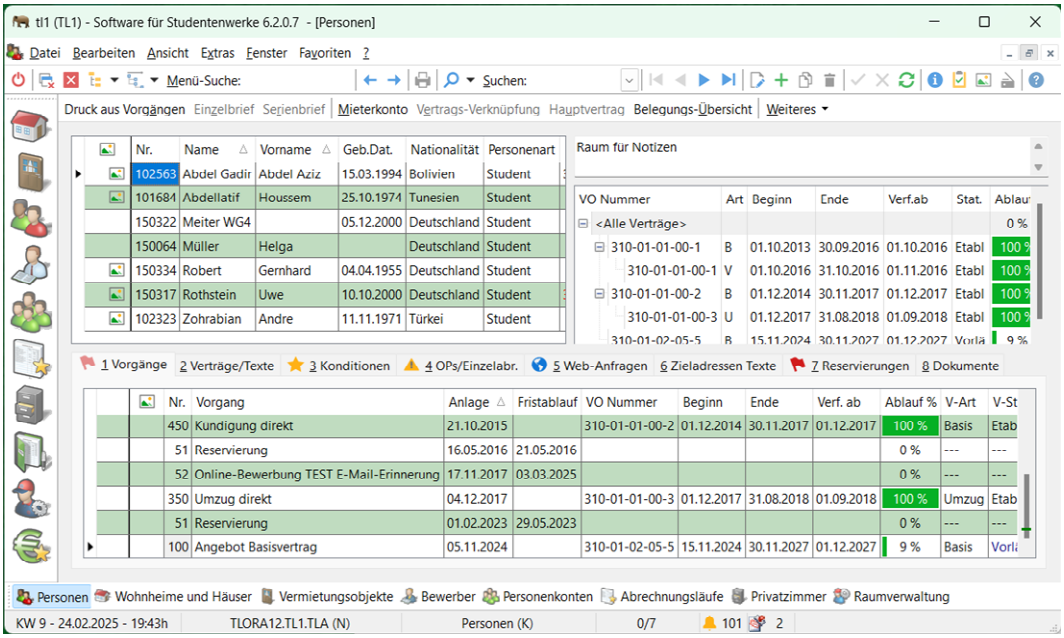
Übersicht

Die tl1 Wohnheimverwaltung bietet umfassende Funktionalität für die Vermietung und Abrechnung von Wohnheimen und Einzelwohnungen. Sie wurde speziell für das "studentische Wohnen" entwickelt und ist seit vielen Jahren bundesweit in 53 Studierendenwerken im Einsatz. Der modulare Aufbau und die skalierbare Plattform ermöglicht den Einsatz in kleinen und großen Betrieben. Bedienung und Ausstattung orientiert sich an aktuellen Standards, stetige Weiterentwicklung garantiert Zukunftssicherheit.

Die Programmfunktionen gliedern sich in folgende Bereiche:

- Objektverwaltung
- Bewerberverwaltung
- Mieterverwaltung
- Abrechnung
- Buchhaltung
- Betriebskostenabrechnung
- Stammdaten
- Auswertung
- Privatzimmer-Vermittlung
- System



Objektverwaltung

Wohnheime:
- Max. 999 Einträge
- Getrennte Wohnheim- und Verwaltungsanschrift
- Angaben u.a. zu abweichender KST, Einwohnermeldeamt, Belegungsquote

Häuser:
- Max. 99 Einträge pro Wohnheim
- Eigene Anschrift oder Wohnheim-Anschrift
- Angaben u.a. zu Eigentümer, Belegungsquoten, abweichender KST
- Angaben zu Anzahl der Wohnplätze, Wohneinheiten, Wohnungen, Stellplätze und Stockwerke, Wohn- und kalkulatorische Fläche in qm für Betriebskostenabrechnung

Vermietungsobjekte:
- Identifikation durch konfigurierbare Kombination aus Wohnheim/Haus/Stockwerk/Raum/Wohnplatz-Nummer
- Angaben u.a. zu Objektart, Nutzungsart, Nutzungszeitraum, abweichende KST, abweichende Anschrift
- Wohn- und kalkulatorischen Fläche in qm sowie Umlagefaktor für Betriebskostenabrechnung
- Objektbeschreibung: Heizung, Boden, Wand, Decke, Fenster etc.

Festes Inventar (ZM 02):
- Erfassung verschiedener Vorgänge zu Vermietungsobjekten (z.B. Renovierungen, Baumaßnahmen, Schadensmeldungen)
- Überwachung von Terminen und Fristen

Bewegliches Inventar (ZM 01):
- Angaben u.a. zu Artikelgruppe, Anschaffungsdatum, Anschaffungswert und -Menge, Lieferant, Eigentümer, vorgesehene Nutzungsdauer, etc.)
- Schnelle Erfassung gleicher Gegenstände über die Bildung von Sachgesamtheiten
- Zuordnung von Ereignissen zu jedem Gegenstand (Umsetzung, Zustandsänderung, Reparaturen, Abgang, Sonstiges)
- Speicherung aller Ereignisse zur Historienbildung
- Auswertungen und Statistiken geben Auskunft über Herkunft (Datum, Lieferant), derzeitigen Ort, Verbleib und aktuellen Zustand der Gegenstände
- Basis für das automatisch erstellte Zimmer-Abnahmeprotokoll
- Vorbereitet für die automatische Auftragsvergabe durch Eingabe von Reparaturaufträgen

Bewerberverwaltung

- Online-Portal für Bewerbungen per Internet
- Angaben u.a. zu Heimat- und Semesteranschrift, Behinderung, Förderung, Nationalität, Hochschule, Fachbereich, Semester
- Erfassung von Bewerbungsdaten wie Bewerbungseingang, Einzugsdatum, geplante Wohnzeit, Obergrenze für Miete, Wünsche für einzelne Räume, Häuser oder Wohnheime
- Erstellung von Vorschlagslisten nach eigenen, zusammenstellbaren Kriterien (Warteliste, persönliche Umstände, gewünschte Mietdauer, etc.)
- Ausgabe von Einzelanschreiben/E-Mails
- Ausgabe von Serienbriefen/E-Mails an eine frei zusammenstellbare Auswahl von Personen

Mieterverwaltung

Personen:

- Einteilung in Personenarten (studentisch, Zivi, Angestellter, etc.)
- Angaben u.a. zu Heimat- und Semesteranschrift, Zahlungsart, Förderung, Behinderung, Hochschule, Fachbereich, Semester, Nationalität, Raucher
- Mehrere Bankverbindungen mit Gültigkeitsangabe
- Suche über Mieternummer, Name, Vermietungsobjektnummer, kombinierbar mit weiteren Personendaten (z.B. Nationalität etc.)
- Überwachung der Immatrikulationsbescheinigungen
- Elektronische Akte mittels integriertem DMS zur Speicherung sämtlicher zugehöriger Dokumente
- Tablet-Apps für Zimmerabnahme und Raumverwaltung vor Ort (ZM)
- Datenschutz mit Anonymisierungs- und Lösch-Funktionen

Vorgänge:

- Organisation des Ablaufs eines Mietverhältnisses über frei definierbare, hierarchisch geordnete Vorgänge (z.B. Zimmerangebot, Etablierung des Mietverhältnisses, Verlängerung, Umzug, Kündigung, Abgang ins Archiv)
- Automatische Formulare/E-Mails je Vorgang
- Gebühren für jeden Vorgang individuell festsetzbar
- Fristüberwachung

Verträge:

- Steuerung über Vorgänge
- Vorläufige und etablierte Vereinbarungen
- Verschiedene Vertragsarten (Basis, Verlängerung, Umzug) mit unterschiedlichen Konditionen (Mietdauer, Mietberechnung, Fristen)
- Individuelle Anpassung der Konditionen (z.B. Miete, Kaution), Korrektur, Aussetzung, Berechnungsart, abweichende Bankverbindung etc.
- Einzel- oder gesamtschuldnerische Vermietungsart (Familien, WGs)
- Automatischer Sofort-, Stapel- oder Sammel-Druck sämtlicher zugeordneter Formulare
- Untervermietung an andere Personen möglich (z.B. für Ferienvermietung) mit ggf. abweichenden Konditionen für Miete, Zu-/Abschläge, Kaution etc. (ZM 03)

Sonstiges:

- Informationssystem zur Abfrage von Kurz- und Detail-Informationen zu sämtlichen Mieterdaten (Vorgänge, Verträge, Sollstellung, Buchungssätze) sowie von freien und belegten Vermietungsobjekten
- Ausgabe von Einzelanschreiben/E-Mails
- Ausgabe von Serienbriefen/E-Mails an eine frei zusammenstellbare Auswahl von Personen
- Erfassung von (zeitlich begrenzbaren) Dienstleistungen (z.B. Bettwäsche, Internetanschluß, etc.)

Buchhaltung (ZM 05)

Allgemeines:

- Gemischtes Kontokorrent für sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten eines Mieters
- Automatische und manuelle Buchungen über frei definierbare Geschäftsvorfälle
- Unterstützung der üblichen Buchungsfunktionen (Storno, Auszifferm etc.)
- Journalisierung und Datenhaltung nach gesetzlichen Vorschriften
- Lastschriften und Überweisungen gemäß SEPA 3.x
- Offenes Buchungsperiodensystem, 39 Perioden (3 Jahre) im freien Zugriff, der Zugriff kann aber auch auf die herkömmlichen 3 Buchungsperioden (Aktuell, Folge, Vorjahr) beschränkt werden
- Jahresabschluß mit Abstimmungshilfen
- OP-Listen, Salden-Listen, Abbuchungs/Zahlungsvorschlag-Listen, Kontenblätter
- Freie Auswertung von Buchungssätzen nach zahlreichen Kriterien
- Automatisches Mahnwesen, Gestaltung mehrerer Mahnschemata je Personenkontengruppe möglich
- Vollständige Integration in die Software tl1 Rechnungswesen (KRediT)
- Schnittstellen zu externer FiBu

Sollstellung Miete:

- Vollautomatische Sollstellung unter Berücksichtigung sämtlicher Konditionen (Nebenkosten, Mieterhöhungen, Zuschläge, Minderungen, Gebühren, Dienstleistungen, abweichender Zahler, Leerstand etc.)
- SEPA-Lastschrift und/oder automatische Buchung auf Mieterkonto
- Autom. Einlesen von Kontoauszügen via MT940 / CAMT
- Testlauf jederzeit durchführbar, eingrenzbar auf Zimmer, Häuser, Wohnheime oder den gesamten Bestand
- Detaillierte Ausgabeprotokolle und summarische Übersichten
- Hohe Geschwindigkeit (Echtlauf 4000 Mieter ca. 5 Minuten)
- Speicherung aller Sollstellungsdaten zu Informations- und Nachweiszwecken

Kautionen:

- Frist- und valutagerechte Abbuchung der fälligen Kautionen mit Verbuchung
- Mieterbezogene Kaution: Nur ein Mieterkonto notwendig, auch bei Umzügen
- Automatische Umbuchung von Kautionen bei Umzügen
- Abbuchungs-/Auszahlungsvorschlag bei Kautionsforderung/Kautionsüberzahlung oder Auszug
- Verschiedene Aufstellungen Soll/Ist-Kautionen

Betriebskosten-Abrechnung (ZM 06):

- Frei definierbaren Kosten- und Leistungsarten (z.B. Wasser, Strom, Heizung, Entsorgung, Versicherung, Reinigung, Betriebspersonal, öffentliche Lasten, sonstige Betriebskosten)
- Frei gestaltbare Umlageschlüssel (z.B. Mieteinheit, Wohnplatz, Personen, Fläche, Volumen etc.)
- Zuordnung von drei Umlageschlüsseln zu jeder Leistungsart in unterschiedlicher Gewichtung
- Abrechnungsgruppierung nach übergeordneten Objekten (z.B. Kostenstellen, Häuser, Objekte einer Heizanlage etc.).
- Abrechnungen nach Zählerständen, Rechnungen, Pauschalen und Schätzungen
- Übersichtliche Organisation von Leistungserbringern (Lieferant, Dienstleister, Mandant), Leistungsempfängern (Mieter, Untermieter, Gast), Plan- und Ist-Leistung (Soll-Ist-Vergleiche)
- Organisation des Zeitaspekts in Leistungs-, Abrechnungs-, Verbrauchs-, Vertrags-, Leerstands- und Abgrenzungs-Zeiträume
- Umfangreiche Zählerunterstützung (Zwischenablesung, manuelle Erfassung, Zählerwechsel etc.)
- Verwaltung von Abschlagsforderungen und -Zahlungen, Abrechnungsforderungen und -Verbindlichkeiten

Stammdaten

Allgemein:
- Eigentümer-Tabelle
- Quoten, Vorgaben für Belegungsquoten in Wohnheimen und Häusern
- Einzugsbereiche

Institution:
- Semester, Semesterzeiten, u.a. zur Prüfung der Gültigkeit der Immatrikulationsbescheinigungen
- Hochschulen, mit Zuordnung des Semester-Index (z.B. für Hochschulen mit Trimestern)
- Fachbereiche
- Programme, z.B. universitären Studienprogrammen oder Institutionen

Vermietungsobjekte:
- Vermietungsobjekttypen und -Arten
- Nutzungsarten

Vermietungsobjektbeschreibung:
- Einrichtungsarten
- Heizungsarten
- Waschgelegenheiten
- Kochgelegenheiten

Personen:
- Personenarten, z.B. (Student, Zivi, Angestellter, Gast etc.)
- Behinderungsarten
- Förderungsarten

Ablauf:
- Vorgänge, Definition des Ablaufs eines Mietverhältnisses über hierarchisch geordnete Vorgänge (z.B. Zimmerangebot, Etablierung des Mietverhältnisses, Verlängerung, Umzug, Kündigung, etc.)
- Vertragsarten, unterschiedliche Vertragskonditionen wie Mindest- und maximale Wohnzeit, Kündigungsfristen, Mietberechnung etc.
- Texte, Verwaltung aller anfallenden Texte und Anschreiben (Vorgangsbezogene und Manuelle) wie z.B. Mietverträge, Ablehnung von Umzügen, Kündigungsbestätigungen, Wohnzeit-ablaufschreiben. Angabe von Kriterien (Wohnheime, Häuser, Vermietungsobjekte, Objekttypen, Objektarten, Vertragsarten, Nutzungsarten, Personenarten, Programme) zur Bestimmung unterschiedlicher Texte für z.B. einzelne Wohnheime oder bestimmte Personenarten etc.
- Vorgangsgründe, Verlängerungs- Umzugs-, Kündigungsgründe

Buchhaltung:
- Konditionen, Erfassung aller abrechnungsfähigen Leistungen wie z.B. Mieten, Kautionen, Betriebskosten, Zuschläge, Minderungen, Gebühren, Dienstleistungen, etc.. Individuelle Gruppierung der Leistungen nach Kriterien (z.B. Objekttypen, Objektarten, Vertragsarten, Nutzungsarten, Personenarten, Programme). Merkmale jeder Leistung sind z.B. Gültigkeitszeiträume, Karenzdaten, Rundungsvorschriften, Berechnungsgrundlage, etc.
- Banken, Banken des Studentenwerks mit Bankverbindung und Angaben zur Datenträger-Erstellung
- Geschäftsvorfälle, Definition von Geschäftsvorfällen für manuelle und automatische Buchungen
- Konten, Konten der externen FiBu, Zuweisung in den Geschäftsvorfällen, Einordnung in Sachkonten-Klassen, -Arten und -Gruppen
- Zahlungsverkehr-Schlüssel, Einrichtung unterschiedlicher Abbuchungs- und Auszahlungs-konstellationen für den automatischen Zahlungsverkehr

Adressenverwaltung:
- 9 verschiedene Gruppennummern zur internen Organisation
- Erfassung der Anschrift-Daten, Telefon, E-Mail etc.
- Integrierte PLZ-, Orte- und Straßentabelle Deutschlands

Auswertungen

Allgemeines:
- Ausgabe von Stammdaten-, Standard- und Auswertungslisten zu allen Programmbereichen
- Auswertung mit Info-Cubes (Pivot-Tabellen) inkl. Grafik
- Zusammenstellung nach verschiedenen Kriterien und unterschiedlichen Sortierungen
- Ausgabe wahlweise auf Drucker, Bildschirm oder in Datei (PDF, XLSX, HTML, RTF etc.)

Wohnheime:
- Listen: Anschriften, Wohnheime und zugehörige Häuser, Übersicht der Länderquoten in den Wohnheimen zu einem Stichdatum
- Eingrenzung auf einzelne oder mehrere Wohnheime

Vermietungsobjekte:
- Listen: Stammdaten, Mieten und Kautionen, Belegungslisten, freie Objekte, Objektbeschreibung, Objekt-Vorgänge aus dem festen Inventar
- Eingrenzung auf Zimmer, Häuser, Wohnheime oder den gesamten Bestand
- Ausgabe zu einem Stichdatum oder zu einem Zeitraum
- Einschränkung nach allgemeinen Kriterien (Objektarten, abweichender Eigentümer, abweichende Adresse, abweichende KST etc.), Belegungskriterien (vorläufig belegt, fest belegt, Nutzungsart, etc.) und Beschreibungs-Kriterien (Heizungsarten, Bodenfläche, Zustand, etc.)
- Grafische Belegungsübersicht mit Informationen zum Vermietungsobjekt (z.B. Soll-Miete) und zum jeweiligen Mieter

Adressen:
- Listen: Stammdaten, Anschriften, Telefonlisten
- Eingrenzung nach allen eingebbaren Adressdaten (z.B. Adressgruppe, Name, PLZ)

Bewerber:
- Listen: Warteliste, Bewerber-Detailliste
- Einschränkung nach Bewerbungskriterien (Bewerbungseingang etc.), persönlichen Kriterien (Behinderungsart, Förderungsart, Nationalität, etc.) und allgemeinen Kriterien (Hochschule, Fachbereich des Bewerbers, etc.)

Mieter:
- Listen: Mieter-Stammdaten, Standard-Listen wie Bewohner, Einzüge, Auszüge, Umzüge, Kündigungen, Einwohnermeldeamtslisten für Ein- und Auszüge, Postzusteller, IB-Überwachung, u.v.a. Auswertungen mit unterschiedlichen Listbildern
- Eingrenzung auf Zimmer, Häuser, Wohnheime oder den gesamten Bestand
- Ausgabe zu einem Stichdatum oder zu einem Zeitraum
- Einschränkung nach Vertragskriterien (Objektart, Zahlungsart, vorläufige, etabliert, etc.), persönlichen Kriterien (Personenart, Behinderungsart, Nationalität, etc.), allgemeinen Kriterien (IB vorhanden, zu Studienprogramm gehörend, Stichwort in Notizen, etc.) und nach buchhalterischen Kriterien (letzte Buchung, letzte Abbuchung, letzte Zahlung, etc.)

Statistiken:
- List- bzw. Dateiausgaben zu Belegungs-, Objekt-, Vorgangs- und anderen Statistiken (z.B. Hochschulen, Personenarten, Zahlungsarten, Altersverteilung, Anzahl Umzüge, etc.)
- Je nach Statistik Durchführung zu einem Stichdatum oder für einen Zeitraum
- Wählbare Intervallschritte (Monat, Halbjahr, Jahr)
- Ermittlung der Statistik kumulativ über alle Wohnheime, über einzelne Wohnheime oder auf Haus-Ebene

Privatzimmer-Vermittlung (ZM 04)

- Erfassung und Vermittlung von fremden Vermietungsobjekten
- Angaben u.a. zum Vermieter, zur Objekt-Beschreibung (Anschrift, Größe, Ausstattung, Lage, Kosten) und zu Wünschen des Vermieters an den Mieter (Nichtraucher, WG, etc.)
- Online-Portal für Zugang aus dem Internet
- Druck von Aushängen zu den Vermietungsobjekten mit Ausgabekontrolle
- Zahlreiche Kriterien zur Objektfindung
- Verschiedene Listen zur Auswertung (Vermieterlisten, Zimmerlisten, Statistiken)

System

Technische Voraussetzungen:

- Client: MS-Windows ab Version 7
- Server: Datenbank Oracle (Standard Edition 2), Version 11g oder höher
- Internet: PHP 8.x und Maria DB 10.x
- E-Mail: Beliebiger SMTP-Server

Allgemeines:

- Benutzer-Installation mit spezifischen Angaben zu Sprechzeiten, Telefondurchwahl, E-Mail, Zugriffsrechten im Programm und benutzerbezogenen Verzeichnissen
- Zugriff auf das kontextspezifische Online-Hilfesystem, feldbezogene Direkthilfe
- Integrierter Taschenrechner und Kalender mit Feiertagen
- Ländertabelle, Banken- und Orts-Tabelle Deutschlands mit Plz- und Straßenverzeichnis
- Integriertes DMS: Hinterlegung von Bildern und Dateien zu jedem Tabelleneintrag

Dokumente:

- Druck bzw. PDF-Erstellung aller Dokumente über das Textverarbeitungssystem Microsoft Word (ab MS-Office 2012) oder integrierte Textverarbeitung
- Einfügen von Druckvariablen in die Texte, die bei der Ausgabe durch die entsprechenden Werte ersetzt werden
- Bereitstellung von über 300 verschiedenen Druckvariablen (z.B. Daten zum Mieter, Vertrag, Wohnheim, Haus, Vermietungsobjekt, zur Mietbuchhaltung, allgemeine Daten, etc.)
- Speicherung aller ausgegebenen Dokumente im integrierten DMS

Schnittstellen:

- Datenexport in die Formate PDF, XLSX, CSV, HTML, TXT, XML
- REST-API zur Steuerung von Bewerbungsvorgängen
- Externe FiBu (ZM)
- Autom. Telefonwahl per TAPI

Protokoll:

- Aufzeichnung von Neueingaben und -Änderungen protokollierungswürdiger Daten
- Protokolliert werden Details zum Änderungsvorgang, Datum und Zeit der Änderung sowie der Name der Benutzerin
- DSGVO-konforme Datenhaltung

Listengenerator (ZM 99):

- Individuelle Veränderung der Listbilder der meisten Druckausgaben

ZM = Zusatzmodul

Alle Warenzeichen dienen lediglich der Identifikation.