



Immobilienmanagement

Erfassen und bewerten Sie die betriebliche und finanzielle Leistung Ihrer Liegenschaften auf individueller Basis oder auf Basis des Portfolios

Immobilien sind oftmals die Inventarobjekte mit dem höchsten Wert für ein Unternehmen. Deshalb ist es wichtig, die Zyklen und Trends, die Ihre Liegenschaften beeinflussen, zu erkennen und einen strategischen Plan zu entwerfen, um Risiken und Möglichkeiten darzulegen. Da Unternehmen ständig Entscheidungen zu ihrem Liegenschaftsportfolio treffen – z. B. über Mietverträge, Erwerb und Veräußerung – ist es wichtig, schnell auf genaue Informationen zurückgreifen zu können, auf die diese Entscheidungen gestützt werden können. Mit der ARCHIBUS-Anwendung „Immobilienmanagement“ können Mieter, Vermieter oder Eigentümer detaillierte Immobilien- und Mietinformationen aufzeichnen, verwalten und analysieren, um ihr Portfolio zu bewerten, Risiken zu minimieren und die Rentabilität zu verbessern.

Zu den Aktivitäten und Berichten zählen:

- Liegenschaftskurzfassung
- Liegenschaftszusammenfassung
- Liegenschaftskostenanalyse
- Budget nach Liegenschaft
- Cashflow
- Mietverträge und Grundmieten
- Mietverträge und Optionen
- Warnungen zu fällig werdenden Mietverträgen
- Warnungen zu fällig werdenden Optionen
- Markierung freier Mietbereiche
- Überfällige Steuer
- Cashflow der Steuer
- Markierung der Vorschriftenflächen nach Liegenschaft
- Abschreibungstabellen für Liegenschaftsinventar
- Kostenprognosen nach Liegenschaft
- Zusammenfassung der Mietvertragsbilanz und vieles mehr...

Vorteile

- **Verbessert die Leistung von vermieteten und eigenen Liegenschaften durch finanzielles und betriebliches Benchmarking**
- **Erstellt Zusammenfassungenberichte zur Vorhersage von Möglichkeiten und zur Identifizierung von Investitionsrisiken**
- **Beschleunigt die Kapitalrendite der Liegenschaften durch Optimierung der Raumnutzung**
- **Beinhaltet GIS-Möglichkeiten zur grafischen Portfolio-Darstellung, um die Analyse von Immobilienkennzahlen zu verbessern**

Liegenschaftskurzfassung
Seite 1
28.07.2008

Datensätze für Liegenschaft: 1 KONZERNFLÄCHE

Bild der Liegenschaft
Liegenschaftsname: Konzernfläche Fischmark

Bild des Plans

Standort	====	Gekauft am:	01.10.2001	== Wert	=====
Strasse:	Am Fischmarkt 1	Buchwert festgesetzt am:	01.01.2005		
Stadt:	HAMBURG	Kaufpreis:	01.10.2001	€7.000.000,00	
Bundesland:	HAJ	Buchwert:		€9.000.000,00	
Postleitzahl:	22757	Marktwert:		€7.000.000,00	
Standort:	MARKT	Festgesetzter Grundsteuerwert:		€7.000.000,00	
Land:	DEU	Festgesetzter Sonstige Steuerwert:		€6.000.000,00	
== Beschreibung	=====			== Flächen	=====
Grundstück:	Grundstück	CAD-Fläche:	200.649,69	Grundstückfläche in Hektaren:	2,000
Liegenschaft-Nutzungsart:	Gewerbebetrieb	Grundstückfläche in Hektaren:	2,000	Grundstückfläche:	11.948.859,23
Liegenschafts-Status:	Firmengebäude	Brutto-Johnfläche nach Gebäude:	30.305,69	Nettofläche nach Gebäude:	22.376,60
Flächennutzungsplankategorie:	Gewerbegebiet	Nettofläche nach Gebäude (gesch.):	27.000,00	Mietfläche nach Gebäude:	26.444,57
Umgabungsart:	Wohngebiet	Parkplatzfläche:	3.225.093,53	Fläche: Unversiegt:	6.769.349,77
Liegenschaft grenzt an:		Fläche: Versiegt:	3.225.093,53	Ausgemessene Fläche nach Mietvertra	11.107,90
Autobahn Entfernung:	2,00	Verhandelte Fläche nach Mietvertra	11.500,00		
Entfernung bis zum Flughafen:	20,00				
Anzahl der Gebäude:	6				
Liegenschafts-Belegung:	Frau Stanning				
Hauptansprechpartner:					
Prozentsatz Firmensign:	100,00				
Steuersatz: Grundsteuer:	0,026571				
Verwendete Dienste:	GAS, STROM, WASSER, ABWASSER				
Anmerkungen:					

Der Liegenschaftskurzfassungsbericht enthält wichtige Informationen zu den Liegenschaften, einschließlich geschätztem Wert, Fläche und Bildern



Verbinden Sie Immobilienpläne mit Geschäftsplänen

Überprüfen Sie aktuelle und zukünftige offene Stellen zur besseren Planung von Mietoptionen und -möglichkeiten. Ob Erweiterung, Verkauf oder Kündigung von Mietobjekten, die Anwendung stellt Ihnen wichtige Informationen wie ungenutzte Liegenschaften oder genaue Raummaße zur Verfügung. Berechnen Sie Standards für eine Vielzahl an Liegenschaften, z. B. Kosten pro Benutzer oder Kosten pro Quadratmeter. Die Zahlen werden aus einer Datenbank abgerufen, dadurch können Sie die verschiedenen Kriterien besser vergleichen. Mit ARCHIBUS Immobilienmanagement können Sie diese Informationen bei Verhandlungen über Miet- oder Kaufpreise abrufen.

- *Risikominderung durch Verwendung von automatischen Notizbüchern, die Sie informieren, wenn Mietoptionen ablaufen, Aktivitäten anstehen oder Vermietungsverträge ablaufen*
- *Bereitstellung von detaillierten Liegenschaftskurzfassungen und statistischen Zusammenfassungen*
- *Verhandlung von Verträgen mithilfe von Kostenberichten, basierend auf Instandhaltungs- und Verwaltungskosten*
- *Schneller Überblick über ungenutzte Mietbereiche zur Nutzung für zukünftige Mieter*

Liegenschaftskosten und -bedingungen überwachen

Weisen Sie alle Kosten im Zusammenhang mit Liegenschaftsverwaltung aus und rechtfertigen Sie neue Ausgaben. Sie können beispielsweise die geschätzten Betriebskosten für alle eigenen oder angemieteten Liegenschaften, einschließlich Grundsteuern, bestimmen. Mit den Verrechnungsfunktionen können Sie Abteilungen oder sonstigen Unternehmenseinheiten deren Anteil an Steuern in Rechnung stellen, basierend auf deren Raumbelagungsanteil. Überwachen Sie Steuern durch Eingliederung eines Steuerbudget- und -berechnungsplans und lassen Sie sich durch Notizbuchberichte über Umlagen und Steuerzahlungsdaten informieren. Zusätzlich können Sie Querverweise zu Rechnungen und Mietvereinbarungen eingeben, um die Genauigkeit der Daten zu gewährleisten. Dies erleichtert sowohl dem Management als auch der Buchhaltungsabteilung die Entscheidungen im Zusammenhang mit Immobilien.

- *Einhaltung von Vorschriften durch Nachverfolgung von Anforderungen, Aufzeichnung von Problemen bezüglich der Einhaltung sowie Führen eines Registers für Anforderungen, um finanzielle Verluste zu vermeiden*
- *Aufzeichnung von Ausgaben für Grundsteuer und Aufstellung von Budgets für zukünftige Steuerzahlungen*
- *Bewertung der Rentabilität Ihrer Liegenschaften und des gesamten Portfolios*
- *Aufzeichnung und Analyse von Trends für alle Liegenschaften, um zukünftige Geschäftsentscheidungen treffen zu können*

Bewertung und Optimierung der Raumnutzung

Stellen Sie fest, wie effizient Ihre Räumlichkeiten genutzt werden, indem Sie intelligente CAD-Pläne mit Ihrer Immobiliendatenbank integrieren. Erstellen Sie Belegungspläne, Diagramme für Mietobjekte und Stapeldiagramme zum Hervorheben von ungenutzter, vermietbarer Fläche oder zur Ermittlung und Rückforderung von Räumlichkeiten, die aktuell nicht zu den ausgehandelten Mietflächen zählen. Die Anwendung unterstützt Sie auch dabei, zu gewährleisten, dass jede Abteilung ihren Anteil

an den Ausgaben für die Liegenschaften beisteuert. Die flexiblen Verrechnungsfunktionen verteilen die Kosten unter den Mietern je nach genutzter Fläche.

- *Dokumentation aller mietbezogenen Kosten und Gewährleistung, dass alle Kosten den jeweiligen Abteilungen oder Mietern in Rechnung gestellt werden*
- *Aufrufen einer allgemeinen Übersicht über Ihre Liegenschaften sowie Hervorheben von Details zu offenen Punkten*
- *Nachverfolgung des gesamten nationalen und internationalen Bestandes sowie Organisation von Liegenschaften nach geografischer Lage*
- *Problemlose Nachverfolgung von Abschreibungen für Liegenschaftsinventar mit der integrierten ARCHIBUS-Anwendung „Möbel-, Geräte- und Umzugsmanagement“*

Verbesserung der Funktionalität mit Bereitstellung von GIS

Die Immobilienanwendung kann die Vorteile von ARCHIBUS Geospatial Extensions für ESRI nutzen und so Portfolio-Managern die Möglichkeit bieten, eine verbesserte, „reale“ Umgebung für deren Immobilienentscheidungen zu verwenden.

- *Auflistung von leerstehenden Liegenschaften, auslaufenden Mietverträgen/Vertragsverlängerungen und sonstigen Hauptleistungsindikatoren in einer integrierten, dreidimensionalen Darstellung*
- *Schnelle Zuordnung von Geodaten wie Straßenkarten, Satellitendaten oder Demografien Ihrer eigenen Liegenschafts-, Mietvertrags-, Gebäude- und Inventarobjekt-Portfolios*
- *Nutzung von Geodaten zur Planung und Strategieerstellung Ihrer Immobilienportfolio-Ziele*

