Flächen plus

Was mache ich hier?

Das Modul Flächen plus bietet einen kompakten Überblick über alle wichtigen Daten und Vorgänge zu einer Fläche. Neben gruppen- und objektübergreifenden Übersichten können Sie pro Fläche eine strukturierte Detailsicht aufrufen. Die Flächendaten werden hier angezeigt und sind meist nicht zu verändern. Neben Flächendaten sind auch hierzu ermittelte Informationen verfügbar, z. B. aktuelle Flächenbelegung, Termine oder über den Objektstamm zugeordnete Kreditoren. Daten wie Notizen, Multimedia-Dateien und Termine können auch in diesem Modul zusätzlich erfasst werden. Der Wechsel in die Module Objekte plus und Personen plus ist direkt möglich. Zusätzlich lassen sich direkt aus der Übersicht per Kontextmenü neue Technische Objekte anlegen. Zur ausgewählten Fläche lassen sich außerdem direkt Meldungen und Aufträge (sofern lizenziert) erfassen oder die Vermarktung einstellen. Die lizenzpflichtigen Module Leerstandsalarm, Interessentenverwaltung sowie Funktionen der Teamverwaltung sind ebenfalls in Flächen plus integriert.

Wie mache ich es?

home

Ausgewählte Flächendaten ändern

Mit der Funktion Ausgewählte Flächendaten ändern im Kontextmenü der Übersicht Fläche plus/erweitert hat ein Benutzer mit S-Rechten die Möglichkeit, folgende Flächendaten zu ändern oder auch zu löschen:

- keine Vermarktung
- PlZ Ort
- Strasse Nr
- Erlösschmälerung
- Pauschalen-Regelung ignorieren
- Lage/Beschreibung 1-3
- Heizkostendienst
- Kundennummer
- Ordnungsnummer (nur änderbar, wenn genau eine Fläche markiert ist)
- Verbrauchsinformation (EED) (Lizenz on-site-roles)
- Flächenbeschriebe

Per Mehrfachauswahl ist es zusätzlich möglich, Daten über mehrere Flächen gesammelt zu ändern. Insbesondere für die Arbeit mit dem Modul Mietspiegel plus ist die gesammelte Änderung von Flächenbeschrieben eine hilfreiche Funktion.





Diese Funktion sollte sehr sorgfältig genutzt werden, damit es nicht zu unerwünschten Ergebnissen kommt. Vor der Auswahl der zu ändernden Flächen empfiehlt sich eine Filterung über die Modulfilter, um z. B. nur Flächen eines einzelnen Gebäudes auszuwählen und anschließend zu ändern.

Stichtag

Über die Funktion `Stichtag` können Sie in der Ansicht `Fläche (Erweitert)` ein Bezugsdatum für die zeitabhängigen Daten einstellen. Die Ansicht ermöglicht somit eine Sicht auf die Historie, den aktuellen Stand und in die Zukunft. Wird als Stichtag nicht das aktuelle Tagesdatum genutzt, werden folgende Spalten hiervon abhängig neu berechnet: akt. Belegung, Leerstandsbeginn, Leerstandsende, Folgevermietung, Größe, Planmiete und Marktmiete.

Vermietungsaktivität anlegen/ändern

Zugang: `Flächen plus > Leerstandsalarm > Kontextmenü`

In der lizenzabhängigen Ansicht `Leerstandsalarm` kann kann eine Vermietungsaktivität erstellt und geändert werden. Der Dialog enthält zusätzlich ein Register `Historie` für Änderungen der Vermietungsaktivität. Die Änderungen werden ebenfalls in der Historie der Fläche angezeigt. Die Vermietungsaktivitäten werden automatisch entfernt, sobald ein Vertragsbeginn zu einer Fläche eingegeben wird. So wird verhindert, dass bei zukünftig erneuten Leerständen historische Vermietungsaktivitäten angezeigt werden.

1. Wählen Sie in der Ansicht zur gewünschten Fläche über das Kontextmenü `Vermietungsaktivität`.
2. Der Dialog `Vermietungsaktivitäten` wird geöffnet. Geben Sie die Parameter ein.
3. Speichern Sie mit OK.

Anfrage zur Aktualisierung der Vermietungsaktivitäten

Zugang: `Flächen plus > Leerstandsalarm > Kontextmenü`

Sie können über die `Anfrage zur Aktualisierung der Vermietungsaktivitäten` eine standardisierte E-Mail an den Objektverantwortlichen erzeugen. Dazu müssen vorab in iX-Haus unter `Fachadministration > Systemeinstellungen Datenbanken > LEERSTANDSALARMTEAMS` ein oder mehrere Teams ausgewählt werden. Für die E-Mail-Funktion muss zudem der Zugriff auf das E-Mailprogramm eingerichtet sein. Nur Objektverantwortliche, die diesen gewählten Teams angehören, erhalten die erzeugten E-Mails. Anfragen zur Aktualisierung werden dabei automatisch mit einem Standardtext versendet.

1. Wählen Sie in der Ansicht zur gewünschten Fläche über das Kontextmenü `Anfrage zur Aktualisierung der Vermietungsaktivitäten`.

2. ....

Rückfrage zu Vermietungsaktivitäten

`Flächen plus > Leerstandsalarm > Kontextmenü`

Sie können über `Rückfrage zur Vermietungsaktivität` eine individuelle E-Mail an den Objektverantwortlichen erzeugen. Dazu müssen vorab in iX-Haus unter `Fachadministration > Systemeinstellungen Datenbanken > LEERSTANDSALARMTEAMS` ein oder mehrere Teams ausgewählt werden. Für die E-Mail-Funktion muss zudem der Zugriff auf das E-Mailprogramm eingerichtet sein. Nur Objektverantwortliche, die diesen gewählten Teams angehören, erhalten die erzeugten E-Mail. Bei Auswahl der Funktion `Rückfrage zur Vermietungsaktivität` öffnet sich eine neue E-Mail mit Textmuster.

Beispiel:

Betreff:

„Objekt 99001 CredoCarree Ratingen, Fläche 09003 Kellerraum 3, zu Vermietungsaktivitäten“

Mailtext:

„Hallo Peter Müller,

der iX-Haus Benutzer HolgerLeibling (Nummer 002) bittet um Aktualisierung der Vermietungsaktivitäten zu Objekt 99001 Credo Carree Ratingen, Fläche [09003] Kellerraum3 (Keller/Lagerraum).“

Leerstand aufgrund einer Kündigungswahrscheinlichkeit eintragen

Sie können im iX-Haus Vertragsmanagement zu einem laufenden Vertrag Kündigungswahrscheinlichkeiten erfassen. Konkret umfasst dieses die Zuordnung frei definierbarer Katalogfelder (Kündigungswahrscheinlichkeiten sehr hoch, hoch etc.), das erwartete Leerstandsdatum und ergänzende Notizen. Diese Verträge bzw. Flächen können auch im Leerstandsalarm angezeigt werden, um zu erwartende Leerstandsrisiken im Blick zu halten. Dazu muss eine `Alarmregel` anlegt werden, die über ihre Kriterien-Definition das vertragsbezogene Feld `Kündigungswahrscheinlichkeit` auswertet – dieses kann nach Bedarf mit weiteren Bedingungen kombiniert werden.



Abb.: Beispiel für Alarmregeln unter Berücksichtigung einer Kündigungswahrscheinlichkeit

Das Datum, für wann die Kündigung erwartet wird, wird dabei als Tag des Leerstands interpretiert. Bei der Alarmregel ist der Wert des Vor-/Nachlaufs dann auf dieses Datum bezogen (analog zum Leerstandsbeginn).

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. Die Spalte `Assetklassen` wird in der Flächenübersicht angezeigt, um hierüber ebenfalls Funktionen zur Gruppierung und Sortierung einsetzen zu können. 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

Feld	Beschreibung
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.

Ansicht 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.

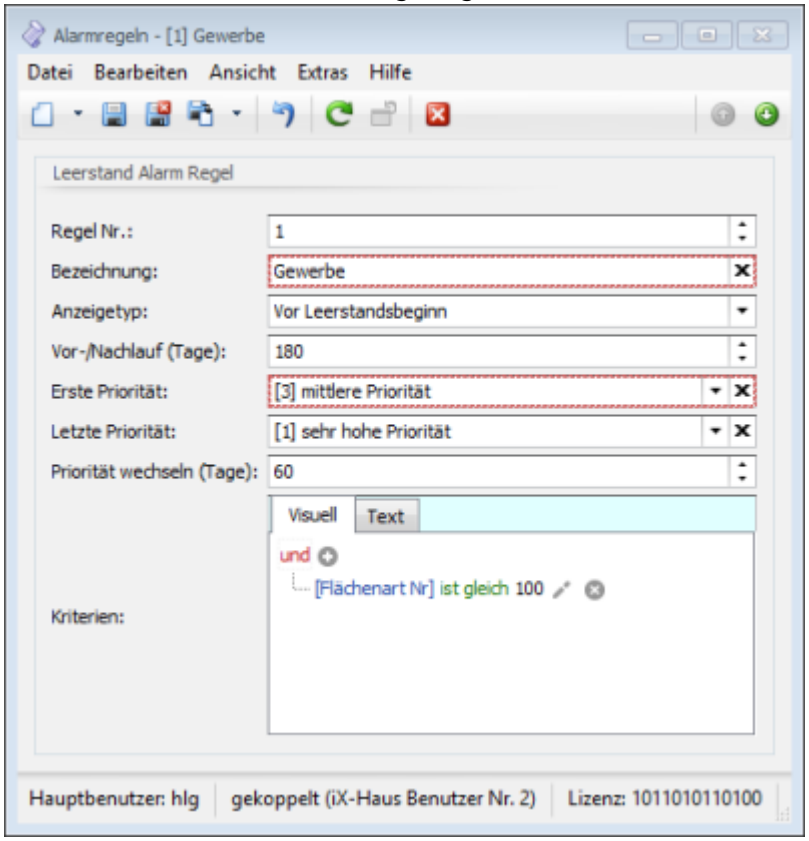

Abb. 1: Beispiel für Definition von Alarmregeln für den Leerstand

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.

Feld	Beschreibung
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.

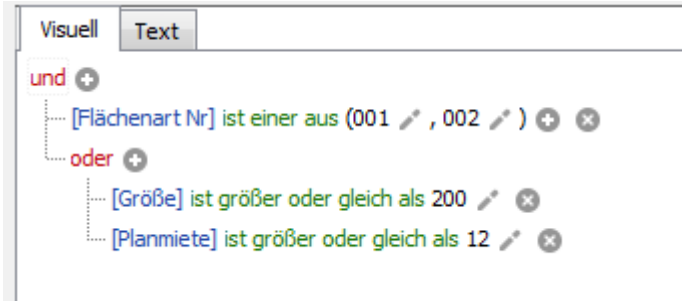

Abb. 2: Beispiel für Definition von Kriterien für Alarmregeln

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.

Administration

home

Systemeinstellungen Datenbank

`Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank > iX-Haus Plus > Leerstandalarm`

PlusLeerstandsalarmTeams	Hier hinterlegen Sie Teams, die E-Mailbenachrichtigungen aus iX-Haus plus Leerstandsalarm erhalten.