

# Mietmanagement *mit speedikon FM*

**Düsseldorf**   
International

Flughafen Düsseldorf GmbH  
Geschäftsbereich Real Estate  
Management

Mietmanagement  
mit speedikon FM



Düsseldorf, 26.05.2009

# Inhalt

- Das Unternehmen
- Wo ist CAFM angesiedelt ?
- Aufgaben
- Wo wird speedikon FM eingesetzt?
- Grundlagen
- Mietmanagement
- Abrechnung

## Das Unternehmen

<i>Gründungsjahr</i>	<i>1927</i>
<i>10 Millionen Fluggäste</i>	<i>1988</i>
<i>Brandunglück</i>	<i>1996</i>
<i>Privatisierung</i>	<i>1997</i>

### *Gesellschafter*

*50% Landeshauptstadt Düsseldorf*

*50% Airport Partners GmbH*

*(HOCHTIEF AirPort GmbH, Aer Rianta)*

**Düsseldorf**   
**International**

Flughafen Düsseldorf GmbH  
Geschäftsbereich Real Estate  
Management

Mietmanagement  
mit speedikon FM

Düsseldorf, 26.05.2009

## Das Unternehmen

- *Gesamtfläche 6.130.000 m<sup>2</sup>*
- *2 Start- und Landebahnen  
(3.000 und 2.700 m Länge)*
- *3 Piers mit 24 Gate-Positionen*
- *107 Flugzeug-Parkpositionen*
- *50 betriebsnotwendige Gebäude  
mit ca. 15.000 Räumen und  
1.300.000 m<sup>2</sup> BGF*
- *Über 100 Liegenschaften*

## Das Unternehmen



Düsseldorf  
International 

Flughafen Düsseldorf GmbH  
Geschäftsbereich Real Estate  
Management

Mietmanagement  
mit speedikon FM

- *1200 Beschäftigte bei der FDG*
- *Insgesamt 230 Unternehmen*
- *13.200 Beschäftigte am Airport*
- *Insgesamt 50.000 Arbeitsplätze in der Region vom Flughafen abhängig*

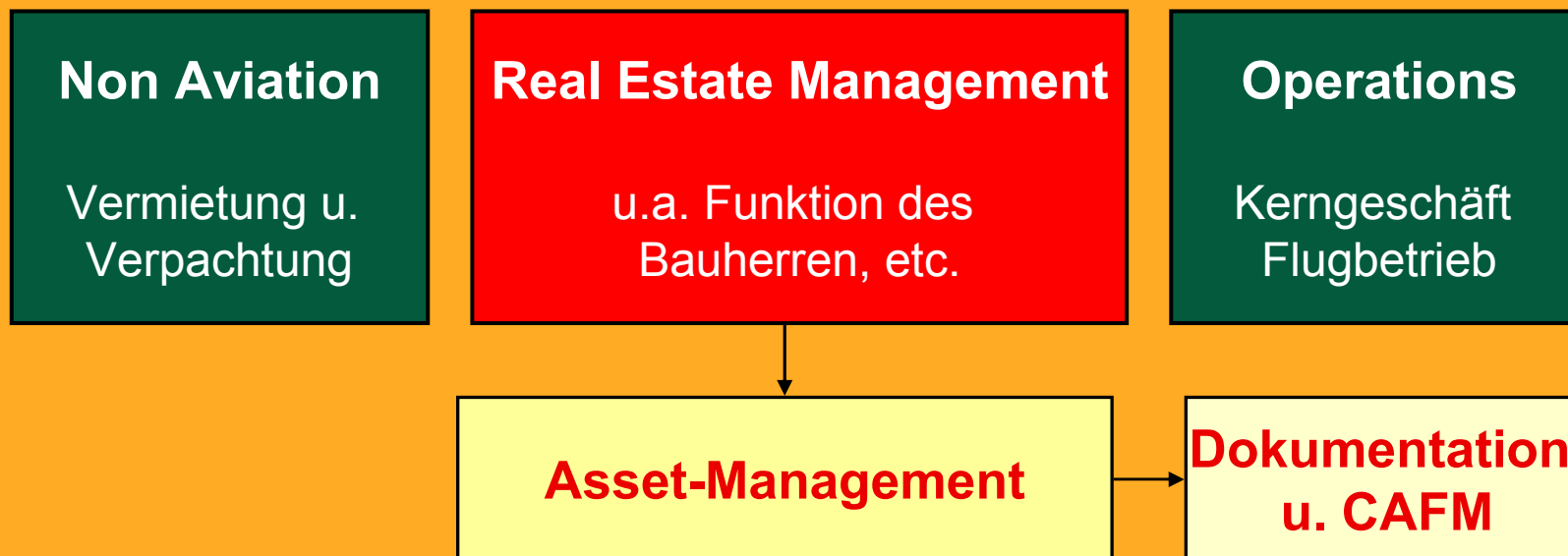
Düsseldorf, 26.05.2009

## Das Unternehmen

- *170 Ziele weltweit*
- *70 Airlines*
- *mehr als 500 Flugbewegungen täglich*
- *ca. 17 Millionen Passagiere pro Jahr*

## Wo ist CAFM angesiedelt ?

*Die Flughafen Düsseldorf GmbH gliedert sich neben den „administrativen Bereichen“ in drei große Geschäftsbereiche:*



## Aufgaben

- Zentrale Stelle für bauliche und technische Dokumentation
- Konzeptionelle Weiterentwicklung und Administration eines unternehmensweiten CAFM Systems

- Erarbeitung der CAFM Strategie als Teil der Unternehmensstrategie
- Erarbeitung von Richtlinien und Vorgaben für die CAD und CAFM Anwendungen
- Datenkontrolle und Qualitätsmanagement

## Wo wird CAFM eingesetzt ?

### Geschäftsbereich Real Estate Management:

- Systemadministration (RMD)
- Grundlagenermittlung + Gebäudeerfassung (RMD)
- Kabeltrassen – und Brandschottmanagement (RMD)
- Flächenmanagement (RP)
- Vorfeldplattenkataster (RP)
- Frischwassermanagement (RP)
- Immobilienbewertung (RM)
- Reinigungsmanagement (RWC)

# Wo wird CAFM eingesetzt ?

## Geschäftsbereich Non Aviation

- Mietmanagement

## Kostencontrolling

- Interne Leistungsverrechnung und Generalmietverhältnisse
- Unterstützung für's CAC (Corporate Asset Controlling)
- Kostenträgerverwaltung ( R-Stellen, E-Stellen)

## Buchhaltung

- Abrechnungsläufe Festmiete und Umsatzmiete
- Übergabe an SAP

# Wo wird CAFM eingesetzt ?

## Schlüsseldienst

- Schließmanagement ( Verwaltung der Schließanlagen und Schlüssel)

## Feuerwehr

- Hydrantenkataster
- Abgleich Einsatzleitrechner und Topsy

## Vorbeugender Brandschutz

- Hydrantenkataster und Frischwassermanagement
- Brandschott – und Kabeltrassenmanagement
- Flächenmanagement ( „Grünpläne“)

## Sicherheitszentrale

- Schlüsselverfolgung (Verlustmeldungen)

# Grundlagen

- Nur Bestandsdaten
- Alle Gebäude und Flächen georeferenziert
- CAD-Richtlinien für Erfassung und Bestandsdokumentation
- Einheitliche Nomenklatur (Gebäude-, Ebenen-, Raum- und Flächenbezeichnungen)
- Kategorisierung aller Flächen gem. DIN 277 (alt)
- Verwaltung von verschiedenen Flächengrößen am DB-Objekt
- Definiertes Änderungsmanagement



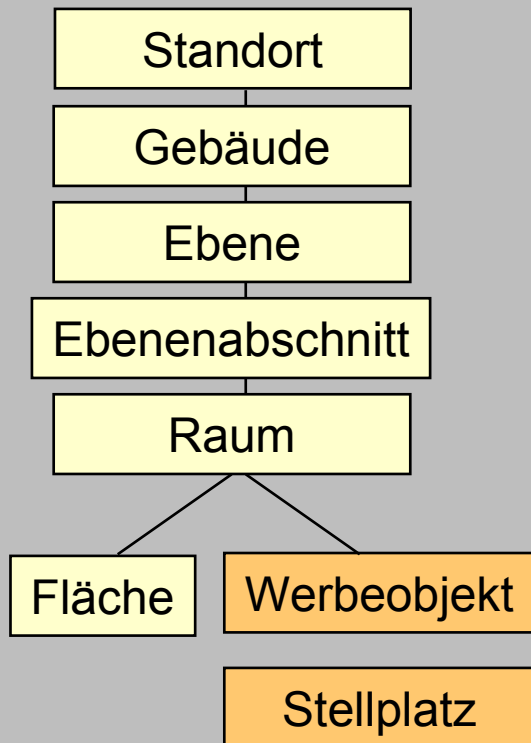
# Mietmanagement

- Zusammen mit der speedikon FM AG entwickelt (04.2001)
- Zielvorgabe: Ablösung des vorh. MIPAS-System
- Inbetriebnahme speedikon / Abschaltung MIPAS Januar 2002
- weiterer Ausbau (Umsatzmiete, etc.) ab 05. 2002

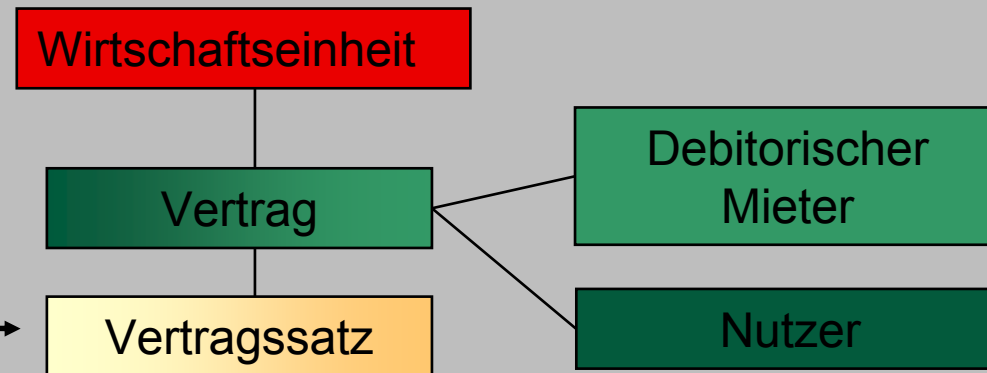
- Aktuell 814 Mietverträge im System
- Insgesamt 6303 Mietverträge in der Datenbank
- ca. 600.000 m<sup>2</sup> zur Zeit vermietet
- rund 50 Gebäude per Stück vermietet

# Mietmanagement

## Gebäude - Objektstruktur



## Vertragsstruktur



# Mietmanagement

- Standard-Mietverträge
  - Interne Mietverträge
  - Umsatzmietverträge
  - Verträge mit Index – und/oder Staffelkonditionen
- 
- Werbemietverträge (mit und ohne Rabatte)
  - Nebenkostenabrechnung (nur Lohausen)
  - Kombinationen verschiedener Vertragsarten

# Mietmanagement

## Vertragsbearbeitung:

- Erstellung von Mietverträgen
- Bearbeitung von Mietverträgen
- Erstellung von Nachträgen
- Historisierung
- Stornierung von Verträgen (Gutschriften)
- Mengenoperationen
- Automatische Mietanpassung

## Auswertungen:

- Beliebige Auswertungen dialoggeführt erstellbar
- Vordefinierte Auswertungen zu Leerstand, Vermietungssituation, Verträge, Mieter, Erlöse, Sachkonten, etc.
- Export nach Excel und Word möglich.

## Abrechnung

- Beliebige Abrechnungsintervalle möglich. (tagesscharf, montl., quartalsweise, jährlich)
  - Debitoren kommen aus SAP (Abgleich via Batch-Input)
  - Zuordnung von Sach- und Zusatzkontierung in speedikon FM
- Abrechnungsvorlauf und Hauptlauf mit Konsistenzprüfung in speedikon FM
  - Festmiete 1 x montl., Umsatzmiete mehrfach, je nach Bedarf
  - Übergabe der Abrechnungssätze, inkl. Stornosätze, unverdichtet an SAP
  - Kompletter Abrechnungslauf GOB konform



**Düsseldorf**   
**International**

Flughafen Düsseldorf GmbH  
Geschäftsbereich Real Estate  
Management

Mietmanagement  
mit speedikon FM

*Vielen Dank für Ihr  
Interesse*



Düsseldorf, 26.05.2009