DOKUMENTATION Mietspiegel

Crem Solutions GmbH & Co. KG

×

Mietspiegel

Was mache ich hier?

Bilden Sie mit unserem Modul Mietspiegel in iX-Haus plus schnell und komfortabel die von Ihnen benötigten Mietspiegel ab. Unterstützt werden Sie hierbei durch unseren innovativen Assistenten, der für Sie Datenreihen anlegt und durch die Programmprüfung, die auf fehlende oder unplausible Eingaben hinweist. Durch die intelligente Verknüpfung von in iX-Haus bereits gepflegten Informationen, wie z. B. Baujahr des Objektes und Größe der Mietfläche, kommen Sie zügig voran. Ordnen Sie Sondermerkmale den Mietflächen zu, indem Sie vorhandene Informationen in den Beschrieben nutzen, so ist kein redundanter Aufwand nötig. Exportieren Sie Ihren Mietspiegel in Excel, zur Kontrolle und um damit außerhalb von iX-Haus weiterarbeiten zu können. Sie möchten eine Änderung vornehmen? Kein Problem, importieren Sie die Änderungen aus Excel einfach wieder über unsere bewährte Import-Schnittstelle: Ihr Mietspiegel in iX-Haus ist auf dem neusten Stand!

Nutzen Sie die integrierte Terminfunktion zur Erinnerung, um Ihren Mietspiegel auf Aktualisierungen seitens der Herausgeber zu prüfen.

Ihre erfassten Daten werden in unser bewährtes iX-Haus-Modul Mietberechnung nach BGB übernommen, so sind Sie umfassend vorbereitet.

Wie mache ich es?

Erfassung des Mietspiegels

Im ersten Arbeitsschritt werden im Menüpunkt Mietspiegel der Mietspiegel, die Mietspiegelmerkmale und die Mietspiegelmerkmalswerte erfasst. Sobald alle Merkmale erfasst wurden, wird hier die Basismiete eingetragen. Wenn gewünscht, können die Daten aus dem bestehenden Modul in iX-Haus konvertiert und weiterverwendet werden. Alternativ können die Daten über eine Import-Datei eingelesen werden, siehe Punkt Export / Import (dazu wird eine Import-Lizenz benötigt). Über verschiedene Komfortfunktionen kann das Erfassen hier zusätzlich erleichtert werden, z. B. mit Assistenten, die automatisch aufsteigende Datensätze generieren können.



Wurde mit dem Assistenten (Wizard) Datensätze generiert, so können die Beschreibungen schneller geändert werden, wenn der Mietspiegel über die Exportfunktion exportiert, in Excel geändert und anschließend wieder importiert wird.

Erfassung der Merkmale und Merkmalswerte

Im zweiten Arbeitsschritt werden die Merkmale und Merkmalswerte einer Fläche erfasst, damit das Modul anhand der hinterlegten Regeln die Miete errechnen kann. Durch die Funktion automatische Datenquelle kann dabei auf bereits in iX-Haus vorhandene Daten zugegriffen werden, um das Erfassen der Werte zu vereinfachen. Ebenso können Daten von einer bereits erfassten Fläche kopiert werden. Im System definierte Pflichtfelder werden abgefragt und können den Anwender so auf fehlende Daten hinweisen. Dadurch, dass die Merkmale individuell für jede Fläche gespeichert werden, müssen die Daten für eine Fläche nicht alle zur gleichen Zeit vorliegen und können nach und nach eingetragen werden. Dies ist auch dann ein großer Vorteil, wenn der Mietspiegel nach einigen Jahren von den Herausgebern überarbeitet wird und eventuell neue Merkmale berücksichtigt werden müssen. Durch die neue Datenablage müssen nur die veränderten Daten nachgetragen werden und bereits erfasste Daten können weiterhin benutzt werden.

Daten aus dem Mietspiegel in iX-Haus übernehmen

Es existiert bereits ein Modul Mietspiegel in iX-Haus. Dieses ist nicht 100% kompatibel, es können aber im Regelfall trotzdem alle Daten automatisch konvertiert werden.

Dazu gibt es im Navigationspunkt Mietspiegel die Aktion Konvertiere iX-Haus Mietspiegel. Hier müssen zunächst die zu konvertierenden Daten ausgewählt werden.

Mietspiegel konvertie	ren 🗾
Mietspiegel:	Duisburg • ×
Sondermerkmal Block:	Lusourg Lage
	O Daten übernehmen Beenden
Abb.: Dialog	g beim Konvertieren eines alten Mietspiegels

Soweit möglich werden alle Daten übernommen und abschließend eine Zusammenfassung der konvertierten Daten angezeigt.

Im Fall aufgetretener Probleme werden diese ebenfalls aufgelistet.

Sobald eine Objektnummer in einem neuen Mietspiegel in iX-Haus plus eingetragen wurde, werden die nachfolgenden Programmteile nur die Daten aus dem neuen Mietspiegel benutzen. Wenn der vorherige Mietspiegel aus iX-Haus gelten soll, muss das entsprechende Objekt im Mietspiegel iX-Haus plus ausgetragen werden.

Export / Import

In der Mietspiegel-Tabelle kann aus dem Kontextmenü heraus der Export des jeweiligen Mietspiegels nach Excel gestartet werden.

4 A		l c	P		F	6			1.1	1.1	L 1.	м		0
1 749	Michigangel Beauthmung	du gentag s	Objekte	Historian	Merkmainane	Mederalityp	Daterique	Beschule	Haile	e Merkmahvert	Metmature	dia (MosaMag	Zahl yan	Zahi bey
2 Hauptzeile	Ratingen (Manuell)	19.09.2020	19805.99006	OCL Wehm	rng,300 BGro,400 W	ohnung,410 Dige	ntumework	mang, 70	Stellp	litze innen, 70	Stellplätze a	aten		
3 Merkinal	(Ratingen (Manuell)				00	Backonweed.	manuell		ja –					
4 Merkmalswert	Ratingen (Manuell)				00					DI-1				
5 Merkmalover	(Ratingen (Manuell)				00					04-2				
8 Mehmatsver	Ratinger (Manuel)				DG					DL-3				
7 Merkmal	Ratingen (Manuell)				02	Beolomiete2	mensel		34					
8 Merkmalswer	(Ratingen (Manuell)				00					8	HAX.			
9 Merkmalswer	Ratingen (Manuell)				62					02.1				
0 Merkmalover	(Katingen (Manuell)				00					02-2				
11 Mehmatswer	Ratingen (Manuell)				60					02-8				
12 Merkmal	Ratingen (Manuell)				Beujahr	SupphiegProce	Benjahr.		nein					
11 Merkmaiswert	(Ratingen (Manuell)				Raujahr					vior 2008	1	6	3000	2999
4 Merkmalswer	Ratingen (Manuell)				Resider					mach 2000		b	2088	3008
5 Merkmalover	(Astingen (Manuell)				Reujahr					5	1	50	1998,00	2999,99
at Merkmal	Ratingen (Manuell)				croke	JusahlagProse	Hasheng	othe	mean					
7 Merkmalswer	(Astinger (Manuell)				Große					18-28	30-30	1.50	30	29
	Abb.	: Mi	etsp	ieg	el als	Exce	I-D	ate	ei e	expo	rtier	t		

Das Besondere dieser Datei ist, dass das Format dem benötigtem Dateiformat für einen Import entspricht. Das heißt, die Daten können in Excel kontrolliert und korrigiert und danach auch wieder importiert werden. Alternativ kann ein Template mit ausführlicheren Ausfüllhinweisen auch über den gewohnten Weg generiert werden.

In den Ausfüllhinweisen werden das benötigte Format und die erlaubten Werte genauer erklärt.



Wenn Sie einen Mietspiegel aus einer anderen Quelle als Ihrem iX-Haus importieren möchten, empfehlen wir, die Flächenarten aus der Datei zu löschen. Setzen Sie diese dann erst nach dem Import entsprechend der Objektauswahl. Hintergrund ist, dass die Flächenarten je Objekt unterschiedlich bezeichnet werden können (trotz gleicher Nummer).

Alternativ können auch nur die Nummern in der Datei eingetragen werden. Dann werden diese für alle Flächenarten mit dieser Nummer eingetragen, unabhängig von der Bezeichnung.

Für das Import-Modul ist eine Lizenz notwendig. Sprechen Sie uns gern an!

- unter der kostenfreien Hotline-Nummer: 0800 93 00 400
- oder mailen Sie an: support@crem-solutions.de

Flächenstamm Sollbeträge übertragen

Die ermittelten Mieten aus dem Mietspiegel für eine Fläche entsprechen den Sollbeträgen, die im Flächenstamm für eine Fläche anlegt werden können.

Daher wurde eine Funktion implementiert, mit der die Mietspiegel-Mieten in den Flächenstamm eingetragen werden können.

Der Startpunkt ist die Liste Mietspiegel Flächenübersicht. Hier können mehrere Flächen markiert und dann die Aktion Generiere Flächenstamm Sollbeträge aufgerufen werden.

📑 Generiere Flächenstamm Sol	betrāge	×
Stichtag:	01.01.2020	- x
Attribut:	2 Marktmiete	• X
Einzutragender Wert:	Durchschnittswert	-
Vorhandene Werte überschreiben		
	OK Abbred	<mark>hen</mark>
bb.: Dialog für die Aktion	Generiere Flächensta	mm So

In dem Dialog können ein Stichtag, das Attribut und der einzutragende Wert ausgewählt werden. In dem Feld für den einzutragenden Wert besteht eine Möglichkeit, die eventuell vorher falsch erzeugten Daten wieder zu löschen. Zur Auswahl stehen: Minimalwert, Durchschnittswert, Maximalwert, ***löschen ***.

Abhängig von den vorgefundenen Daten wird nach dem Beenden der Generierung eine Statusmeldung angezeigt, in der die Änderungen zusammengefasst werden.

Mit Punkten rechnen

In verschiedenen Mietspiegeln existieren Konzepte, dass Merkmale nicht unmittelbar einem festen Zu-/Abschlag zugeordnet werden, sondern dass Punkte gesammelt werden und erst beim Erreichen eines Schwellwerts die Punkte einem Zu-/Abschlag zugeordnet werden.

Das Modul Mietspiegel bedient derartige Anforderungen. Wenn bei einer Zu-/Abschlagsart Punkte eingestellt sind, werden Punkte erzeugt. Wenn bei einer Datenquelle Punkte eingestellt sind, werden die so erfassten Punkte benutzt.

Wichtig ist dabei die Reihenfolge der Merkmale, die mit dem Feld Nummer eingestellt wird. Um Punkte zu benutzen, müssen diese vor der Benutzung definiert werden. Punkte, die nach der Benutzung einsortiert sind, werden nicht ausgewertet. Das System zeigt einen Hinweistext an, wenn das der Fall sein sollte.

Es kann in einem Mietspiegel auch unterschiedliche Punkte geben, die unabhängig voneinander benutzt werden können. In diesem Fall benutzt jede Datenquelle jeweils die Punkte, die oberhalb einsortiert worden sind.

	~		a						
Nu		Name	Typ	Dement fu	Flächenswordn	Zu-/Whechlegewit	Detenquelle	Beechvieb Variable	Deaktrient
• -		•	-	-		-	-	-	H
	3	5e.jehr	Zu- und Ab			Prozentwert	Deujehr		
	4	Gratie	Zu-und Ab			Propentivent	Flackengrotie		
	5	leiDatur	3J- and Ab		10	Prozentivert	Beschvieb/feid	ModDatum	
	- 6	tectional	Ju- und AD			Absoluter Betrag	Beschviebfeld	Bakan	
	7	terfText	Zu- und Ab			Absoluter Betrag	Deschriebfeld	Delagaart	
	ð	manuelPunkte1	Zu- and Ab			Punkta	Manuelle Zurv		
	9	naruelPurkte2	Zu- and Ab			Punkte	Manuele Zuw		
	30	TesiPurkte	31- and 40			Prozentivert	Punkte		
	11	Purkt#2	2u-und Kb			Punkte	Manuelle Zuw		
•	12	Punkte 2 Auswerten	Zu- und Ab			Prozentwert	Punkte		

Abb: Zwei unabhängige Punktesysteme in einem Mietspiegel

Beispiel:

In einem Mietspiegel wird für das Baujahr und für die Anzahl der Geschosse eines Gebäudes jeweils ein Punktwert vergeben. Anhand der Summierung dieser Punkte ergeben sich dann absolute Aufschläge pro Quadratmeter. In iX-Haus werden dafür zwei Merkmale erfasst:

1. Das Baujahr ist bereits im Objekt gepflegt, deswegen kann die Datenquelle Baujahr verwendet werden:



2. Für die Anzahl der Geschosse wird ein weiteres Merkmal gepflegt. Dieses Merkmal muss dann jeder Fläche bzw. mit entsprechender Sortierung und Mehrfachauswahl allen Flächen eines Gebäudes gleichzeitig zugewiesen werden: 🔗 Mietspiegel Merkmal - Anzahl Geschosse -- -Datei Bearbeiten Ansicht Extras Hilfe 🗏 😫 🤊 🔏 😋 🖾 0 0 : Nummer: 5 Name: Anzahl Geschosse x Zu- und Abschläge ٠ Typ: Zu-/Abschlagsart: Punkte . Manuelle Zuweisung . Datenquelle: Flächenzuordnung notwendig 📝 Deaktiviert & Werte 🗋 🗙 🖫 😼 🗗 🖪 • 🔎 0 0 Name Beschreibung Punkte 9 10: 0 1 oder 2 Geschosse 7 3 Geschosse 0 4 oder 5 Geschosse -12 6 Geschosse -27 7 oder mehr Geschosse -40 Abb: Punkte-Datenquelle Geschosse (Nummer 7) 3. Zusätzlich wird ein Merkmal erfasst, welches die den Flächen zugewiesenen Punktwerte summiert und dann in einen absoluten oder relativen Zu- oder Abschlag übersetzt. Es können so beliebig viele Merkmale summiert werden. Ein Merkmal mit der Datenguelle Punkte bezieht sich immer auf die darüberliegenden Merkmale der zu-/Abschlagsart Punkte, die bisher nicht summiert wurden. 🔗 Mietspiegel Merkmal - Auswertung Punkt Datei Bearbeiten Ansicht Extras Hilfe 🏼 🖀 "7 🔏 💌 🛛 0 0 : 8 Nummer: × Name: Auswertung Punkt Zu- und Abschläge ٠ Typ: Zu-/Abschlagsart: . Absoluter Betrag Punkte ٠ Datenguelle: Flächenzuordnung notwendig Deaktiviert & Werte 00 Beschreib... . Zahl von Zahl bis Name Absolu... 9 0 •**O**¢ --bis 60 Punkte 0 60 0.81€ 61 bis 130 Punkte 61 130 0,28€ ab 131 Punkten 131 999 0,00€

Abb: Punkteermittlung durch Auswertung aus zwei Merkmalen (Nummer 8) Damit ergibt sich für eine Beispielfläche in einem Gebäude von 2016 mit drei Geschossen folgendes Bild: Status * Ab-/Zuschiag in Prozent Punkte Absoluter Ab-/Zuschlag Ermittel - OK 0 Baujahr ab 2014 OK 59 2016 Arizahl Geschoss 3 Gescho OK Auswertung Punkt bis 60 Punkte OK 0,81€ 59 Abb: Punkteermittlung - Ergebnis

Erklärung

Zeile eins: Hier wurde das Baujahr "2016" aus den Stammdaten ermittelt (letzte Spalte), dieses fällt unter "ab 2014" und wird mit einem Punktwert von 59 bewertet.

Zeile zwei: Hier wurde der Fläche ein Wert von "3 Geschossen" manuell zugewiesen, das ergibt für dieses Merkmal einen Punktwert von 0.

+0	Setze Merkmal	₽.	• 5	2 Test-Mietspiegel Anzahl Geschosse - 1 oder 2 Geschosse
5	Details anzeigen	Strg+Umschalttaste+O	\$	2 Test-Mietspiegel Anzahl Geschosse - 3 Geschosse
(d) (f) (f) (f) (f) (f) (f) (f) (f) (f) (f)	Seite einrichten Drucken iX-Haus Druckerauswahl Druck Vorschau	Strg+P	2	Test-Mietspiegel Anzahl Geschosse - 4 oder 5 Geschosse Test-Mietspiegel Anzahl Geschosse - 6 Geschosse Test-Mietspiegel Anzahl Geschosse - 7 oder mehr Geschosse Wert löschen
0	Altdaten ein/ausblenden Aktualisieren Grid-Layout	Alt+Q F5		
8	Exportieren nach Zelleninhalt kopieren	Strg+Umschalttaste+C	•	

Abb: Merkmalszuordnung mit Menüfunktion Setze Merkmal

Zeile drei: Hier ist in der letzten Spalte das Ergebnis zu sehen: 59 Punkte (59 + 0). Damit fällt diese Fläche bei den Punkten in die Ausprägung "bis 60 Punkte", es ergibt sich somit ein Zuschlag in Höhe von 0,81 €.

Bestehenden Mietspiegel anpassen

Wenn im Laufe der Zeit der Herausgeber eines Mietspiegels eine neue Version publiziert hat, muss ein Konzept erstellt werden, wie die Anpassungen sinnvollerweise in iX-Haus plus eingearbeitet werden können. Eventuell wurden ja nicht nur die Basismieten angepasst, sondern auch neue Sondermerkmale aufgenommen oder gelöscht.

So wird ein bestehender Mietspiegel angepasst:

- Merkmale oder Merkmalswerte können einfach ergänzt oder gelöscht werden. Ebenso kann ein Merkmal oder Merkmalswert problemlos umbenannt werden, ohne dass die erfassten Daten dadurch verloren gehen.
- Ein Konzept muss erstellt werden für den Fall, dass ein Merkmal oder Merkmalswert aufgeteilt worden ist und nun zwei Merkmale oder Merkmalswerte existieren.

Z. B.: Das Merkmal Bad hat den alten Merkmalswert Dusche und/oder Wanne vorhanden. In der neuen Version des Mietspiegels wurde der Merkmalswert in zwei Werte aufgeteilt: Dusche vorhanden und Wanne vorhanden.

Empfohlener Lösungsweg: Der alte Merkmalswert wird gelöscht und es werden zwei neue Merkmalswerte angelegt. Zusätzlich wird das Merkmal mit dem Feld Flächenzuordnung notwendig als Pflichtfeld markiert. Die alten Daten werden damit gelöscht und das System zeigt in den Flächenübersichten entsprechende Fehlermeldungen an, wo diese Merkmale ergänzt werden müssen.

Was brauche ich dazu?

Berechnungsmodell

In der ersten Maske für den Mietspiegel kann ein Berechnungsmodell ausgewählt werden. Aktuell gibt es hier zwei Varianten zur Auswahl. Da die Herausgeber der verschiedenen Mietspiegel keine Einschränkungen haben beim Definieren der Berechnungsformeln, können das in der Zukunft noch mehr werden.

Berechnungsmodell: Standard

Keine Besonderheiten. Dieses Modell sollte für fast alle Mietspiegel benutzt werden.

Berechnungsmodell: Berliner Modell 2021

In dieser Variante kann die Miete nur zwischen der Minimalen Basismiete und der Maximalen Basismiete schwanken. Der Prozentwert muss in einem Bereich von -100% bis + 100% liegen.

Bei einem negativen Prozentwert wird diese Formel benutzt:

```
Miete = Durchschnittsmiete + (Durchschnittsmiete - Minimalmiete) *
Prozentwert.
```

Bei einem positiven Prozentwert wird diese Formel benutzt:

```
Miete = Durchschnittsmiete + (Maximalmiete - Durchschnittsmiete) *
Prozentwert.
```

Damit müssen beim Erfassen der Basismiete immer alle drei Werte eingegeben werden. Das Ergebnis wird als Durchschnittsmiete ausgegeben.

Basismiete (Min/Ø/Max)	6,30 €	7,80 €	8,68 €	
Ab-/Zuschlag (€/%)	0,00 €	80% * (8,68 € - 7,80 €)	= 0,70 €	
Miete (Min/Ø/Max)		8,50 €		
Abb.: Beispiel für	Berechnung	einer Miete	e mit der Variante ,	Berliner Modell 2021'

Damit eine Darstellung insbesondere für den Mieter gut nachvollziehbar ist, empfiehlt es sich, die Punktwerte der einzelnen Punktsysteme des Mietspiegels nicht als ">0=20%" oder "<0=-20%" einzugeben, sondern die einzelnen Punkte zuzuordnen, z. B. "1=20%", "2=20%" oder "-1=-20%", "-2=-20%". Der Aufwand ist bei der Anlage geringfügig höher, wird aber Fragen der Mieter reduzieren.

Tabelle Mietspiegel

In dieser Tabelle werden die Basisdaten eines Mietspiegels erfasst.

And in case of the local division of the loc	2 Ratingen								
tig ab c	81.02.2021								ŀ
iekte:	99501,9970	.99798,99799							-
herarter	n 200 Verkaufs	Abdhe, 200 Blans, 300 Pra	x8,400 Wohnung,400 Wo	shrunger, 100 Keller/Lagerraum					
a moto									
Jer Mela	piegel nurde du	di de Caterkoniertieru	ng aus einem it Haus Met	tapiegel erzeugt.					7
alars a	-								
Metek	Annual								
	topiopel: Ratingen mismanimal Bindr Districturi ana								
Condant	national Rivels Do	dinnen i ene							
Pieto	piegel Merkmale ((4) 👍 Metapiegel Ba	sionieten (1) 🔯 fermi	ine 🗧 Einistarie (4)					
P Hete	piegel Merkmale	4 🔐 Metagingel Ba Diagnose = 👔	anarter (1) 🔯 ferm	ine 🕘misturie (4)					,
Hetp Num	piegel Merkmale IIII IIII IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	14 († Metajiegel Ba 5 Diagnese - († Typ	ooneter (0) 🔯 term B • 😥 Derert für Sasteriete	ne 🔄 matare (4)	Zu-(Abedringsort	Detanquelle	Deschrieb Variable	Deskthiert	•
Num	piepel Herkmale (III) (III) (III) (III) - Name (III) (III) (III)	(4) Metapingel Ba 3 Diagnese • (Typ	anverten (3) 🔯 ferm B + 💭 Denent für Deslemiete	ne Eristare (4) Nicherauschung notwendig	Za-(Abechiegeent	Detenquele	Beschrieb Variable	Desitivet	•
Num	piepel Herkmale (initial Month Discontinue) initial and a second seco	(4) (2) Metapingel Bar (3) Diagnese - (2) Typ 	annieten (K) 🔯 fermi Bi • 😥 Dement für Daslamiete — Dement 1	re Cristare (4) Pildensordnung rotrendg	Za-(Abechiageant 	Detenquele 	Beschrieb Variable	Desitiviert	
Num	pipel Merkmale - Name - Name - Sauce 1 Deuply 2 Mache	Arrow I and Arrow I and Diagnese - () Typ Bernert for Dasionists Element for Dasionists	anneter (1) (2) ferm A - (2) Demart for Datamicto 	re Snistare (4) Pachensordnung notwendig R	Zu (AbodNegaert 	Detanquelle 	Beschrieb Variable =	Desktolert	
Pietapi Nume	sectional Root Sci pagel Nertmale . Name . Name	(4) Michael and 4) Michael Ba 5) Michael Ba 7 pp 	anverter (2) (2) ferm (2) + (2) Dement for Destanticts 	re Entstare (6) Richerszordnung notvendig R R	Zu (Abochiegeart 	Detanquelle 	Beschrieb Variable	Deskthiert	

Die Detailansicht Mietspiegel bestimmt die Hauptdaten beim Erfassen eines Mietspiegels und enthält folgende Felder:

Feld	Erklärung
Bezeichnung	Ein Name für den Mietspiegel. Es empfiehlt sich hier, einen eindeutigen Namen zu benutzen.
Gültig ab	Ein Datumswert, ab wann der Mietspiegel gültig ist. Flächen, die vor diesem Datum bereits beendet wurden, werden in den kommenden Tabellen nicht mehr angezeigt.
Objekte	Über die Objekte wird gesteuert, welche Flächen zu einem Mietspiegel gehören. Damit eine eindeutige Beziehung zwischen Mietspiegel und Flächen existiert, kann ein Objekt immer nur exakt einem Mietspiegel zugeordnet werden. Bereits einem Mietspiegel zugeordnete Objekte werden in dem Auswahlfenster nicht mehr angeboten.

Feld	Erklärung
Flächenarten	Über die Flächenarten kann eingestellt werden, welche Flächen für den Mietspiegel relevant sind. Da die angebotenen Flächenarten von den ausgewählten Objekten abhängen, ist die Reihenfolge bei der Auswahl der Werte wichtig. Hinweis: Da die Flächenarten als Textfeld in iX-Haus gepflegt werden, kann es Varianten bei der Schreibweise geben. Konkret bedeutet das, dass mehrere Flächenarten mit denselben Nummern, aber mit unterschiedlichen Bezeichnungen existieren können (siehe Abbildung oben).
Berechnungsmodell	Über das Feld können alternative Formeln für die Berechnung aktiviert werden, wenn ein Mietspiegel vom Standard abweicht. Mehr dazu im Kapitel Berechnungsmodell.
Kurznotiz	Ein Feld für eigene Notizen.
Register Mietspiegel Merkmale	In diesem Register werden die Merkmale erfasst. Nach dem Ausfüllen der Grunddaten sollte dieses Register zuerst bearbeitet werden.
Register Mietspiegel Basismieten	Die Daten in dem Register Basismiete sind dynamisch und hängen von den Merkmalen mit dem Typ Element für Basismiete ab. Das System erzeugt selbständig die benötigten Datensätze die dann nur noch ergänz werden müssen.
Register Termine	Die Mietspiegel müssen von den Herausgebern regelmäßig aktualisiert und nach einer gewissen Zeit auch neu erstellt werden. Legen Sie sich dafür in jedem Mietspiegel einen Serientermin an. Der Termin wird Sie erinnern, den Mietspiegel auf Aktualisierungen zu prüfen. Die Terminfunktion entspricht dem iX-Haus plus Standard und kann somit wie gewohnt verwendet werden.
Register Historie	Die Funktion einspricht dem iX-Haus plus Standard und kann somit wie gewohnt verwendet werden.

Mietspiegel Merkmale

Die Mietspiegel Merkmale sind ein Unterelement der Detailansicht Mietspiegel.

A state of the local data	-		In the local division of the local divisione		0		•
Date: Desireties April	A Long 1975		Contraction of the local division of the loc		-		
			0.0	Teamp:	-		
	-			Figures:	Auforg		
Renner:			1	7.0	2u-und alleschlage		
Turke:	(hep/v			3r/Mediteperis	Absolute: Britisp		
141	Deneril & Determin		•	Detersueller	Seutral-No.		
Report for Assertates	Harsent L			Beachmailt restables	140		
Detergation	(Ingely		•		12		
d' term				Participation of the second se	10		
0 8 8 4	B Deres - D - D		0.0	Leasuen	-		
	a balantara	lation bills		of mate			
1.0				OXBR	Dispuse - 14	• D	0 0
a pm-pm		147 145				and the Real Processor	
1001-1000		and above			and the second	resource an increased a	
2981 - 2989		244 246				-	
000 - 005		000 000		OTH LIGH	DIVE 1405	3,010	
201-201		214 204		Parman Lage	roman Lage	1,014	
				· Date tubbing	Lave Ungeburg	-7444	
				adhedhe Lage	schlechte Lege	-0,004	
Hastender tel: pr	Repart 10-Hear Benutzer Nr. (1. Program	macht & Lines (INER Venice 21)	PL 2				
				Haupthenutzer risk- gal	ioppeit (X-Haus Benutzer	Nr. 21, Programmecht SI Libert	a titlet Venion 2020.

Abhängig von den Einstellungen werden verschiedene Felder sichtbar:

Feld	Erklärung
Nummer	Eine eindeutige Nummer, die vom System automatisch vergeben wird und die Reihenfolge bei der Verarbeitung bestimmt. Wenn der Wert manuell überschrieben wird, wird das System die Daten prüfen, eigenständig Lücken schließen und bei Bedarf den anderen Merkmalen eine neue Nummer zuweisen.
Name	Ein Name für das Merkmal, der an verschiedenen Stellen angezeigt wird. Es ist ratsam, den Namen kurz zu halten, damit z. B. bei Ausdrucken der Platz ausreicht.
Тур	Es gibt zwei mögliche Werte: o Element für Basismiete: das Element wird zum Bestimmen der Basismiete benutzt. o Zu- und Abschläge: das Element wird dazu benutzt die Basismiete anzupassen.
Element für Basismiete	Die Basismiete kann aktuell von bis zu sechs Elementen abhängen. Jedes Element braucht dabei eine eindeutige Nummer. Beim Anlegen eines neuen Mietspiegels wird das Feld automatisch vorbelegt. Sobald das erste Element vom Typ Zu- und Abschläge angelegt wurde, ist dieser Automatismus nicht mehr aktiv.
Zu-/Abschlagsart	Es gibt drei mögliche Werte: o Absoluter Betrag: Die Basismiete wird um einen festen Betrag erhöht oder gesenkt. o Prozentwert: Die Basismiete wird um einen Prozentwert erhöht oder gesenkt. o Punkte: Zu den Punkten existiert weiter unten ein eigener Abschnitt.
Datenquelle	Es gibt folgende mögliche Werte: o Manuelle Zuweisung: Der Anwender muss manuell einen Wert für jede Fläche zuweisen. o Baujahr: Das Baujahr wird aus den Objekt-Stammdaten ermittelt. o Flächengröße: Die Flächengröße wird zum aktuellem Tagesdatum aus den Flächendaten ermittelt. o Beschriebsfeld: Daten aus dem Bereich der Beschriebsfelder werden ausgewertet. o Punkte: Es werden Punkte als Datenquelle benutzt.
Manuelle Eingabe priorisieren	 [] Nicht aktiv: Die automatische Quelle wird im Vergleich zu einer manuellen Zuordnung bevorzugt. [X] Aktiv: Die manuelle Eingabe wird vor einer automatischen Quelle berücksichtigt. Bei den zugehörigen Statusmeldungen wird in diesem Fall unterschieden, ob der automatische Wert und die manuelle Zuweisung zum gleichen Ergebnis gekommen sind. Wenn ja, wird der Statustext OK ausgegeben. Wenn nein, erscheint die Meldung OK - Es wird der manuell zugewiesene Wert benutzt, der vom ermitteltem Wert abweicht. In der Programmoberfläche kann der ermittelte Wert eingesehen werden.

Feld	Erklärung
Beschrieb Variable	Hier muss als Datenquelle ein Variablenname angegeben werden, der bei den Beschriebfeldern eingetragen worden ist. Wurde für einen Beschrieb kein Variablenname angegeben, dann wird dieser Beschrieb an dieser Stelle nicht angezeigt. Einen Variablennamen kann im Beschriebeditor in der Fachadministration vergeben werden. In dem Dialog werden alle möglichen Werte angezeigt. Das heißt, es wird nicht exakt eine Datenquelle ausgewählt, sondern eine Gruppe von Quellen. Die Logik sucht dann nach Beschriebfeldern für die aktuelle Fläche mit dem passenden Variablennamen und durchläuft dabei die Beschriebfelder der Fläche Global, der Flächenart, des Geschosses, des Gebäudeteils, des Gebäudes und des Objekts. Der erste Treffer wird benutzt. Für die weitere Logik wird außerdem der Datentyp der gefunden Variable ausgewertet. Abhängig davon, ob es ein Zahlenfeld, Datumsfeld, Textfeld oder Ja/Nein-Feld ist, ändern sich die möglichen Eingabefelder in der nächsten Tabelle. Es werden Beschriebvariablen aus folgenden Bereichen unterstützt: Objekt (allgemein), Flächenarten, Flächen, Gebäudestruktur, Objekttyp und Objektart.
Flächenzuordnung notwendig	Mit dem Feld kann ein Merkmal als Pflichtfeld markiert werden. In diesem Falle wird in der Flächenansicht dann ein Fehler angezeigt, wenn das Feld noch nicht mit Daten versorgt ist. Da die Merkmale für die Basismiete immer gebraucht werden, wird das Feld bei solchen Merkmalen automatisch gesetzt. Es wird empfohlen, dieses Feld für alle Merkmale immer zu aktivieren, da so die Datenqualität deutlich erhöht werden kann.
Deaktiviert	Merkmal kann deaktiviert werden. Damit werden die Daten nicht mehr bei der Berechnung berücksichtigt.

Kennen Sie schon unsere Funktion zum schnellen Ändern von Beschriebinhalten für Flächen?



Wählen Sie dazu in Fläche plus aus dem Kontextmenü ausgewählte Flächendaten ändern. Hier haben Sie die Möglichkeit, für mehreren Flächen gleichzeitig Beschriebe abzuändern. Das kann hilfreich sein, wenn Sie die Beschriebinhalte von Flächen innerhalb eines Objektes normalisieren, d. h. etwaige unterschiedliche Schreibweisen (z.B. Bodenbelag "Fliesen" oder "gefliest") zusammenführen wollen.

Register Mietspiegel Merkmalswert

Für jedes Merkmal können beliebig viele Merkmalswerte angelegt werden. Abhängig von den vorher eingestellten Daten werden hier verschiedene Felder angeboten.

Für einen manuellen Wert, der für die Basismiete benutzt wird, werden zwei Felder angeboten.

Wenn es sich um ein Zu-/Abschlagsfeld mit einer automatischen Datenquelle handelt, werden bis zu fünf Felder angeboten:

Feld	Erklärung
Nummer	Eine Nummer, die vom System automatisch vergeben wird und die Reihenfolge beim Anzeigen bestimmt. Wenn der Wert manuell überschrieben wird, wird das System die Daten prüfen, eigenständig Lücken schließen und bei Bedarf den anderen Merkmalswerten eine neue Nummer zuweisen.
Name	Ein eindeutiger Name für den Wert.
Beschreibung	Eine optionale Beschreibung.
Zahl von / bis	Nur bei einer automatischen Datenquelle, die eine Zahl verarbeitet.
Jahr von / bis	Nur bei einer automatischen Datenquelle, die ein Baujahr verarbeitet.
Datum von / bis	Nur bei einer automatischen Datenquelle, die ein Datum verarbeitet.
Ja/Nein	Nur bei einer automatischen Datenquelle, die einen Ja/Nein-Feld verarbeitet.
Suchtext	Nur bei einer automatischen Datenquelle, die einen Text verarbeitet. Der Suchtext muss exakt mit dem gesamten Text übereinstimmen. Mit Komma getrennt können mehrere Suchtexte definiert werden.
Absoluter Ab- /Zuschlag	Ein Wert in Euro.
Ab-/Zuschlag in Prozent	Ein Wert in Prozent.
Punkte	Punkte, die wie oben beschrieben, weiterverarbeitet werden können.

Um das Anlegen der Merkmalswerte zu erleichtern, existiert ein Assistent, der aus der übergeordneten Tabelle aufgerufen werden kann. Abhängig vom Datentyp können mit dem Assistenten unterschiedliche Intervalle für die Daten generiert werden.

Wenn der Datentyp nicht automatisch durch die Datenquelle vorgegeben ist, kann der Datentyp ausgewählt werden.

Bei Beschriebfeldern mit dem Typ Text oder Auswahl werden die im System bereits aktiven Werte ausgelesen und angeboten. So brauchen Texte nicht manuell eingebeben werden und es werden Unterschiede in der Schreibweise vermieden.

Netspiegel Assis	terr 💿 🔍 🔜	V Metapiegel Assistenz
Anzeige Variantei	Ganzzahlen	Anzeige Variante: Auflistung
von:	0	Suchtexte
blac	0	
Schrittiveite:	0 1	
	Werte generaren) Beenden	Worte generieren Beenden
L		
	Abb.: Varianten de	s Assistenz-Dialogs

Register Mietspiegel Basismiete

15/20

	etspiegel - Boni	n				
Datei	Bearbeiten	Ansicht Ex	ctras	Hilfe		
	🖁 쀳 🖪	· C 🛛				0 (
Bezeio	chnung:			Bonn		×
Gültig	ab:		0	01.01.2020		• x
Objek	te:		5	98000,98001,981	100,99000,9900	2,99005,99006 •
Fläche	enarten:			001 Wohnung; 10	0 Verkaufsfläch	e; 100 Werkstätt 🔻
Kurzo	otiz					
Nui 21	10.02					
	Mietspiegel Meri	kmale 🛛 🎯 Mie	etspiegel	Basismieten	Termine	Historie
Ber	Mietspiegel Meri echne Durchschr	kmale 🛛 🔗 Mie nitt aus Min/Max Diagnose 🔹	etspiegel Werten	Basismieten	Termine (Historie
Ber	Mietspiegel Meri echne Durchschn 	kmale 🛛 🔗 Mir nitt aus Min/Max Diagnose 👻 Min	etspiege Werten	Basismieten (Termine (Historie
Ber	Mietspiegel Meri echne Durchschn IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	kmale & Min hitt aus Min/Max Diagnose * Min =	etspiege Werten	Basismieten (Max	Historie
Berr	Mietspiegel Meri echne Durchschn Wohnfläche 18 - 18,99	kmale 🔗 Min nitt aus Min/Max Diagnose 🔹 Min	etspiegel Werten	Basismieten (Durchschnitt 9,32	Max -	Historie
Berr	Mietspiegel Merl echne Durchschn Wohnfläche 18 - 18,99 19 - 19,99	kmale 🔗 Min nitt aus Min/Max Diagnose 👻 Min	etspiegel Werten	Basismieten (Durchschnitt 9,32 9,19	Max =	Historie
Ber	Mietspiegel Meri echne Durchschn Wohnfläche = 18 - 18,99 19 - 19,99 20 - 20,99	kmale 🔗 Min nitt aus Min/Max Diagnose 👻 Min	etspiegel Werten	Basismieten (Durchschnitt 9,32 9,19 9,06	Max Max C C C C C C C C C C C C C	Historie
Ber	Mietspiegel Meri echne Durchschn Wohnfläche 18 - 18,99 19 - 19,99 20 - 20,99 21 - 21,99 22 - 22,99	kmale 🔗 Min nitt aus Min/Max Diagnose • Min	etspiegel : Werten	Basismieten (Durchschnitt 9,32 9,19 9,06 8,93 9,06	Max Max C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	Historie
Ber	Mietspiegel Meri echne Durchschn Wohnfläche 18 - 18,99 19 - 19,99 20 - 20,99 21 - 21,99 22 - 32 00	kmale & Min hitt aus Min/Max Diagnose • Min	etspiege Werten	Basismieten (Durchschnitt 9,32 9,19 9,06 8,93 8,93 8,93 8,93	Max Max C C C C C C C C C C C C C	Historie
Period	Mietspiegel Meri echne Durchschn Wohnfläche = 18 - 18,99 19 - 19,99 20 - 20,99 21 - 21,99 22 - 22 99	kmale 🔗 Min nitt aus Min/Max Diagnose 💌 Min	etspiegel Werten	Basismieten (Durchschnitt 9,32 9,19 9,06 8,93 8,93 8,93 8,93	Max = 2 C 2 C 2 C 2 C 2 C 2 C 2 C 2 C	Historie
Berr	Mietspiegel Meri echne Durchschn Wohnfläche = 18 - 18,99 19 - 19,99 20 - 20,99 21 - 21,99 22 - 22,99	kmale 🔗 Min hitt aus Min/Max Diagnose 💌 Min	etspiegel Werten	Basismieten (Max Max C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	Historie
Berr P P	Mietspiegel Meri echne Durchschn Wohnfläche 18 - 18,99 19 - 19,99 20 - 20,99 21 - 21,99 22 - 32 00	kmale & Min hitt aus Min/Max Diagnose • Min = gekoppelt (etspiegel Werten	Basismieten (Durchschnitt 9,32 9,19 9,06 8,93 e e t	Max Max C C C C C C C C C C C C C	Historie

Die Daten in dem Register Mietspiegel Basismieten werden automatisch aus den Merkmalen und Merkmalswerten generiert, so dass nur noch die Felder Min, Durchschnitt und Max ergänzt werden müssen.

Da es sehr viele Werte für die Matrix der verschiedenen Merkmalswerte geben kann, muss hier nicht für jede Zeile die Detailsicht geöffnet, sondern können die Daten direkt in der Tabelle editiert werden.

Die automatische Generierung der Datensätze ist eine große Arbeitserleichterung, kann aber auch störend sein. Daher ist es wichtig, dass das Verhalten bekannt und einschätzbar ist.

Immer dann, wenn sich an den Merkmalen etwas ändert, wird geprüft, ob die Tabelle für die Basismiete angepasst werden muss.

Beispiele:

Aktion	Auswirkung
Es wurde ein Merkmalswert für die Basismiete gelöscht.	Alle Zeilen mit diesem Merkmalswert werden gelöscht. Die bereits erfassten Daten für die anderen Merkmale bleiben erhalten.
Es wurde ein neuer Merkmalswert für die Basismiete hinzugefügt.	Es werden neue Zeilen für den neuen Merkmalswert angelegt. Die bereits erfassten Daten für die anderen Merkmale bleiben erhalten.

Aktion	Auswirkung
Es wird eine neue Dimension für die Basismiete angelegt, indem ein neues Merkmal erzeugt wird.	Es werden alle Zeilen gelöscht und neu aufgebaut. In diesem Fall ist es nicht möglich, die alten Daten noch zu retten, weil die Zuordnung nicht eindeutig ist.
Bei einem Merkmal wird das Feld Element für Basismiete verändert.	Alle Zeilen werden gelöscht.

- Erst mit dem Speichern des Mietspiegels werden die erfassten Daten gespeichert. Das heißt, wenn versehentlich ein falsches Feld editiert wurde, kann der Mietspiegel verlassen werden, ohne zu speichern.
- Es müssen nicht alle möglichen Werte eingetragen werden, sondern nur die, die später auch für ein Objekt benötigt werden. Die Daten können also zunächst offenbleiben und dann später in der Flächenansicht die Funktion Bearbeite Basismiete benutzt werden. Das ist besonders dann eine Arbeitserleichterung, wenn nur ein Objekt in einer Stadt mit einem komplexen Mietspiegel betreut wird. Das Modul zeigt fehlende Daten in der Flächenübersicht an, so dass fehlende Daten nicht übersehen werden können.

Mit dem Schalter Berechne Durchschnitt aus Min/Max Werten kann beim manuellen Eingeben der Werte Min und Max das Feld Durchschnitt automatisch befüllt werden, wenn es zuvor aktiviert wurde.



Bei den meisten Mietspiegeln wird der Durchschnittswert jedoch aus mehreren Werten gebildet und kann nicht aus den Werten Min/Max berechnet werden, so dass diese Methode in diesem Fall nicht benutzt werden sollte!

Register Nachbearbeitung

Im Register Nachbearbeitung werden die minimale und / oder maximale Miete per Berechnung aus der Durchschnittsmiete abgeleitet. Dazu können in den beiden Feldern Abschlag in % für Min aus Durchschnitt und Aufschlag in % für Max aus Durchschnitt entsprechende Werte zur Berechnung hinterlegt werden. Dadurch lassen sich in iX-Haus plus beliebige Mietspiegel, wie zum Beispiel der Nürnberger Mietspiegel, abbilden.



Ist das Kontrollfeld Berechnung Min/Max aus Durchschnitt aktiviert, können keine Min-/Max-Werte im Register Mietspiegel Basismieten mehr eingetragen werden. Bei dem Versuch wird eine entsprechende Fehlermeldung ausgegeben. Wenn ein Mietspiegel neu angelegt wurde, müssen die verschiedenen Merkmalswerte einer Fläche zugewiesen werden. Dies kann am schnellsten in der Tabelle Flächenmerkmalübersicht ausgeführt werden.

Über den Filter Mietspiegel ist es möglich, die Flächen für nur einen Mietspiegel oder auch für alle Flächen anzuzeigen.

			1					and the second second	C	
odulfilles (in	ar han rite		· % #1	ter löscher	@ Mettplegel	Ratiger-(Nervel)				
· · · · Selar	Medanal +	5 01	0 7 3						O O SufferL	Buller
objekt	Mate	Metallopel	National	ride.	dreitwise mer.	riwit.	010	2004		
	-	-	-		-	-		0		
(HR001) C	(1000 c) #	Raingen (81	10		01-1	10	08		
 Denet C. 	0000 g #	Ratingen (11	14			14	to work have meet suggestern	e.	
people c	(1000 c) #	Raingen (Bagely .	10		min 2000	10	Is harvin have the Levelded	orden. Ex ord-de nanuel approxame the Liberulat.	
proved c	000108	Ratingen (Große	10	120	29-39	10	the gefunds Wertikenste nich	t einen Herknalsvert sugenshet werden. Es wird der	
peccel c	(1000 c) #	Raingen (teri@atum	10		81.81.2000-0411.3001	10	Extension have the constitution	orden. Excercible manuel approximane the identital.	
proved c	000108	Ratingen (hardfood	10		Agin a	10	-0K		
peccel c	(1000 c) #	Raingen (insilferit	10		Parteril/Team/r	10	Is harvin have the Levelded	onder. Ex ord de nanvel augeoesne thei benutat.	
proces c.	000008	Ratingen (nervolifunite (10		P1		0K		
(HODE) C	(1000 c) #	Raingen (-	narusPuttin)	0		Pi0	0	08		
proved c.	0000 g #.	Ratingen (Teathurkte		18	10-20 Punkter	E3	0K		
(HODE) C	(1000 c) #	Raingen (-	Pureland	0		P0	0	08		
proces c.	000008	Ratingen (Purity 2 August			15	E1	01		
(HODE) C	(1000 ¢ 8	Raingen (10		2006-2017	10	Is harvin here the law title?	orden. Exception narvell approximate the Libration	
proved c	0000 g #.	Ratingen (-	10		12	10	Es konnte kain mert-ermittelt	werden. Es wird der manwell sogewiesene Wert berutst.	
peace w.	(1000 c) #	Rainger (-	81	10		01-1	10	08		
(1000) W.	0000 g t	Astron L	912	100		99-8	10	05		
peepq w.	\$000 ¢ #	Rainger (-	English 1	10	2678	var 2000	10	OK .		
(1000) W.	0000 d C	Astron L	Große	10		10-10	10	Es konnte kain Hiert-ermittelt	werden. En wird der manwell zugewiesene Wert benutzt.	
peeps w.	poor q a	Rainger (-	teril/Leture	10		81.81.2000-0481.3001	0	Is harvin have Rivel armitted	orden. Exceptible manuel approximate the Libration	
[10500] W.	0000 d ft.	Ratingen (hardbook	10		Agin a	10	04		
(1000) W.	\$0000 g m.	Raingen (-	insilferit	0		Partiel (Teach)	0	In harvie have Dischargelief	orden. Exceptible manual approximate the Libration	
(1460) W.	0000 d ft.	Astron L	nervelivrite).	10		P3	10	04.		
peepid to -	\$0000 ¢ #	Raingen (-	naruelPurite2	0		PLD .	0	01		
(1000) W.	0000 d ft.	Astron L	Teathurkte	10	18.	10-20-hukte	10	01.		
(H400) W.	\$000 ¢ #	Rainger (Parenteck	10		F0	10	08		
	100									

In der Tabelle existiert eine Zeile für jede Flächen-/Merkmal-Kombination. Hier eine Erklärung der wichtigsten Spalten:

Spalte	Erklärung
Merkmal	Name des Merkmals.
Pflicht	Es wird ein Fehler angezeigt, wenn für diese Zeile noch kein Wert erfasst wurde.
Ermittelter Wert	Bei einem Merkmal mit einer automatischen Quelle wird hier der Wert aus der Quelle in der Rohform angezeigt.
Wert	Der ermittelte Merkmalswert.
Error	Ein nicht ausgefülltes Pflichtfeld oder ein Doppelfehler bei einer Automatischen Datenquelle setzen das Feld.
Status	Ein Text, der die möglichen Probleme genauer beschreibt. Dazu folgt unten eine genauere Erklärung.

Über das Kontextmenü kann ein Merkmalswert für eine oder mehre Zeilen gesetzt werden. Dabei werden dann, abhängig von der markierten Zeile, die möglichen Werte angeboten.

kein x					
Parkett/Teppich	+0	Setze Merkmal	,	2	Ratingen (Manuell) testBoool - kein x
P1	-	Details anzeigen	Strg+Umschalttaste+O	0	Ratingen (Manuell) testBoool - x
P10	6	Seite einrichten		0	Ratingen (Manuell) testText - Laminat
30-20 Punkte	a	Drucken	Strg=P	0	Ratingen (Manuell) testText - Parkett/Teppich
P0		Druck Vorschau		1	Wert löschen
1.5		06-Haus Druckerauswahl		-	
2006 - 2007	- 20			106/ II	naruet zugewesene wert behutzt.
		Abb.: Zuwe	isen eines M	er	kmalswertes

Wenn unterschiedliche Merkmale markiert wurden oder sogar Merkmale aus unterschiedlichen

Mietspiegeln ausgewählt, werden alle möglichen Werte angeboten. Es werden jedoch immer nur die Zeilen angepasst, die zur Auswahl passen.

Sollte es mehr als 30 mögliche Werte zur Auswahl geben, wird das Menü um eine dynamische Zwischenebene erweitert.

Um die Texte im Statusfeld richtig zu verstehen, muss zunächst die Verarbeitungslogik beschrieben werden: Bei jeder Zeile wird erneut ein Prozesskette aus drei Schritten durchlaufen:

- 1. Es wird geprüft, ob eine automatische Quelle für die Daten vorliegt.
- 2. Der automatisch gefundene Wert muss einem Merkmal zugeordnet werden.
- 3. Wenn bis jetzt kein Wert ermittelt werden konnte, wird geprüft, ob der Anwender einen manuellen Wert vorgegeben hat.

Bei einem Merkmal ohne Datenquelle wird nur Schritt 3 ausgeführt.

Das heißt, für jede Zeile kann immer ein manueller Wert erfasst werden. Wenn jedoch eine automatische Quelle für die Daten existiert, wird diese Quelle bevorzugt benutzt.

Jeder der drei Schritte kann fehlschlagen, z. B. wurden keine Daten für die automatische Quelle gefunden, der gefundene Wert passt nicht zu den Merkmalen oder es wurde noch kein manueller Wert gesetzt.

Die verschiedenen Probleme spiegeln sich in den mögliche Statusmeldungen wieder. Hier gibt es folgende Texte für manuelle Merkmale:

- Es wurde kein Wert zugewiesen.
- 0K

Und für automatische Quellen:

- Es konnte kein Wert ermittelt werden. Es wurde kein Wert zugewiesen.
- Es konnte kein Wert ermittelt werden. Es wird der manuell zugewiesene Wert benutzt.
- Der ermittelte Wert konnte nicht einem Merkmalswert zugeordnet werden. Es wurde kein Wert zugewiesen.
 In diesem Fall wird auch immer das Feld Error gesetzt, unabhängig davon, ob es sich um ein Pflichtfeld handelt.
- Der ermittelte Wert konnte nicht einem Merkmalswert zugeordnet werden. Es wird der manuell zugewiesene Wert benutzt.
- 0K

Anhand der Meldung kann nachvollzogen werden, in welchem Schritt es zu Problemen gekommen ist und über welchen Weg das Ergebnis ermittelt worden ist.

Tabelle Mietspiegel Flächenübersicht

In dieser Tabelle werden alle Flächen mit einer Verknüpfung zu einem Mietspiegel angezeigt.

Über den Filter Mietspiegel ist es möglich, nur die Flächen für einen Mietspiegel oder auch für alle

Flächen anzuzeigen.

-	-	_												and be a supported by (a)
A.150	ter fit	ter kan ritter		🍯 🥔 filteridech	0.016	rtspiegel	Alles an oxiger	*						
	colorite	Lacarrata 🗎	N D 41	- C B 1	. 3							-	0.0	Infert. July
- 01	pit.	Rate	Autorat.	Notional	beene	Determ	Beinnet	Hockey Ho	Ab-Data	MetaMin	Heb Outlindvill	Meta Max	Addende	Status
• -		-	•	-	2	-	-		-	-	-	-	-	
• [P	юсų	[10002] Lasl	Velauhilaite	ImportText1.				0,004	0,00%				1	Do marshelizetine Bassianizetine performantes.
	HEE	MINEAR.	Areks	Inportfeet1				6,014	0,00%				1	to words keine theismists gefunden.
. P	юсц	\$0102 Bire -	like	Import Text L				0,004	0,00%				8	De marale lietre Basianie in privaties.
	HTT:	1000 C 804	000	Inportfeet1				0.004	0,00%				1	to words keine theismists gefunden.
. P	HOE 47	[0000] Bire	Bire .	Input Pest L				0,004	0,00%				8	Its number lative illustrativity get and the
2	HTT:	201010-004	800	Inportfeet1				0.004	0.00%				1	Er wurde keine Besemiete gefunden.
. P	H0Q	3000 Q HCh	Sprinssing	Saleger (Nexa))	30,014	31,014	12,004	0,004	38,1054	13,82.6	11,214	16,374	0	
		\$1000 C 01/	digent movements	Autogen-(Nervel)	2,816	11/110	12,004	0,004	38,025	12/02/1	15,21 €	16,574	0	
. P	poe	[1000] L.G.	Spriamore	Salinger (Nexuel)	3,014	1,014	12,004	0,004	38,1054	13,824	11,214	16,374	0	
		(10004) 1.0	dyntmodeurg	Autoper-(Nervel)	2,016	11/110	2,004	0,004	28,075	12,014	13,21 €	16,574	0	
. P	[008	30000 DG+	Spriamore	Rainger (Nexal)	3,814	10,014	12,004	0,004	38,1054	13,824	11,214	16,374	0	
	- (1004	(10006) DS-1	Spectrosetnung	Autogen-(Manuel)	2,010	11,016	12,004	0,004	38,075	12,814	13,21 6	16,574	0	
. P	[1081	[70004] Gar	California Intern	Taloger (Nexal)	0,016	10,014	12,304	0,004	28,30%				8	De vetrojaften Hermale and nicht volationis
	1000	(1000) Ger	Tableto men	Ratinger-(Hanuel)	3,010	11,016	12,004	0,004	39,00%	10414	14,87.6	16,224	0	
. P	[666	passing car-	Subjective interv	Tainger (Nexal)	10,014	11,014	12,104	0,004	38,30%	12,61.6	14,67.6	16,324	0	
	1000	(7004) Ger	THERE THE	Ratinger-(Hanuel)	3,010	10,016	12,004	0,004	39,00%	10414	14,87 8	16,224	0	
. P	[666	[3000] Gar	Subjective interv	lainger (fassel)	10,014	11,014	12,104	0,004	38,30%	12,61.6	14/67.6	16,324	0	
	1000	(7006) Gar	Talphone men	Ratinger-(Hanuel)	3,010	11,016	12,004	0,004	38,30%	10,014	14,87 8	16,224	0	
. P	HOL (powerse.	Birs .	inport Tests				0,004	0,00%				6	Es varde lieine Basianiete gefanden.
	HODE	(1000 C) (BUH) -	800	Ratingen (Manuel)	2,010	11,010	12,004	0,004	38,12%	10,004	13, 21 6	16,314	0	
	- D 100	[10000] 1000	Bire .	inportTests.				0.004	0,00%				6	Es surde lieine Basisniete gefunden.
	- (1 100	(10000) BUH	800	Inportment.				0,004	0,00%				1	to words here these reto petunder.
. 2	- D 100	3500 C Web.	6im	inportTests.				6,004	0,00%				6	Es wurde liehe Basisniete gefunden.
	HOE ()	(0706) Telf.	velau/Mache	Inportfeet1				0,004	0,00%				1	Do wurderheime Basseneite gefunden.
	nation ()	the support	1 (X Han Broke	No.11, Programm	multi 1	Liamon (1)	COS Veni	am 20.31.1						

In der Tabelle werden die Daten der verschiedenen Merkmale zusammengefasst und aggregiert angezeigt. Hier eine Erklärung der wichtigsten Spalten:

Spalte	Erklärung
Basismiete (Min/Durchschnitt/Max)	Die ermittelte Basismiete basiert auf den Merkmalswerten. Dieser Wert ist nur ein Zwischenergebnis.
Absoluter Ab-/Zuschlag	Die Summe alles Absoluten Ab-/Zuschlage aus allen Merkmalen.
Ab-/Zuschlag in Prozent	Die Summe alles Ab-/Zuschlage in Prozent Werte aus allen Merkmalen.
Miete (Min/Durchschnitt/Max)	Das finale Ergebnis.
Fehlende Zuweisungen	Die Anzahl der Merkmale der Fläche bei der es zu einem Error gekommen ist. Das Problem wird in der Statuszeile genauer erklärt.
Status	Statustext

Über die Aktion Bearbeite Basismiete kann für eine Fläche direkt die benötigte Basismiete erfasst werden. Voraussetzung ist dafür jedoch, dass die benötigten Merkmale zum Bestimmen der richtigen Zeile gefüllt sind.

Mit den Aktionen Merkmale kopieren / Merkmale einfügen können alle manuellen Einstellungen einer Fläche auf mehrere anderen Flächen übertragen werden. Dazu muss zuerst eine Quellenzeile markiert und die Werte kopiert werden. Dann können mehrere Flächen markiert und dort die Daten eingefügt werden (Copy/Paste).

Mit einem Doppelklick öffnet sich die Detailansicht, in der zu den Daten aus der Liste zusätzlich eine Auflistung der einzelnen Merkmale angezeigt wird. Hier kann die gleiche Aktion ausgeführt werden wie in der Hauptliste Flächenmerkmalübersicht.

Reports

Für den Mietspiegel und die Flächenübersicht existieren verschiedene Reports, mit denen die Daten visualisiert und ausgedruckt werden können. Die meisten Reports können nicht weiter konfiguriert werden, so dass dafür keine Erklärung notwendig sein sollte.

Report Mietspiegel Basismiete (Kreuztabelle)

Beim Report Mietspiegel Basismiete (Kreuztabelle) existieren einige Besonderheiten: Der Bericht kann verwendet werden, wenn die Basismiete von zwei bis sechs Merkmalen abhängt. Die Merkmale werden dann auf die X- und Y-Achse der Tabelle verteilt.

Welche Werte auf der X-Achse und welche auf der Y-Achse angeordnet werden, kann über die Nummernspalte der Merkmale gesteuert werden.

Je nach Einstellung ändert das die Optik des Reports deutlich.

Basismiete für Mietspiegel Düsseldorf	Basismiete für Mietspiegel Düsseldorf
Excite <2000 2000+ min_surg_max min srg max < 10 mP	Baddah with > 564 10-50 m ² Baddah mith avg mask mith
> 504 20-50 m ²	< 2004 DJ0 4
Abb.: Auswirkung der	Nummern Spalte auf die Anzeige im Report Mietspiegel Basismiete
_	(Kreuztabelle)

Statusübersicht für Flächen und Merkmale

Für einen einzelnen Mietspiegel kann man sich eine Übersicht der aktuellen Statuswerte anzeigen lassen.

In der Übersicht werden die wichtigsten Daten für die Flächen und Merkmale zusammengefasst. Anhand der Absolut- und Prozentwerte kann man grob abschätzen, wie gut die Daten des Mietspiegels bereits gepflegt worden sind.

- Name des Mietspiegels
- Anzahl Flächen
- Anzahl der Flächen mit vollständigen Pflichtfeldern
- Anzahl der Flächen mit unvollständigen Pflichtfeldern
- Anzahl Merkmale
- Merkmale ohne Fehler
- Merkmale mit Fehler

From: iX-Wiki

Last update: 2023/09/15 11:56