Interessentenverwaltung

Was mache ich hier?

Die Interessentenverwaltung ermöglicht Ihnen in Kombination mit der Partnerverwaltung, Interessenten mit ihren Suchkriterien zu erfassen und passende Flächen in ihrem Verwaltungsbestand zu suchen. Über die integrierte Serienbrieffunktion können Sie die Interessenten direkt per Schreiben oder Mail kontaktieren, über Multimedia zugeordnete Exposés können direkt als Anlage beigefügt werden. Im Fall einer Kündigung können Sie die freigewordene Fläche gegen ihre aktiven Interessenten laufen lassen und so vor einer Online-Vermarktung im besten Fall die Wohnung bereits in Ihrem Interessentenstamm anbieten. Die Online-Vermarktung, also Schnittstellen zu den Immobilienportalen, sind nicht Leistungsmerkmal dieses Moduls. Hier bieten wir über eine Partnerlösung eine entsprechende ergänzende Prozessunterstützung an.

Wie mache ich es?

Anlegen eines Interessenten

Ein Interessent ist eine spezielle Rolle in der Partnerverwaltung. Über den Dialog `Interessent` können Sie Interessenten anlegen und die individuellen Suchkriterien in der Immosuche hinterlegen. Den Dialog erreichen Sie entweder über das Navigationsmenü der Interessentenverwaltung oder über die Rolle `Interessent` in der Partnerverwaltung:

Zugang: Navigation > `Interessentenverwaltung` > `Interessent`
oder: Navigation > `Partner` > `Rollen` > `Interessent`

Nach Eingabe der relevanten Daten wird beim Speichern geprüft, ob der Interessent ggf. schon anderweitig erfasst wurde. Sie erhalten dann den Dialog `Mögliche Dubletten gefunden`. Hier können Sie ähnliche oder gleiche Personen als Vorschlag angeboten bekommen, wobei über Name und Vorname eine Trefferquote ermittelt wird. Neben dem Namen werden Geburtsdatum, UStID sowie Daten aus der Partnerverwaltung, Adressen, Rufnummern und E-Mailadresse der potentiellen Dublette benannt. So werden auch teilweise erfasste Namen oder geringfügige Abweichungen (z. B. durch Schreibfehler) berücksichtigt. Mit dem Schalter `Partner übernehmen` können Sie die Daten der Dublette in der Partnerverwaltung übernehmen und vermeiden so eine Dublette. Mit dem Schalter `Dublette ignorieren` legen Sie hingegen einen neuen Datensatz in der Partnerverwaltung an.

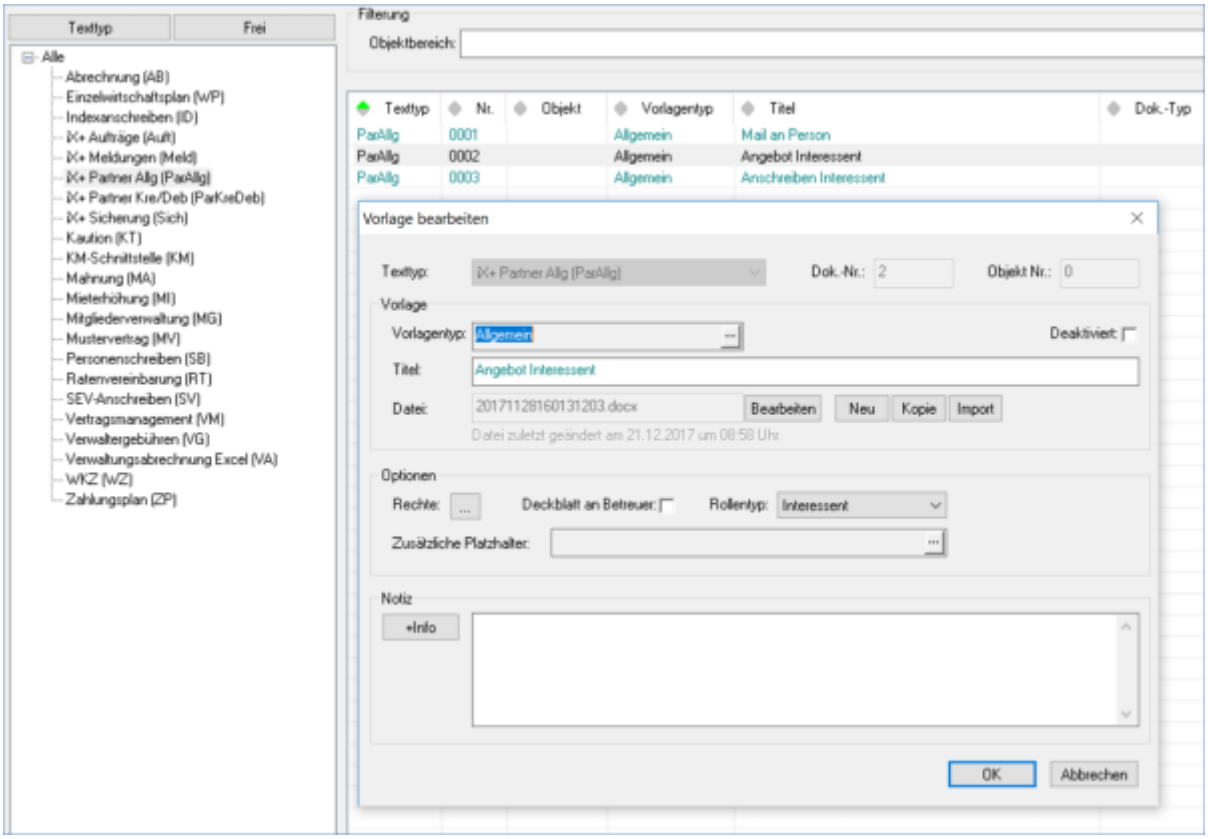
Beachten Sie in den Interessentendaten den Schalter `Aktiv`. Nur aktive Interessenten werden bei Suchen berücksichtigt.

Schriftverkehr

Bei der Erzeugung von Schreiben oder E-Mails an den Interessenten gibt es ein paar Besonderheiten zu beachten.

Ein Interessent ist eine Systemrolle in der Partnerverwaltung. Daher muss eine Vorlage für einen Interessenten im Vorlagenmanager als `iX+ Partner Allg (ParAllg)` angelegt werden.

In der Detailmaske ist dann als Rollentyp der Wert `Interessent` auszuwählen. Durch diese Einstellung werden die Felder für die Objekte und Flächen aktiviert und können in der Vorlage benutzt werden.



Wenn Sie bei einem Interessenten die Druckfunktion aufrufen, erscheint vor dem eigentlichen Druckdialog zuerst eine Flächenauswahl. Hier werden die Flächen aus dem Register `Vermittlungsstatus` sowie die Flächen aus der aktuellen Trefferliste angeboten.

Abhängig von der ausgewählten Fläche, wird im Druckdialog für die anzufügende Dokumentenanlage (Multimediadaten) die Liste der möglichen Anlagen angezeigt. Hier werden sämtliche Multimediadaten (iX-Haus plus) des Interessenten, sowie die des Objekts und der Fläche angeboten. Damit lässt sich beispielsweise ein Exposé für eine Fläche als Multimediadatei zuordnen und dieses Dokument beim Drucken eines Angebots an den Interessenten mit ausdrucken/ablegen.

Interessenten für einer Fläche finden

Wenn Sie zu einer Fläche einen passenden Interessenten suchen möchten, gibt es neben der Suche über das Register Immosuche eine weitere Suchmöglichkeit. Der Aufruf der Interessentensuche kann entweder aus einer Fläche erfolgen: `Fläche plus` > `Fläche` oder `Fläche erweitert` > Detailansicht > Register `Suche Interessenten` oder direkt aus der `Interessentenverwaltung` > `Interessenten für eine Fläche finden` > Detailansicht > Register `Suche Interessenten`.

Im ersten Schritt können Sie ein `Startdatum` für die Suche angeben. Damit steuern Sie die zu

berücksichtigenden Interessenten. Das Feld ist automatisch mit dem aktuellen Tagesdatum vor belegt. Danach kann eine Suche mit dem Schalter `Suche Interessenten` gestartet werden. Als Ergebnis wird eine temporäre Liste der passenden aktiven Interessenten angezeigt.

Mit den angezeigten Daten können Sie direkt zu dem Interessenten wechseln oder die Fläche zum Interessenten in die Tabelle `Vermittlungsstatus` aufnehmen. Mit einem Doppelklick können Sie sich die Details der Suche in einer Detailansicht anzeigen lassen.

Über den Schalter `Zeige alle Suchergebnisse` unterhalb der Liste lassen sich alle aktiven Interessenten anzeigen.



In der Spalte `Vermittlungsstatus` in der Übersicht der Interessenten wird neben dem Status eines Interessenten für die aktuell eingestellte Fläche auch die Anzahl der Vormerkungen dieses Interessenten für andere Flächen angezeigt. Bei zahlreichen Neuvermietungen wird die Zuordnung von Interessenten zu freien Flächen hierdurch deutlich erleichtert.

Was brauche ich dazu?

Register Interessent

Im Register `Interessent` können Sie allgemeine Daten zum Interessenten eingegeben.

Für die Suche ist in dem Register das Feld `Aktiv` relevant. Nur wenn der Interessent als `Aktiv` markiert ist, wird der Interessent bei einer Suche aus einer freien Fläche heraus berücksichtigt. Im Feld `Notiz` kann ein erster Überblick zu den Suchkriterien des Interessenten hinterlegt werden.

Register Immosuche

Im Register `Immosuche` werden auf der linken Seite die Suchkriterien eines Interessenten erfasst.

Die folgenden Felder stehen zur Verfügung:

`Immobilientyp`	Eine Auswahlbox mit der bestimmt wird, was für ein Immobilientyp gesucht werden soll. Der `Immobilientyp` schränkt im Katalog `Suchdefinition` die Ansicht ein.
`Suchdefinition`	In diesem Feld wird eine der im Katalog `Suchdefinition` vorbereiteten Definitionen ausgewählt. Vorgeschlagen wird die dort als Standard definierte Suchdefinition. Abhängig von der ausgewählten Suchdefinition ändern sich die Daten im Bereich `Merkmal`.
`PLZ und Ort`	Auswahl einer oder mehrerer PLZ und Orte für die Suche. In der Auswahlbox werden die Daten aus den vorhandenen Objekten angezeigt.

Gebiet	Auswahl eines Gebiets für die Suche. Damit in diesem Feld Daten angezeigt werden, muss eine Datenquelle (Objektbeschrieb) für das Gebiet ausgewählt worden sein. (siehe Systemeinstellungen).
Geschoss	Auswahl eines Stockwerks für die Suche. Sie können auch Negativsuchen ausführen. Das Minuszeichen vor der Auswahl zeigt an, dass keine Flächen mit diesem Geschoss bei der Suche berücksichtigt werden.
Spätester Vertragsbeginn	Ein Datum, bis wann der Interessent eine Fläche benötigt. Dieser Wert wird bei der Suche mit dem Datum verglichen, ab dem eine Fläche verfügbar ist.
Notizen	Ein freies Feld für Ihre Bemerkungen.
Eigene Suchkriterien	Nach den Werten in diesem Feld wird in **allen** Objekt- und Flächenbeschriebfeldern gesucht. Dieses Feld wird bei einer Suche aus der Fläche nach einen passenden Interessenten nicht berücksichtigt.
Merkmale	Abhängig von der ausgewählten Suchdefinition werden in diesem Block eine Reihe von Feldern angezeigt. In der ersten Spalte steht immer der Name. Je nach Datentyp werden dann noch zwei bis drei weitere Felder angezeigt. In der zweiten und optional dritten Spalte können Sie die gewünschten Daten eintragen. Bei Zahlen oder Datumsfeldern gibt es zwei Felder für einen von/bis Wert (Suchintervall). Bei allen anderen Feldern gibt es nur einen Wert. In der letzten Spalte können Sie einstellen, ob der jeweilige Suchwert Kann, Muss oder Nie ist. • Muss: Der Suchwert muss erfüllt werden. Wenn der Suchwert nicht erfüllt ist, wird das Ergebnis nicht als Treffer angezeigt. • Kann: Der Suchwert ist optional. Ein Ergebnis das nicht diesen Wert beinhaltet wird trotzdem angezeigt. Die fehlende Übereinstimmung führt jedoch zu einer Abwertung. • Nie: Es gelten die gleichen Regeln wie bei Muss. Das Ergebnis wird jedoch negiert. Damit ist es auch möglich, Wünsche abzubilden, die der Interessent explizit ausschließen möchte.

Zwei Fenster Dialog bei den Feldern PLZ und Ort, Gebiet und Geschoss

Bei den drei Feldern PLZ und Ort, Gebiet und Geschoss gibt es einen Dialog zur Auswahl der Daten. Auf der linken Seite werden alle verfügbaren Werte angezeigt. Auf der rechten Seite stehen die Daten, die Sie ausgewählt haben. Zur Auswahl einer einzelnen Zeile kann diese einfach mit einem Doppelklick markiert werden.

Sie können mehrere Datensätze auswählen und übernehmen, indem Sie diese markieren und dann mit dem Button >>-auf die rechte Seite übernommen werden.

Das Abwählen von ausgewählten Zeilen erfolgt äquivalent mit dem <<-Button.

Um alle Daten auf der rechten Seite zu entfernen, kann der <<<-Button verwendet werden.

Bei den drei Feldern können Sie über den Auswahldialog eine Negativliste definieren. Bei einer Negativliste werden in der Hauptmaske die Zeichen -: (Minus, Doppelpunkt) vor den Daten angezeigt. Dieser Dialog ist besonders gut dafür geeignet, wenn Sie mehrere Datenbereiche auswählen möchten.

Auf der rechten Seite finden Sie ein Infofenster mit Daten zu einer ausgewählten Fläche und inwiefern Suchkriterien zutreffend waren. Die Flächen ermitteln Sie, wenn Sie alle Suchparameter für einen

Interessenten definiert haben, mit einem Klick auf den Button „Trefferliste Fläche anzeigen“. Damit starten Sie einen Suchlauf. Das angezeigte Ergebnis ist nur temporär und wird nicht dauerhaft gespeichert. Mit dem Schalter `Toleranzsuche` werden die Standarddaten für Kaltmiete und Wohnfläche mit einer 10%-Toleranz berücksichtigt. Unterhalb werden die gefundenen Flächen aufgelistet. Wenn Sie eine Zeile markieren, werden in der Detailansicht darüber die Daten der Fläche übersichtlich dargestellt.

Bei allen angezeigten Zeilen werden alle Kriterien, die auf der linken Seite als Suchkriterien erfasst worden sind, berücksichtigt, welche die `Muss-` und `Nie-` Kriterien erfüllen. Die Anzahl der erfüllten Kann-Kriterien kann man in der Spalte Treffer sehen.

Mit einem Doppelklick auf eine Zeile erscheint eine Detailansicht der Suche, in der Sie genau sehen können, welche Suchkriterien beim Interessenten berücksichtigt werden und welche Daten bei der entsprechenden Fläche übereinstimmen.

Wenn Sie für einen Interessenten passende Flächen gefunden haben, können Sie die Zeilen markieren und im Kontextmenü den Menüpunkt `Fläche merken` aufrufen. Damit wird die Fläche in den Register `Vermittlungsstatus` aufgenommen und kann dort auch für eine weitere Bearbeitung gespeichert werden.



Um bei der Suche nach einer Fläche nicht in eine Situation zu kommen, dass Sie suchen und keine Flächen in der Trefferliste angezeigt zu bekommen, ist es wichtig, mit den Suchparametern vertraut zu sein. Ein Tippfehler in einem Muss-Feld kann dazu führen das keine Flächen gefunden werden. Ein Tippfehler in den Beschriebdaten einer Fläche kann dazu führen, dass diese Fläche nie gefunden wird.

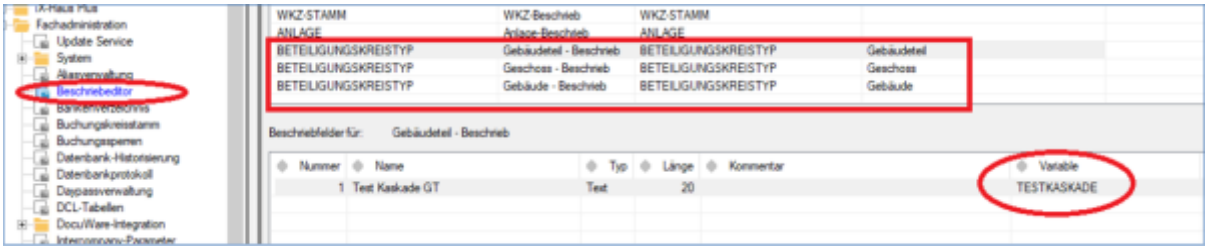
Hilfreich kann es sein, wenn Sie zuerst mit der Kann-Methode suchen und sich die Ergebnisse in der Detailansicht ansehen. Damit lassen sich fehlende Übereinstimmungen hier leichter finden.

Falls Sie eine Fläche nicht in der Trefferliste angezeigt bekommen, kann diese auch über den Flächenstamm aus der Vermarktung entfernt worden sein.

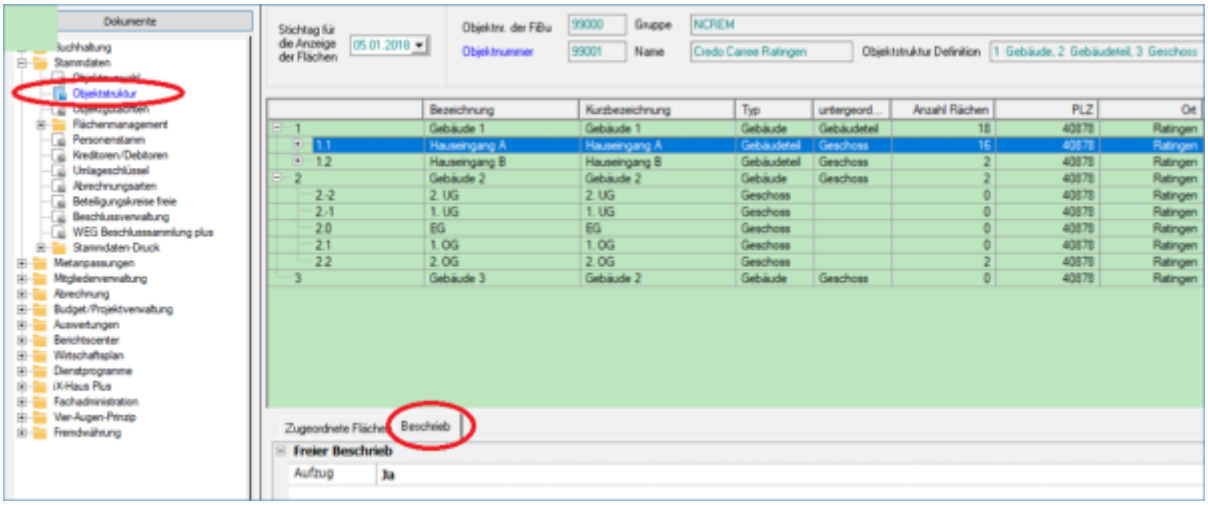
Kaskadierende Suche

Bei der Suche gibt es eine Sonderbehandlung für die Beschriebfelder der Objekte. Wenn für das Objekt eine Objektstruktur definiert worden ist, wird zusätzlich in den Beschriebfeldern der Objektstruktur nach passenden Daten gesucht. Zur Verknüpfung der Felder muss ein identischer Variablenname definiert werden.

Nachfolgend ein paar Bilder zum Einrichten der Beschriebe für die Suche im Objekt und in der Objektstruktur.



Zuerst müssen passende Felder für die Objektstruktur im Beschriebeditor vorbereitet werden. Wenn man eine Information alternativ im Objekt, Gebäude, Gebäudeteil oder Geschoss angeben möchte, muss man damit die gleiche Variable vier Mal vergeben.



Die Werte können im Dialog für die Objektstruktur über den Reiter Beschriebe eingegeben werden.

Bei einer Suche werden die verschiedenen Felder in folgender Reihenfolge untersucht:

1. Geschoss
2. Gebäudeteil
3. Gebäude
4. Objekt

Das erste Feld mit einem Wert wird verwendet. In den Details des Suchergebnisses (Trefferliste) können Sie die Datenquelle einsehen.

Mit der kaskadierenden Suche können Sie Informationen ablegen, die nur für Teile eines Objekts gelten, z. B. bei Aufzügen. Beispiel: Einen Aufzug gibt es im Gebäude 1 nur für den Hauseingang A.

Register Vermittlungsstatus

Im Register `Vermittlungsstatus` werden die zur weiteren Bearbeitung vorgemerkten Flächen abgelegt. Über das Kontextmenü kann hier der Status von einer oder mehreren Flächen eingestellt werden. In der Detailansicht können zusätzlich noch Notizen zu einer Fläche hinterlegt werden.

Katalog Suchdefinition

Zugang: Navigation > Interessentenverwaltung > Katalog > Suchdefinition

Mit dem Katalog Suchdefinition können Sie Suchparameter definieren, die dann individuell für jeden Interessenten und die Suchanfrage eingeben werden kann.

Die folgenden Felder stehen zur Verfügung:

Bezeichnung	Ein Name für die Suchdefinition.
Immobilientyp	Eine systemseitig vorgegebene Menge an Immobilientypen, die zur besseren Verwaltung der Suchdefinitionen verwendet werden kann. Der Immobilientyp hat keine direkten Auswirkungen auf die Suche.
Flächenart	Eine Vorauswahl, welche Flächenarten bei der Suche berücksichtigt werden. z.B. für den Anwendungsfall, dass ausschließlich nach Gewerbeflächen gesucht wird. Hierbei ist zu beachten, dass Flächenarten pro Objekt definiert werden. Es kann daher sein, das die Bezeichnungen der Flächenarten objektweise variieren. In diesem Fall wählen sie alle zur Suche passenden Flächenarten aus. Eine Mehrfachauswahl von Flächenarten ist möglich.
Deaktiviert	Ein deaktivierter Katalog wird in den Auswahlboxen nicht mehr zur Auswahl angeboten. Er kann aber in bestehenden Suchen aktiver Interessenten verwendet werden.
Merkmale	In der Merkmal-Übersicht werden alle Beschriebfelder der Flächen und Objekte aufgeführt. Über die Spalte Aktiviert können Sie auswählen, welche der Felder für eine Suche bereitgestellt werden. Zum Umschalten kann die Zeile mit einem Doppelklick angeklickt werden. Um mehrere Zeilen gleichzeitig zu aktivieren oder zu deaktivieren markieren Sie die Zeilen und wählen dann im Kontextmenü die entsprechende Option aus.



Für eine erfolgreiche Suche, insbesondere bei Muss-Kriterien, sollten Sie nur solche Merkmale auswählen, die bei allen Objekten und Flächen mit Daten gefüllt sind.

Katalog Vermittlungsstatus

Zugang: Navigation > Interessentenverwaltung > Katalog > Vermittlungsstatus

Im Katalog Vermittlungsstatus werden die Statuswerte vorab definiert. Den Vermittlungsstatus können Sie individuell einrichten und manuell im Prozess zuordnen. Wenn eine passende Fläche für einen Interessenten gefunden wird, können Sie die Fläche speichern und einen Vermittlungsstatus zuordnen.



Einen Vermittlungsstatus sollten Sie als Standard definieren, da dieser bei der Vormerkung einer Fläche im Vermittlungsprozess benötigt wird.

Felder im Kataolg Vermittlungsstatus:

Bezeichnung	Ein freier Name zur Bezeichnung des Vermittlungsstatus.
Deaktiviert	Ein deaktivierter Katalog wird in den Auswahlboxen nicht mehr zur Auswahl angeboten. Er kann aber auch weiterhin benutzt order reaktiviert werden.
Standard	Ein Statuswert kann mit dem Schalter Standard markiert werden. Wenn Sie später eine gefundene Fläche für einen Interessenten aus der Suche vormerken, wird dieser der Standard-Vermittlungsstatus automatisch zugeordnet.

Administration

Sie benötigen eine Lizenz für die Interessentenverwaltung. Details zur Lizenzinstallation finden Sie hier im Kapitel Lizenzverwaltung.

Systemeinstellungen Datenbank

Zugang in iX-Haus: Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank

Für die Verwendung der Suche nach Gebieten legen Sie einen Objektbeschrieb für das Gebiet an und definieren eine Bezeichnung für die Variable. Diese Bezeichnung ordnen Sie in der Systemeinstellung 1.24.224.1 unter Bereich iX-Haus Plus und dem Abschnitt Interessentenverwaltung zu.

1.24.224.1	GebietBeschriebsName	In der Detailansicht kann dann der Variablenname des Objektbeschriebs ausgewählt werden. Um einen globalen Objektbeschrieb anzulegen, muss im Menüpunkt Beschriebeditor der Bereich Definitionstabelle = OBJEKT benutzt werden.