostenlos einen Supervisor-Zugriffscod, mit dem er alle Wohnungsdaten, die im Webservice exportiert werden, menügesteuert anzeigen kann. Es ist ebenso wie bei Kundenabrufen nur eine Anzeige möglich, Daten können nicht geändert werden, auch deshalb nicht, weil keine direkte Verbindung zwischen WohnungsManager-Originaldaten und dem Web existiert.

Eine Unterform des Supervisor-Zugriffs besteht darin, dass der Verwalter einem Miethauseigenümer den Abruf als Supervisor für ein oder mehrere Objekte, die der Verwalter bezeichnet, einräumen kann. Dieser Sub-Supervisor sieht dann nur seine eigenen Häuser als Supervisor und kann z.B. im Urlaub,

wenn ihm danach steht, die Daten seiner Häuser weltweit einsehen. Wir nennen diese Funktion griffig „Mallorca-Funktion“.

Der Verwalter erhält auf Anforderung eine oder mehrere Supervisor-Zugangscodes für Miethauseigentümer („Mallorca-Funktion“). Dieser Sub-Code gibt dann nur die Objekte zum Zugriff frei, für die der Verwalter im betreffenden Objekt in den Verwaltungsdaten im Feld „Selektions-Merkmal“ die mit dem Sub-Code mitgeteilte Identifikation z.B. AAB, AAC, AAD bis ABZ eingetragen hat. Beim Datenexport muss der Verwalter dann auch die Option „Mallorca-Funktion ermöglichen“ markieren.

Beispiel:

Der Miethauseigentümer erhält einen Sub-Code mit Freigabe „AAB“ und sieht dann nur die Objekte, für die der Verwalter als Selektionsmerkmal „AAB“ eingetragen hat.

Der „Mallorca“-Zugriff als Supervisor für begrenzte Miethäuser erfolgt über einen speziellen Zugangscode (Sub-Code), den wir für den einmaligen Betrag von EUR 100,-- pro Code berechnen. Es können mehrere dieser begrenzten Supervisor-Zugriffscodes eingerichtet werden. Der Vorteil ist offensichtlich. Er zeigt dem Miethauseigentümer weltweit abrufbar die Daten seiner Häuser. Das festigt die Kundenbindung, erzeugt Transparenz und Vertrauen, erfordert jedoch auch reguläre Datenupdates, damit der Miethauseigentümer auch aktuelle Daten erhält.