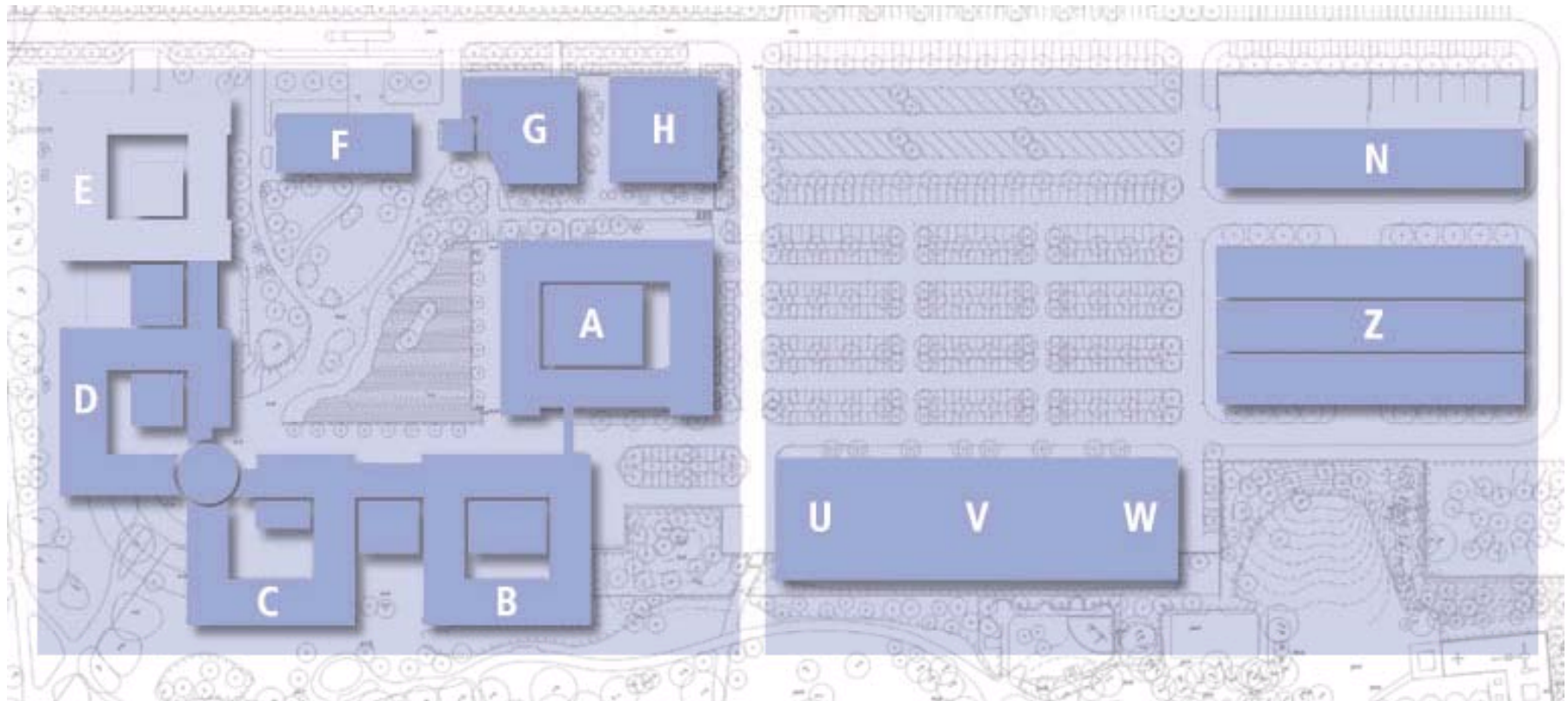




Stadtwerte München GmbH Zentrale

Stadtwerkzentrale



Bauteil A-E: Verwaltungszentrum
 Bauteil F: Gaszählerprüfwerkstatt
 Bauteil G: Labor
 Bauteil H: 24H-Trakt
 Bauteil N: Wertstoff- und Bauhof
 Bauteil U,V,W:Betriewbszentrum
 Bauteil Z: Parkhaus und Lager

BGF:90.453 m²
 Bestand
 Bestand
 Bestand
 Fläche:3.500 m²
 BGF:18.740 m²
 BGF: 8.400 m²

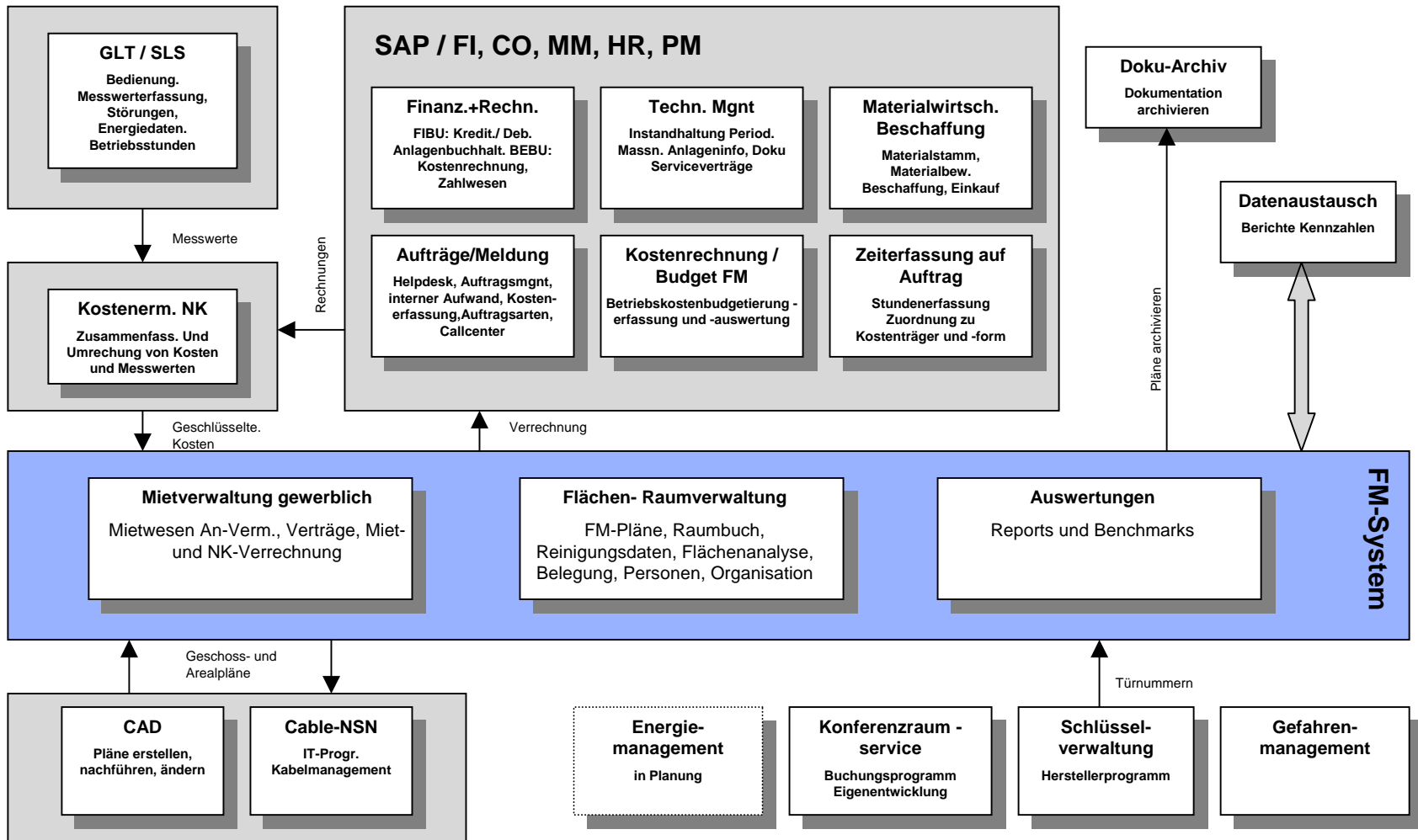
Grundstück: 140.000 m²



- ➔ Ziel war ein durchgängiges Informationsmanagement
- ➔ Berücksichtigung aller Bewirtschaftungsprozesse
- ➔ Berücksichtigung der bestehenden Softwareumgebung

- ➔ Das neue FM-System sollte folgende Zielsetzungen erfüllen:
 - Integration in bestehende Systemumgebung (SAP, Gebäudeautomation)
 - Nutzung für verschiedene Bewirtschaftungsmandate (Mandantenfähigkeit)
 - Hohe Akzeptanz bei vorgesehenen Benutzern, frühe Teilerfolge
 - Sicherstellen einer systematischen Auftragsabwicklung (auch externe Aufträge)
 - Fokus SWZ mit Anwendbarkeit für die gesamte SWM
 - Reibungslosen Übergang Bau zu Betrieb ermöglichen
 - Verursachergerechte Kostenverrechnung, Kostentransparenz sicherstellen

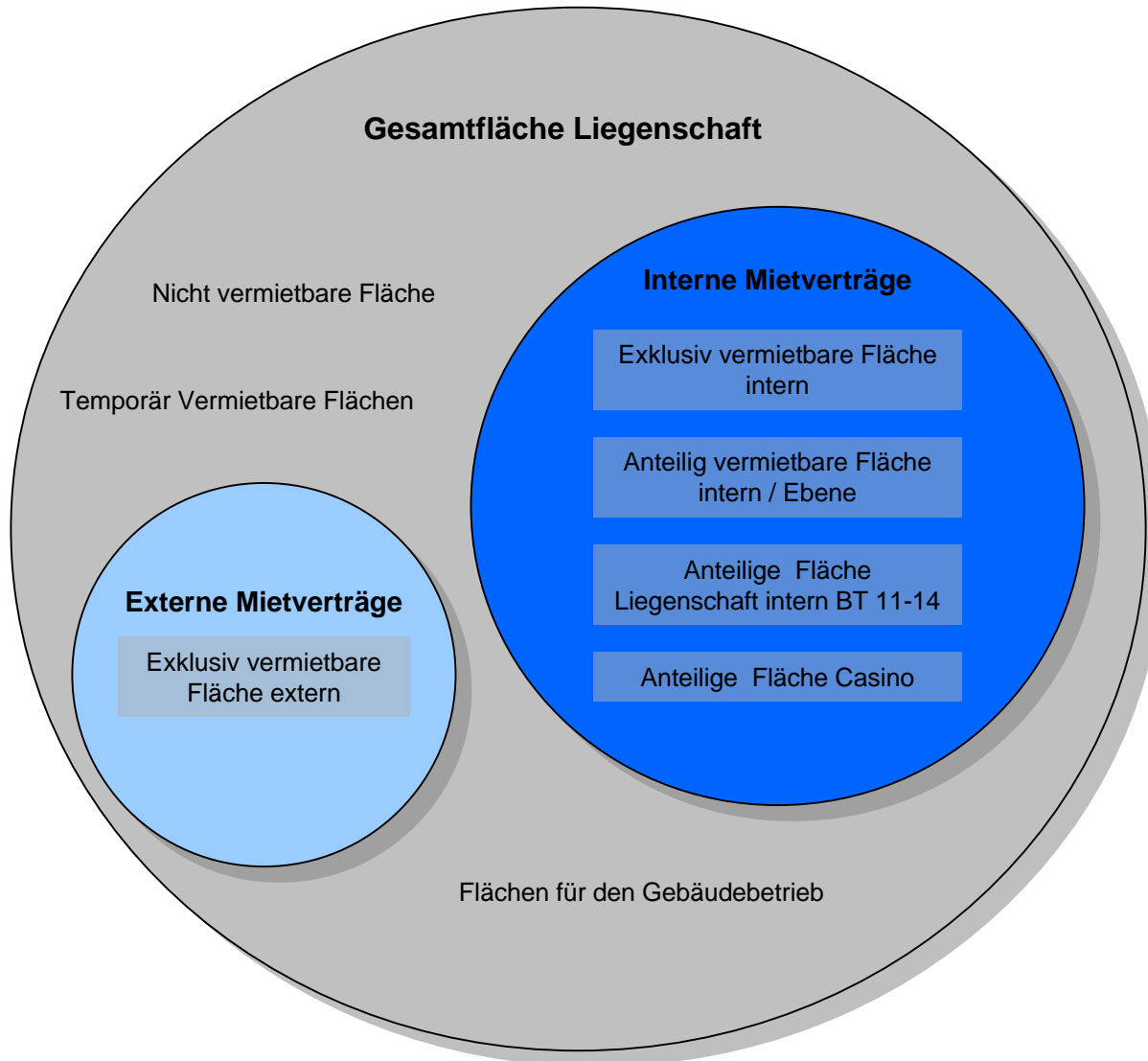
Systemkonzept



Ziel bei der Gebäudebewirtschaftung, war ein durchgängiges Informationsmanagement mit Hilfe von ein- oder mehreren EDV Werkzeugen. Dabei werden mit aufeinander abgestimmten Hilfsmitteln die verschiedenen Bewirtschaftungsprozesse wie Auftragsmanagement, Flächenbewirtschaftung, Instandhaltung etc. unterstützt.

Da die Anforderungen des Gebäudemangements durch verschiedene Systeme abgedeckt werden konnten, wurde ein Systemkonzept entwickelt, das die bestehende Softwareumgebung weitestgehend berücksichtigt.

- ➔ Das Mietmanagement löst alle Zahlungsvorgänge rund um den Mietvertrag aus.
- ➔ Abbildung aller internen und externen Mietverträge unter Berücksichtigung der Inhalte bereits bestehender Mietverträge
- ➔ Darstellung mehrerer Vertragsebenen
- ➔ Abbildung unterschiedlicher Miet- und Nebenkostenpreise
- ➔ Berücksichtigung unterschiedlicher Abrechnungsmodalitäten
 - 2Umlage anteiliger Flächen direkt proportional zum exklusiven Flächenanteil eines Mietvertrags
 - 2Mehrere anteilige Flächen mit unterschiedlichen Umlagebedingungen
 - 2Ausschluss der externen Mietverträge an den Umlagen
 - 2Ausschluss der nicht vermietbaren, temporär vermietbaren und zum Gebäudebetrieb notwendigen Flächen
- ➔ Umfassende Auswertungen auf allen Vertragsebenen
- ➔ Anpassen der Mietverträge
- ➔ Historisierung der Mietdaten für die Nebenkostenabrechnung



28 Interne Mietverträge

Exklusiv vermietbare Fläche:

Büroflächen, Lager, Werkstätten

Die Umlage der Anteiligen Flächen erfolgt direkt proportional zum exklusiven Flächenanteil

Anteilig vermietbare Fläche / Ebene

Flure, Teeküchen, Kopierräume, WC, Putzräume

Anteilige Fläche BT 11-14

Eingangsbauwerk, Verbindungsflure (Umlage nur auf BT 11-14)

Anteilige Fläche Casino

(keine Umlage auf Kellerflächen)

5 Externe Mietverträge

Exklusiv vermietbare Fläche:

Büroflächen, Lager, Werkstätten, Flure, Teeküchen, WC, Putzräume, Kopierräume usw.

Mietverrechnung in Speed-FM



speedikon® FM - Grafik alle Module (sfm) - [Bestand - 04]

Office

Fangpunkte

- Ende
- Mitte
- Kreismitte
- Schnitt
- Lot
- Berührung
- Winkel
- Länge

Selektion

- Gruppe
- Element

Fangradius

5

Farbe ■

keine

----- (nicht gesetzt) (596,53 m²)

- P-NALLG (52,97 m²)
- P-XGFZF (132,36 m²)
- P-ZFINANZ (869,76 m²)
- P-ZIMMOB (430,97 m²)
- VE-NIS (21,60 m²)
- av [anteilig vermietbar] (499,60 m²)

Gesamtsumme : 2603,78 m²

LSW Gebäude 12 - 4.Obergeschoss

Microsoft

Attribute... Drehwinkel 0 X 0 Y 0 L 0 W 0 Leeren Absolut

X=-101032.71 Y=-50076.04 NUM 17:44

Start Anmeldung System 6010 j Inbox - Mi... speedikon... speedikon... I:\Immobil... SWM: Prot... WinZip - S... Microsoft ... speediko... 17:44

Beispiel interne Mietverrechnung



Kostenstelle: V25110 Center: P-CALLG

Liegenschaft SWZ Gesamtflächen

Exklusive Mietflächen	49758,52 qm	1089355,88 €
Anteilige Mietflächen pro Ebene	15014,04 qm	324583,59 €
Anteilige Mietflächen Bürozentrum an Bürozentrum	2195,18 qm	50844,06 €
Anteilige Mietflächen Casino	2234,12 qm	53403,9 €

Gebäude: Bauteil 14 Ebene: 1 Obergeschoss

Gesamtfläche Ebene	Fläche	Kaltmiete	Nebenkosten	Warmmiete
exklusiv vermietbar	1206,82 qm	21602,04 €	6637,5 €	28239,54 €
anteilig vermietbar	441,33 qm	7899,75 €	2427,3 €	10327,05 €
nicht vermietbar	330,09 qm			
Gesamt vermietbar	1648,15 qm	29501,79 €	9064,8 €	38566,59 €

Gebäude: Bauteil 14 Ebene: 1 Obergeschoss Center: P-CALLG Kostenstelle: V25110

D1143 Büro

Anteil KST an Raumfläche	10,25 qm	x	100% =	10,25 qm
Nettomiete KST / Raumfläche		10,25 x	17,9 =	183,48 €
Nebenkosten KST / Raumfläche		10,25 x	5,5 =	56,38 €
Warmmiete KST/ Raumfläche (ohne Umlagen)				239,86 €
Miete aus Umlageflächen Ebene	3,75 qm		0,85%	87,78 €
Miete aus Umlagefläche Bürozentrum	0,44 qm		0,02%	10,17 €
Miete aus Umlagefläche Casino	0,45 qm		0,02%	10,68 €
Gesamtfläche -miete Raum	14,89 qm			348,49 €

- ➔ Verursachergerechte Verteilung der Nebenkosten
- ➔ Umsetzung der 2 BV
- ➔ Abbildung des Mess- und Zählstellenkonzeptes
- ➔ Umsetzung des Kostensammlerkonzeptes incl. der Berücksichtigung Mietvertragsspezifischer Eigenheiten
- ➔ Verrechnung der monatlichen Vorauszahlungen
- ➔ Nebenkostenabrechnung auf Mietvertragebene
- ➔ Auswertungen / Benchmarks
 - 2 Übersicht über alle Verträge
 - 2 Übersicht Vertrag
 - 2 Detailübersicht pro Vertrag auf Kostensammlerebene

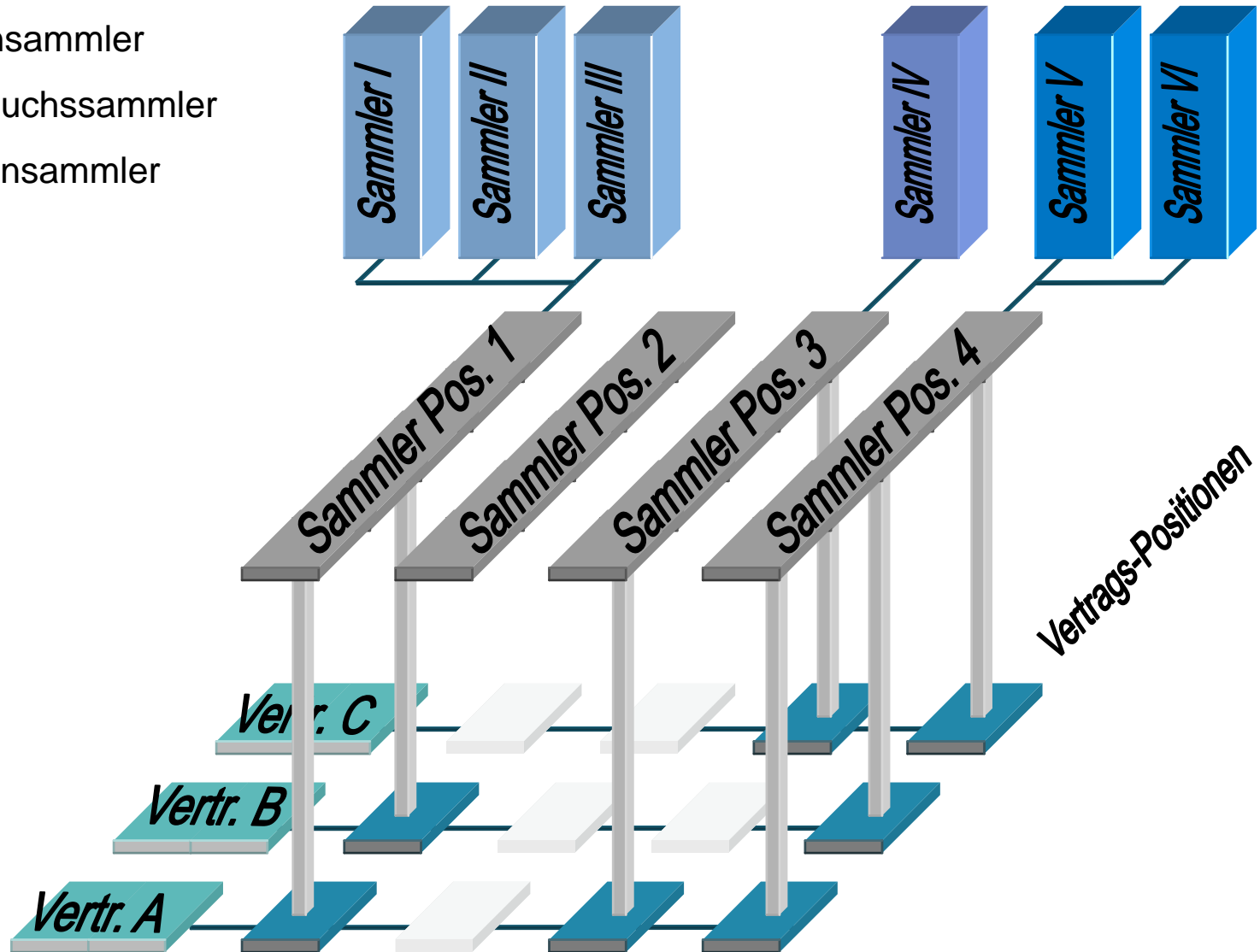


Nebenkostenabrechnung Strukturschema

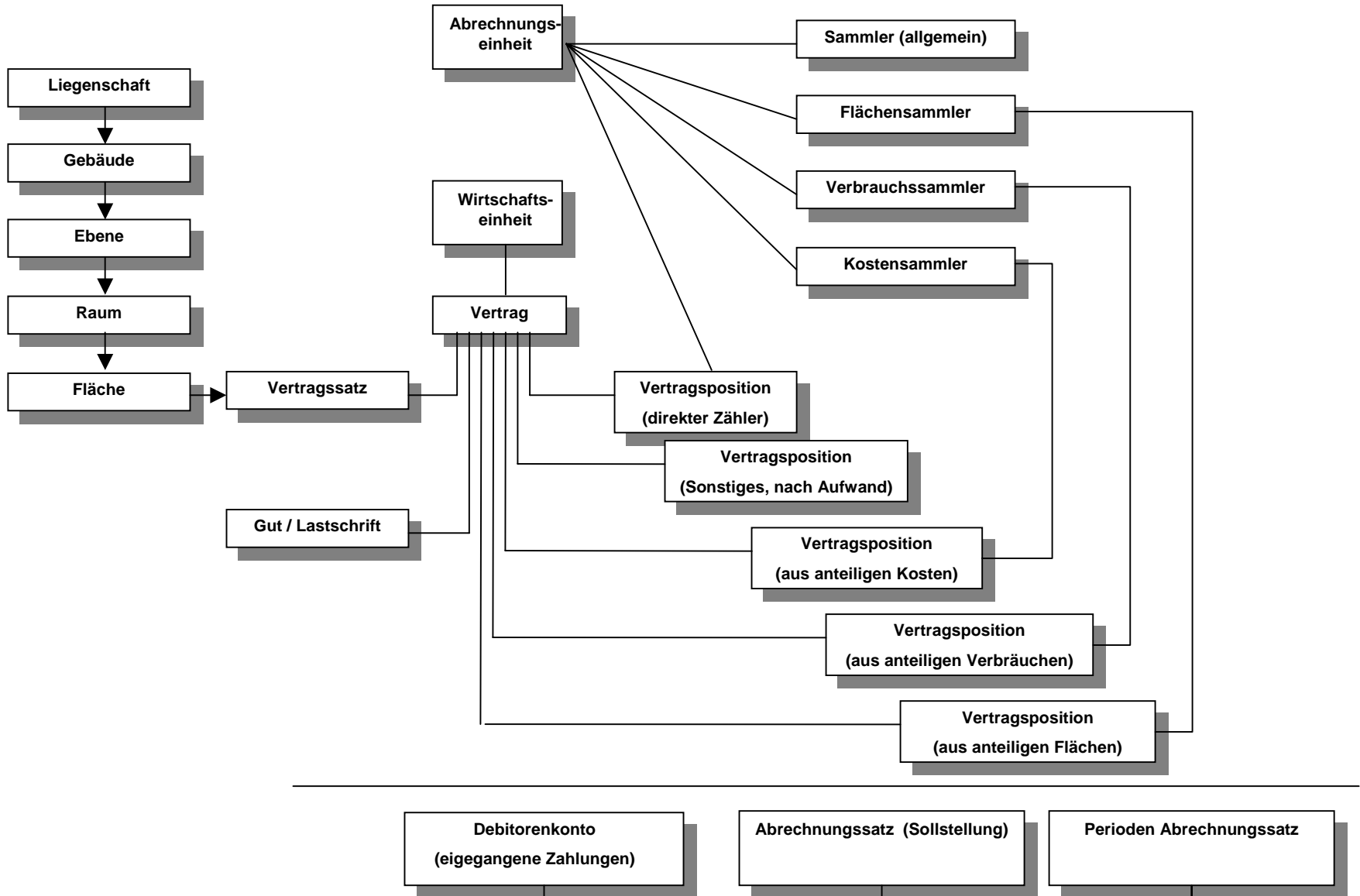
Kostensammler

Verbrauchssammler

Flächensammler



Nebenkostenabrechnung Strukturschema Detail



Bericht Nebenkostenabrechnung



C:\Programme\speedFM\frontend\sfm\AccFIAllocationRep_sfm.mdb - [Nebenkostenabrechnung pro Vertrag]

Drucken... Seite einrichten... 100% Schließen Beenden

Nebenkostenabrechnung pro Vertrag Seite 1

SW/M

Zum Mietvertrag 2002NV029 0000 vom 01.01.2002
zwischen der Stadtwerke München GmbH, Kaufm. Service - Bereich Immobilien K-KS-IMS, Emmy-Noetherstr. 2,
und

P-ZIMMOB P-ZIMMOB
Immobilien
Emmy-Noether-Strasse 2
80287 München

Abrechnungseinheit AE: NK 01
Abrechnungsperiode von 01.01.2002 bis 31.12.2002

Text	Gesamt EUR	Ihr Kostenanteil EUR
Empfang	168.363,90	1.293,53
Entwässerung	45.000,80	269,31
Grundsteuer	111.646,26	668,16
Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	744.432,04	5.719,42
Hauswart/Gartenpflege	507.015,50	3.738,96
Kaufmännisches Objektmanagement	445.500,00	3.488,89
Müllentsorgung	147.799,55	1.089,94
Sach- und Haftpflichtversicherung	25.604,16	153,23
Sicherheitsdienst	326.866,20	2.410,46
Strassenreinigung	3.746,25	22,42
Umlage Casino	152.627,03	724,04
Umlage Sonderflächen Bürozentrum	202.430,54	608,61
Wartungskosten	1.132.487,43	7.145,16
Summe : Betriebskosten	4.013.519,66	27.332,13
Fernwärme	459.596,53	4.743,53
Strom	487.741,37	6.416,80
Wasser	56.562,56	615,55
Summe : Verbrauchskosten	1.003.900,46	11.775,88

Ihr Kostenanteil Summe: 39.108,01 EUR
Ihre Vorauszahlungen: 38.008,58 EUR
NACHZAHLUNG: 1.099,43 EUR

Seite: 1

Start | Inb... - Microsoft Ou... | I:\Immobilien\SW2\T... | Microsoft PowerPoint... | Acrobat Reader - [Vi... | speedikon@ FM - FM... | speedikon@ FM - Mie... | C:\Programme\sp... | 12:04