Flächenstamm

Was mache ich hier?

Die Fläche ist der Oberbegriff für die zu vermietende Einheit. In den meisten Fällen ist dies tatsächlich eine physikalisch vorhandene Fläche, d. h. ein Büro, eine Wohnung oder ein Pkw-Stellplatz. Auch andere vermietbare Objekte wie etwa ein Schaufenster oder eine Vitrine werden innerhalb von iX-Haus unter dem Oberbegriff Fläche verwaltet. Eine Fläche kann als Kostenstelle z. B. in der Buchhaltung angesprochen werden. Soll eine Kostenstelle durch mehrere Flächen beschrieben werden, nutzen Sie die Definition von Beteiligungskreisen.

Im Flächenstamm wird die individuelle Objektstruktur berücksichtigt. Nach der Auswahl eines Beteiligungskreises wird die Eingabemaske dynamisch angepasst. Die Flächenbezeichnung wird aus der Flächenart und den Kurznamen der Beteiligungskreise vorgeschlagen. Je nach Länge der jeweiligen Bezeichnungen kann der Vorschlag abgeschnitten werden - dann empfiehlt sich die Anpassung der Kurzbezeichnungen der Beteiligungskreis-Typen.

Planzahlen zu Flächen (Planmieten, Marktmieten) können als `Flächensollbeträge` hinterlegt werden. Diese rein informativen Werte werden für diverse Auswertungen (Vergleiche) verwendet. Für Leerstände wird die letzte Ist-Miete zur Abstimmung von Erlösschmälerungen berücksichtigt. Zur Unterscheidung von der Istmiete bei Belegungen wird sie im Dialog entsprechend gekennzeichnet.

Umlagerelevante Werte einer Fläche

Die umlagerelevanten Werte der Fläche beinhalten den jeweiligen Anteil der Fläche an dem entsprechenden Umlageschlüssel. Im Rahmen der Bearbeitung können Sie den umlagerelevanten Wert einer Fläche anlegen, ändern oder löschen. Beachten Sie, dass Sie im Flächenstamm lediglich Umlagewerte zu einer Fläche anlegen können, die Umlageschlüssel selbst sind im Umlageschlüsselstamm anzulegen und zu bearbeiten. Sämtliche Eingaben im Bereich des Flächenstamms den Umlageschlüssel betreffend werden automatisch von iX-Haus auch im Umlageschlüsselstamm und im Vertragsmanagement festgehalten.

Der Vorteil der Darstellung der Umlageschlüssel im Register `Umlage` im Flächenstamm ist die komplette Übersicht der US-Anteile pro Fläche mit den jeweiligen Datumswerten. Demgegenüber erfolgt die Darstellung im Stammdatenmodul `Umlageschlüssel`, Register `Anteile` stichtagsbezogen und weist dort allenfalls mit einem ÷ -Zeichen darauf hin, dass der dargestellte Umlageanteil schon vor dem gewählten Datum gültig ist.

Flächenbezogene Termine

Über die Kommandoleistenschaltfläche `Termine` können Sie flächenbezogene Termine anlegen und verwalten (einsehen, ändern, löschen). Zu jeder in iX-Haus hinterlegten Fläche können beliebig viele Termine hinterlegt werden. Diese Termine können anschließend nach verschiedenen Kriterien sortiert, ausgewertet und als Wiedervorlage verwendet werden. Die Schaltfläche ist i. d. R. inaktiv, wenn über die Systemeinstellung `IxPlusKopplung` die IX-Haus plus Terminkopplung aktiviert ist. Die

Schaltfläche sollte dann über die Systemeinstellung `IxHausTerminverwaltung` deaktiviert werden.

Wie mache ich es?

Hier finden Sie schrittweise Anleitungen zu allen modulspezifischen Prozessen und Funktionen im Modul Flächenstamm.

Menüfunktionen

Im Menü der Kommandoleiste finden Sie folgende Funktionen für den Flächenstamm:

- Fläche eröffnen
- Fläche beenden
- Löschen
- Flächennummer ändern
- Ursprungsfläche anzeigen
- Ursprungsfläche setzen
- Flächen erzeugen
- Flächen kopieren
- Teilflächen erzeugen
- Planzahlen erzeugen
- Beschrieb kopieren
- Flächen SE verbinden
- `Wechsel zum Personenstamm (neue bzw. freie Session)` (nur für WEG-Flächen, die mit einer SE-Fläche verbunden sind)
- `Wechsel zum Personenstamm (in der Session bleiben)` (nur für WEG-Flächen, die mit einer SE-Fläche verbunden sind)
- Vier-Augen-Prinzip
- WEG Mieter objektübergreifend

Weitere Schalter der Kommandoleiste sind systemabhängig verfügbar.

- Kommandoleistenschalter Multimedia
- Kommandoleistenschalter Notiz

Beschrieb kopieren

Diese Funktion ist bei einer Ersteinrichtung von Objekten hilfreich. Aufgrund seiner Funktionalität sollten Sie `Beschrieb kopieren` nur mit entsprechender Vorbereitung gezielt einsetzen.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt, aus welchem die Beschriebsdaten kopiert werden sollen.
2. Wählen Sie die im Flächenstamm im Kommandoleistenmenü `Beschrieb kopieren`.
3. Geben Sie im Dialog Beschrieb kopieren die gewünschten Daten ein.
4. Starten Sie die Kopieraktion durch Klick auf die Schaltfläche `Kopieren starten`.

Flächen bearbeiten

Die Flächenstammdaten sind vor allem eine Basis für das Vertragsmanagement, aber auch für

flächenspezifische Auswertungen und Abrechnungen. Der Flächenstamm ist abhängig von Definitionen der Flächenarten.

- Beginn der Existenz einer Fläche festlegen
- Ende der Existenz einer Fläche festlegen
- Flächen anlegen bzw. ändern
- Fläche beenden
- Fläche eröffnen
- Fläche löschen
- Flächenbeginn festlegen
- Flächen erzeugen
- Flächen kopieren
- Nummer einer Fläche ändern

Flächenbelegung einsehen

Die Flächenbelegung zeigt an, zu welchem Zeitpunkt bzw. Datumsbereich eine vertragliche Bindung der Fläche zu einem Mieter oder Eigentümer existiert. Relevant sind hier somit die Daten aus dem Vertragsmanagement, welche gleichermaßen von Daten aus Personenstamm und Flächenstamm abhängig sind.

- Flächenbelegung im Flächenstamm einsehen
- Flächenbelegung im Vertragsmanagement einsehen

Flächenbezogene Termine

- Attribute zu flächenbezogenen Terminen anlegen
- Flächenbezogene Termine anlegen
- Flächenbezogene Termine ändern
- Flächenbezogene Termine einsehen
- Flächenbezogene Termine löschen

Flächen verknüpfen

Flächen SE verbinden

Die im Flächenstamm angelegten Flächen können in Objekten vom Typ `Mietobjekt in der SE` untereinander verknüpft werden. Die Kommandoleistenmenüfunktion `Flächen SE verbinden` stellt eine direkte Verbindung der Flächen des aktuell eingestellten Objekts zu einem ausgewähltem WEG Objekt her. Voraussetzung ist dabei, dass die Flächennummern in beiden Objekten identisch sind. Im Dialog kann ausgewählt werden, ob bestehende Verbindungen überschrieben werden. Eine weitere Option ist das Löschen bestehender Verbindung. Ein Protokoll informiert über die durchgeführten Operationen.

Unterflächen

Bei dieser Variante können Sie einer Fläche A eine oder mehrere andere Flächen als Unterflächen zuordnen. Von den Unterflächen aus betrachtet ist Fläche A eine Hauptfläche dieser Flächen. Dieses

ältere Konzept der Haupt- und Unterflächen kann z. B. zur Abbildung von Zwischenvermietungssituationen und bei der Verwaltung von Sondereigentum eingesetzt werden.

Es gelten diese Regeln:

- Für die Verknüpfung stehen alle Flächen innerhalb einer Datengruppe zur Verfügung.
- Eine Hauptfläche kann beliebig viele Unterflächen haben und umgekehrt.
- Die Struktur darf mehrstufig und objektübergreifend sein.
- Für die Verknüpfung ist es unerheblich, von welcher Seite aus Sie die Zuordnung vornehmen. Beispiel: Um Fläche B zur Unterfläche von Fläche A zu machen, können Sie entweder der Fläche A die Fläche B als Unterfläche zuordnen, oder der Fläche B die Fläche A als Hauptfläche zuordnen.

Zur Nutzung von Unterflächen muss die Systemeinstellung `AktiviereUnterflaechen` aktiviert sein, mit welcher die Nutzung von Unterflächen eingeschaltet wird. Zudem muss definiert werden, ob eine Fläche als Haupt- oder Unterfläche gilt. Hierzu wird ein Nummernkreis für die Unterflächen definiert. Diese Definitionen sind global wirksam.

Die drei Systemeinstellungen finden Sie unter `Fachadministration`, `System`, `Systemeinstellungen Datenbank` im Bereich `Fläche`, Abschnitt `UntermietFl`:

Systemeinstellung	**Bespielswert**
`AktiviereUnterflaechen` [1.9.108.1]	Aktiv
`UFlStmNrMin` [1.9.108.2]	8000
`UFlStmNrMax` [1.9.108.3]	8999

In vorgenannten Beispiel gelten alle Flächen im Nummernkreis 8000-8999 als Unterflächen innerhalb der Objekte einer Datengruppe. Dementsprechend sind die anderen Flächen Hauptflächen (0001-7999 und 9000-9999) innerhalb der selben Datengruppe.

Zur Kontrolle der Zuordnungen steht im Stammdatendruck die `Liste 107118 Hauptflächen/Unterflächen` zur Verfügung. Zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Umsatzsteuerberechnung nutzen Sie die `Liste 107049 Flächenaufteilung Umsatzsteuer`.

Größen und Umlagenanteile von Flächen

Diese Angaben sind für Auswertungen wie für Abrechnungen relevant. Ein oder zwei Umlageschlüssel werden als Basisgrößen der Fläche über die verwendete Flächenart definiert.

- Größe einer Fläche eingeben
- Umlagerelevanten Wert einer Fläche anlegen
- Umlagerelevanten Wert einer Fläche ändern
- Umlagerelevanten Wert einer Fläche löschen

Heizkostendienstinfo der Fläche für Verbrauchsinfo EED konfigurieren

Ist die Lizenz zur HKD `Schnittstelle EED` aktiv, können Sie im Register Heizkostendienst im Feld `Verbrauchsinfo (EED) ab` hinterlegen, dass im Sinne des EED bei Funkablesung ein

Zusatzvertrag über Verbrauchsinformationen mit dem Messdienst vereinbart worden ist. Nur wenn das Feld gefüllt ist, wird der neue Webservice ARGE `on-site-roles` Daten der Nutzerwechsel an den Messdienst senden. Das Feld ist nur in Verbindung mit der Lizenz `HKD Schnittstelle EED` sichtbar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, diesen Parameter per Stammdatenimport zu füllen. Dort wird hierzu die Spalte `Verbrauchsinfo (EED) ab` verwendet, welche ebenfalls nur mit der Lizenz `HKD Schnittstelle EED` sichtbar ist.

Heizkostendienst Kunden- und Ordnungsnummer manuell zuordnen

Im Register Heizkostendienst haben Sie die Möglichkeit einer Fläche einen Heizkostendienst mit dazugehöriger Kunden- und Ordnungsnummer manuell zuzuordnen. Die Zuordnung erfolgt i. d. R. über den Prozess `A-Satz einlesen` in der Schnittstelle Heizkosten plus.

Für die manuelle Anpassung der Heizkostendienstzuordnung einer einzelnen Fläche gehen Sie wir folgt vor:

1. Wählen Sie in im Register `Übersicht` die gewünschte Fläche aus.
2. Wechseln Sie in das Register `Heizkostendienst`.
3. Wählen Sie den Heizkostendienst aus.
4. Geben Sie die Kundennummer ein, die Ihnen der Heizkostendienst zugewiesen hat.
5. Geben Sie die Ordnungsnummer ein, die Ihnen der Heizkostendienst für die Fläche zugewiesen hat.
6. Speichern Sie die Datenanpassung mit der Tastenkombination `Strg + S` oder Klick auf das Kommandoleistensymbol `Änderungen speichern`.

MwSt-Typ einer Fläche

Bei der Neuanlage einer Fläche wird deren MwSt-Typ im Register `Übersicht` eingetragen. Hier ist das Feld `MwStTyp` nur während der Neuanlage der Fläche editierbar. Danach ist dieses Feld gesperrt und zeigt immer den aktuellen MwSt-Typ zum Systemdatum. Änderungen des MwSt-Typs nehmen Sie in dem Register `MwSt.-Typ` vor.

- MwSt-Typ einer Fläche zeitbezogen anlegen
- MwSt-Typ einer Fläche zeitbezogen ändern
- MwSt-Typ einer Fläche zeitbezogen löschen

Planzahlen

Planzahlen zu Flächen (Planmieten, Marktmieten) können als Flächensollbeträge hinterlegt werden. Diese rein informativen Werte werden für diverse Auswertungen (Vergleiche) verwendet. Die Erzeugung von Planzahlen verwendet die Attribute 1 oder 2 - in der Regel 1 = Planmiete bzw. 2 = Marktmiete. Sie können die Attribute im Katalog `Flächenstamm` festlegen und bearbeiten, wenn Sie im Bearbeitungsmodus der Planzahlen befinden.

- Attribute für Planzahlen festlegen
- Attribute umbenennen oder löschen

- Planzahlen erzeugen
- Planzahlen bearbeiten

Vormietrecht anlegen/bearbeiten

Im Register `Vormietrecht` können Sie pro Fläche einen Kommentar zu einem Vormietrecht eines Mieters hinterlegen, welchen Sie schon im Personenstamm erfasst haben.

1. Wählen Sie in im Register `Übersicht` die gewünschte Fläche aus.
2. Wechseln Sie in das Register `Vormietrecht`.
3. Wählen Sie im Feld `Objekt` die Objektnummer aus, in welcher der Mieter erfasst ist.
4. Wählen Sie im Feld `Mieternummer` die Nummer des Mieters mit Vormietrecht zu der aktuellen Fläche.
5. Geben Sie im Kommentar-Feld zusätzliche Informationen zu diesem Vormietrecht an.

Listen und Auswertungen zu Flächen

Sie finden im Stammdatendruck und im Berichtscenter Listen und Auswertungen zu angelegten Flächendaten. Weitere individuelle Listen können Sie auch mit dem Listgenerator erzeugen. Ist-Mieten bzgl. Lerrstandsflächen werden nicht reportet, auch wenn die letzte Ist-Miete für Leerstandsflächen im Flächenstamm (nur zur Abstimmung der Erlösschmälerung) angezeigt wird.

Teilflächen erzeugen

Die Kommandoleistenmenüfunktion `Teilflächen erzeugen` erlaubt die Aufteilung einer Fläche ab einem Stichtag. Die Flächengröße (lt. zugeordneter Flächenart) muss zu diesem Stichtag bekannt sein! Bei Fokusverlust des Stichtagfeldes wird sonst eine Hinweismeldung generiert. Der Dialog kann dann über den X-Schalter rechts oben im Dialog geschlossen werden.

Die aufgeteilte Ursprungsfläche wird in ihrer Größe entsprechend reduziert und im Dialog angezeigt. Für die neu anzulegende(n) Fläche(n) wird als Größe nur der Wert der Basisgröße angegeben. Falls für die neue Teilfläche eine abweichende Flächenart definiert wird, ist der neue Wert ggf. nicht logisch und muss bearbeitet werden. Optional können die neuen Flächen weitere Daten der Ursprungsfläche übernehmen (Beteiligungskreis, Beschrieb, Multimediadaten).

Nach dem Aufteilen müssen Sie weitere Stammdaten der beteiligten Flächen ggf. noch anpassen. Wurde die Ursprungsfläche vollständig verteilt (Größe 0), erhält diese Fläche zum Stichtag auch ein Flächenendedatum. Beachten Sie daher in diesem Fall auch die Auswirkungen z. B. im Vertragsmanagement oder in Abrechnungen. Für eine historisierende Betrachtungen können Sie die Funktionen `Ursprungsfläche setzen` und `Ursprungsfläche anzeigen` nutzen.

Zugang: `Stammdaten` > `Flächenmanagement` > `Flächenstamm` > Menü in Kommandoleiste > `Teilflächen erzeugen`

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie die aufzuteilende Fläche.

3. Bestätigen Sie die Menü-Funktion `Teilflächen erzeugen`. Es öffnet sich der gleichnamige Dialog.
4. Geben Sie den Stichtag ein, nach dem die Aufteilung erfolgen soll. Der Folgetag wird Flächenbeginn der neuen Teilfläche(n).
5. Klicken Sie auf die Schaltfläche Neu. Es öffnet sich der Dialog Neue Teilfläche.
6. Geben Sie die neue Flächennummer und weitere Parameter für die neue Teilfläche ein.
7. Bestätigen Sie mit OK.
8. Eine fehlerhafte Definition einer Teilfläche kann hier nicht bearbeitet, sondern nur entfernt werden! Markieren Sie diese und betätigen Sie die Schaltfläche `Löschen`. Legen Sie ggf. eine neue Teilflächendefinition an.
9. Wenn Sie alle Teilflächen definiert haben, starten Sie die Aufteilung mit Klick auf `Ausführen`.
10. Die Teilflächen werden mit entsprechendem Flächenbeginn erzeugt. Von der Ursprungsfläche wird die Größe angepasst - bei Größe 0 wird die Fläche auch beendet.

Was brauche ich dazu?

Flächenstamm

Dialoge

- Dialog Anteile eingeben/ändern
- Dialog Fläche anlegen bzw. ändern
- Dialog Existenzbeginn einer Fläche
- Dialog Existenzende einer Fläche festlegen
- Dialog Flächennummer ändern
- Dialog Flächen erzeugen
- Dialog Flächen kopieren
- Dialog Planzahlen erzeugen
- Dialog Planzahlen bearbeiten
- Dialog Teilflächen erzeugen
- Dialog MwSt-Typ anlegen/ändern
- Dialog Neue Teilfläche
- Dialog Termin

Register

- Register Beschrieb
- Register Flächenbelegung
- Register Heizkostendienst
- Register MwSt.-Typ
- Register Qualifizierter Leerstand
- Register WEG Mieter
- Register Raum
- Register Soll
- Register Übersicht
- Register Umlagen
- Register Vormietrecht
- Register 4-AP - Freigabe
- Register 4-AP - Historie

Administration

Systemeinstellungen Allgemein

In der INI-Datei `.\sys\subjprf\flaeche.ini` aufrufbar über `Fachadministration` > `System` > `Systemeinstellungen Allgemein` > `Systemparameter bearbeiten` > `Fläche` können bzgl. des Moduls u. a. die folgenden Einstellungen vorgenommen werden. Die Ersteinrichtung sollte in Zusammenarbeit mit einem Consultant der CREM SOLUTIONS erfolgen.

Anzeigeattribut

```
[Anzeigeattribut]
Default01 = ...
Default02 = ...
```

`Default01`	Hier wird die Nummer des Attribut angegeben, dessen Werte in der ersten Attributszeile (Planmiete) angezeigt werden sollen. Gültig für alle Objekte.
`Default02`	Hier wird die Nummer des Attribut angegeben, dessen Werte in der zweiten Attributszeile (Marktmiete) angezeigt werden sollen. Gültig für alle Objekte.

AttributsMapping

```
[AttributMapping]
GB1=1+5+10,7639104
```

Erläuterung der Eingabeform für Parameter AttributMapping: Es wird eine Rechenformel für der Atributsmapping verwendet, deren Komponenten hier angegeben werden.

- GB ist der Ländercode des Objekts.
- Die 1 steht für das erste gemappte Attribut.
- Rechts vom Gleichheitszeichen kommen die beiden verknüpften Attribute.
- Dann folgt der Umrechnungsfaktor.
- Als Trennzeichen wird das + verwendet.

Im obigen Beispiel steht Attr.1 für einen m²-Wert und Attr.5 für einen sqft-Wert. Die für die Umrechnung verwendete Formel lautet
`WertAttr5 = WertAttr1 / Umrechnungsfaktor`.

Bei Berechnungen in die Rückrichtung (sqft → m²) wird der Faktor entsprechend verrechnet. Die Angabe eines weiteren Eintrags mit `=5+1+0,0929030` ist überflüssig.

Pro Ländercode sind bis zu 10 Einträge möglich („GB1“ … „GB10“). Bei allen Ländercodes und Attributen, für die kein Mapping definiert ist, findet das iX-Haus-Standardverhalten Anwendung.

Umlagemapping

```
[UmlageMapping]
GB1=1+3
```

Erläuterung der Eingabeform für Parameter UmlageMapping: Es wird für einen Ländercode eine Kombination aus Ländercode des Objekts und Umlageschlsüsselmapping erwartet.

- GB ist der Ländercode des Objekts.
- Die 1 steht für den ersten gemappten Umlageschlüssel.
- Rechts vom Gleichheitszeichen kommen die beiden Nummern der verknüpften Umlageschlüssel.
- Als Trennzeichen wird das „+“ verwendet.

Im Register `Soll` wird die angezeigte Einheit global aus dem Basisumlageschlüssel 1 ermittelt. Mit Hilfe des Mappings ist es möglich, die Anzeige der Einheit für das jeweilige Attributs unabhängig von der globalen Einstellung anzupassen.

Pro Ländercode sind bis zu 10 Einträge möglich (`GB1` … `GB10`). Bei allen Ländercodes und Umlageschlüsseln, für die kein Mapping definiert ist, findet das iX-Haus-Standardverhalten Anwendung.

Systemeinstellungen Datenbank

In den Systemeinstellungen finden Sie für den Flächenstamm u. a. folgende Parameter:

Im Bereich `Fläche`, Abschnitt `Allgemein`:

`FlächenkontenKopieren`	[1.9.1.1]
`AnVermietungErzeugen`	[1.9.1.2]
`StellplatzUMLNummern`	[1.9.1.3]

Im Bereich `Fläche`, Abschnitt `Sollbetraege`:

`Sollarten`	[1.9.10.1]

Im Bereich `Fläche`, Abschnitt `UnterMietFl`:

`AktiviereUnterflaechen`	[1.9.108.1]
`UFlStmNrMin`	[1.9.108.2]
`UFlStmNrMax`	[1.9.108.3]

Im Bereich `Fläche`, Abschnitt `Flächenart`:

`AnzeigeGesamtwert`	[1.9.134.1]

Im Bereich Fläche, Abschnitt `FlaechenTeilen`:

TeilFlNurMitBeenden	[1.9.147.1]

Im Bereich `Fläche`, Abschnitt `Flächenstammtermine`:

`Attribut1`	[1.9.155.1]
`Attribut2`	[1.9.155.2]

Attribut3	[1.9.155.3]

Im Bereich Stammdaten, Abschnitt Flaechenstamm:

DisableTabs4WEG	[1.14.31.1]
TabRaum	[1.14.31.2]
Erlösschmälerung: Planmiete verwenden - Vorbelegung	[1.14.31.3]
Erlösschmälerung: Planmiete verwenden - Editierbar	[1.14.31.4]
BeschriebZugeklapptStarten	[1.14.31.5]
VorbelegungFlaechenbezeichnung	[1.14.31.6]

Weitere Parameter beziehen sich nur auf die Verarbeitung von Flächendaten in davon abhängigen Modulen und sind daher hier nicht aufgeführt.