

Schnelleinstieg

Administrator

2014/12/22 16:31

Inhaltsverzeichnis

Einführung	3
Handhabung der Oberfläche	3
Einstieg in die Cash Flow-Berechnung	12

Einführung

ICRS ist ein speziell für die Immobilienbranche entwickeltes Business Intelligence Tool, mit dessen Hilfe Sie nicht nur Ihr gesamtes Portfolio verwalten, sondern auch analysieren und optimieren können.

ICRS ist eine Java-basierte Web-Applikation, Clientzugriff erfolgt über Browser (Internetexplorer 10 oder höher, Firefox 18 oder höher).

Die Software fokussiert auf **Qualität, Zuverlässigkeit und schnelle Verfügbarkeit von aktuelle Daten**. ICRS integriert das **Know how** Ihres Unternehmens und unterstützt die Umsetzung und laufende Verbesserung ihrer **Prozesse**.

metamagix.icrs dient als **zentrale Datendrehscheibe** für Ihr Immobilienportfolio auf allen Ebenen Ihres Unternehmens. Sämtliche Daten Ihres **Immobilienbestandes** können über ICRS intuitiv verwaltet werden und stehen Ihnen übersichtlich zur Verfügung. Der Import der Verwaltungsdaten insbesondere der [Zinslisten](#) oder anderer Daten erfolgt über Ihren Internet-Browser.

Ihre [Berichte](#) sind einerseits in [Standard-Reports](#) hinterlegt, Sie können aber auch über das Menü [Spezialreports](#) adhoc Abfragen auf dem Bestand machen, und beliebige Feldkombinationen in Excel exportieren. Bereits vorhanden Reports können ganz einfach importiert und übernommen werden, einzeln ihren Anforderungen und Bedürfnissen angepasst und sofort für Mitarbeiter freigegeben werden.

Über das Bedienelement [Flexigrid](#) können Sie jede Liste als Excel -Tabelle exportieren. Da die Bedienung aller Module über den Browser erfolgt sind **keine Client-Installationen erforderlich**.

Natürlich können alle [Reports](#) mit Excel gelesen und bearbeitet werden. Insgesamt haben Sie mit ICRS alle Funktionen und Möglichkeiten die ein Benutzer sonst mit Outlook für seine täglichen Mails, Termine, Kontakte etc. zur Verfügung hat, mit vergleichbar einfachen Handhabung für's Asset Management und Immobilien Management.

Gleichzeitig haben Sie ein **integriertes Dokumentenmanagementsystem** und können Dokumente, Verträgen, Pläne, usw. direkt bei Objekt und Mieteinheit ablegen. Natürlich haben Sie auch die Möglichkeit Bilder zu hinterlegen, und das sehr nützlich Feature der **Integration der Google-Maps**.

Standortunabhängige und flexible Arbeit ermöglicht vor allem die **IPad-Version**, die bei linzesierten Versionen verfügbar ist. Zusätzliche Sicherheit bietet die Zugriffsmöglichkeit von unterwegs **über VPN**.

Da alle Daten in den zahlreichen Datenbanken über eine Bedieneroberfläche bearbeitet werden, werden doppelte und fehlerhafte Datenansammlungen verhindert. ICRS kann als flexible und modulare Lösung und durch eine hohe Anzahl an vorhandenen Schnittstellen sowie der einfachen Entwicklung von neuen Schnittstellen besonders **einfach und schnell in Ihr vorhandenes System integriert werden**.

Nach dem Aufruf der entsprechenden Site in Ihrem Browser verlangt der Begrüßungsbildschirm Nach Name und Passwort.

Oben sehen Sie die Menü-Struktur. Zusätzlich ein Menü: History, mit dessen Hilfe Sie die letzten Menüaufrufe wiederholt aufrufen können.

Handhabung der Oberfläche

Überblick Fonds Gesellschafter Objekte Einheiten Schnellsuche Fonds Schnellsuche Gesellschafter	Reporting Standard Reports ▶ Ad hoc Reports ▶ Filter, Tags, Settings ▶	Weitere Module Finanzzahlen Fonds ▶ Finanzzahlen Objekte ▶ Kredite ▶ Dienstleistungsverträge ▶ sonstige Einnahmen/Ausgaben ▶ CashFlows ▶ Mietverträge (historisch) ▶	System Rechteverwaltung ▶ Stammdaten ▶ Stammdatenimport ▶ Hilfe ▶ Immobilenglossar ▶ Nachrichten ▶	ICRS Immobilien Controlling und Reporting System LOGOUT	History
--	--	--	---	---	----------------

Willkommen, Vorname Nachname!

News

Hier informieren wir Sie über die neuesten Entwicklungen in metamagix.ICRS

- Release 09.03.2012 wichtigste Änderungen
 - Reports aktualisiert
 - Anonymisierungsscript per Web durchführbar
 - neue Gruppe für den Datenimport
 - Druckoptimierung der Reports
 - Korrektur Import Sonderzahlungen
 - Adresskorrektur abgedreht
 - Oberflächenanpassungen
 - Fonds mit speziellem Namen nur einmal anlegbar
 - Datumsangaben bei Upload Listen
- Release 24.02.2012 wichtigste Änderungen
- Update 24.11.2011
- ICRS Development Release Sal. Oppenheim

Gesamtflächen

Alle Asset Manager
Alle Geschäftsfelder

Category	Area (m²)
W	188.924
B	236.634
L	177.705
G	176.693

Asset manager
Geschäftsfeld
Land

ICRS Version so HEAD 201203121437 (MS-SQL)

Meine zuletzt bearbeiteten Objekte

Der Begrüßungsbildschirm nach dem Einloggen

Überblick User Interface (UI)

The screenshot shows the main menu (Hauptmenü) at the top with categories like Topographie, Zinslisten, Reporting, Finanz, Bank, Versicherung, System, and History. A side menu (Seitenmenü) on the left is titled 'Gesellschaften'. The main content area (Flexigrid) displays a table of real estate properties (Liegenschaft) with columns for Name, PLZ, Ort, Land, Hausverwaltung, and Zinsliste. Red arrows point to these key UI elements.

Name	PLZ	Ort	Land	Hausverwaltung	Zinsliste
Teststraße 16	1011	Budapest	Ungarn	Hausverwaltung	30.09.2009 00:00
Teststraße 19	11000	Prag	Tschechien	Hausverwaltung	
Teststraße 13	11000	Prag	Tschechien	Hausverwaltung	
Teststraße 9	10115	Berlin	Deutschland	Hausverwaltung	30.09.2009 00:00
Teststraße 6	1080	Wien	Österreich	Hausverwaltung	30.09.2009 00:00
Teststraße 3	10115	Berlin	Deutschland	Hausverwaltung	30.09.2009 00:00

Das Flexigrid

ein Typisches [Flexigrid](#), in diesem Fall nach Betätigung des Menüs: [Fonds](#)

metamagix ICRS 2 - Schnelleinstieg

Überblick

- Fonds
- Gesellschafter
- Objekte
- Einheiten
- Schnellsuche Fonds
- Schnellsuche Gesellschafter

Reporting

- Standard Reports >
- Ad hoc Reports >
- Filter, Tags, Settings >

Weitere Module

- Finanzzahlen Fonds >
- Finanzzahlen Objekte >
- Kredite >
- Dienstleistungsverträge >
- sonstige Einnahmen/Ausgaben >
- CashFlows >
- Mietverträge (historisch) >

System

- Rechteverwaltung >
- Stammdaten >
- Stammdatenimport >
- Hilfe >
- Immobilenglossar >
- Nachrichten >

ICRS
Immobilien Controlling
und Reporting System

LOGOUT

History

- Fonds
- Gesellschafter

Fonds

Fonds anlegen
Excel exportieren
Einstellungen speichern
Einstellungen löschen

Suchen

	Name	Langbezeichnung	Rechtsform	Sitz
	Fonds			
	Fonds - 2 Objekte	Fonds - 2 Objekte GbR	GbR	
	Fonds - Flächenanpassung	Fonds - Flächenanpassung GbR	GbR	
	Fonds - Indexierung	Fonds - Indexierung GbR	GbR	
	Fonds - Indexierung (Datum Inde	Fonds - Indexierung (Datum Inde	GbR	
	Fonds - Kontrolle	Fonds - Kontrolle GbR	GbR	
	Fonds - Leerstand zum Stichtag	Fonds - Leerstand zum Stichtag	GbR	
	Fonds - Mietsteigerung nachhalti	Fonds - Mietsteigerung nachhalti	GbR	
	Fonds - MV Beginn nach Stichta	Fonds - MV Beginn nach Stichta	GbR	
	Fonds - Option - 1. Option = ja; 2	Fonds - Option - 1. Option = ja; 2	GbR	
	Fonds - Option - Ist-Miete über n	Fonds - Option - Ist-Miete > nach	GbR	
	Fonds - Option - Ist-Miete unter n	Fonds - Option - Ist-Miete < nach	GbR	

25
Page 1 of 1
Displaying 1 to 21 of 21 items

Übersicht der angelegten Fonds

Die Icons in linken Spalte haben folgende Funktionen:



Icons zum schnellen Zugriff

Über das Menü haben Sie **Zugriff auf ihr [Immobilienportfolio](#) über den Immobilienexplorer:**

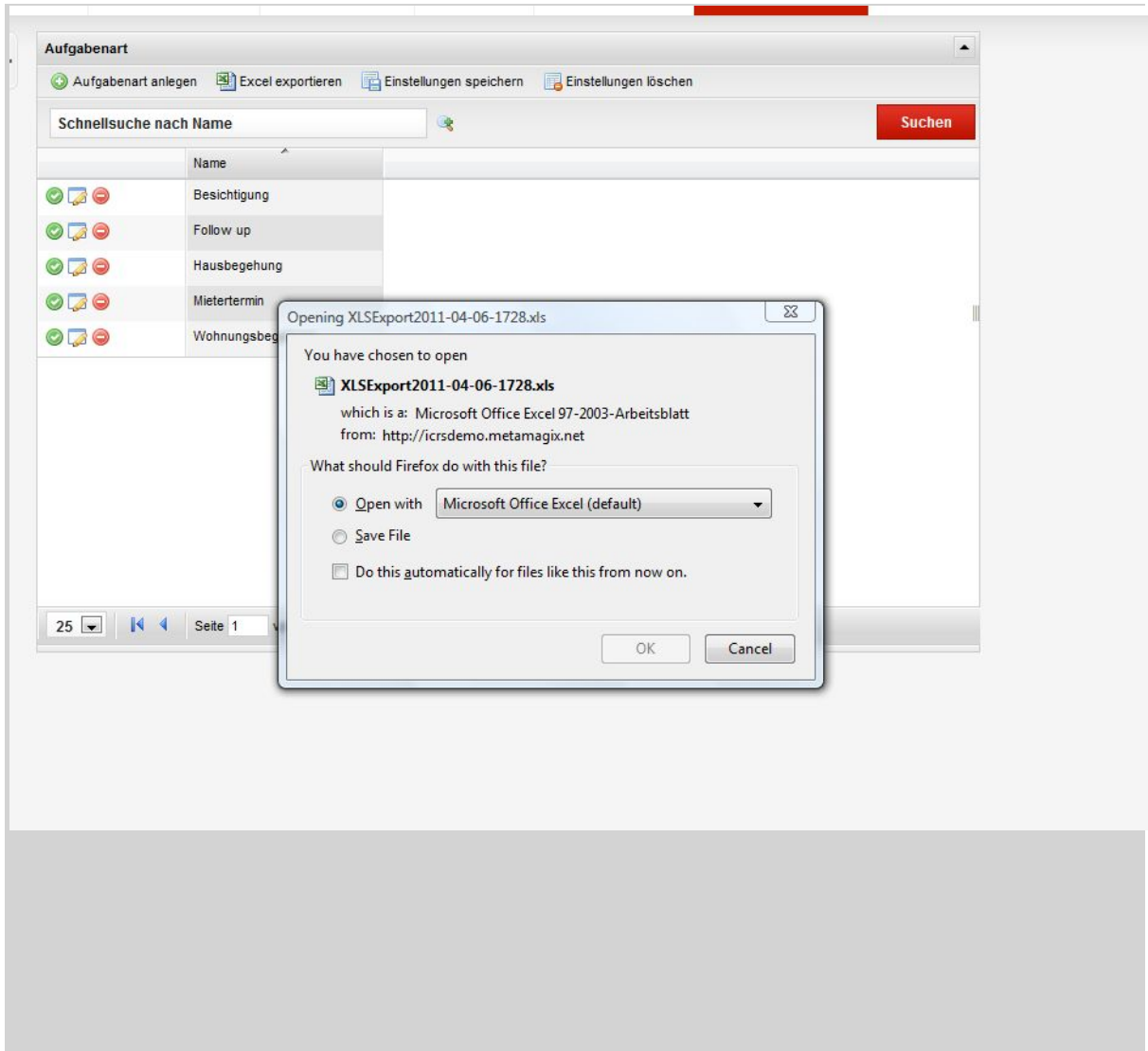
Über den Menübaum links können Sie auf Ihre Immobilien nach unterschiedlichen **Gliederungskriterien** zugreifen:

- Einschränkung nach Land (Auswahlliste am Kopf des Menüs).
- Geschäftsfelder
- hierarchische Gesellschaften

Die ausgewählten Immobilien werden rechts in einem [Datagrid](#) (= [Flexigrid](#)) angezeigt. Neben Sortierung und weitere Filterung erlaubt das [Grid](#) zugriff auf die einzelnen Immobilien über die Icons beim Hausnamen. Neben Icons zum Ansehen, Bearbeiten und Löschen von Häusern wird hier über ein Icon auch gleich angezeigt, **ob das Haus vom Zinslistenstand her aktuell ist (Y Icon) oder nicht (N Icon).**

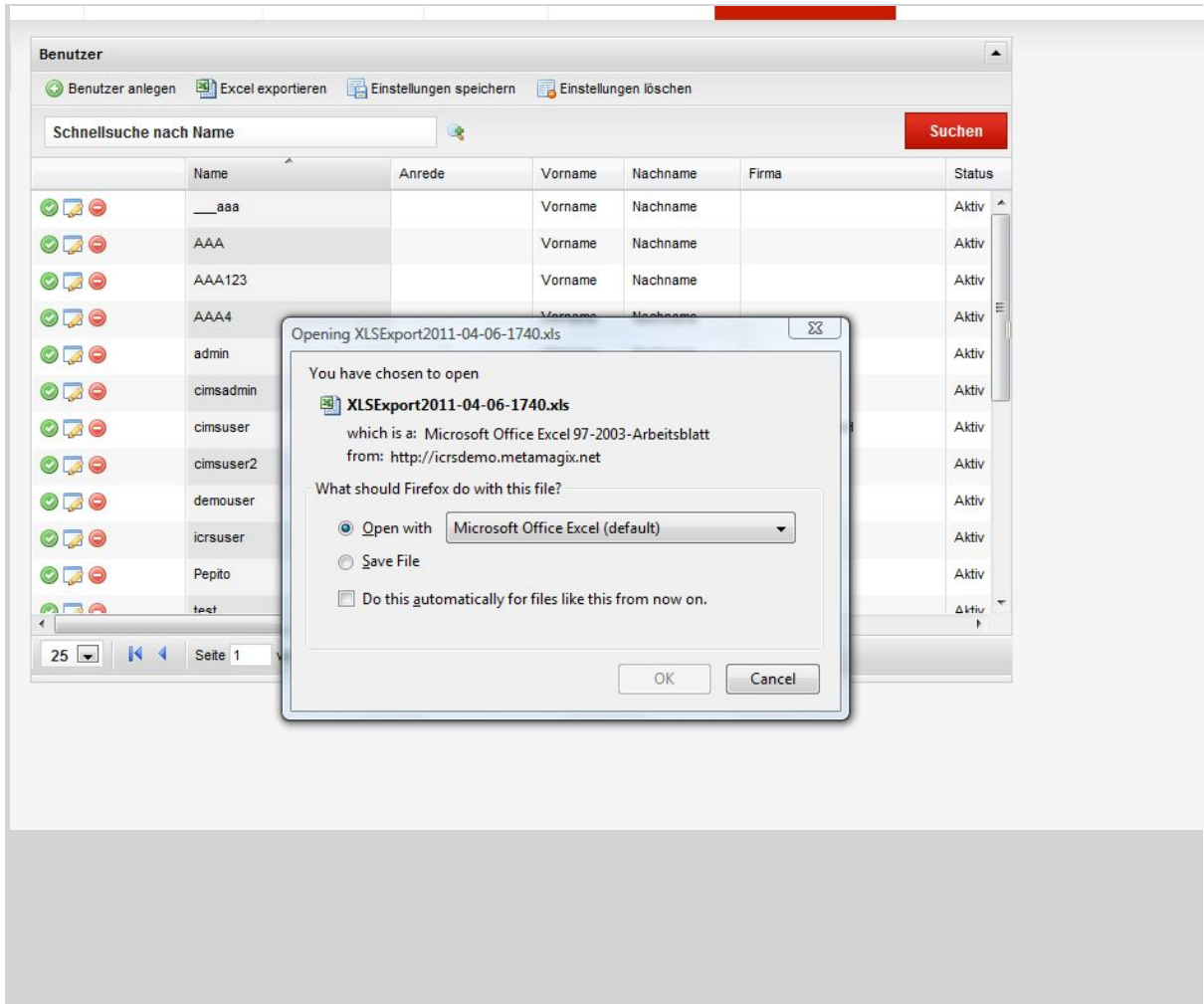
Darüber hinaus können Sie hier ...

- Ihre Aufgaben verwalten
- Basisdaten und Kontakte (Firmen wie Makler, Hausverwaltungen, etc. und Personen) verwalten, importieren oder exportieren.
- Setupinformationen wie Gesellschaften und Geschäftsfelder administrieren.

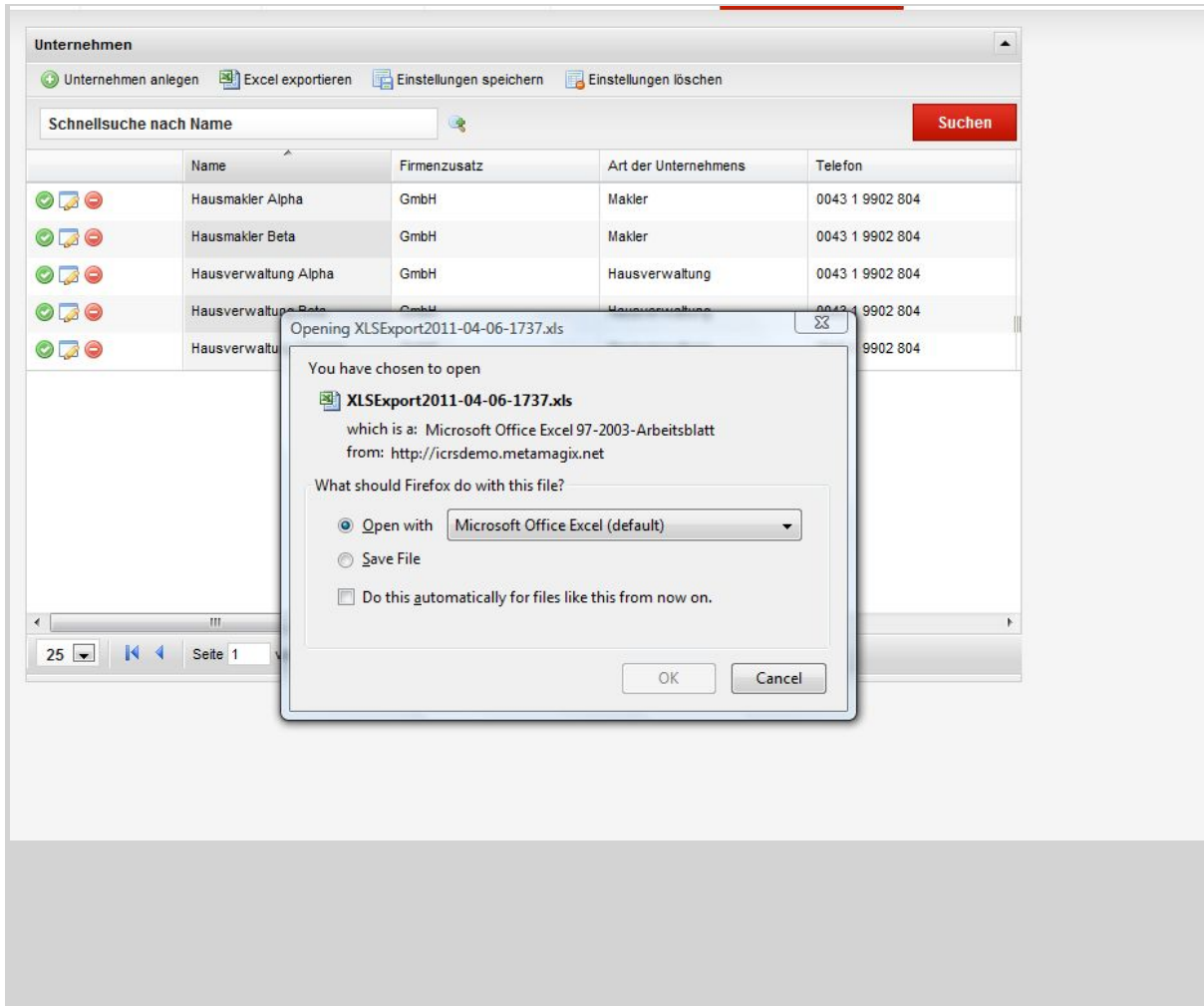


Aufgaben- Tabelle und Excel-Export-Abfrage

metamagix ICRS 2 - Schnelleinstieg



Benutzer - Tabelle und Excel-Export-Abfrage



Unternehmen - Tabelle und Excel-Export-Abfrage

[Hausansicht](#)

Über den Link **Anzeigen** gelangen Sie in die **Einzelansicht der Immobilie**. Über die **Leiste am Kopf des Formulars** können Sie die einzelnen Teile des Formulars (**unterschiedliche Aspekte und Informationen zur Immobilie**) direkt anwählen. Die einzelnen Blöcke werden erst zu diesem Zeitpunkt (bzw. beim aufklicken über den Pfeil links) von Server geladen, sodass immer nur die gerade benötigten Teile geladen werden.

Über den **Button** **Topographie | Objektüberblick** können Sie sich direkt eine **aktuelle - oder historische – Excel Topographie** des Hauses ziehen. Über den **Knopf** „[Zinsliste](#)“ können Sie sich direkt die auf das Haus **geladenen Zinslisten im Excel-Format** ansehen.

[Topographiebericht](#)

Ausführliche Analyse der Objekte anhand der monatlichen Daten zu den Tops

Topographiebericht- Objektübersicht

[Finanzzahlen](#)

Hier können Sie Finanzzahlen aus Ihrem Buchhaltungssystem importieren und in Excel exportieren. Über [Finanzzahlen-Auflistung](#) können Sie sich

alle zurzeit im System geladenen Finanzzahlen anzeigen lassen. Direkt in der **Haus-Einzelansicht** werden auch die **aktuellen sowie die historischen Finanzzahlen der Immobilie angezeigt**.

[Banken](#)

Über dieses Modul können **Kreditinformationen in das System eingespielt** werden. **Aktuelle Kredite** können hier angezeigt werden, diese sind natürlich auch **direkt beim Haus im Block „Kredite“** sichtbar.

[Versicherungen](#)

Hier können Versicherungsinformationen in **das System eingespielt und auch wieder exportiert** werden. Die Versicherungsinfos werden **ebenfalls direkt im Haus angezeigt**.

[Makler](#)

Dieses Modul erlaubt den **Export von leerstehenden Tops bzw. Tops mit ablaufenden Mietverhältnissen** gezogen werden. [System](#) Hier können Sie aus ICRS ausloggen oder ihr Passwort ändern.

[Administration](#)

Über die Administration steuern Sie Objektberechtigungen, legen [Benutzer](#) und [Gruppen](#) an.

Die Tabellen in denen Sie die verschiedenen Entitäten unterbringen (Fonds, Gesellschaften, Immobilien, Tops/Einheiten) haben strukturell ein einheitliches Aussehen:

Die vier wichtigen Ebenen der Bearbeitung sind:

- Objekte / Immobilien / Häuser
- Einheiten / Tops
- Fonds / Gesellschaften / Firmen
- Kredite

Beim Anlegen einer neuen Entität befüllen sie die Felder, die im Formular auf mehrere Register verteilt sind. Bei Gesellschaften/Fonds sind das die Register: Fonds, Sonstige Zahlungen, Katasterplan, Fondsannahmen, Cashflow und Risikoanalyse. Kredite enthalten die Felder in den Registern: Kredit, Kreditannahmen, Cashflow.

Einstieg in die Cash Flow-Berechnung

Zur Berechnung der [Cashflows](#) werden Daten aus allen Bereichen zusammengeführt, dazu sind wichtig vor allem die Felder in den Registern Annahmen (Best Case, Base Case, Worst Case) dienen.

Nach Befüllen der Felder werden Verträge zugeordnet und abgelegt, die in 7 Kategorien zur Verfügung stehen (Vertragsart: Geschäftsführung, Asset Management, Property Management, Center Management, Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Rechtsberatung).

Anschließend werden die [Sonderzahlungen](#) (*Weitere Module > sonstige Einnahmen Ausgaben*) angelegt und den entsprechenden Objekten zugewiesen.

In der [Konditionenmatrix](#) können verschiedene [Cash Flow](#) Szenarien zusammengefaßt und unter einem Namen abgespeichert werden. (Zinssatz, Kalenderjahr und 10 weitere Folgejahre, in- und externe Zuschläge, zwei Margen und die Tilgung, d.h. die Basis auf der die initiale Jahrestilgung für die Prolongation errechnet wird.)

Im Menü *Reporting > Standard Reports* finden Sie die Berichte: [Cashflow Fonds](#), [Cashflow Sicherheit und DCF-Report](#) (d.i. Discounted Cashflow-Berechnung für Investitionsberechnungen). [Kredite](#) können als Annuitätendarlehen, Tilgungsdarlehen oder endfällige Darlehen kategorisiert werden. (Siehe *Weitere Module > Kredite*).