Flächen plus - Was brauche ich dazu?

home

Hauptansicht Fläche

Die Hauptansicht `Fläche` ermöglicht eine schnelle gruppen- und objektübergreifende Übersicht sämtlicher Flächen aus dem iX-Haus Flächenstamm inkl. der wesentlichen Stammdaten. Über die Sortier- und Gruppierungsfunktionen können die Daten einfach und individuell strukturiert angezeigt werden. Globale und Modulfilter erleichtern die gezielte Auswertung z. B. bestimmter Objekte oder Flächen mit bestimmten Eigenschaften. Per Doppelklick auf eine Fläche öffnen Sie die Detailansicht der Fläche `Fläche (Erweitert)`. Ggf. vorhandene Daten zur Gebäudestruktur und zum qualifizierten Leerstand werden ebenfalls angezeigt. Es ist außerdem ein direkter Wechsel in das Modul `Personen plus` möglich.

Ansicht Fläche (Erweitert)

Die erweiterte Ansicht sammelt deutlich mehr Informationen aus unterschiedlichen Quellen und wertet die Flächenexistenz und Belegung stichtagsbezogen aus. Die Aufbereitung intelligenter Informationen zur Folgebelegung, zu Leerstandszeiträumen, Flächensollbeträgen und Flächengrößen kann bei größeren Datenmengen die Ladezeit verlängern. Die Nutzung eines Objektfilters kann die Auswertung optimieren. Es ist außerdem ein direkter Wechsel in das Modul `Personen plus` möglich.

Detailansicht Fläche (Erweitert)

Mit einem Doppelklick auf einen Datensatz der Flächenübersicht gelangen Sie zur Detailansicht `Fläche (Erweitert)`.

Register Fläche

In der Detailsicht finden Sie im Register `Fläche` neben den eigentlichen Flächendaten auch die aktuellen Zuordnungen, welche sich aus dem Vertragsmanagement ergeben, also aktueller Vertrag, zugeordnete Person und Mietsoll. Die Aufbereitung intelligenter Informationen zur folgebelegung, Leerstandszeiträumen, Flächensollbeträgen und Flächengrößen kann bei größeren Datenmengen die Ladezeit verlängern. Mit dem Objektflter können Sie die auswertung optimieren. Die einzelnen Bereiche der Ansicht können Sie mit der Maus nach Bedarf vergrößern oder verkleinern. Über die Angabe eines Stichtags ergibt sich die Möglichkeit, zeitabhängige Daten gezielt abzurufen. Dementsprechend werden Informationen zur aktuellen Belegung oder Leerstand, Leerstandsdauer, Folgevermietung, Größe der Fläche sowie Plan- und Marktmiete aufbereitet.

Es ist ein direkter Wechsel in das Modul Personen plus möglich, um Informationen zu einer der Fläche zugeordneten Person einzusehen.
Beim Anlegen einer neuen Meldung wird automatisch immer der aktuelle Mieter, unabhängig von der aktuellen Auswahl, als Melder eingetragen.

Im Bereich Fläche werden die wesentlichen Stammdaten der Fläche strukturiert aufgelistet. Die Bereiche Person und Vertrag sind kontextabhängig und ändern sich mit beim Auswählen eines anderen Vertrags aus dem Bereich Vertrag. Im Bereich Verträge werden die Verträge der ausgewählten Fläche tabellarisch angezeigt. Weiterhin stehen hier Informationen zu einem qualifizierten Leerstand, d. h. zum Leerstandsgrund, Leerstandstermin, das Datum voraussichtlich verfügbar ab und die Bemerkung zur Verfügung. Auf der rechten Seite können Bilder der Fläche angezeigt werden. Voraussetzung dafür ist, dass zuvor über das Register Multimedia Bilder eingelesen und zur Ansicht freigegeben worden sind. Über entsprechende Register lassen sich in diesem Bereich neben Bildern zur Fläche weitere Informationen zur Sollmiete (Plan-, Markt- und Istmiete) in Diagramm- und Tabellenform anzeigen. Sofern eine Fläche als Kostenstelle gebucht worden ist, werden die Kostenstellenbuchungen zu der Fläche ebenfalls aufgeführt.

Im Unterregister Miete wird im oberen Bereich eine grafische Darstellung der Entwicklung der Plan-, Markt- und Istmiete generiert. Diese können Sie als Grafik exportieren, sich als Vorschau anzeigen lassen oder drucken. Mit dem Mauscursor können Sie zur jeweiligen Position den zur Position gehörigen Wert mit Datumsbezug direkt abrufen. Im unteren Bereich finden Sie die Daten in einer Tabelle. Verfügbare Spalten: Datum, Marktmiete, Planmiete, Istmiete, Grösse, Grösse Einheit, Istmiete Gesamt, Planmiete*Grösse, Qm Istmiete, Qm Istmiete Einheit, Qm Marktmiete, Qm Marktmiete Einheit, Qm Planmiete und Qm Planmiete Einheit.

Das Unterregister Buchung (Fläche/Kostenstelle) stellt Buchungen tabellarisch dar, welche zur Fläche bzw. Kostenstelle bezogen gebucht wurden (Spaltenauswahl: Auftragsnummer, Auftragsbetreff, Kreditor, Datum, Bu-Nummer, Beleg-Nummer, Buchungsart, Buchungstext, Betrag, BuKopf, Gegenkonto, Gegenkonto Name, Gegenkonto Nummer, ID, Jahr, Konto, Lfd. Nr, LZ von, LZ bis, S/H. Die Betragsspalte wird automatisch summiert. Aus dem Grid können Sie die Daten drucken, kopieren oder exportieren.

Ein drittes Unterregister stellt Termine zur Fläche als Übersicht dar. Über einen Filter wechseln Sie zwischen allen Terminen oder nur Terminen aus Fläche plus. Hier können Sie auch neue Termine anlegen.

Register Suche Interessenten

Bei Einsatz der lizenzpflichtigen Interessentenverwaltung können Sie hier von einer Fläche ausgehend Interessenten zu dieser Fläche suchen.

Feld	Beschreibung
Start Datum (der Suche)	Auswahl Datum
Suche Interessenten	Schaltfläche
Gefundene passende Interessenten	Tabellarische Darstellung der Suchergebnisse
Zeige alle Suchergebnisse	Checkbox
Interessent öffnen	
Interessenten merken	
Ansichtseinstellungen zurücksetzen	
Druck Vorschau	

Register Interessenten Status

Bei Einsatz der lizenzpflichtigen Interessentenverwaltung können Sie hier von einer Fläche ausgehend den Status schon zugeordneter Interessenten abfragen bzw. bearbeiten. Interessenten können von hier auch direkt angeschrieben werden.

Register Flurstücke

In diesem Register sind alle mit der jeweiligen Fläche verbundenen Flurstücke gelistet. Per Doppelklick kann von hier die Detailansicht eines Datensatzes geöffnet werden.

Register Verantwortliche

Das Register `Interessenten Status` steht im Rahmen des lizenzierten `Komfortpaket` und einer eingerichteten Teamverwaltung zur Verfügung.

Register Beschriebe

Im Register `Beschriebe` werden Daten aus einem ggf. eingerichteten Flächenbeschrieb angezeigt.

Register WEG Mieter

Hier können die Daten eines WEG-Mieters aus dem Flächenstamm ohne Wechsel nach iX-Haus eingesehen werden.

Leerstandsalarm

Mit dem Lizenzmodul `Leerstandsalarm` steht Ihnen ein hilfreiches Werkzeug zur Ermittlung und Kategorisierung von leerstehenden und voraussichtlich leerstehenden Mietflächen zur Verfügung. Leerstände können per frei definierbarer Regeln in einer Übersicht angezeigt und mit verschiedenen Prioritäten gekennzeichnet werden. Darüber hinaus ist es möglich, Vermietungsaktivitäten auf den Leerständen zu erfassen und mit einem Klick Rückfragen per E-Mail an den Objektverantwortlichen zu senden. Vermarktungslink im Browser öffnen: Sofern ein Link hinterlegt wurde, kann über das Kontextmenü der Übersicht die entsprechende Webseite direkt aufgerufen werden. Im Register `Historie` können Änderungen an der Vermietungsaktivität nachvollzogen werden. Diese Änderungen werden ebenfalls in der Historie der zugehörigen Fläche angezeigt.

Katalog Alarm-Prioritäten

In diesem Katalog werden die verschiedenen Prioritäten definiert. Im Standard sind drei Stufen vorgegeben. Jeder Stufe kann eine Farbe zugeordnet werden, welche in der Ansicht `Leerstandsalarm` in der Spalte `Leerstandsalarm Priorität` als Füllfarbe genutzt wird. Wichtig hierbei: Die höchste Priorität muss die mit der Priorität eins sein!

Katalog Alarmregeln

In diesem Katalog definieren Sie Regeln, um Leerstände zu ermitteln, indem Sie Kriterien festlegen, unter denen die einzelnen Regeln greifen.

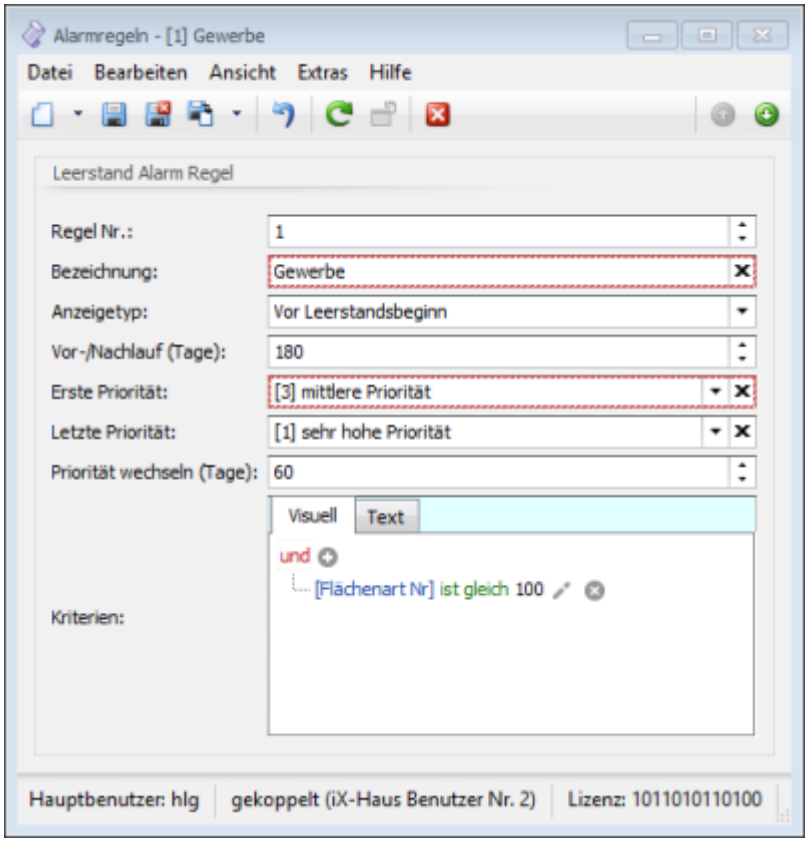

Abb. 1: Beispiel für Definition von Alarmregeln für den Leerstand

Feld	**Beschreibung**
`Regel Nr.`	Eingabe einer Regelnummer Regeln werden beginnend bei der höchsten Regelnummer abgearbeitet. Greifen mehrere Regeln bei ein und derselben Fläche, so wird die Regel mit der kleinsten Nummer auf der Fläche vermerkt.
`Bezeichnung`	Bezeichnung für die Alarmregel
`Anzeigetyp`	Gibt an, ob es einen Vor- oder Nachlauf für die Regel geben soll (Auswahl: `Vor Leerstandsbeginn` bzw. `Nach Leerstandsbeginn`). In der Regel ist es sinnvoll, Leerstände bzw. erwartete Leerstände mit einem Vorlauf anzeigen zu lassen. Für leerstehende Flächen mit geringer Bedeutung kann ein Nachlauf sinnvoll sein, so kann man beispielsweise Stellplätze erst anzeigen lassen, wenn diese länger als drei Monate leer stehen.
`Vor-/Nachlauf (Tage)`	Über diese Eingabe kann ein Leerstand bereits als Leerstand angezeigt werden, sofern dieser z. B. erst in 60 Tagen beginnt. In dem o.g. Beispiel (s. Abb. 1) würden Gewerbeflächen also 180 Tage vor dem Leerstand bzw. erwarteten Leerstand im Leerstandsalarm angezeigt.
`Erste Priorität`	Eingabe der niedrigsten Priorität, bei der die Regel beginnen soll.
`Letzte Priorität`	Soll die Priorität schrittweise ansteigen, erfolgt hier die Eingabe der Priorität, die als höchste Stufe für diese Regel gelten soll. Ohne Angabe einer letzten Priorität gilt die zuerst angegeben auch als letzte Priorität.
`Priorität wechseln (Tage)`	Festlegung, nach wie vielen Tage ein Wechsel in die nächste Priorität stattfinden soll. Gibt es zwischen der ersten und letzten Priorität noch weitere, so werden die Prioritäten schrittweise durchlaufen.
`Kriterien`	Möglichkeit zu definieren, welche Bedingungen für die Fläche gelten müssen, damit die Regel auf einer Fläche tatsächlich einen Alarm auslöst. Die Kriterien können dabei beliebig komplex definiert, Bedingungen mit UND oder ODER verknüpft und auch Gruppen gebildet werden (siehe Beispiel Abb. 2). Es empfiehlt sich, insbesondere in der Einstiegsphase mit überschaubaren Kriterien zu starten.

Beispiel: Sie möchten als Kriterium alle Gewerbeflächen (Flächenarten 001 sowie 002) festlegen, sofern diese größer oder gleich 200 Einheiten (also i. d. R. m²) sind oder eine Planmiete von größer oder gleich 12 Euro / Einheit haben.

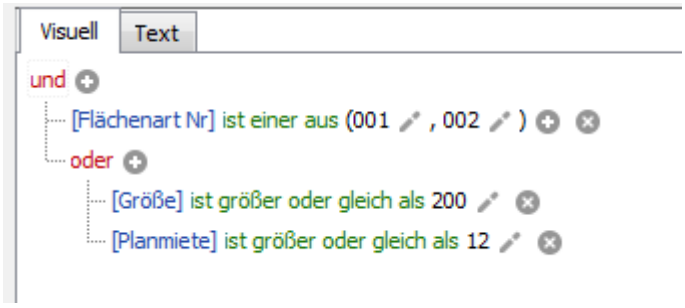

Abb. 2: Beispiel für Definition von Kriterien für Alarmregeln

Tabellarische Übersicht Leerstands-Alarm

In der Übersicht der ermittelten Leerstände werden neben den Daten zu den Flächen zusätzlich noch die Prioritätsstufe und die Bezeichnung der Regel angezeigt, weiterhin Daten zu den aktuellen Vermietungsaktivitäten (letzte Aktivität, erwarteter Vertragsbeginn, Wahrscheinlichkeit der Vermietung sowie ein Notizfeld).

Dialog Vermietungsaktivitäten

Der Dialog ermöglicht im Register `Vermietungsaktivität` die Darstellung der Vermietungsaktivität der zugrundeliegenden Fläche. Hierzu dienen die Datumsfelder `Letzte Aktivität am` und `Erwarteter Vertragsbeginn`, ein Schieberegler zur eingeschätzten `Wahrscheinlichkeit der Vermietung (%)`, das Kontrollfeld `In der Vermarktung` und ein Feld für den `Link zur Vermarktung` sowie ein `Notiz`-Feld.

Im Register `Historie` können Sie frühere Aktionen zur Vermarktung der Fläche abrufen.