ims

Die neue Software für das Management von Gewerbe-Immobilien

- **Ertragssteigerung durch aktives Vertragsmanagement**
- **Kostensenkung durch aktives Kostenmanagement**

Immobilien-Management-Systeme GmbH



Besonderheiten und Ziele einer IT-Lösung für das Management von Gewerbe-Immobilien

Dynamisches Flächenmanagement und Nutzungsvariabilität

Zu Gewerbe-Immobilien zählen insbesondere Shopping-Center, Bürohäuser, Gewerbe- und Industrieparks, Lagerhallen sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Während Wohnimmobilien in Bezug auf die Flächennutzung statisch sind, können bei Gewerbeimmobilien im Zeitablauf vielfältige Nutzungsänderungen und damit verbunden auch Flächenveränderungen stattfinden.

Vertragsfreiheit beim Mietvertrag

Im Gegensatz zum Wohnungsmietvertrag, in dem die Inhalte durch gesetzliche Regelungen, z. B. hinsichtlich der Verteilung der Nebenkosten, festgelegt sind, wird der Gewerbemietvertrag zwischen Kaufleuten mit voller Vertragsfreiheit abgeschlossen.

Ziele des Immobilien-Management-Systems iMS

Mit iMS werden folgende Ziele erreicht:

- Ertragssteigerung bei den Mieten durch eine Überwachung und zeitnahe Anpassung von Index-, Umsatz- und Staffelmieten.
- Ertragssicherung von Mieterlösen durch mehrstufiges Mahnwesen und professionelle Kautionsverwaltung.
- Kostenreduzierung durch volle Transparenz über die Kosten von Gewerbe-Immobilien und umfassende Weiterbelastung der Kosten an die Gewerbemieter.
- Risikominimierung durch permanente Terminüberwachung von Vertragslaufzeiten, Kündigungsrechten und Optionen.
- Rentabilitätsanalyse von Gewerbe-Immobilien durch professionelles Rechnungswesen und Controlling.



Anforderungen an eine Software für das Management von Gewerbe-Immobilien

Systemtechnische Anforderungen:

- Windows-Standard bei der Bedienung der Software,
- Detailliertes Zugriffs- und Berechtigungskonzept,
- Integration der Office-Produkte für Korrespondenz, Tabellenkalkulation und Terminverfolgung,
- Verfügbarkeit der Lösung auf herkömmlichen Inhouse-Windows-Systemen,
- Leichte Administrierbarkeit der Software ohne zusätzliches IT-Personal,
- Offenheit für individuelle Auswertungen,
- Leichte Skalierbarkeit hinsichtlich der Anzahl der Immobilien, der Nutzer des Systems und zusätzlicher Module in der Zukunft,
- Integration einer Komplettlösung im Rechnungswesen mit der Option zur Anbindung alternativer Fibu-Systeme.

Anforderungen an das Reporting:

- Standardberichte auf Knopfdruck
- Leichte Anpassbarkeit der Standardberichte an die Anforderungen unterschiedlicher Eigentümer
- Ausgabe der Standardberichte in verschiedenen Formaten:
  - Druckaufbereitet
  - Excel-Format zur Weiterverarbeitung
  - Word
  - PDF
- Ad-Hoc-Auswertungen über einfache Datensichten direkt nach Excel ohne Programmierkenntnisse
- Einfacher Berichtsgenerator für die Erstellung und Speicherung von Datenbanksichten und Excel-Auswertungen
- Erstellen von Charts und Grafiken für Managementauswertungen
- Zugriff auf die Datenbasis über SQL-Server und Microsoft Query
- Einbindung der Corporate Identity (Logo, Layout, Schrifttyp) in den Managementreports



Funktionale Anforderungen

Die funktionalen Anforderungen zielen darauf ab, die Besonderheiten beim Management von Gewerbe-Immobilien abbilden zu können. Hier sind zu nennen:

Anforderungen bei den Stammdaten:

- Zentraler, firmenübergreifender Personenstamm für Mieter, Vermieter und Lieferanten, um Mietverhältnisse und Lieferantenbeziehungen über alle Objekte auswerten zu können,
- Flexible Objektstruktur mit Objekten, Gebäuden, Bauteilen und differenzierten Flächenbeständen,
- Beliebige Bemessungen bei den Flächen im Zeitablauf (z. B. Haupt-, Neben-, Klima- und Nebenkostenflächen).

Anforderungen bei den Mietvertragsdaten:

- Erfassbarkeit der Eckdaten von Gewerbemietverträgen,
- Laufzeiten mit Optionen und Sonderkündigungsrechten,
- Vereinbarte Kautionen,
- Differenzierte Mietkonditionen mit Index-, Umsatz- und Staffelmieten,
- Beliebige Vertragszusatzparameter und Wiedervorlagen zum Vertrag,
- Beliebige Zuordnung von Flächen (z. B. Laden, Lager, Nebenflächen) zu einem Mietvertrag im Zeitablauf,
- Erfassen von Anmietverträgen und Untermietverträgen.

Anforderungen zur Mietanpassung, Terminüberwachung und Mietprognose:

- Erfassung von Mieterumsätzen, Berechnung von Umsatzmieten mit Briefschreibung und automatischer Sollstellung,
- Erfassung aktueller Indexwerte, Durchführung der Indexmietanpassung mit Briefschreibung und automatischer Sollstellung für zurückliegende Monate,
- Terminüberwachung von Vertragslaufzeiten, Optionen, Sonderkündigungsrechten und beliebigen Wiedervorlagen,
- Hochrechnung der Mieten in der Zukunft aufgrund angenommener Umsatzverläufe und prognostizierter Indexsteigerungen.

Anforderungen im Auswertungsbereich:

- Strukturanalysen der Mieten und Kosten in Shopping-Centern,
- Risikoanalysen zu Vertragslaufzeiten und Mieten,
- Analysen und Prognosen von Mieterumsätzen in Shopping-Centern.



Funktionale Anforderungen

Anforderungen zur Mietenbuchung:

- Automatische Sollstellung der Mietforderungen differenziert nach Einzelflächen und Erlösarten,
- Sollstellung von Mietarten in Fremdfirmen (z. B. Werbekostenbeiträge),
- Möglichkeit der Datenübergabe in die integrierte Finanzbuchhaltung oder in eine externe Buchungsschnittstelle,
- Probesollstellungen mit Aufzeigen von Sollstellungsänderungen,
- Maschinelles Einlesen von Mietzahlungseingängen,
- Komfortables, mehrstufiges Mahnwesen.

Anforderungen zur Finanzbuchhaltung:

- Komplette, integrierte Finanzbuchhaltung mit komfortabler Rechnungs- und Zahlungsbearbeitung,
- Variable Bilanz nach verschiedenen Bilanzschemata,
- Kosten- und Ertragsanalysen bis auf die Ebene einzelner Mietflächen,
- Automatische Entwicklung einer Einnahmen-/Überschussrechnung (EÜR) aus der Gewinn- und Verlustrechnung,
- Automatische Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Immobilien,
- Integrierte Darlehensverwaltung,
- Betriebswirtschaftliche Auswertungen.

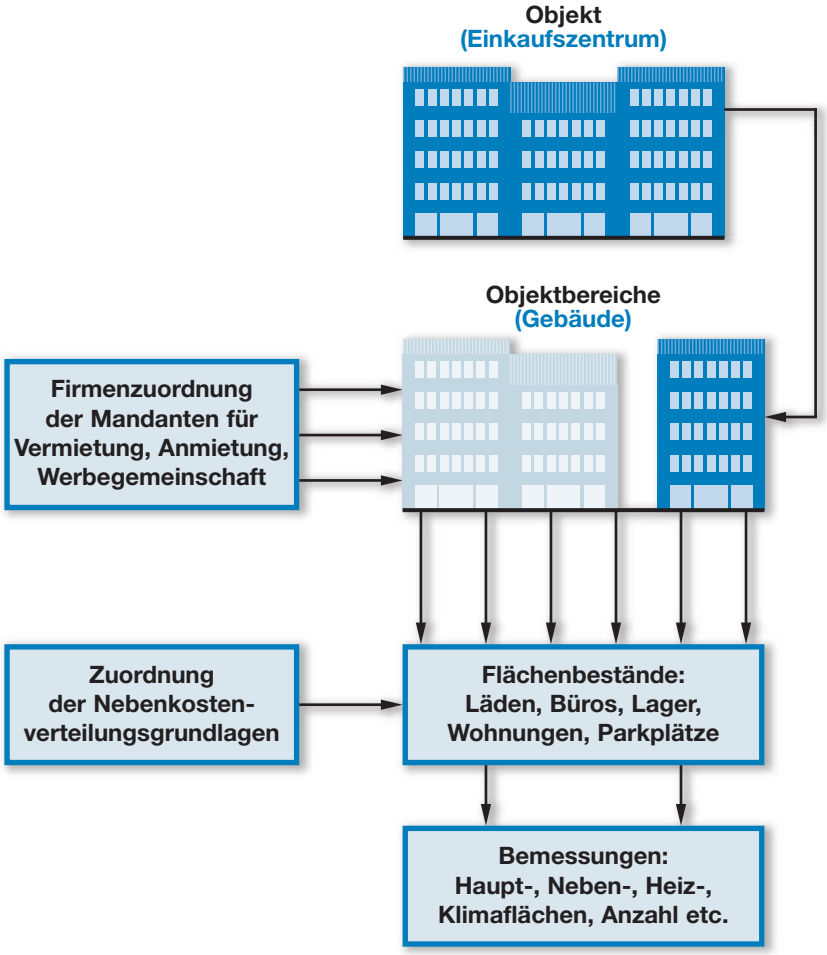
Anforderungen zur Nebenkostenabrechnung:

- Variable Verteilstrukturen gemäß der Kostenverursachung der einzelnen Mietflächen,
- Berücksichtigung von Flächenänderungen im Zeitablauf und Sondervereinbarungen mit Mietern im Rahmen der Abrechnung,
- Abbildung von Zählerhierarchien bei der Verteilung verbrauchsabhängiger Kostenarten,
- Datenaustausch mit Heizkostenableseunternehmen,
- Mehrstufiges Auswertungssystem zur Nebenkostenabrechnung.



Dr. Klaus Grüning, Geschäftsführer, Vertrieb

Die Objektstruktur in iMS



Die oberste Hierarchie-Ebene ist das **Objekt**. Darunter wird eine Immobilie verstanden, für die das kaufmännische Objektmanagement durchgeführt wird. Beispiel für ein Objekt ist ein Einkaufszentrum oder ein Bürokomplex.

Objekte können sich in **Objektbereiche** gliedern. Objektbereiche können Gebäude oder Bauteile eines Objekts sein. Auf dieser Ebene findet die Zuordnung der Eigentümer statt, die für die Führung der einzelnen Objektbuchhaltungen erforderlich ist.

Es ist denkbar, dass ein Einkaufszentrum aus mehreren Gebäuden besteht, die unterschiedliche Eigentümer haben. Das Immobilienmanagement ist jedoch für das Objekt als Ganzes durchzuführen.

In den Objektbereichen gibt es verschiedene **Flächenbestände**, z. B. Laden-, Lager-, Büro- und Gemeinschaftsflächen, die komplett oder in Teilen an einzelne Mieter vermietet werden können.

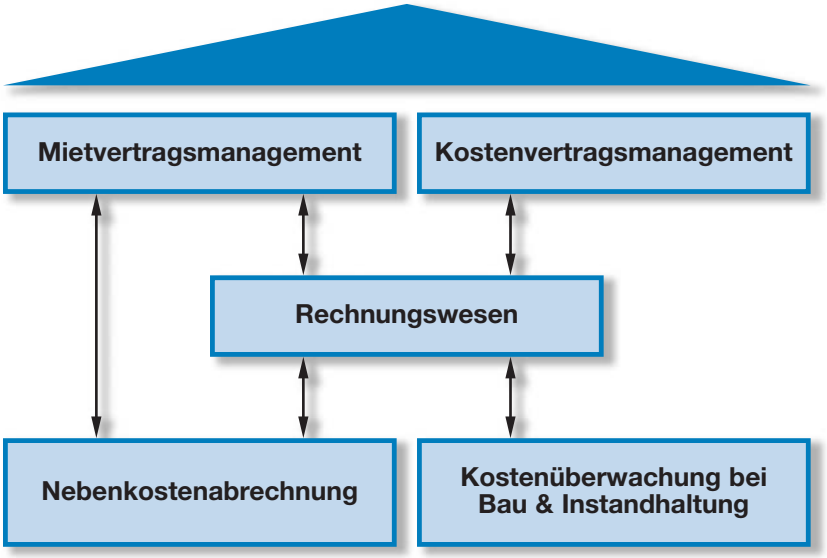
Diesen Flächenbeständen können unterschiedliche **Bemessungen** zugeordnet werden, die im Rahmen der Vermietung oder in der Nebenkostenabrechnung relevant sind. Als Beispiel für solche Bemessungen können die Hauptfläche, die Nebenfläche, die Nebenkostenfläche, die Klimafläche usw. genannt werden.

Die detaillierte Abbildung der Objektstruktur mit Objekten, Objektbereichen, Flächenbeständen und Bemessungen ist die Basis des integrierten iMS.



Stefan König, Leiter Entwicklung

Die iMS-Lösung im Überblick



Integration der Module

- Im Modul **Mietvertragsmanagement** werden die Mietverträge mit allen Sollstellungen erfasst. Durch die automatische Sollstellung gelangen sowohl die monatlichen Mietforderungen als auch die Stammdaten neuer Mieter in das Modul Rechnungswesen.

- In der **Kostenvertragsverwaltung** werden alle Objektverträge mit ihren Dauerbuchungen erfasst. Hierdurch werden im Rechnungswesen neue Kreditoren angelegt und die monatlichen Verbindlichkeiten aus den Kostenverträgen erzeugt.

- Die im **Rechnungswesen** gebuchten, verteilbaren Eingangsrechnungen werden an das Modul Nebenkostenabrechnung zur verursachungsgerechten Verteilung auf die Mieter übergeben.

- Basis der **Nebenkostenabrechnung** ist das Modul Mietvertragsmanagement, in dem die Mieter des Objekts und deren vertragliche Regelungen über die Teilnahme an den Nebenkosten gespeichert sind. Die Ergebnisse der Nebenkostenabrechnung werden als Nachbelastung oder Gutschrift an das Rechnungswesen übergeben.

- Aus dem Rechnungswesen werden die gebuchten, aktivierbaren Eingangsrechnungen an das Modul **Kostenüberwachung bei Bau und Instandhaltung** übergeben. Dort findet der Soll-Ist-Vergleich mit den Budgetwerten statt.

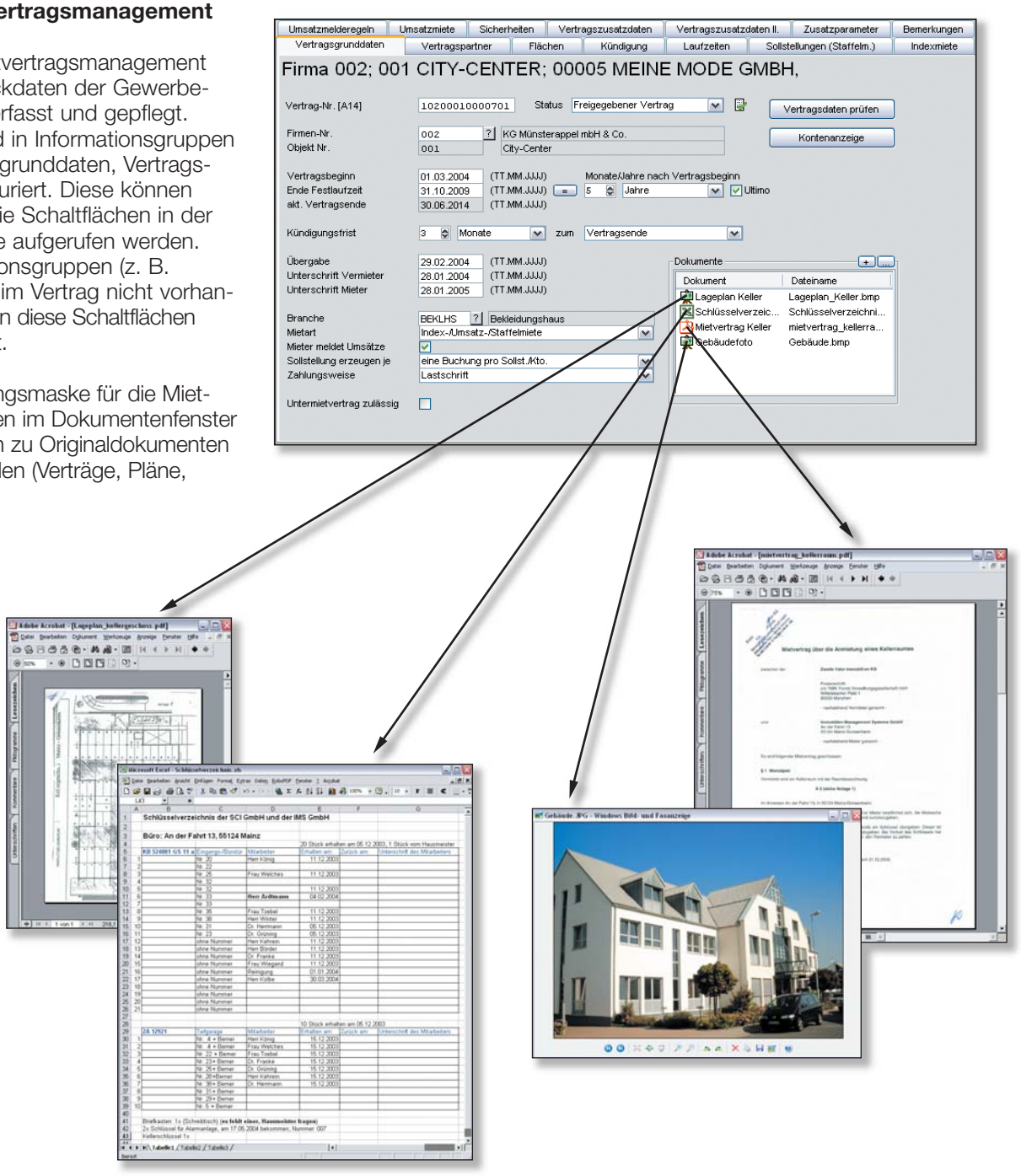


iMS-Module

Modul Mietvertragsmanagement

Im Modul Mietvertragsmanagement werden die Eckdaten der Gewerbemietverträge erfasst und gepflegt. Die Daten sind in Informationsgruppen (z. B. Vertragsgrunddaten, Vertragspartner) strukturiert. Diese können einzeln über die Schaltflächen in der Vertragsmaske aufgerufen werden. Sind Informationsgruppen (z. B. Umsatzmiete) im Vertrag nicht vorhanden, so werden diese Schaltflächen nicht angezeigt.

In der Erfassungsmaske für die Mietverträge können im Dokumentenfenster Verknüpfungen zu Originaldokumenten hinterlegt werden (Verträge, Pläne, Bilder etc.).





Holger Kehrein, Leiter Support

Nach den Vertragsgrunddaten können folgende Eckdaten aus dem Gewerbemietvertrag erfasst werden:

- Vermieter und Mieter als Vertragspartner,
- Angemietete Flächen,
- Kündigungsdaten, falls eine Kündigung eingeht,
- Laufzeiten zur Verlängerung des Vertrages, z. B. Optionen und Sonderkündigungsrechte,
- Sollstellung aller Zahlungen, die mit dem Vertrag verknüpft sind,
- Indexmiete: Wertsicherungsklauseln für die Miete, die in dem Vertrag vereinbart sind,
- Umsatzmelderegel, falls der Mieter sich verpflichtet hat, seine Umsätze zu melden,
- Umsatzmietvereinbarung,
- Sicherheiten: Kautionen die vereinbart wurden,
- Zusatzparameter: beliebige Zusatzfelder zum Vertrag,
- Bemerkungen: textliche Zusatzvereinbarungen aus dem Vertrag mit der Möglichkeit einer terminierten Wiedervorlage.

Auf der Basis dieser erfassten Vertragsdaten unterstützt iMS folgende Funktionen:

- Automatische Sollstellung der Mietforderungen,
- Automatische Anpassungen der Miete bei Staffelmietvereinbarungen,
- Automatische Indexüberwachung bei wertgesicherten Mieten,
- Abrechnung von Umsatzmieten,
- Überwachung von Mietvertragslaufzeiten, Sonderkündigungsrechten und Optionen.

Modul Rechnungswesen

Das Modul Rechnungswesen beinhaltet eine komplette Finanzbuchhaltung mit integrierter Kostenrechnung und Anlagenbuchhaltung.

Aus der Vertragsdatenbank werden die Mietforderungen als Sollstellungen automatisch übernommen.

Das iMS-Rechnungswesen übergibt die erfassten Eingangsrechnungen an die iMS-Nebenkostenabrechnung.

Das iMS-Rechnungswesen unterstützt den Anwender durch:

- Komfortable Funktionen zur Pflege und Suche von Stamm- und Bewegungsdaten,
- Reduzierung manueller Buchungen durch maschinelle Verarbeitung von Bankbelegen,
- Möglichkeit von Dauerbuchungen,
- Integriertes, mehrstufiges Mahnwesen,
- Komfortablen Zahlungsverkehr,
- Erstellung von Bilanzen nach verschiedenen Bilanzierungsvorschriften,
- Entwicklung einer Einnahmen-/Überschussrechnung,
- Variable Auswertungsmöglichkeiten durch freie Gestaltung des Anwenders bzw. Datenexport nach Excel,
- Integrierte Darlehensverwaltung bei fremdfinanzierten Immobilien,
- Beachtung der Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Immobilien.



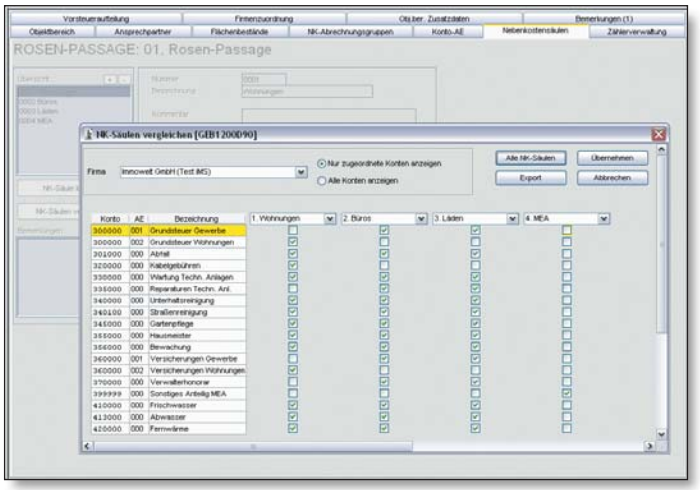
iMS-Module

Modul Nebenkostenabrechnung

Das Modul Nebenkostenabrechnung bedient sich der Vertragsdaten aus dem Modul Mietvertragsmanagement und der erfassten Kosten aus dem Modul iMS-Rechnungswesen.

Bei der Objektstruktur wird hinterlegt, wie die einzelnen Mietflächen an den anfallenden Kosten partizipieren.

Bei den Verträgen können Sondervereinbarungen mit Mietern festgelegt werden. Diese werden in der Vertragsdatenbank erfasst und bei der Verteilung der Kosten berücksichtigt. Es wird eine ausführliche objekt- und mieterbezogene Dokumentation der Nebenkostenabrechnung erzeugt.



Verteilgrößen:

FLÄCHEN

iMS-Flächen-/Vertragsverwaltung



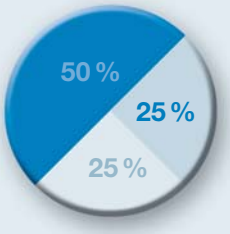
ZÄHLER

iMS-Zählerverwaltung (4-stufig)



UNTERVERTEILUNG

iMS-Unterverteilgrößen



iMS erlaubt die Verteilung der Kosten nach unterschiedlichen Flächenarten, z. B. Haupt-, Neben-, Heizkosten- und Nebenkostenflächen. Es ist eine vierstufige Zählerverwaltung integriert. Außerdem können Kosten nach festen Unterverteilgrößen weiterbelastet werden.



Nicole Keßler, Leiterin Consulting und Outsourcing

Weitere Module

Kostenvertragsverwaltung

In diesem Modul werden alle Kostenverträge erfasst, die für die Immobilienobjekte abgeschlossen wurden. Diese lassen sich gliedern in:

- Versicherungsverträge,
- Dienstleistungsverträge,
- Wartungsverträge,
- Versorgungsverträge,
- Öffentliche Lasten und
- Sonstige Verträge.

Neben den Vertragspartnern und den Vertragslaufzeiten werden die aus diesen Verträgen resultierenden Dauerzahlungen erfasst. Hieraus werden automatisch Dauerbuchungen für das iMS-Rechnungswesen erzeugt. Dieses Modul ist die Basis für ein effektives Kostenmanagement.

Kostenüberwachung bei Bau und Instandhaltung

Dieses Modul sichert die Einmalerfassung von Rechnungsbelegen, die bei dem Bau und der Instandhaltung von Gewerbe-Immobilien anfallen. Zunächst werden die Plankosten, z. B. nach der DIN 276, budgetiert. Bei der Auftragsvergabe werden die einzelnen Aufträge diesen Budgetpositionen zugeordnet. Beim Rechnungseingang wird eine Verknüpfung zu dem Auftrag und den Budgetpositionen hergestellt. So kann jede Budgetposition mit dem erteilten Auftragsvolumen, dem Rechnungsvolumen und dem Zahlungsvolumen verglichen werden.

Mietprognose

In diesem Modul wird die Objektmiete in der Zukunft berechnet. Dabei werden die in der Vertragsdatenbank gespeicherten Staffelmietanpassungen berücksichtigt. Die Index- und Umsatz-mieten werden aufgrund von Annahmen über Index- und Umsatzver- läufe in der Zukunft berechnet. Es fließen die vertraglichen Index- und Umsatzregeln aus der Datenbank in die Hochrechnung ein. Planmieten für die Bewertung von Leerständen und für auslaufende Mietverträge sowie angenommene Leerstandszeiten bis zur Neuvermietung können erfasst werden. Alle erfassten Parameter können in Form von Szenarien gespeichert und wieder verwendet werden.



Immobilien-Management-Systeme GmbH

Nikolaus-Kopernikus-Straße 7
55129 Mainz
Telefon +49 (0)6131 140763
Telefax +49 (0)6131 1407640
www.ims-mainz.de