



10.00

Inhaltsverzeichnis

N N N

10

1.	Allgemein
2.	Liste Instandhaltungsplanung
3.	Detaildialog Instandhaltungsplanung4
	Finanzierungsvarianten erfassen
4.	Konfiguration11
	Berechtigungen11
	Globale Variablen und Konfigurationstabellen11
Abb	Idungsverzeichnis

. . .

10.00

10

10



1. Allgemein

Mit diesem Modul können Instandhaltungsmaßnahmen geplant werden. Dafür verbindet es die Arbeiten mit Daten zum EVB / Rücklass eines Objektes. So können Sie die geplanten Kosten einer Arbeit dem aktuellen Stand der Mittel gegenüberstellen und verschiedene Finanzierungsvarianten (EVB Erhöhung, Darlehen, etc.) berechnen und speichern. Mithilfe des Berichts können Sie die einmaligen und jährlichen Kosten jeder Finanzierungsvariante gegenüberstellen und so die Entscheidungsfindung für oder gegen eine Instandhaltungsmaßnahme und die dafür geeignete Finanzierung vereinfachen.

Sie finden das Instandhaltungsplanungstool im Bereich Projekte & Planung des Objektmanagement Navigationsmenüs:



Abbildung 1 - Instandhaltungsplanung im d+ Objektmanagement



2. Liste Instandhaltungsplanung

In dieser Liste finden Sie alle angelegten Instandhaltungsplanungen. Zur besseren Übersicht können Sie über der eigentlichen Liste die Suche und den Filter verwenden.

Insta	ndhaltu	ngsplanung Liste	•					NHT
		beginnt mit	Suct	nen	Alle			- (<u>)</u>
Nummer	Name	Objekt	Status	Notiz	letzte Änderung	letzter Benutzer	Ersteller	erstellt Datum
IPL-2015000001	Sini-TEST	04111 Villanderweg 31	in Planung		13.04.2015 08:43:55	CPAJAS	CPARAS	23.03.2015 14:03:48
				KS I	1			1

Abbildung 2 - Liste Instandhaltungsplanungen

Mit den entsprechenden Schaltflächen im unteren Bereich können Sie einen *neuen* Datensatz anlegen oder einen bestehenden *bearbeiten* bzw. *löschen*. Mit Klick auf *Aktualisieren* wird die Liste neu geladen.



3. Detaildialog Instandhaltungsplanung

Im Detaildialog können Sie alle Informationen zu einer Instandhaltung erfassen und mögliche Finanzierungsvarianten berechnen. Über die Schaltflächen in der Fußzeile können Sie einen *neuen* Datensatz anlegen oder den geöffneten *löschen*. Mit Klick auf *Berichte* können Sie einen Ausdruck erstellen, der entweder alle Finanzierungsvarianten oder nur die gerade Angezeigte enthält. Dieser kann dann den Entscheidungsträgern (z.B. Geschäftsführung oder Eigentümergemeinschaft) vorgelegt werden.

III WICH SHOULD I'M SHOR	ungsplanung Detail	< <nhttest< th=""><th>tstand>></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th></nhttest<>	tstand>>								
Instandha	altungsplanung:	Sini-T	EST Misch								NHT
Name	Sini-TEST Misch								Notiz		
Nummer	IPI -2015000001		Obi m²	931.94							
Chat				1.002.00							
Status	0 4444 V Files des		ODJ. NVV	1.050,00							
Objekt	Mischobiekt	eg 31									
Varianta:	Marianta 2										
variante	variante 2		•								
					Variant	(e					
Name	Variante 2			1					Notiz		
Finanzieruno ir	in Jahren		A Standard	variante							*
letzte Änderur	ng 16.04	2015 15:12	- Stalidard	variante							
letzter Benutzi	er CPA.IA	45									
Interest Demotes		350.		Ļ]*
					zugeordnete /	Arbeiten					
Nummer	Bezeichnung	Kategorie	Art	gepl. Kosten	gepl. Bauende	gepl. Jahr	epl. Mona	t förderbar	Summe Aufträge	Anzahl A	Hinzufügen
AR-08694	Wohnungssanierung /	WHS	Wohnungssanierung	120.000,00		2017	1	×	0,00		Mau Nau
											Reu Neu
										-	Bearbeiten
		11				ł. ł.				-	Entfernen
<										>	
inanzierung	Jährlicher Aufwand	ALC: NOT									
Position	Kosten	Ursprung					Stan	d		-	Hinzufügen
Generation	ten 120.000,00						1				ninzurugen
Gesamikost	darlahan 60.000.00	Berechnun	ng: 60.000,00 € auf 15	Jahre mit 2,00) % Zinsen, Ges	amt: 70.038	15€				
Annuitätend	-00.000,00		hung: 0.25 ± 021 04m2	* 12			13.0	4.2015			Berechnung aktualisieren
Annuitätend EVB Erhöhu	ung -41.937,30	Jährl. Erhö	nung. 0,25 351,34m	-							0
 EVB Erhöhu Instandhaltu 	ung -41.937,30 ungsstand -20.000,00	Jährl. Erhö Einmalige E	Entnahme: 20.000,00 a	us Stand vom	23.03.2015 (0,0	00)					Norher
 Annuitätend EVB Erhöhu Instandhaltu Rest (überfi 	ung -41.937,30 ungsstand -20.000,00 inanziert) -1.937,30	Jährl. Erhö Einmalige E	Entnahme: 20.000,00 a	us Stand vom	23.03.2015 (0,0	00)					Vorher
 Annuitätend EVB Erhöhu Instandhaltu Rest (überfi 	-41.937,30 ungsstand -20.000,00 inanziert) -1.937,30	Jährl. Erhö Einmalige E	Entnahme: 20.000,00 a	us Stand vom	23.03.2015 (0,0	00)					Vorher
Annuitätend ► EVB Erhöhu Instandhaltu Rest (überfi	ung -41.937,30 ungsstand -20.000,00 inanziert) -1.937,30	Jährl. Erhö Einmalige E	Entnahme: 20.000,00 a	us Stand vom	23.03.2015 (0,0	00)				•	Vorher
Annuitätend ► EVB Erhöhu Instandhaltu Rest (überfi	ung 41.937,30 ungsstand -20.000,00 inanziert) -1.937,30	Jährl. Erhö Einmalige E	Entrahme: 20.000,00 a	us Stand vom	23.03.2015 (0,0	00)				•	Vorher
Annuitätend EVB Erhöhu Instandhaltu Rest (überfi stellungsdatum	n 23.03.2015 14:03	Jährl. Erhö Einmalige E :48 Erstelle	erCPAR/	us Stand vom	23.03.2015 (0,0	00) tum 17.0	7.2015 15	38:43 Ānd	erung (Benutze.)	CPASCB	Vorher

Abbildung 3 - Details Instandhaltungsplanung - Gesamtansicht



Im oberen Bereich des Dialogs werden zunächst die Grunddaten gesammelt. Geben Sie der Planung einen *Namen* und ordnen Sie mit Klick auf den Auswahlbutton is ein Objekt aus der Objektliste zu. Die *Nummer* wird automatisch vom System vergeben und die m² und Nutzwerte des Objekts werden nach dessen Zuordnung automatisch eingetragen. Außerdem können Sie einen *Status* zuordnen. Die Auswahlliste dafür wird in den *Status aller Art* im Hauptmenü des Objektmanagements (Grundeinstellungen – OM Allgemein) zusammengestellt. Wählen Sie dort die *Tabelle Instandhaltungsplanung* und die *Gruppe Status* und stellen Sie die Liste mithilfe der Schaltflächen *Hinzufügen* und *Entfernen* zusammen. Dafür sind möglicherweise Administratorrechte notwendig.

Im Bereich *Notiz* auf der rechten Seite (oben) können Sie weitere generelle Informationen zu dieser Instandhaltungsplanung erfassen.

Finanzierungsvarianten erfassen

Erfassen Sie dann die *Varianten*. Beim Erstellen eines neuen Datensatzes ist immer schon eine Variante mit der Bezeichnung "Neue Variante" vorhanden.

Name Sin	i-TEST		
Nummer IPL-	-2015000001	Obj. m²	931,94
Status in F	Planung 🗸 🔻	Obj. NW	1.098,00
Objekt041	111 Villanderweg 31		
Variante: Va	riante 2	-	

Abbildung 4 - Details Instandhaltungsplanung - Varianten wählen / erfassen / löschen / kopieren

Mit Klick auf 💼 können Sie eine weitere Variante erstellen, klicken Sie auf 트 wird die ausgewählte Variante entfernt. Über 🛄 können Sie auch eine bestehende Variante kopieren. Wechseln Sie zwischen den Varianten, indem Sie sie in der Auswahlliste wählen. Die Daten geben sie dann im Bereich darunter ein.

 *	×	*										OM domizil ⁺	-	*	×			×	×	×	2	*		
												Variant	te											
Nam	e		Varia	nte 2													Notiz							
Final	nzierun e Ände	g in Jal rung	hren	[15 17.08.2	015 13	:54:41	•	Stan	dardvar	riante												^	
letzte	er Benu	itzer			CPABA	м																		

Abbildung 5 -Details Instandhaltungsplanung - Detaildaten der Varianten

Sie können für jede Variante einen *Namen* und die *Finanzierung in Jahren* eingeben. Mit Aktivierung der Checkbox können Sie die aktuelle Variante als *Standardvariante* festlegen. Im *Notiz*feld rechts daneben können Sie weitere Informationen zur Variante hinterlegen

Im Bereich *zugeordnete Arbeiten* können Sie dann der Finanzierungsvariante eine oder mehrere Arbeiten zuordnen bzw. neue Arbeiten und Aufträge erfassen. Um die Finanzierung der Arbeit zu planen, ist es notwendig, ihre voraussichtlichen Kosten zu erfassen (siehe unten).

							Zugeo		.611					
Γ	Nummer	Bezeichnung	Kategorie	Art	gepl. Kosten	gepl. Bauende	gepl. Jahr	gepl. Monat	förderbar	Summe Aufträge	Anzahl Aufträge	Auftragsliste	Auftrag Neu	Hinzufügen
	AR-08694	Wohnungssanierung /	WHS	Wohnungssanierung	120.000,00		20178	1	\times	0,00	8	⇒	+	E Neu
ŀ														
h														Bearbeiten
ŀ														Entfernen
L														

Abbildung 6 - Details Instandhaltungsplanung - Bereich zugeordnete Arbeiten

Mit Klick auf *Hinzufügen* können Sie eine bestehende Arbeit aus der Arbeitenliste zuordnen. Dabei wird die Arbeitenliste auf das gewählte Objekt eingeschränkt. Mit Klick auf *Neu* können Sie dagegen eine neue Arbeit erstellen. *Bearbeiten* Sie eine bereits zugeordnete Arbeit durch Klick auf die entsprechende Schaltfläche oder durch Doppelklick auf die Arbeit. Mit Klick auf *Entfernen* wird die gewählte Arbeit aus der Liste entfernt, jedoch nicht aus der Datenbank gelöscht. Als Arbeit in der Arbeitenliste bleibt sie weiterhin erhalten.

Weiterhin sehen Sie in der Liste der zugeordneten Arbeiten, wie viele Aufträge eine Arbeit hat. Mit Klick auf den grünen Pfeil in der Spalte "Auftragsliste" können Sie die Aufträge der Arbeit anzeigen. Klicken Sie auf das blaue Plus in der Spalte "Auftrag Neu" wird ein neuer Auftrag zur gewählten Arbeit erstellt.

-



Im unteren Bereich wird dann die Finanzierung erfasst. Wichtig ist dabei zunächst, dass in der Arbeit die Kosten erfasst wurden, so dass diese im Finanzierungsbereich aufscheinen können. Geben Sie die Kosten im Feld *Kosten* des Bereichs *Planung* im Arbeitsdialog ein.

Arbeit < <nhtteststand>></nhtteststand>	1		
Arbeit: Wohnungssanierun	g, Objekt 04111 Villanderweg 31		NHT
Allgemein Förderung / Indiv.	Funktionen		
Nummer	AR-08694	erledigt am	1. Planung
Interne Nummer		Beschlussdatum	Durchführungs Jahr 2017
Kategorie	WHS	Genehm. Bauausschuß	Durchführungs Monat 1 👻
Art	Wohnungssanierung	Ende Gewährleistung	Kosten
Bezeichnung	Wohnungssanierung	Finanzierung Darlehen	Bauende
Status	Erledigt 🔜 🔁 Historie	Finanzierung Stadt/Dritte	
Priorität		Finanzierung Eigenmittel	Z Realisierung
Hauptarbeit		Name Anzahl Neu Liste A	Baubeginn
Objekt	04111 Villanderweg 31 📖 🧮	Aufträge 8 🚼 🔁	Kosten
Gehäudeteil		Vermerke 0 🔠 🛃	Bauende

Abbildung 7 - Arbeitsdetails - Eingabe der Kosten

Tun Sie dies nicht, können zurück im Detaildialog der Finanzierungsplanung trotzdem Finanzierungsmöglichkeiten erfasst werden. Diesen werden aber keine Kosten gegenübergestellt, so dass das Projekt immer als "überfinanziert" gekennzeichnet wird.

Fi	nanzierung	Jährlicher Au	fwand				
Γ	Position		Kosten	Ursprung		^	Hinzufügen
	Gesamtkoste	n	120.000,00				
	Annuitätenda	rlehen	-60.000,00	Berechnung: 60.000,00 € auf 15 Jahre mit 2,00 % Zinsen, Gesamt: 70.038,15 €			Entfernen
	Annuitätenda	rlehen	-10.000,00	Berechnung: 10.000,00 € auf 15 Jahre mit 3,00 % Zinsen, Gesamt: 11.936,23 €			🔁 Berechnung aktualisieren
	EVB Erhöhun	g	-41.937,30	Jährl. Erhöhung: 0,25 * 931,94m² * 12			
	Instandhaltur	gsstand	-20.000,00	Einmalige Entnahme: 20.000,00 aus Stand vom 23.03.2015 (0,00)			Norher
	Rest (überfin	anziert)	-11.937,30				Nachher
						~	
	C				>		

Abbildung 8 - Details Instandhaltungsplanung - Bereich Finanzierung

Benutzerhandbuch Instandhaltungsplanung

Anschließend können Sie über die Schaltfläche *Hinzufügen* <u>Finanzierungsmöglichkeiten</u> erfassen, die sich nach der Art des Objekts richten. Bei Mietobjekten und Eigentumsobjekten ist die Auswahl entsprechend eingeschränkt, bei Mischobjekten stehen alle der folgenden Möglichkeiten zur Auswahl:

• Aus Instandhaltungsstand: Mit dieser Option können Sie Mittel aus EVB / Rücklagen entnehmen. Dazu wird der EVB-Dialog geöffnet und unten ein eigener Bereich eingeblendet.

)		×	-	×	-	×	×		-	×	×	
								OM domiz	- :il ⁺												
IK Ausga GI Ausga Z:19	aben aben					3.000 0	0,01 0,00		•	<u>Z:5</u>		_		_		_					
🔘 aus Ins 🔘 aus Ins 🔘 aus Ins	standhaltungs standhaltungs standhaltungs	stand (N stand (E stand Zu	lieter) ligentüm uführun	ner) ıg (Miete	er)		Bitte	tragen Sie die gewü	inschte Erhö	hung ein	und klick	en danı	n auf Be	erechne	n.						
🔘 aus Ins 🕜 EVB Er	standhaltungs rhöhung (max	stand Zu . gesetz	uführun 1. Höchs	ig (Eigei stmaß)	ntümer)		Eigen Betra	tümerrücklage Erhö	hung		10	832,8				berec	hnen]			

Abbildung 9 - EVB / Rücklagen Stand - Beträge aus Instandhaltungsstand entnehmen

In den oberen Listen können Sie zunächst den Stand von EVB und Rücklagen sehen, links den aktuellen Gesamtstand, rechts die jährliche Zuführung. Um Mittel für die geplante Arbeit zu verwenden, gehen Sie entsprechend den Anweisungen im unteren Bereich vor. Sie können mit der Auswahl "aus Instandhaltungsstand" und "aus Instandhaltungsstand Zuführung" jeweils bestimmte Beträge anklicken und dann Teile davon oder den Gesamtbetrag im Feld *davon entnehmen* reservieren. Dabei handelt es sich bei einer Entnahme "aus Instandhaltungsstand" um eine einmalige Entnahme, bei Entnahme aus der "Zuführung" um eine jährliche Entnahme. Klicken Sie auf die Schaltfläche *entnehmen* um die Auswahl zu bestätigen.

 EVB Erhöhung, EVB freiwillig, EVB gerichtlich: Auch mit dieser Option wird der EVB-Dialog geöffnet. Hier können Sie aber nun eine Erhöhung des EVB eingeben und dann einen entsprechenden Betrag berechnen und entnehmen.

	Instandhaltungsplanung	
O aus Instandhaltungsstand (Mieter)		
🔘 aus Instandhaltungsstand (Eigentümer)	Bitte tragen Sie die gewünschte Erhöhung ein und klicken dann auf Berechnen.	
🔘 aus Instandhaltungsstand Zuführung (Mieter)		
🔘 aus Instandhaltungsstand Zuführung (Eigentür		
EVB Erhöhung (max. gesetzl. Höchstmaß)	EVB Ernonung (max. gesetzi. Hochstmals)	
© EVB Erhöhung (freiwillig)		
○ EVB Erhöhung (gerichtlich)		
C Eigentümerrücklage Erhöhung		

Abbildung 10 - EVB / Rücklagen Stand Detail - EVB erhöhen



- Annuitätendarlehen, Förderungsdarlehen, Kapitalmarktdarlehen: Bei der Wahl dieser Optionen werden Abfragefenster eingeblendet, in denen Sie den Darlehens- und den Zinsbetrag eingeben können. Beim Annuitätendarlehen wird zusätzlich der Annuitätenzuschuss abgefragt. Die Annuität und der Gesamtbetrag werden anschließend vom System berechnet und in der Spalte "Ursprung" und in der Lasche "jährlicher Aufwand" angezeigt.
- Eigenmitteleinsatz, Betriebsmitteleinsatz, Nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss: Mit diesen Optionen werden einfach Beträge in einem zusätzlichen Fenster abgefragt, die dann entsprechend von den Kosten abgezogen werden.
- **Eigentümerrücklage Erhöhung:** Auch mit dieser Option wird der EVB-Dialog geöffnet. Hier können Sie aber nun eine Erhöhung der Eigentümerrücklage eingeben und dann einen entsprechenden Betrag berechnen und entnehmen.

Die zusammengestellte Finanzierung wird dann den Kosten gegenübergestellt und ein entsprechendes Ergebnis (inkl. Bemerkung "über-" bzw "unterfinanziert") ausgegeben. **Achtung:** Die eingegebenen Beträge (EVB-Erhöhung, Darlehen, entnommene Rücklagen, etc.) werden nicht in der Buchhaltung berücksichtigt, da es sich hier nur um eine Vorberechnung bzw. Finanzierungs*möglichkeiten* handelt. Diese tauchen also auch im Objektbudget und ähnlichen Aufstellungen nicht auf.

Mit Klick auf *Entfernen* wird der gerade markierte Punkt wieder aus der Liste gelöscht. Haben Sie Daten geändert, klicken Sie auf *Berechnung aktualisieren* um alles ein weiteres Mal zu berechnen. Um Daten zu ändern (z.B. den Zinssatz eines Darlehens) klicken Sie die entsprechende Zeile einfach doppelt an und ändern Sie die eingegebenen Daten wie gewünscht ab. Mit den Schaltflächen *Vorher* und *Nachher* können Sie die Sortierung der Positionen ändern.



In der Lasche "jährlicher Aufwand" werden die jährlichen Kosten für Darlehen und EVB-Erhöhungen zusammengestellt. Außerdem sehen Sie hier eine Berechnung der Kosten pro Quadratmeter und Nutzwert.

F	inanzierung Jähr	icher Auf	wand					
I٢	Position	Jährlich	Ursprung	Stand	m² Belastung	NW Belastung	^	+ Hinzufügen
	Annuitätendarlehe	4.669,21	Berechnung: 60.000,00 € auf 15 Jahre mit 2,00 % Zinsen, Gesamt: 70.038,15 €		5,01	4,25		
	EVB Erhöhung	2.795,82	Jährl. Erhöhung: 0,25 * 931,94m² * 12	13.04.2015	3,00	2,55		Bearbeiten
	Summe (jährlich	7.465,03			8,01	6,80		Entfernen
								Rerechnung sktuslisieren
							\checkmark	

Abbildung 11 - Details Instandhaltungsplanung - Lasche Jährlicher Aufwand

Mithilfe der Schaltflächen auf der rechten Seite können Sie wie in der ersten Lasche neue Finanzierungsoptionen *hinzufügen*, bestehende *entfernen* und die *Berechnung aktualisieren*. Außerdem können Sie hier nicht nur durch Doppelklick, sondern auch mithilfe der Schaltfläche *bearbeiten* die Details einer Finanzierung ändern.



4. Konfiguration

Berechtigungen

60100 Instandhaltungsplanung Liste

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer die Instandhaltungsplanung Liste öffnen.

60101 Instandhaltungsplanung Neu Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer neue Instandhaltungsplanungen anlegen.

60102 Instandhaltungsplanung Bearbeiten

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer Instandhaltungsplanungen bearbeiten.

60103 Instandhaltungsplanung Löschen

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer Instandhaltungsplanungen löschen.

Globale Variablen und Konfigurationstabellen

Dieses Modul wird nicht über globale Variablen und Konfigurationstabellen gesteuert.



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Instandhaltungsplanung im d+ Objektmanagement2
Abbildung 2 - Liste Instandhaltungsplanungen3
Abbildung 3 - Details Instandhaltungsplanung - Gesamtansicht4
Abbildung 4 - Details Instandhaltungsplanung - Varianten wählen / erfassen / löschen / kopieren5
Abbildung 5 -Details Instandhaltungsplanung - Detaildaten der Varianten6
Abbildung 6 - Details Instandhaltungsplanung - Bereich zugeordnete Arbeiten
Abbildung 7 - Arbeitsdetails - Eingabe der Kosten7
Abbildung 8 - Details Instandhaltungsplanung - Bereich Finanzierung7
Abbildung 9 - EVB / Rücklagen Stand - Beträge aus Instandhaltungsstand entnehmen
Abbildung 10 - EVB / Rücklagen Stand Detail - EVB erhöhen8
Abbildung 11 - Details Instandhaltungsplanung - Lasche Jährlicher Aufwand