

# Professionelles Mahnwesen

**Die Zahlungsmoral der Mieter verschlechtert sich seit Jahren. Viele zahlen verspätet oder im schlimmsten Fall gar nicht.**

Nur wer als Vermieter rechtzeitig und konsequent Mietrückstände einfordert, kann die Höhe der Ausfälle minimieren. So wird die Notwendigkeit eines softwaregestützten Mahnwesens für private Vermieter und Immobilienverwaltungen immer dringlicher. Mit dem Mahnwesen von immoware24 steht jetzt eine effiziente Lösung zur Verfügung, die ohne spezielles Fachwissen eine prozessoptimierte Unterstützung für das Erstellen von Mahnungen, von der taggenauen Berechnung der Verzugszinsen über die Festlegung fälliger Mahngebühren bis zum Ausdruck versandfertiger Mahnschreiben, bietet.

Egal, ob eine oder mehrere 1.000 Verwaltungseinheiten – mit der internetbasierten Immobilienverwaltungssoftware immoware24 steht für den Anwender ein Modul Mahnwesen bereit, womit er jederzeit prüfen kann, welche Mieter oder Eigentümer im Zahlungsverzug sind. Mit einem Klick wird aus den unbezahlten Posten die aktuelle Mahnvorschlagsliste erstellt. Diese enthält detailliert je Mieter/Eigentümer alle Schuldbeträge, aufgelistet nach Datum der Fälligkeit und gegliedert nach Gesamtbetrag (Summe Hauptschulden ohne Mahngebühren und Verzugszinsen), Gesamtsaldo (Summe Hauptschulden mit Mahngebühren und Verzugszinsen), Einzelschuldbeträgen mit der jeweiligen Anzahl der Verzugstage sowie der Anzahl bereits erstellter Mahnungen einschließlich des letzten Mahndatums.

## Mahnprozesse

Mit der Erstellung der ersten Mahnung wird gleichzeitig der Mahnprozess für den Schuldner eröffnet. Dieser dokumentiert, zu welchem Termin Forderungen entstanden und an welchem Tag Mahnungen versandt wurden. Der Vermieter kann, z. B. bei Vereinbarung einer Ratenzahlung, den Mahnprozess unterbre-

chen, bei einem weiteren Zahlungsverzug diesen jederzeit weiterführen und bei vollständiger Zahlung aller Forderungen abschließen. Das System bietet dem Anwender vor der Durchführung des Mahnlaufs individuelle Einstellungsmöglichkeiten für die Höhe der Mahnschwelle, die Festlegung des Verzugszinssatzes für nicht-gewerbliche/gewerbliche Mieter (mit und ohne Basiszinssatz der Bundesbank) sowie für die Höhe der Mahngebühr und das Setzen einer Mahnsperre.

Über die Funktion „Mahnung erstellen“ werden für alle ausgewählten Schuldner die Mahnungen erzeugt. Die automatische Erstellung individuell ausgewählter Mahnschreiben mit Serienbrieffeldern und deren Speicherung als PDF-Dokument im Dokumentenmanagementsystem gehören zu den Standardfunktionen von immoware24.

## Verzugszinsen taggenau

Obwohl es sich niemand leisten kann, wird auf Verzugszinsen oft verzichtet: Die manuell sehr zeitaufwendige Berechnung scheuen viele Verwalter.

Genau da setzt das Mahnwesen von immoware24 an. Entsprechend dem je Schuldner festgelegten Verzugszinssatz werden für jeden offenen Posten die Verzugszinsen ab Beginn des Verzuges taggenau berechnet. Die detaillierte Berechnung wird zu jeder Mahnung einzeln dokumentiert und ist für eine eventuell gerichtlich geltend zu machende Forderung eine unverzichtbare Hilfe. Das spart zusätzlich Zeit und Kosten.

## Korrekt buchen

Die korrekte Erfassung aller Einnahmen und Ausgaben ist das A und O einer jeden Hausverwaltung. Deshalb werden bei der Software die geforderten Mahngebühren und Verzugszinsen je Schuldner automatisch auf das Debitorenkonto sowie auf die Einnahmekonten „vereinnahmte Mahngebühren“ und „vereinnahmte Verzugszinsen“ verbucht. Bei Zahlungen des Schuldners wird im System die Zah-

## Immobilienverwaltung als Service

immoware24 ist das erste Immobilienverwaltungssystem, welches über das Software as a Service-Prinzip die weltweite Verfügbarkeit des Internets mit den klassischen Prozessen der Hausverwaltung verknüpft. Die Bereitstellung der Verwaltungssoftware wird zur Dienstleistung. Der Anwender erhält per Online-Zugriff eine kontinuierlich betreute Software. Deren Anbieter gewährleistet die permanente Verfügbarkeit im Netz, die Wartung und sichere Datenspeicherung. Weiterentwicklungen und Funktionserweiterungen (Upgrades) werden zentral bereitgestellt. Zugunsten einer bedarfsgerechten Nutzungsgebühr spart der Anwender Investitionskosten und Installationsaufwand für eigene Hard- und Software. Im Sinne des modernen mobilen Office kann er zudem von jedem Ort der Welt auf sein Verwaltungssystem zugreifen. Dabei liegen seine Daten sicher wie im Schließfach einer Großbank. Es gibt keine Begrenzung der Höhe der Verwaltungseinheiten.

lungspriorität nach aktueller Rechtsprechung vorgeschlagen. Zuerst die Mahngebühren, dann die Verzugszinsen und danach erst die offene Mietforderung. Diese Priorität kann jedoch individuell verändert werden.

Anhand weiterer Auswertungsfunktionen, z. B. Anzeige erstellter Mahnungen nach Datumsfilter und Auflistung abgeschlossener Mahnungen können jederzeit aktuelle Statistiken erstellt werden. Dies ermöglicht dem Verwalter eine lückenlose Dokumentation seiner Bemühungen um den Abbau ausstehender Mietforderungen und dem Vermieter einen vollständigen Nachweis seiner bestehenden Forderungen.

## Screen-Beispiele zum Mahnwesen

