



**WINCOR NIXDORF**

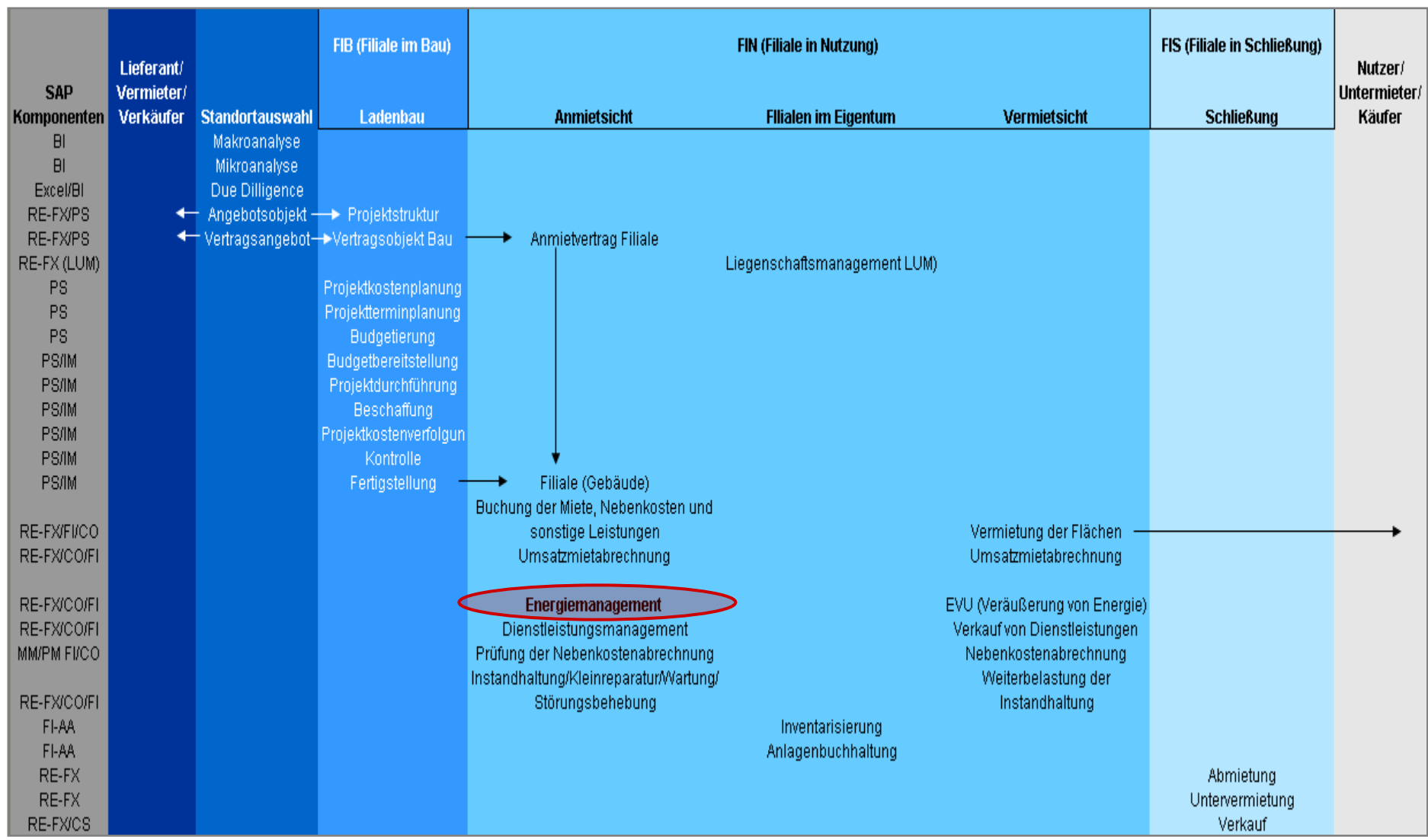
**Facility Management für den Handel**

Innovative Immobilienlösungen aus einer Hand mit SAP



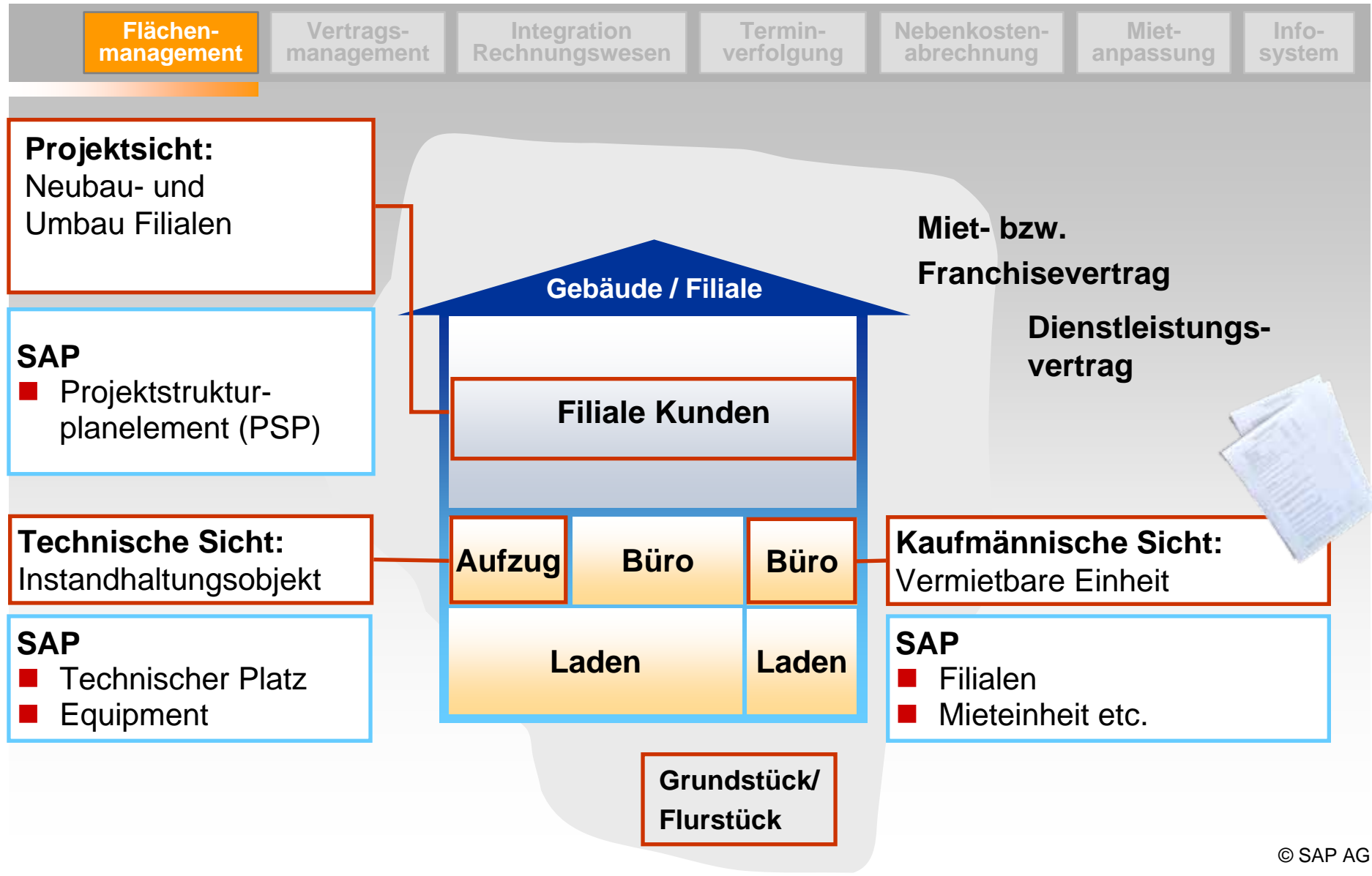
**WINCOR**  
**NIXDORF**

EXPERIENCE MEETS VISION.



- **Kaufmännisches Immobilienmanagement**
- **Technisches Immobilienmanagement**
- **Ladenbau**

**I****Objekt- und Flächendaten eines filialisierten Handelsbetriebs  
mit SAP****II****Anmietung / Vermietung****III****Finanzbuchhaltung Integration****IV****Controlling Integration****V****Exkurs: Filialplan / Standortanalyse / Energiecontrolling**



**Flächen-  
management**

 Vertrags-  
management

 Integration  
Rechnungswesen

 Termin-  
verfolgung

 Nebenkosten-  
abrechnung

 Miet-  
anpassung

 Info-  
system

**Gebäude**
**Summenfläche**
**BGF (Brutto-Grundfläche)**  
E010

**Summenfläche**
**NGF (Netto-Grundfläche), Architektonische Sicht**  
NGF0

**Wohn-/Nutzfläche, Nutzungssicht**  
WFNF

**KGF**
**Summenfläche**
**NF (Nutzfläche)**  
NF00

**TF**  
(technische  
Funktionsfläche)

**VF**  
(Verkehrsfläche)

 (Konstruktions-  
grundfläche)

**Fläche**
**NF 1**

 Wohnen und  
Aufenthalt

N100

N101

Pausenraum

N102

 Umkleide  
Damen

N103

 Umkleide  
Herren

**NF 2**

Büroarbeit

N200

N201

Büroraum

N202

Filialbüro

N203

EDV Filiale

**NF 3**

Produktion

N300

N301

Werkhalle

N302

Werkstatt

N303

Vorbereitung

**NF 4**

 Lagern,  
Verteilen,  
Verkaufen

N400

N401

Lagerraum

N402

 Annahme- u.  
Ausgaberaum  
(z.B. Leergut)

N403

Verkaufsfläche

**NF 5**

 Bildung,  
Unterricht,  
Kultur

N500

N501

 Unterrichts-  
raum mit  
festem  
Gestühl

N502

Kreativraum

N503

 Konstruktions-  
raum

N800

N801

 Funktions-  
raum

N802

 Wasser-  
versorgung

N803

Heizung

N900

N901

Flur Schleuse

N902

Treppenhaus

N903

 Fahrzeug-  
verkehrsfläche

K020

**Flächen-  
management**

Vertrags-  
management

Integration  
Rechnungswesen

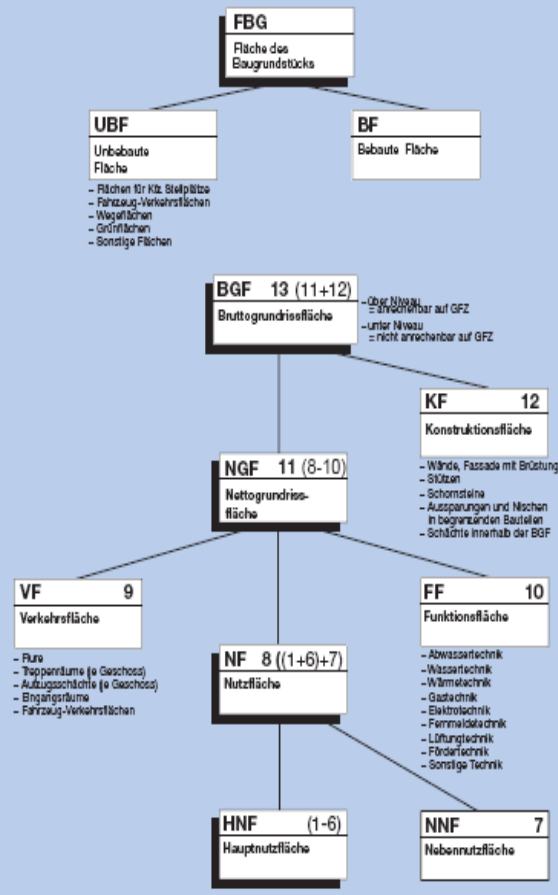
Termin-  
verfolgung

Nebenkosten-  
abrechnung

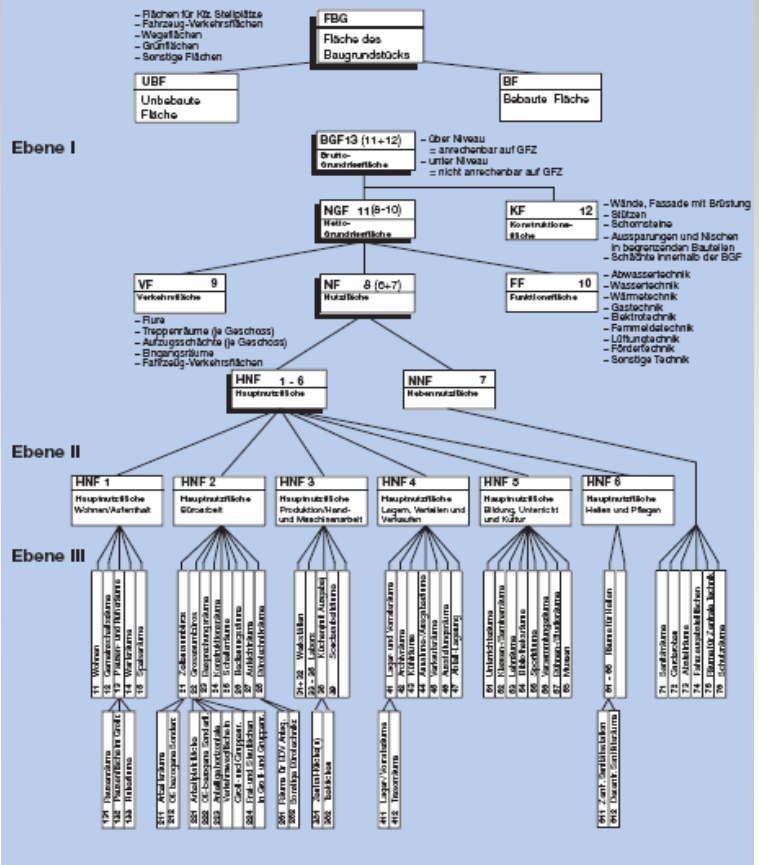
Miet-  
anpassung

Info-  
system

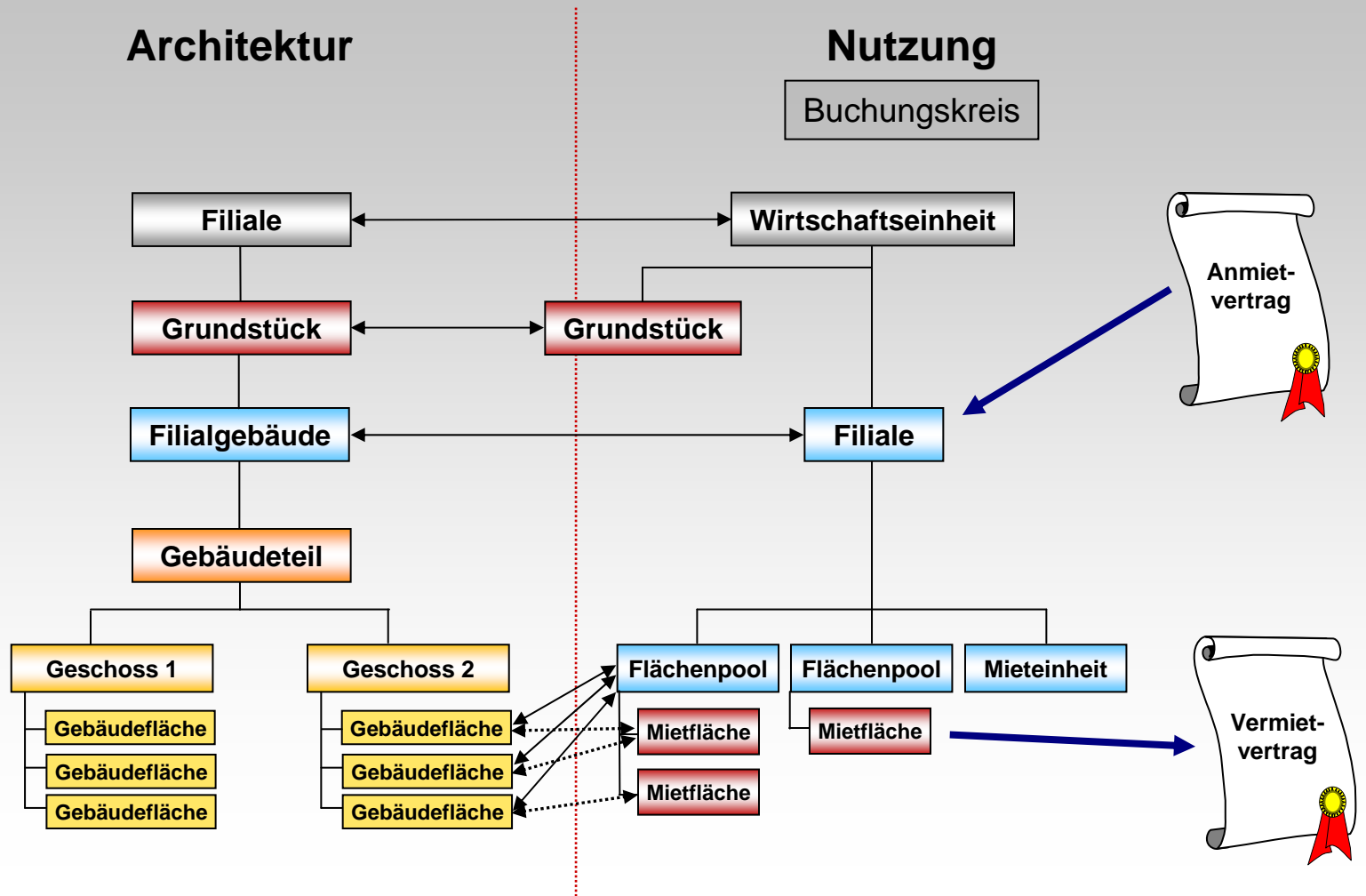
## Flächensystematik DIN 277-1



## Flächensystematik DIN 277-2



- Flächenmanagement
- Vertragsmanagement
- Integration Rechnungswesen
- Terminverfolgung
- Nebenkostenabrechnung
- Mietanpassung
- Infosystem



**Flächen-  
management**

Vertrags-  
management

Integration  
Rechnungswesen

Termin-  
verfolgung

Nebenkosten-  
abrechnung

Miet-  
anpassung

Info-  
system

The screenshot shows the SAP 'Mieteinheit ändern' (Change Rental Unit) interface. The top navigation bar includes 'Anschrift', 'Status', 'Kontierungsfreigabe', 'AbrechnVordr. CO', and 'CAFM'. The 'AbrechnVordr. CO' and 'CAFM' buttons are circled in red. Below the navigation bar, there are fields for 'Buchungskreis' (9891), 'WirtschEinheit' (1000), and 'Mieteinheit' (1). The main area is divided into 'Allg. Daten', 'Zusatzdaten', 'Benutzerfelder', 'Ausstattung', 'Flächen', and 'Kondi...'. The 'Flächen' tab is active, showing a 3D visualization of a store layout with clothing racks and a counter. The interface also displays various data fields and a toolbar.

A close-up view of the 'hr. CO' and 'CAFM' buttons from the SAP interface. The 'hr. CO' button is on the left, and the 'CAFM' button is on the right, separated by a globe icon. A blue arrow points from the circled buttons in the main screenshot to this close-up.

**Frage: Wie ist die Aufteilung des Stores?**

**Flächen-  
management**

Vertrags-  
management

Integration  
Rechnungswesen

Termin-  
verfolgung

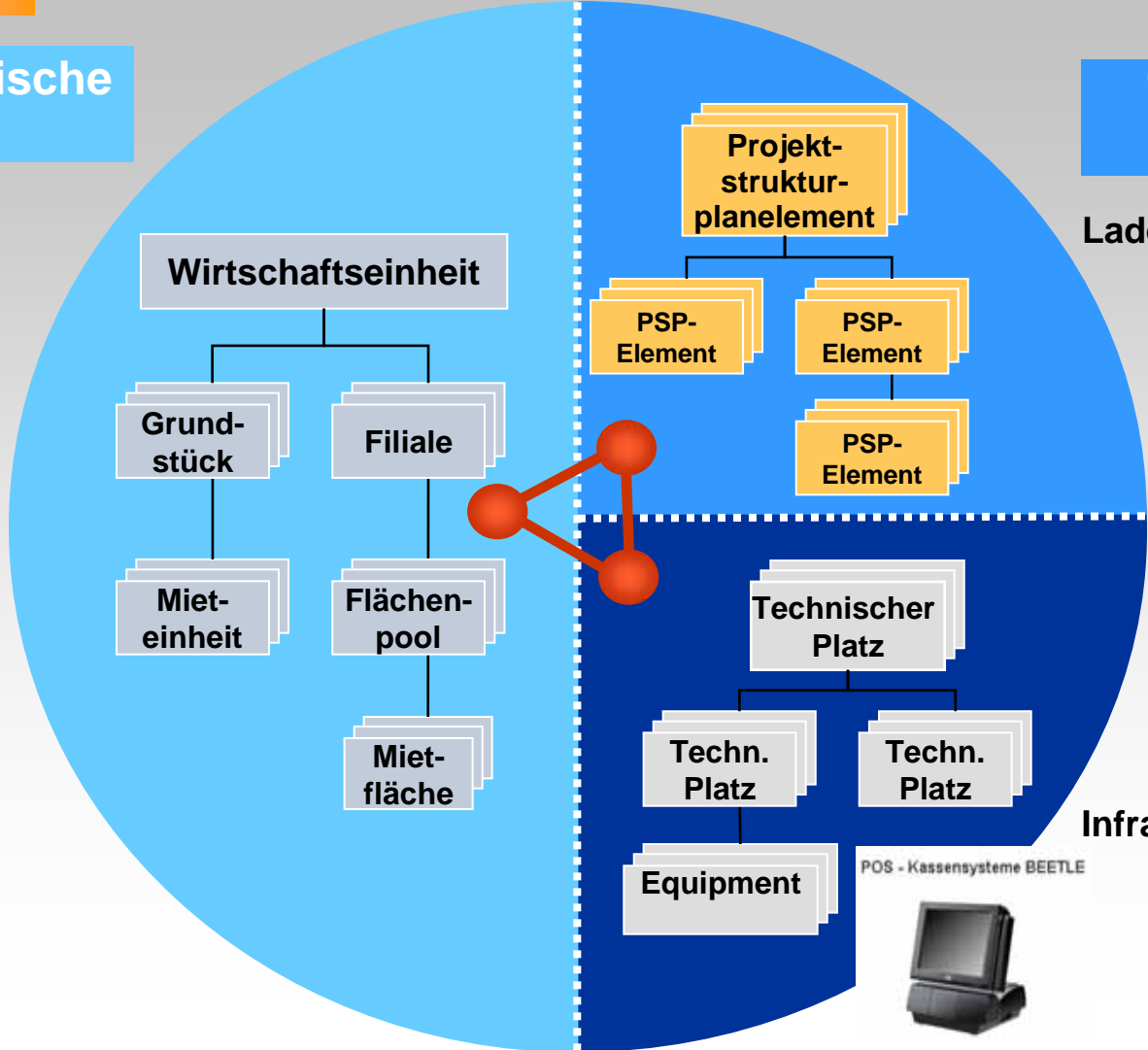
Nebenkosten-  
abrechnung

Miet-  
anpassung

Info-  
system

**Kaufmännische  
Sicht**

**Technische  
Sicht**



Ladenbau und -umbau



**Integration**

Wartung  
im Retail Store

Infrastruktur der Filiale  
als Add-on

POS - Kassensysteme BEETLE



**I****Objekt- und Flächendaten eines filialisierten Handelsbetriebs  
mit SAP****II****Anmietung / Vermietung****III****Finanzbuchhaltung Integration****IV****Controlling Integration****V****Exkurs: Filialplan / Standortanalyse / Energiecontrolling**

Flächen-  
management

**Vertrags-  
management**

Integration  
Rechnungswesen

Termin-  
verfolgung

Nebenkosten-  
abrechnung

Miet-  
anpassung

Info-  
system

Vertrag kündigen

Objekt- und Vertragsangebot anlegen

Vertrag verlängern

Vertrag umwandeln/aktivieren

Terminüberwachung

Buchen in der  
Finanzbuchhaltung

Umlagen-, Energie-  
und Dienstleistungs-  
abrechnung

Kontenpflege

Umsatzabrechnung durchführen

Anpassen der Konditionen

Erfassung von Umsatzmeldungen



SAP System Hilfe

0002/1000000000004 ändern: Laufzeit

Immobilienvertrag 8002/11000000000004  Vermietung Supermarkt mit B

Allg. Daten mit Schnellerf. Partner Laufzeit Objekte Vertragsbemessungen Buchungsparameter Konditionen Anpassung

| Det | Bez. Klauselart        | Nr | Bezeichnung Klausel                    | Notiz                    |
|-----|------------------------|----|--|--------------------------|
| ▶   | Laufzeit               |    | 01.01.2004 - 31.12.2013                | <input type="checkbox"/> |
|     | Verlängerung           |    | <Individuelle Verlängerungsregel>      | <input type="checkbox"/> |
|     | Kündigung              |    | <Keine Kündigungsfrist>                | <input type="checkbox"/> |
|     | Kündigung von Objekten | 10 | 12 Monate zum Vertragsende (bei Verl.) | <input type="checkbox"/> |

**Laufzeit**

1 Laufzeit: 01.01.2004 - 31.12.2013

Laufzeit • Notiz

|                     |            |                      |            |
|---------------------|------------|----------------------|------------|
| Vertragsbeginn      | 01.01.2004 | 1. Buchung           | 01.01.2004 |
| Erstes Vertragsende | 31.12.2013 | Laufzeit in Monaten  | 120        |
| Laufzeitende        | 31.12.2013 | Spätestes Ende (Opt) | 31.12.2017 |

Laufzeitinformationen

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Aktueller Status     | In Grundlaufzeit |
| Ende 1. Festlaufzeit | 31.12.2013       |
| Nächst. Vertragsende | 31.12.2013       |

**Verlängerung**

Verlängerung • Notiz

Verlängerungsart 2 Individuelle Verlängerungsregel

Ende 1. Festlaufzeit Keine Verlängerung

Bezeichnung Klausel 1 Standard-Verlängerungsregel

2 Individuelle Verlängerungsregel

| Option/Autom. | Lfd | Anzahl | VerlJJ | VerlMM | VerlTT | Rundung | AnkJJ | AnkMM | AnkWW | AnkTT | Rundung |
|---------------|-----|--------|--------|--------|--------|---------|-------|-------|-------|-------|---------|
| Option        | 1   | 1      | 4      |        |        | Ultimo  |       | 12    |       |       | Ultimo  |

**Kündigung**

Kündigung • Notiz

Kündigungsart 1 Standard-Kündigungsschema

Kündigungsschema 1 Standard-Kündigungsschema

2 Individuelles Kündigungsschema

**Kündigung von Objekten**

Kündigung von Objekten • Objektzuordnung • Notiz

Kündigungsart 1 Standard-Kündigungsschema

Kündigungsschema 1000

12 Monate zum Vertragsende (bei Verl.)

|                  |            |  |
|------------------|------------|--|
| Kündigungsschema | 1000       | 12 Monate zum Vertragsende (bei Verl.) |
| Kündigungspartei | 9 Beide    |  |
| Vertragsbeginn   | 01.01.2004 |  |

| Eingang von | Eingang bis | Ber.Künd.  |
|-------------|-------------|------------|
| 01.01.2004  | 31.12.2012  | 31.12.2013 |

Immobilienvertrag Bearbeiten Sprungen Zusätze System Hilfe

IV 0002/1000000000004 anzeigen: Konditionen

Objektübersicht  
Objektsuche  
Wiedervorlage  
Terminkalender  
Infosystem

Mietobjekt  
0002/2/6

Objektname 0002/2/6 Verkaufsfäche Supermarkt at

Immobilienvertrag 0002/1000000000004 Vermietung Supermarkt mit B

Alig. Daten mit Schnellerr. Partner Laufzeit Objekte Vertragsbemessungen Buchungsparameter Konditionen Anpassung

1 01.01.2004-31.12.2013 Stichtag 01.01.2004

| Det B...           | Zweck             | Konditionsart          | Berechnungsobjekt | Bez.Bervo. | Einheitspreis | Gültig ab  | Gültig bis | Pro Monat  | Ste.Monat |
|--------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------|---------------|------------|------------|------------|-----------|
| Buchmiete          | Flächenmiete      | MO 0002/2/2            |                   | Bemessung  | 1,000000      | 01.01.2004 |            | 12.000,00  | 1.920,00  |
| Buchmiete          | Flächenmiete      | MO 0002/2/6            |                   | Bemessung  | 10,000000     |            |            | 100.000,00 | 16.000,00 |
| Buchmiete          | Miete Werbefläche | MO 0002/2/6            |                   | Festbetrag | 200,000000    |            |            | 200,00     | 32,00     |
| Buchmiete          | Flächenmiete      | MO 0002/2/8            |                   | Bemessung  | 8,000000      |            |            | 160,00     | 25,60     |
| Buchmiete          | VZ Betriebskosten | IV 0002/10000000000004 |                   | Festbetrag | 1.000,000000  |            |            | 1.000,00   | 160,00    |
| Buchmiete          | VZ Heizkosten     | IV 0002/10000000000004 |                   | Festbetrag | 5.000,000000  |            |            | 5.000,00   | 800,00    |
| Buchmiete einmalig | Einmalzahlung     | MO 0002/2/6            |                   | Festbetrag | 200,000000    |            |            | 200,00     | 32,00     |

1 Flächenmiete - 0002/2/2 - 01.01.2004

Kondition Klauseln Berechnung Verteilung

Berechnungsobjekt MO 0002/2/2 Kundenparkplatz Supermarkt

Konditionsart 100 Flächenmiete

Konditionszweck A Buchmiete  Statistisch  NK-relevant

Gültig ab 01.01.2004 bis 31.12.2013  Einm.Kondit.

Einheitspreis 1,000000 Vorschrift D Bemessung

Kondition Klauseln Berechnung Verteilung

Berechnungsobjekt MO 0002/2/2

Vorschrift D Bemessung

Einheitspreis 1,000000 EUR/M2

Bemessungsart A120 Fahrzeugstellfläche Grundstück

Bemessungseinheit M2 Quadratmeter

| Nr | Gültig ab  | Gültig bis | Konditionsbetrag | Umsatzsteuerbetrag | Berechnungsgröße | Pro Monat | Pro Jahr |
|----|------------|------------|------------------|--------------------|------------------|-----------|----------|
| 1  | 01.01.2004 | 31.12.2013 |                  |                    |                  |           |          |

Kondition Klauseln Berechnung Verteilung

Verteilungsobjekt MO 0002/2/6

Vorschrift A Gleichanteilig

| Nr | Gültig ab  | Gültig bis | teuerbetrag | Verteilungsgröße | Verteilungsobjekt | Pro Monat | Pro Jahr |
|----|------------|------------|-------------|------------------|-------------------|-----------|----------|
| 1  | 01.01.2004 | 31.12.     | 32,00       | 1,000000         | MO 0002/2/6       | 200,00    | 2.400,00 |

A Gleichanteilig

D Objekt

Flächen-  
management

**Vertrags-  
management**

Integration  
Rechnungswesen

Termin-  
verfolgung

Nebenkosten-  
abrechnung

Miet-  
anpassung

Info-  
system

| Status | Termin     | Art | Objekt-ID   | Bez. WW-Grund       |
|--------|------------|-----|-------------|---------------------|
| ■      | 19.05.2003 | GE  | 1000/1000/1 | Konditionen prüfen  |
| ▲      | 23.05.2003 | MO  | 1000/1000/1 | Allg. Wiedervorlage |
| ●      | 01.06.2003 | MO  | 1000/1000/2 | Option ausüben      |
| ●      | 01.07.2003 | MO  | 1000/1000/2 | Prüfung Standort    |
| ■      | 01.08.2003 | GE  | 1000/1000/1 | Allg. Wiedervorlage |
| ■      |            | GE  | 1000/1000/1 | Prüfung Standort    |
| ●      | 01.08.2003 | MO  | 1000/1000/2 | Konditionen prüfen  |
| ●      |            | GE  | 1000/1000/1 | Option ausüben      |

**Freie Definition der  
Wiedervorlagegründe**

**Abarbeitungsgrad:**

- **offen**
- **in Bearbeitung**
- **erledigt**



Juli 2003

| Montag | Dienstag                          | Mittwoch | Donnerstag | Freitag | Sonnabend | Sonntag |
|--------|-----------------------------------|----------|------------|---------|-----------|---------|
| 30     | 1                                 | 2        | 3          | 4       | 5         | 6       |
|        | N 1000/19...<br>N 1000/19...<br>7 | 8        | 9          | 10      | 11        | 12      |
| 14     | 15                                | 16       | 17         | 18      | 19        | 20      |
| 21     | 22                                | 23       | 24         | 25      | 26        | 27      |

**Selektions-  
möglichkeiten**

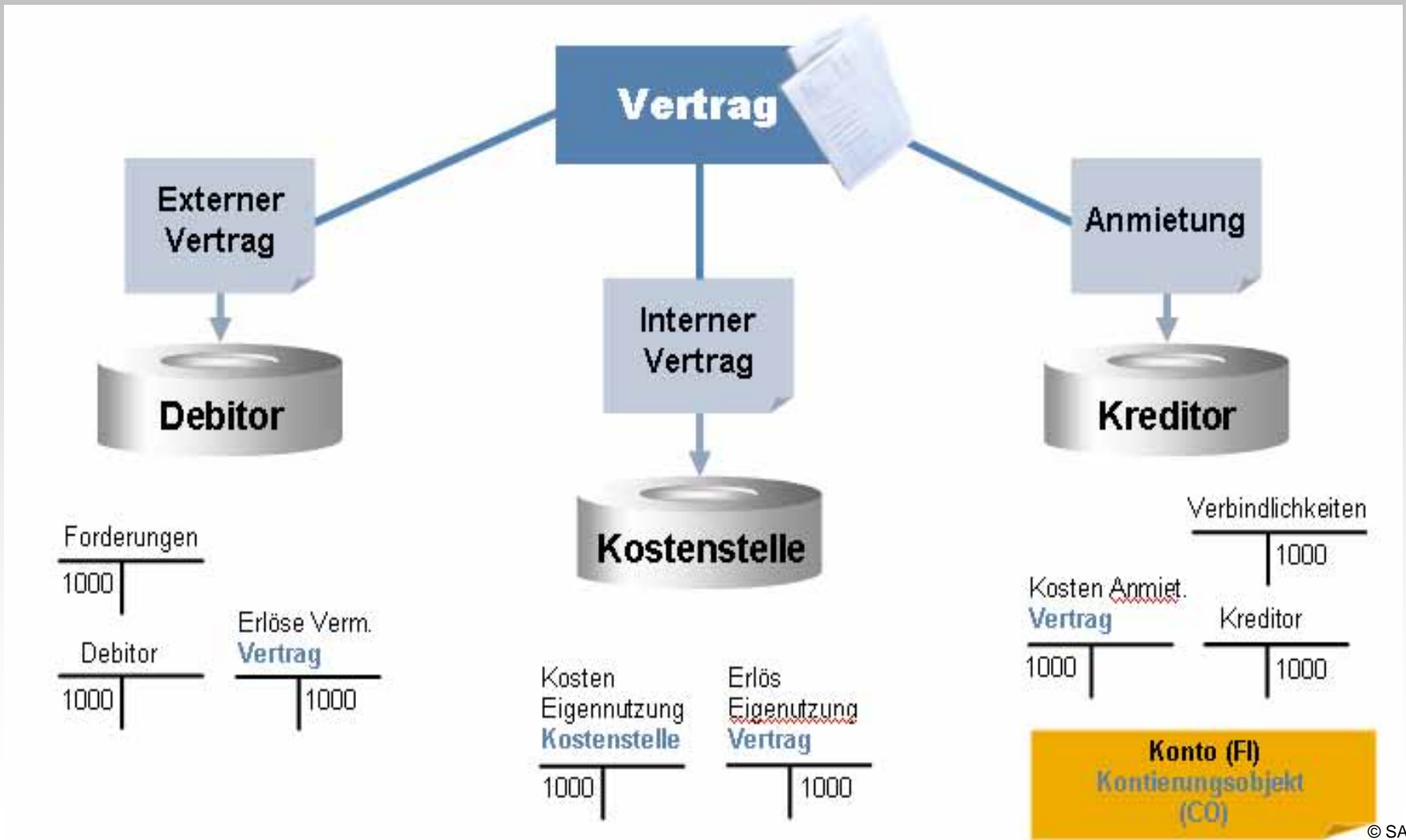
- Bis heute
- Noch 7 Tage
- Noch 30 Tage
- ✓ Alle Termine  
Wiedervorlagegrund
- ✓ Alle Wiedervorlagegründe
- Nur offene
- Nur erledigte
- ✓ Offene und erledigte
- ✓ Nur eigene Termine
- Termine alle Benutzer

- **Alle Termine im  
Überblick**
- **Wiedervorlagetermin  
erscheint automatisch  
im SAP Terminkalender**

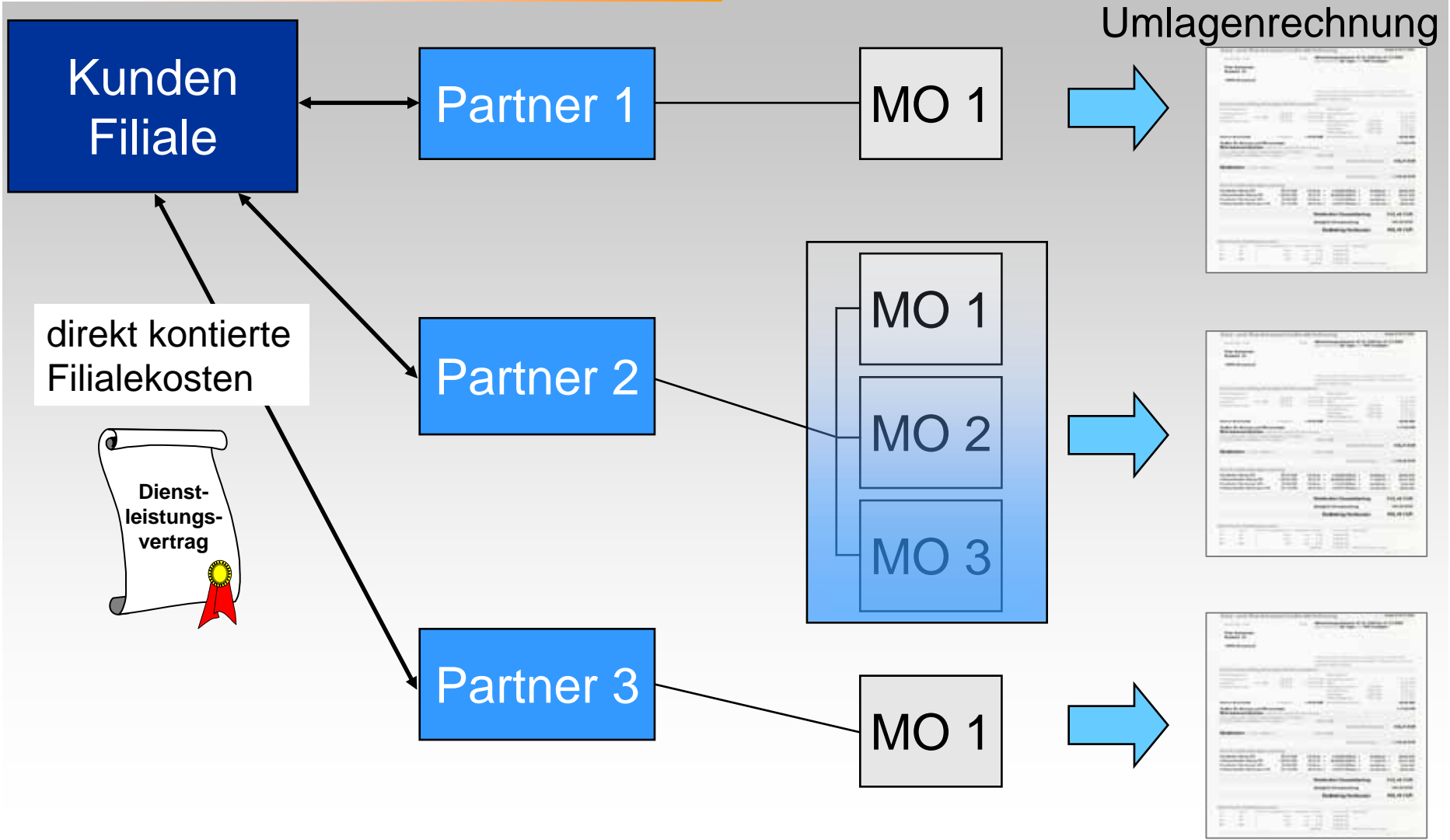
**Ab sprung in  
Objekte und  
Verträge**

**I****Objekt- und Flächendaten eines fillialisierten Handelsbetriebs mit SAP****II****Anmietung / Vermietung****III****Finanzbuchhaltung Integration****IV****Controlling Integration****V****Exkurs: Filialplan / Standortanalyse / Energiecontrolling**

- Flächenmanagement
- Vertragsmanagement
- Integration Rechnungswesen**
- Terminverfolgung
- Nebenkostenabrechnung
- Mietanpassung
- Infosystem



Flächenmanagement    Vertragsmanagement    **Integration Rechnungswesen**    Terminverfolgung    Nebenkostenabrechnung    Mietanpassung    Infosystem



**I****Objekt- und Flächendaten eines filialisierten Handelsbetriebs  
mit SAP****II****Anmietung / Vermietung****III****Finanzbuchhaltung Integration****IV****Controlling Integration****V****Exkurs: Filialplan / Standortanalyse / Energiecontrolling**

Flächen-  
management

Vertrags-  
management

**Integration  
Rechnungswesen**

Termin-  
verfolgung

Nebenkosten-  
abrechnung

Miet-  
anpassung

Info-  
system

**1.**

## **Buchung der Kosten/Erlöse**

**Kostenarten (Einzel- und Gemein)**



**2.**

- **Wirtschaftseinheit**
- **Gebäude/Grundstück**
- **Mietobjekt**
- **Immobilienvertrag**
- **Kostensammler einer Abrechnungseinheit**



**Immobilien-  
objekte**

**3.**

**Abrechnung auf  
bzw. von andere/n  
CO-Objekte/n  
(Projekt, Auftrag)**



**Fortschreibung auf  
Profit Center**

Flächen-  
managementVertrags-  
management**Integration  
Rechnungswesen**Termin-  
verfolgungNebenkosten-  
abrechnungMiet-  
anpassungInfo-  
system

- **Alle Immobilienobjekte stellen Kosten- und Erlösträger dar**
- **Einbindung in die Profit Center Rechnung**
- **Planungsfunktion anhand der Konditionen auf den Verträgen**
- **Leistungsverrechnung von Kostenstellen auf Immobilienobjekte**
- **Immobilienobjekte können mittels einer CO-Umlage bebucht werden**
- **Immobilienobjekte könne als CO-Sender und Empfänger genutzt werden**
- **Ableitung statistischer Kennzahlen aus Bemessungen**



Flächen-  
managementVertrags-  
managementIntegration  
RechnungswesenTermin-  
verfolgungNebenkosten-  
abrechnungMiet-  
anpassungInfo-  
system

## Rolle

### Immobilienmanager

## Arbeitsmappen

### Flächen

- Bestandsüberblick
- Bestand nach Standort
- Eigenbestand/Anmietung nach Standort
- Bestand nach Branche

### Nutzung und Leerstand

- Nutzung meiner Filialen
- Leerstand
- Belegung

### Kündigung

- Kündigung

### Filialcontrolling

- Filiale Kosten und Erlöse
- Filialkosten nach Flächen
- Filiale Kosten/Erlöse – Plan/Ist

### Verträge

- Vertragsperformance Vermietung
- Vertragsperformance Anmietung
- Vertragsperformance Intern
- Partnerperformance

### Konditionen

- Konditionen
- Finanzstrom

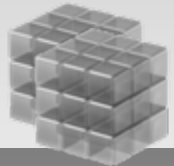
|                   |                    |                            |                  |                       |               |                    |
|-------------------|--------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|---------------|--------------------|
| Flächenmanagement | Vertragsmanagement | Integration Rechnungswesen | Terminverfolgung | Nebenkostenabrechnung | Mietanpassung | <b>Info-system</b> |
|-------------------|--------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|---------------|--------------------|



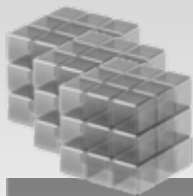
- Kosten/Erlöse
- Kosten/Erlöse pro Flächeneinheit



- Flächen



- Konditionen Mieteinheit und Konditionen Mietverträge



- Belegung Mieteinheiten
- Status Mieteinheiten
- Drohende Leerstände



- Leerstand Gebäude



- Statistische Kennzahlen



- Anlagenbuchhaltung



InfoCubes

**I****Objekt- und Flächendaten eines filialisierten Handelsbetriebs  
mit SAP****II****Anmietung / Vermietung****III****Finanzbuchhaltung Integration****IV****Controlling Integration****V****Exkurs: Filialplan / Standortanalyse / Energiecontrolling**

**I****Objekt- und Flächendaten eines fillialisierten Handelsbetriebs mit SAP****II****Anmietung / Vermietung****III****Finanzbuchhaltung Integration****IV****Controlling Integration****V****Exkurs: Filialplan / Standortanalyse / Energiecontrolling**

**Filialplan für das Geschäftsjahr 2008**



Filiale: 21 Gebäude 1  
Cluster X03

Eigentümer: \_\_\_\_\_  
Standort \_\_\_\_\_  
Adresse \_\_\_\_\_  
BGF Größe: 283,58 m<sup>2</sup>  
NGF Größe: 257,80 m<sup>2</sup>  
NF 1 Sozialraum 25 m<sup>2</sup>  
NF 2 Büro 20 m<sup>2</sup>  
NF 3 Fertigung/Lager 22,00 m<sup>2</sup>  
NF 4 Handel/Kundenfrequenz 235,8 m<sup>2</sup>  
KF Klimatisierte Fläche 190,8 m<sup>2</sup>  
NF 6 Sanitätsraum 0,00 m<sup>2</sup>  
NNF 0,00 m<sup>2</sup>  
FF 0,00 m<sup>2</sup>  
VF (Anlieferung) 0,00 m<sup>2</sup>  
Handelsfläche 277,80 m<sup>2</sup>

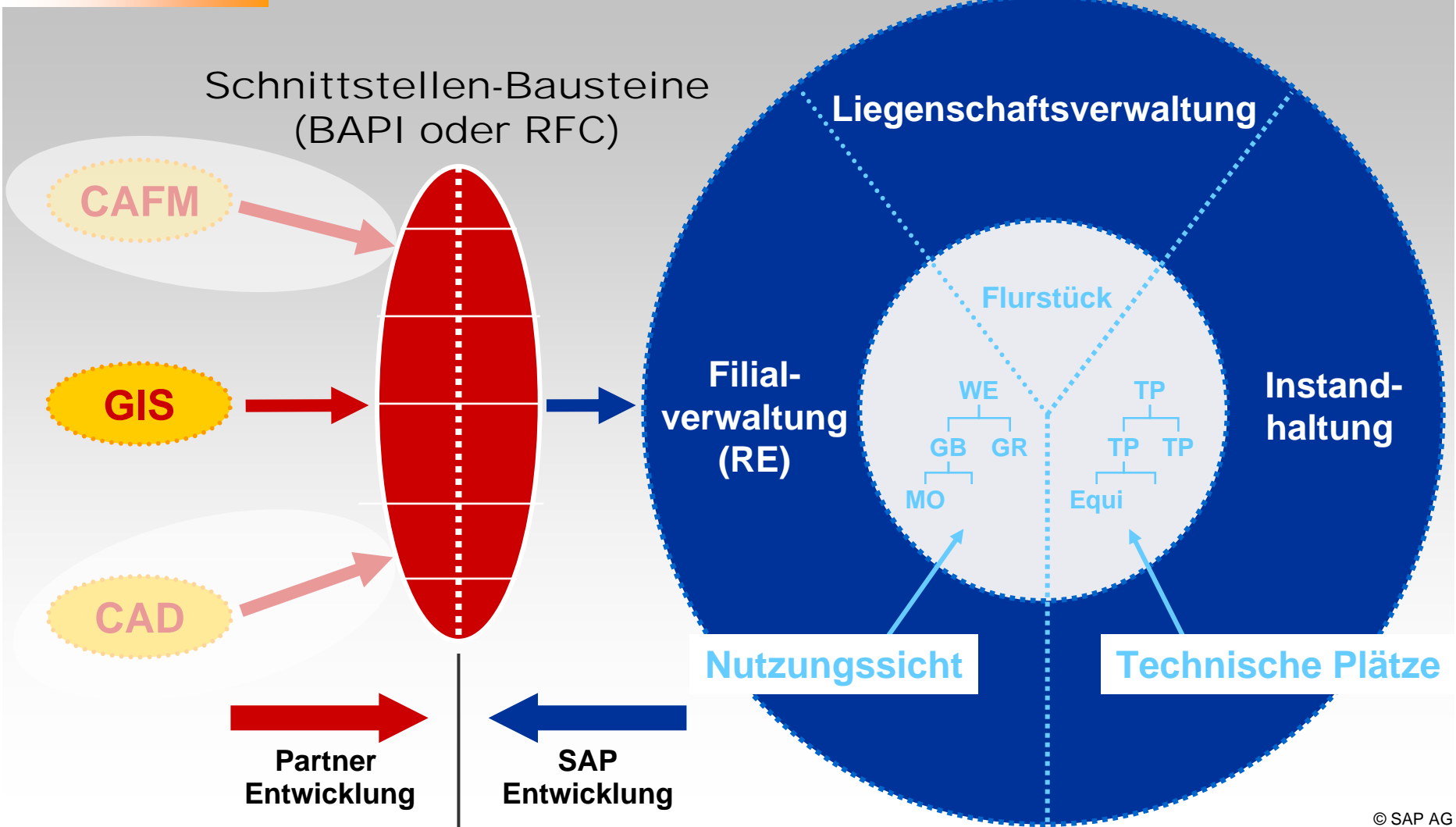
| Merkmale/ Bemessung                    | aktuell   |             |                            | Vorjahr   |             | Benchmark   |
|--|-----------|-------------|----------------------------|-----------|-------------|-------------|
|  | Verbrauch | Stückkosten | Verbrauch / m <sup>2</sup> | Verbrauch | Stückkosten | Stückkosten |
| Verbrauch Wasser [m <sup>3</sup> ]     |           |             |                            |           |             |             |
| Verbrauch Warmwasser [m <sup>3</sup> ] |           |             |                            |           |             |             |
| Verbrauch Heizenergie [kWh]            |           |             |                            |           |             |             |
| Verbrauch Heizenergie [MWh]            |           |             |                            |           |             |             |
| Verbrauch Heizenergie [Joule]          |           |             |                            |           |             |             |
| Verbrauch Heizöl [liter]               |           |             |                            |           |             |             |
| Verbrauch Strom [kWh]                  |           |             |                            |           |             |             |
| Summe                                  |           |             |                            |           |             |             |

| Ausgaben                                     | Währung     | Kennzahl<br>[ EURO/m <sup>2</sup><br>Mietfläche/Monat ] | Betrag/ Jahr<br>(Plan) | Betrag/ Jahr<br>(Ist) | Betrag/<br>Vorjahr |
|--|-------------|---|------------------------|-----------------------|--------------------|
| Laufende öffentliche Lasten                  | Euro        | 0,33  | 1.099,98               |                       |                    |
| Sach- und Haftpflichtversicherung            | Euro        | 0,15  | 499,99                 |                       |                    |
| Wasserversorgung                             | Euro        | 0,04  | 133,33                 |                       |                    |
| Müllabfuhr                                   | Euro        | 0,10  | 333,33                 |                       |                    |
| Entwässerung                                 | Euro        | 0,09  | 299,99                 |                       |                    |
| Heizung                                      | Euro        | 0,42  | 1.399,98               |                       |                    |
| Warmwasserversorgung                         | Euro        | 0,06  | 200,00                 |                       |                    |
| Maschinelle Personen- und Lastenaufzüge      | Euro        | 0,09  | 299,99                 |                       |                    |
| Straßenreinigung & Winterdienst              | Euro        | 0,04  | 133,33                 |                       |                    |
| Hausreinigung & Ungezieferbekämpfung         | Euro        | 0,26  | 866,65                 |                       |                    |
| Gartenpflege                                 | Euro        | 0,08  | 266,66                 |                       |                    |
| Beleuchtung und elektrische Energie          | Euro        | 2,05  | 6.833,22               |                       |                    |
| Hauswart                                     | Euro        | 0,00  | 0,00                   |                       |                    |
| Antennen- & private Verteileranlagen         | Euro        | 0,04  | 133,33                 |                       |                    |
| Bewachung                                    | Euro        | 0,20  | 666,66                 |                       |                    |
| Schornsteinreinigung                         | Euro        | 0,01  | 33,33                  |                       |                    |
| Sonstige Betriebskosten                      | Euro        | 0,08  | 266,66                 |                       |                    |
| <b>Betriebskosten gesamt</b>                 | <b>Euro</b> | <b>4,04</b>   | <b>13.466,44</b>       | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        |
| <b>Ausgaben insgesamt</b>                    | <b>Euro</b> | <b>30,97</b>  | <b>72.657,03</b>       | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        |
| <b>Einnahmen</b>                             |             |   |                        |                       |                    |
| Umsatzerlöse Antenne                         | Euro        | 0,10  | 333,36                 |                       |                    |
| Umsatzerlöse EVU                             |             |   |                        |                       |                    |
| Umsatz Rohstoffe                             |             |   |                        |                       |                    |
| Umsatzerlöse Service                         | Euro        | 0,96  | 16.381,92              |                       |                    |
| Mieterlöse intern                            | Euro        | 1,20  | 4.000,00               |                       |                    |
| Mieterlöse extern                            |             | 25,74   | 52.995,37              |                       |                    |
| Vorauszahlungen BK                           | Euro        | 9,63  | 19.825,80              |                       |                    |
| Pauschale BK                                 | Euro        | 0,00  | 0,00                   |                       |                    |
| BK intern                                    |             |   |                        |                       |                    |
| <b>Mietausfall (Leerstand und sonstiges)</b> | <b>Euro</b> | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>            |                       |                    |
| <b>Einnahmen insgesamt</b>                   | <b>Euro</b> | <b>43,32</b>  | <b>89.203,08</b>       | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        |
| <b>Überschuß (+) /Verlust (-)</b>            | <b>Euro</b> | <b>12,35</b>  | <b>16.546,05</b>       | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        |

**I****Objekt- und Flächendaten eines fillialisierten Handelsbetriebs mit SAP****II****Anmietung / Vermietung****III****Finanzbuchhaltung Integration****IV****Controlling Integration****V****Exkurs: Filialplan / Standortanalyse / Energiecontrolling**

Standortanalyse über die Integration von Geoinformationen

- Flächenmanagement
- Vertragsmanagement
- Integration Rechnungswesen
- Terminverfolgung
- Nebenkostenabrechnung
- Mietanpassung
- Infosystem



Legende: WE = Wirtschaftseinheit, GB = Gebäude, GR = Grundstück, MO = Mietobjekt, TP = Technischer Platz, Equi = Equipment

Flächen-  
management

Vertrags-  
management

Integration  
Rechnungswesen

Termin-  
verfolgung

Nebenkosten-  
abrechnung

Miet-  
anpassung

Info-  
system

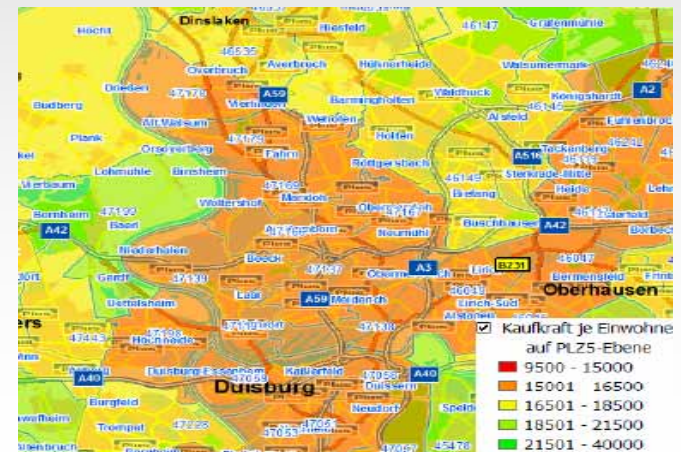


**Erfolgsparameter („Point of sales“-Daten)**

- ➔ Einwohnerzahl über 50.000 Einwohner
- ➔ Stadt ohne Mitwettbewerber xy
- ➔ Stadt mit Filialen von Unternehmen xy

**Erfolgsparameter („Point of sales“-Daten)**

- ➔ Kaufkraft je Einwohner auf PLZ-Ebene
- ➔ Planausprägung des Einzelhandels
- ➔ Stadtentwicklung



**Flächen-  
management**

Vertrags-  
management

Integration  
Rechnungswesen

Termin-  
verfolgung

Nebenkosten-  
abrechnung

Miet-  
anpassung

Info-  
system

## Standortanalyse

### Lage:

→ Kundenfrequenz, Konkurrenz,  
Verkehrsinfrastruktur




### Potential:

→ Anzahl Kunden, Konkurrenten, Fahrzeiten



### Qualitäten:

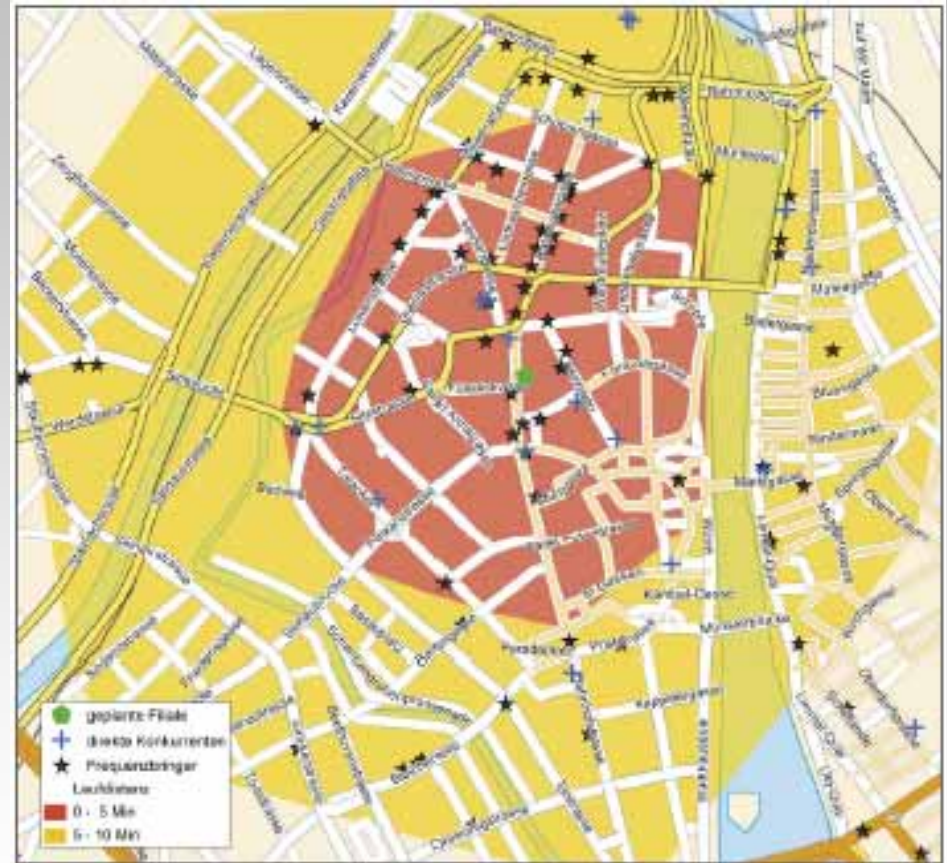
→ Art der Kunden, Konkurrenten

### Legende:

-  geplante Filiale
-  direkte Konkurrenten
-  Frequenzbringer

### Laufdistanz

-  0-5 Minuten
-  6-10 Minuten



Flächenmanagement

Vertragsmanagement

Integration Rechnungswesen

Terminverfolgung

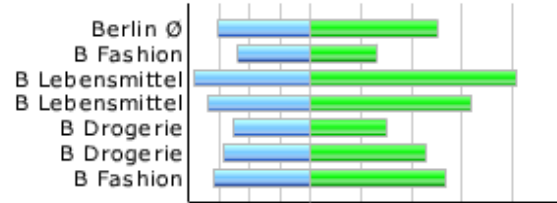
Nebenkostenabrechnung

Mietanpassung

Infosystem

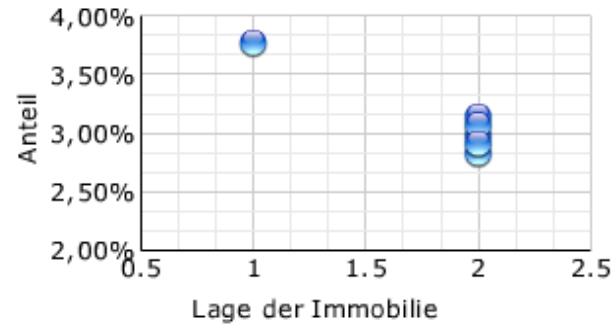
## Immobilienverwaltung

### Standorte

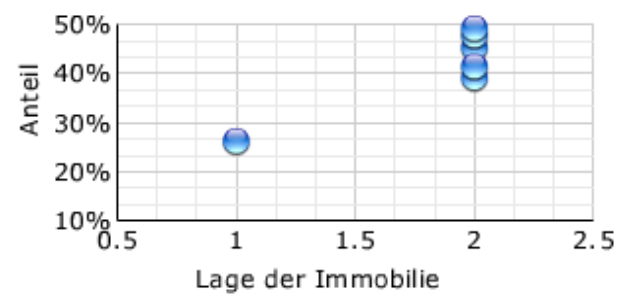


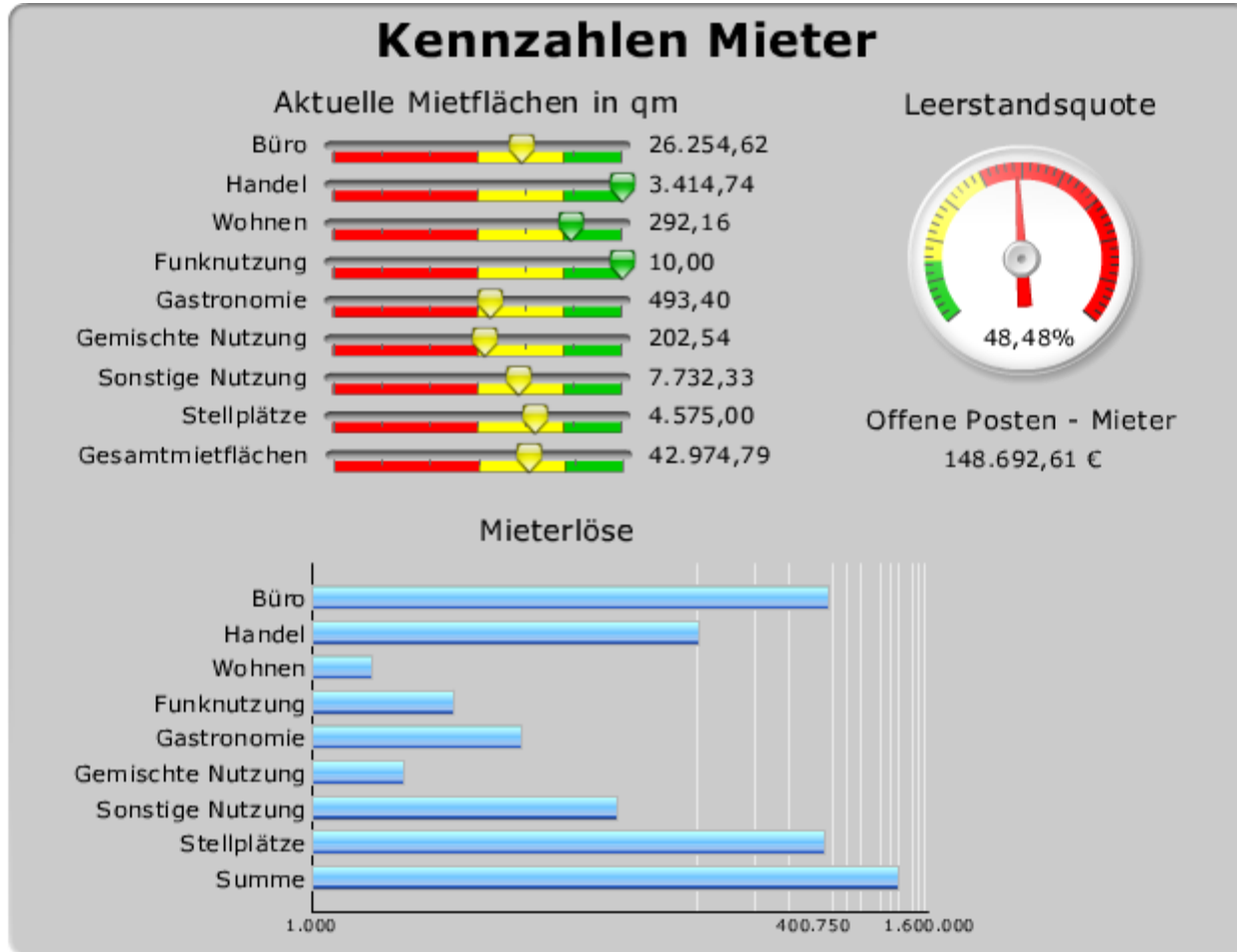
VK-Fläche in qm vs Umsatz in T€

### %-Anteil Miete am Umsatz



### %-Anteil Nebenkosten an Gesamtmiete





**Flächen-  
management**Vertrags-  
managementIntegration  
RechnungswesenTermin-  
verfolgungNebenkosten-  
abrechnungMiet-  
anpassungInfo-  
system

- Hinweis 885914 - Installation/Deployment von GIS-Fremdsoftware
- Hinweis 994568 - GIS Implementation
- Hinweis 610836 - SRCID fehlt bei RFC-Geokodierer
- Hinweis 1148905 - Geografische Funktion deaktivieren wenn IGS nicht angepasst
- Hinweis 1190365 - What is Geographic Information Systems?
- Hinweis 1055714 - BW-GIS: Ausnahmen werden auf Karte nicht angezeigt
- Hinweis 1055589 - BW-GIS: abgeschnittene Beschriftungen am Kartenrand
- Hinweis 1046183 - RK-TEDE-Anpassungen: Lesen von GIS-Qualitäts-Kennz. aus TM

**Flächenmanagement**

Vertragsmanagement

Integration Rechnungswesen

Terminverfolgung

Nebenkostenabrechnung

Mietanpassung

Infosystem

**AO HAJ01-0742-DG anzeigen: Graphik**

Architekt. Objekt: HAJ01-0742-DG

Graphik | Auswertungen

autodesk

| Objektname     | Detail                     |
|----------------|----------------------------|
| HAJ01-0550     | Werkstattgebäude - La...   |
| HAJ01-0560     | Waschhalle                 |
| HAJ01-0600     | Kleinfugzeughalle 13       |
| HAJ01-0610     | Elit-Zentrale-Notstroma... |
| HAJ01-0630     | Verwaltungsgebäude 3       |
| HAJ01-0631     | Verwaltungsgebäude 3       |
| HAJ01-0640     | Wohnheim                   |
| HAJ01-0850     | Verwaltungsgebäude 2       |
| HAJ01-0651     | Verwaltungsgebäude 4       |
| HAJ01-0660     | Verwaltungsgebäude 1       |
| HAJ01-0730     | Kleinfugzeughalle 15       |
| HAJ01-0731     | Kleinfugzeughalle 14       |
| HAJ01-0735     | Parkhaus Nord 1            |
| HAJ01-0742     | Bürogebäude (Benken...     |
| Objektdatei    |                            |
| Untergeordnete |                            |
| Stockwerk      |                            |
| HAJ01          | Dachgeschoss               |
| HAJ01          | Erdgeschoss                |

## Energieabrechnung

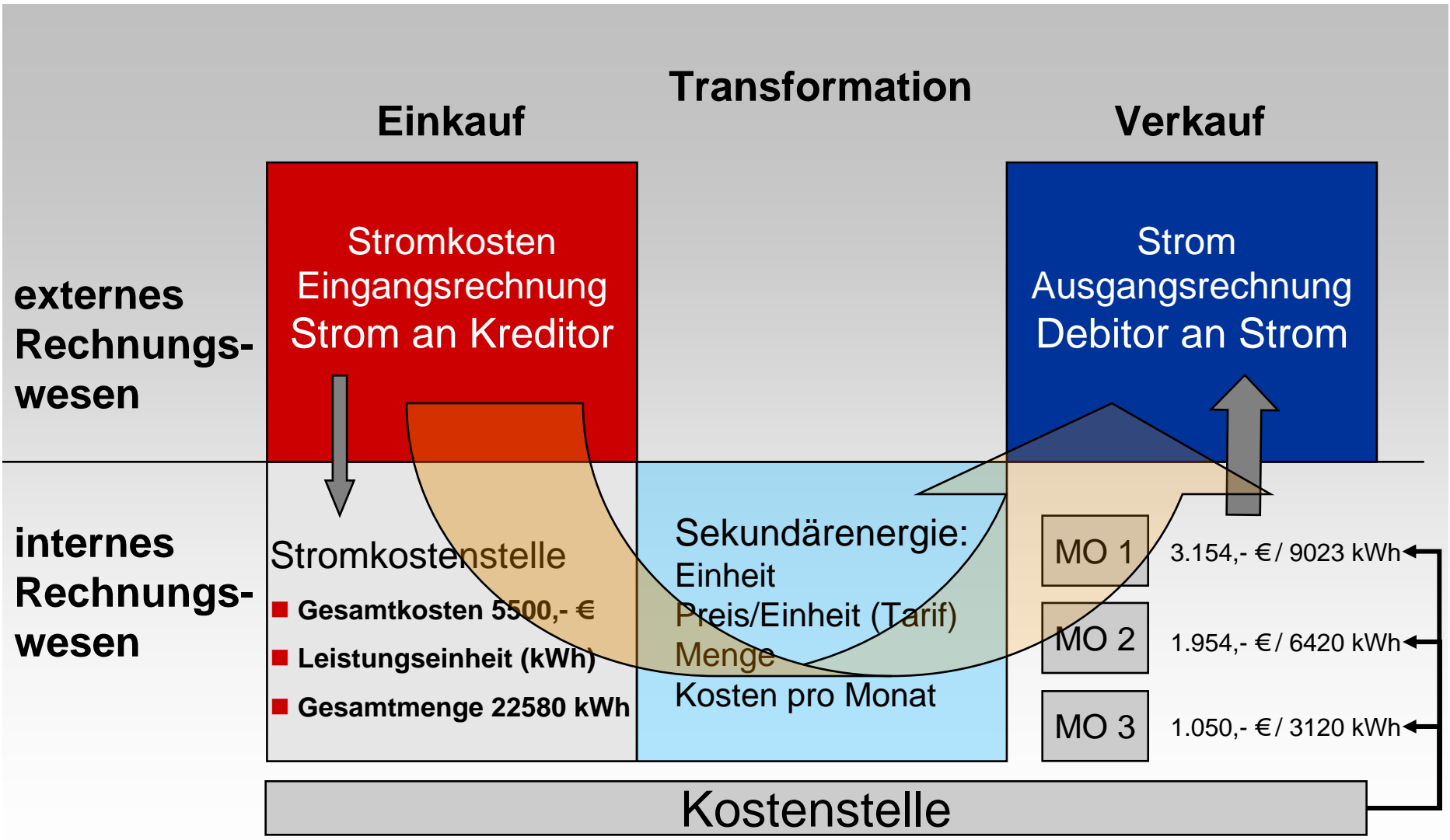
## Dienstleistungen

- Reinigung
- Wartung
- Sicherheit
- Bewachung
- Beratung intern



## Nutzungsgebühren für Wirtschaftsgüter

- Kasse
- Regalsystem
- Sicherheit



Legende: MO = Mietobjekt, kWh = Kilowattstunde

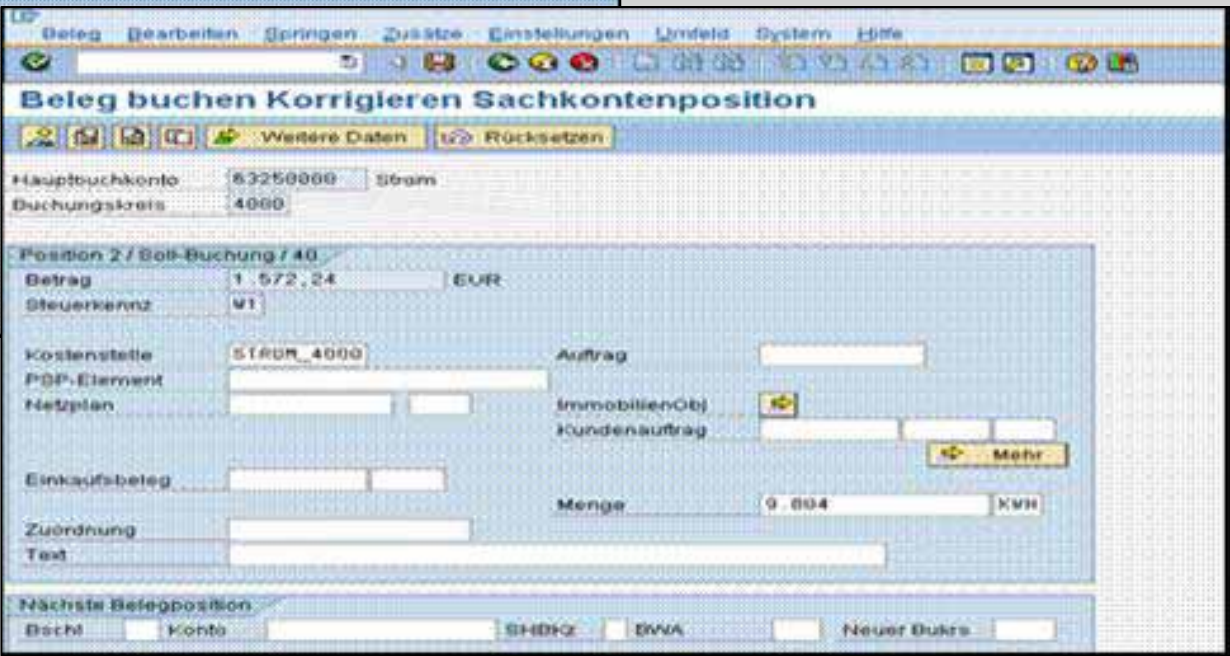
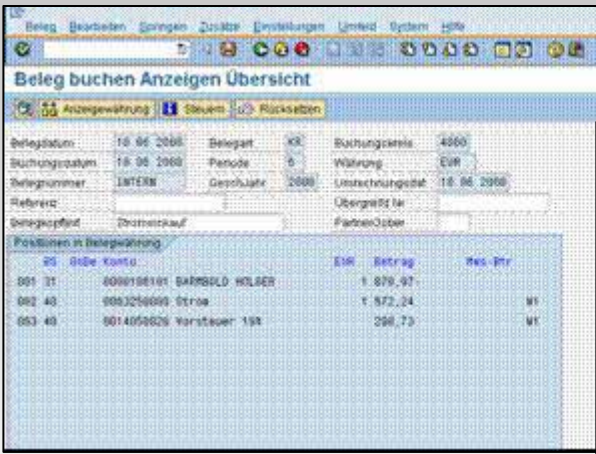
**Einkauf 1.Stufe  
EVU**Trans-  
formationVerkauf  
1.StufeEinkauf 2. Stufe  
Kunden FilialeVerkauf  
2. Stufe MieterNKA  
Mieter

- 1) Stromlieferungen von externen EVUs nach Liefervertrag**
- 2) Anlage eines kreditorischen Stromliefervertrages  
(Leistungsbezogene Abrechnung)**
- 3) Verbuchung der Vorauszahlungen über den Stromliefervertrag**
- 4) Jährliche Abrechnung der Stromlieferung durch das EVU  
gegen die geleisteten Vorauszahlungen**

Legende: EVU = Energieversorgungsunternehmen



**Aufwand/VSt an Kreditor  
Nebenkontierung KSt/Menge/Leistungseinheit**



Legende: Vst = Vorsteuer

**Einkauf 1.Stufe  
EVU**Trans-  
formationVerkauf  
1.StufeEinkauf 2. Stufe  
Kunden FilialeVerkauf  
2. Stufe MieterNKA  
Mieter

## Intervallerfassung des Verbrauchs in Filiale/Store

- 1) Ablesung und Direkterfassung durch Filialmanagement in SAP Transaktion
- 2) Ablesung und Datenerfassung über Formularschnittstelle
- 3) Ablesung und Datenerfassung über MAM (Mobile Asset Management)
- 4) Ablesung und Datenerfassung über Partner



Einkauf 1.Stufe  
EVU

**Trans-  
formation**

Verkauf  
1.Stufe

Einkauf 2. Stufe  
Kunden Filiale

Verkauf  
2. Stufe Mieter

NKA  
Mieter

## Kalkulationsblatt

## Ergebnisdaten:

| Energieblatt Filiale 1234/AB123 bis Dezember 2008 |                |       |         |             |       |                   |
|---|----------------|-------|---------|-------------|-------|-------------------|
| Energieart  | Leistungsdatum | Menge | Einheit | Zählerstand | Menge | Filiale/Zähler    |
| Energie Licht                                     | 04.01.2008     | 50,41 | kWh     | 40000       | 46    | A-Stadt 1 - 16:42 |
| Energie Reststrom                                 | 06.01.2008     | 65,10 | kWh     | 40211       | 59    | B-Stadt 1 - 18:18 |
| Energie Wärme                                     | 10.01.2008     | 40,17 | kWh     | 40500       | 36    | C-Stadt 1 - 17:26 |
| Energie Licht                                     | 14.01.2008     | 65,39 | kWh     | 41900       | 63    | D-Stadt 1 - 07:29 |
| Energie Reststrom                                 | 16.01.2008     | 48,81 | kWh     | 42000       | 47    | B-Stadt 2 - 16:30 |
| Energie Wärme                                     | 23.01.2008     | 69,98 | kWh     | 43000       | 67    | E-Stadt 1 - 21:00 |
| Energie Licht                                     | 31.01.2008     | 21,03 | kWh     | 43500       | 19    | F-Stadt 1 - 18:37 |
| Energie Reststrom                                 | 04.02.2008     | 60,36 | kWh     | 43900       | 57    | B-Stadt 1 - 18:18 |
| Energie Wärme                                     | 11.02.2008     | 61,36 | kWh     | 44500       | 58    | E-Stadt 1 - 19:30 |
| Energie Licht                                     | 17.02.2008     | 56,55 | kWh     | 45165       | 51    | G-Stadt 1 - 17:40 |
| Energie Reststrom                                 | 20.02.2008     | 51,71 | kWh     | 46300       | 47    | E-Stadt 1 - 19:39 |
| Energie Wärme                                     | 23.02.2008     | 49,17 | kWh     | 4500        | 44    | E-Stadt 1 - 18:30 |
| Energie Licht                                     | 29.02.2008     | 44,72 | kWh     | 46000       | 40    | B-Stadt 1 - 18:18 |
| Energie Reststrom                                 | 03.03.2008     | 70,36 | kWh     | 46000       | 64    | E-Stadt 1 - 19:18 |
| Energie Wärme                                     | 10.03.2008     | 71,27 | kWh     | 48000       | 62    | B-Stadt 1 - 18:18 |
| Energie Licht                                     | 13.03.2008     | 51,79 | kWh     | 1           | 46    | E-Stadt 2 - 20:17 |
| Energie Reststrom                                 | 20.03.2008     | 68,87 | kWh     | 49600       | 62    | E-Stadt 2 - 17:46 |
| Energie Wärme                                     | 26.03.2008     | 64,66 | kWh     | 50684       | 58    | B-Stadt 1 - 18:18 |
| Energie Licht                                     | 03.04.2008     | 64,36 | kWh     | 51390       | 58    | E-Stadt 1 - 15:48 |
| Energie Reststrom                                 | 12.04.2008     | 71,57 | kWh     | 52000       | 61    | E-Stadt 1 - 10:24 |
| Energie Wärme                                     | 17.04.2008     | 69,26 | kWh     | 52500       | 60    | H-Stadt 1 - 08:36 |
| Energie Licht                                     | 22.04.2008     | 62,92 | kWh     | 54000       | 54    | E-Stadt 1 - 16:59 |
| Energie Reststrom                                 | 25.04.2008     | 74,18 | kWh     | 53000       | 63    | H-Stadt 1 - 17:04 |
| Energie Wärme                                     | 28.04.2008     | 40,08 | kWh     | 54300       | 44    | H-Stadt 1 - 11:58 |
| Energie Licht                                     | 02.05.2008     | 46,02 | kWh     | 54000       | 39    | H-Stadt 1 - 14:03 |
| Energie Reststrom                                 | 05.05.2008     | 15,82 | kWh     | 54500       | 14    | I-Stadt 1 - 17:24 |
| Energie Wärme                                     | 06.05.2008     | 17,58 | kWh     | 54200       | 15    | B-Stadt 1 - 18:18 |
| Energie Diesel                                    | 08.05.2008     | 66,73 | kWh     | 55000       | 56    | H-Stadt 1 - 19:27 |

### 1) Tarif für Leistungsempfänger (IDOC)

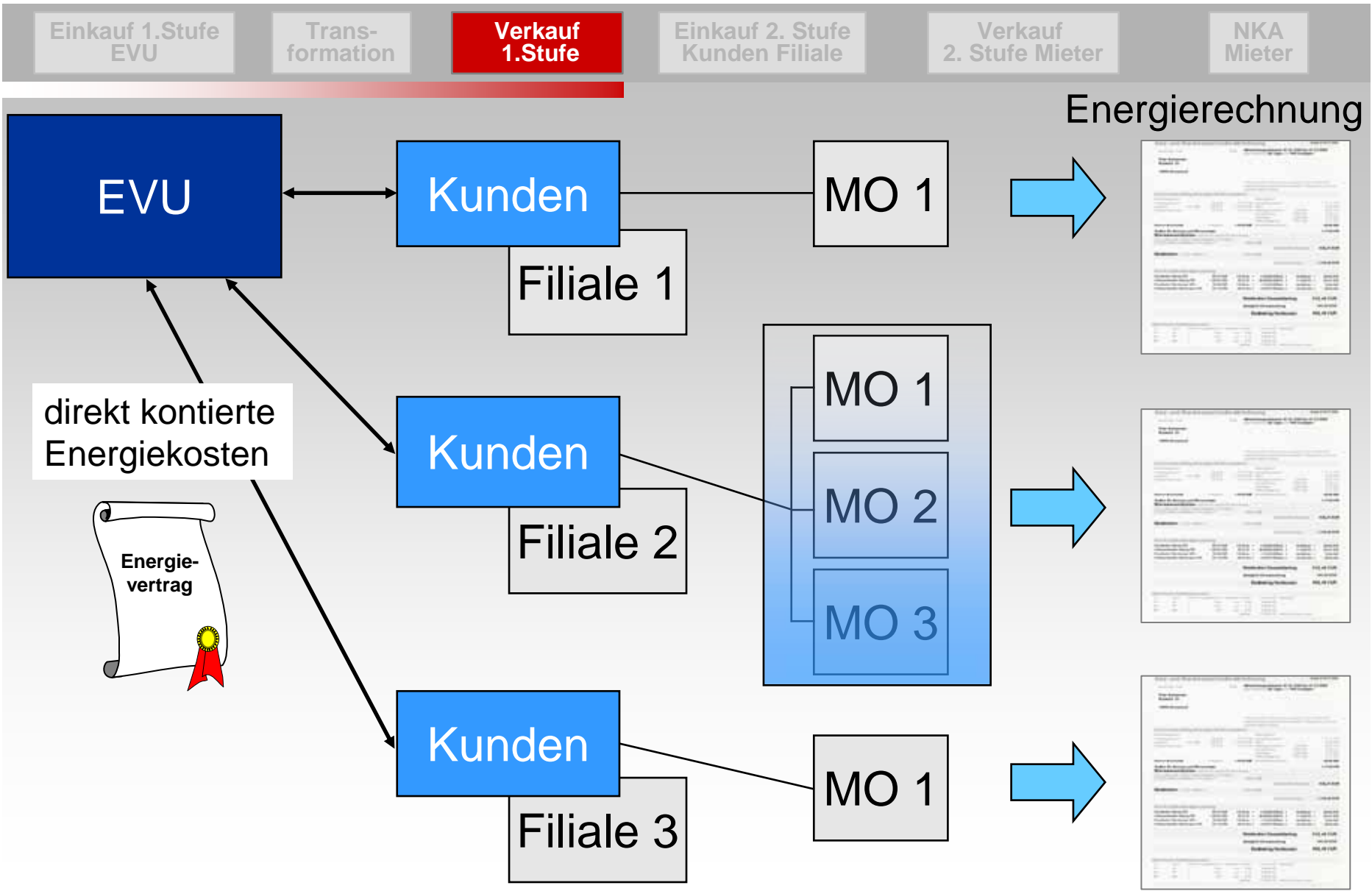
- Wärme je Kunden Filiale
- Licht je Kunden Filiale
- Reststrom je Kunden Filiale und Mieter

### 2) Datensatz je Kunden Filiale/Mieter (IDOC)

- Wärmeverbrauch \* Tarif
- Lichtverbrauch \* Tarif
- Reststromverbrauch \* Tarif

### 3) Datensatz je Kunden Filiale/Mieter (IDOC)

- Wärmeverbrauch
- Lichtverbrauch
- Reststromverbrauch



Einkauf 1.Stufe  
EVUTrans-  
formation**Verkauf  
1.Stufe**Einkauf 2. Stufe  
Kunden FilialeVerkauf  
2. Stufe MieterNKA  
Mieter**Kostenstelle Einzelposten:****Kosten auf Kostenstelle:**

- direkte Kosten: Einkaufssachkonto (Kostenart)
- Gemeinkosten (siehe Transformationsheet)

**Leistung auf Kostenstelle:**

- Sekundärkosten (intern)

**Erlöse auf GuV**

- Erlöskonto (Rechnung an Kunden Filiale)
- Abschläge werden berücksichtigt

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| CO:            | Strom KSt.         |
| <u>Kosten:</u> | <u>  Leistung:</u> |
| Einkauf        | Direkte LV         |

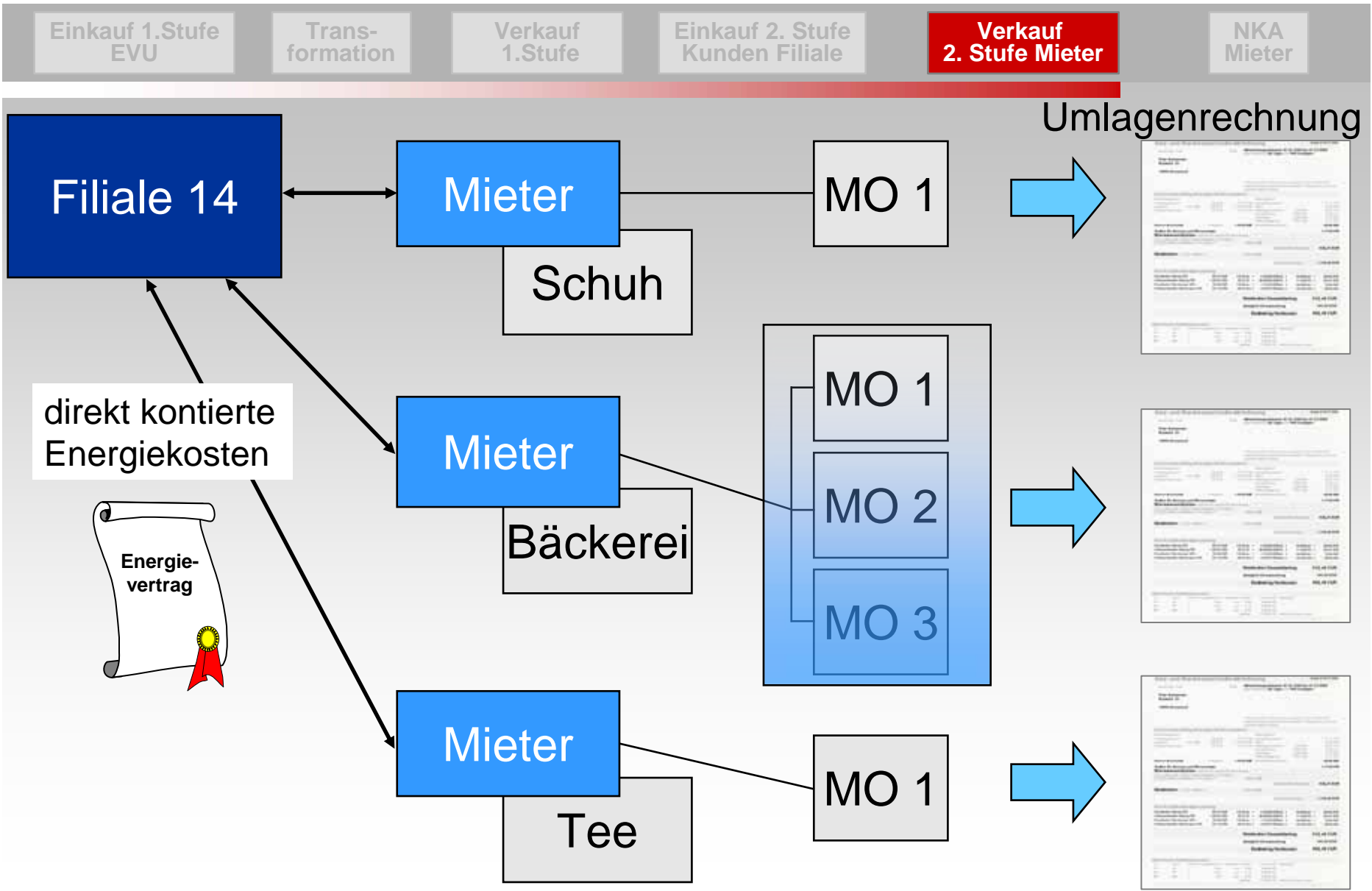
Einkauf 1.Stufe  
EVUTrans-  
formationVerkauf  
1.Stufe**Einkauf 2. Stufe  
Kunden Filiale**Verkauf  
2. Stufe MieterNKA  
Mieter

## 1) Energieabrechnung der EVU an die Kunden Filialen

- Energie wird im Rahmen der SAP Umlagenabrechnung als Verbrauch \* Mengeneinheit = Energiekosten berechnet
- Controlling-Objekt je Energieart im Abrechnungszeitraum
- Korrespondenzvorgang je Energieart eingestellt



## 2) Weiterer Rechnungsstellungsprozess als IDOC innerhalb des Konzerns



Einkauf 1.Stufe  
EVUTrans-  
formationVerkauf  
1.StufeEinkauf 2. Stufe  
Kunden Filiale**Verkauf  
2. Stufe Mieter**NKA  
Mieter**Kostenstelle Einzelposten:****Kosten auf Kostenstelle:**

- direkte Kosten: Einkaufssachkonto (Kostenart)
- keine Berücksichtigung der Gemeinkosten

**Leistung auf Kostenstelle:**

- Sekundärkosten (intern)

**Umlagenerlöse im Rahmen der Nebenkostenabrechnung**

- Erlöskonto (Rechnung an Mieter)

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| CO:            | Strom sek. Energieart |
| <u>Kosten:</u> | <u>Leistung:</u>      |
| Einkauf        | Direkte LV            |

Einkauf 1.Stufe  
EVUTrans-  
formationVerkauf  
1.StufeEinkauf 2. Stufe  
Kunden FilialeVerkauf  
2. Stufe Mieter**NKA  
Mieter**

- 1) **Stromleistungen werden direkt den Mietern in Rechnung gestellt**
- 2) **Hauswartkosten können direkt auf Stundenbasis**
  - **Tarif (€/Std.) \* Std. pro Jahr oder**
  - **Anteil an Bemessungsgrundlage (z.B. Miete)**  
**in der Abrechnung berücksichtigt werden**
- 3) **Instandhaltungsleistungen können je Leistung auf Stundenbasis zum**
  - **Tarif (€/Std.) \* Stunden pro Monat**  
**in der Abrechnung berücksichtigt werden**

**WINCOR**  
**NIXDORF**

EXPERIENCE MEETS VISION.

**Lars Böttcher**

Manager  
Business Excellence  
Facility Management

Berliner Str. 44  
D-40721 Hilden

[www.wincor-nixdorf.com](http://www.wincor-nixdorf.com)

Telefon: +49 (2103) 90 - 2417

Telefax: +49 (2103) 90 - 2499

Mobil: +49 (151) 151 23 789

E-Mail: [lars.boettcher@wincor-nixdorf.com](mailto:lars.boettcher@wincor-nixdorf.com)

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

**WINCOR**  
**NIXDORF**

EXPERIENCE MEETS VISION.

**Ralf Pieperjohanns**

Sales Manager

Berliner Str. 44  
D-40721 Hilden

[www.wincor-nixdorf.com](http://www.wincor-nixdorf.com)

Telefon: +49 (2103) 90 - 2106

Telefax: +49 (2103) 90 - 2499

Mobil: +49 (151) 151 23 109

E-Mail: [ralf.pieperjohanns@wincor-nixdorf.com](mailto:ralf.pieperjohanns@wincor-nixdorf.com)