

Beestate

Rahmenpreisanpassun

g

- [Rahmenpreisanpassung \(RPA\) - Grundlagen & Einstieg](#)
 - [Einführung in die Beestate Rahmenpreisanpassung](#)
 - [Der Rahmenpreisanpassungs-Workflow im Überblick](#)
 - [Rollen & Verantwortlichkeiten in der Rahmenpreisanpassung](#)
- [Rahmenpreisanpassung \(RPA\) - Leitfaden für Facility Manager \(FM\)](#)
 - [Vertragspartner Übersicht](#)
 - [Rahmenpreiseingabe](#)
 - [Rahmenpreisverlauf](#)
 - [Portfolioauswertung](#)
 - [Ausnahmen und verzögerte Wirkungen](#)
- [Rahmenpreisanpassung \(RPA\) - Leitfaden für Property Manager \(PM\)](#)
 - [Vertragspartner Übersicht](#)
 - [Rahmenpreisverlauf](#)
 - [Portfolioauswertung](#)
 - [Ausnahmen und verzögerte Wirkungen](#)

Rahmenpreisanpassung (RPA) - Grundlagen & Einstieg

Dieser Einstieg erklärt die Kernkonzepte des RPA-Moduls, seinen Zweck, Nutzen und den Workflow von der Initiierung bis zum Abschluss. Er beleuchtet die Integration mit Living Contracts und die Rollen von Facility und Property Managern für eine transparente Preisanpassung.

Einführung in die Beestate Rahmenpreisanpassung

Das Rahmenpreisanpassungsmodul (RPA) ist ein integraler Bestandteil der Beestate-Plattform, der speziell dafür entwickelt wurde, den Prozess der jährlichen Anpassung von Rahmenpreisen zu optimieren. Es erweitert die Funktionalitäten des Living Contract Moduls, indem es Facility Managern (FM) effiziente Werkzeuge zur Preisanpassung bietet und Property Managern (PM) eine klare Übersicht und Prüfmöglichkeiten.

Zweck und Nutzen

- **Transparenz:** Schaffung eines klaren Überblicks über angepasste Preise im Vergleich zum ursprünglichen Vertrag
- **Genauigkeit:** Sicherstellung, dass Preisanpassungen korrekt und nachvollziehbar sind
- **Effizienz:** Vereinfachung der Anpassung durch Massенbearbeitung, Import/Export und Faktoren pro Region/Liegenschaft
- **Integration:** Automatische Überführung angepasster Preise in Living Contracts für Einzel-LVs

Das Rahmenpreisanpassungsmodul liefert mit den resultierenden Rahmenpreisen pro Objekt die Basis für die dynamische Vertragsverwaltung im Living Contract.

Kernkonzepte der Rahmenpreisanpassung

- **Rahmenpreise:** Basispreise für Leistungspositionen aus dem Katalog, die jährlich angepasst werden können
- **Faktoren:** Anpassungsfaktoren pro Bundesland (Region) oder Liegenschaft, um Preise zu individualisieren (z. B. höhere Löhne in bestimmten Gebieten)
- **Integration:** Nach Abschluss der Anpassung fließen die neuen Preisdaten automatisch in andere Module ein

Zusammenhang mit dem Living Contract (LC)

Das RPA-Modul erweitert das LC:

- **Datenquelle:** Das Rahmenpreisanpassungsmodul liefert die Basis für die Leistungspositionen im Living Contract

- **Zukünftige Integration:** Angepasste Preise fließen automatisch in LC-Nachträge ein, No-EP-Positionen bleiben separat

Hinweis

Rahmenpreise gelten für einen Vertragspartner portfolio-weit und bilden die Grundlage für alle Verträge.

Der Rahmenpreisanpassungs-Workflow im Überblick

Dieser Abschnitt beschreibt den gesamten Ablauf einer Rahmenpreisanpassung in der Beestate-Plattform, vom Anstoßen des Prozesses bis zum Abschluss.

Phase 1: Initiierung durch den Facility Manager

Der Facility Manager (FM) ist verantwortlich für das Anstoßen des Rahmenpreisanpassungsprozesses.

Starten einer neuen Anpassung

- **Navigation:** In der Vertragspartner-Übersicht unter "Weitere Vertragspartner" auf die entsprechende Partnerkarte klicken
- **Button:** Im Headerbereich "Neue Rahmenpreisanpassung starten" anklicken
- **Dialog:** Im Dialog "Starten der Rahmenpreisanpassung" werden folgende Informationen erfasst:
 - **Titel:** Bezeichnung für die neue Anpassung (z. B. "Anpassung 2")
 - **Preise wirksam ab:** Datum, ab dem die neuen Preise gültig werden sollen

Anpassung 1

Gültig ab: 01.01.25

Neue Rahmenpreisanpassung starten

Starten der Rahmenpreisanpassung

×

Projekttitel

Demo-Daten-Import 22.07.

Vertragspartner

Testkunde1 GmbH

Projektbeschreibung

Import der Demo-Daten

Titel *

Anpassung 2

Preise wirksam ab *

Abbrechen

Anpassung starten

Automatische Systemaktion nach Start

Nach dem Starten der Anpassung führt das System automatisch folgende Aktionen durch:

- **Statusänderung:** Die Anpassung erhält den Status "In Bearbeitung"
- **Daten:** Das System kopiert die aktuellen Preise als Ausgangsbasis in die neue Rahmenpreisanpassung

Anpassung 13

Gültig ab: 17.09.25

In Bearbeitung

▼

Hinweis

Positionen, die nicht im Katalog enthalten sind (No-EP-Positionen), werden durch eine Anpassung der Rahmenpreise im Rahmenpreismodul nicht angepasst und müssen weiterhin direkt im Living Contract überarbeitet werden.

Phase 2: Preisanpassung durch den Facility Manager

Nach der Initiierung kann der FM die neuen Preise und Faktoren einpflegen.

Anpassungsmöglichkeiten

Der FM hat drei Kategorien von Anpassungen zur Verfügung:

- Bundeslandfaktoren:** Regionale Faktoren je Bundesland

Bundesland	Aufzugsmana...		Basis FM		Empfangsdien...		Energie	
Baden-Württemberg	1	2,1	1	1,011	1,166	1,166	1	1
Bayern	1	1,1	1,011	1,115	1	1,111	1	1
Berlin	1	1,2	1	1,22	1,089	1,222	1	1
Brandenburg	1	2,999	1	1,22	1,089	1,089	1	1
Bremen	1	0,1	1	1	1,089	1,089	1	1
Hamburg	1	1	1	1	1,089	1,089	1	1
Hessen	1	2,69	1	1	1	1	1	1

- Liegenschaftsfaktoren:** Objektspezifische Faktoren für einzelne Liegenschaften

Liegenschaft	Aufzugsmana...		Basis FM		Empfangsdien...		Energie	
Bienenstraße ⓘ WE 31415926 Klatschmohnwiese		1	2,69	1,2	1,201	1	1,123	1
		(1)	1,1	(1)	1,11	—	—	—
Willistraße ⓘ WE 271828 Waldwiese		1	1,33	2	1,333	1	1	1
		(1)	1,2	(1)	1,22	—	—	—
Wielandstraße ⓘ WE 42424242 Stockheim		1	1,3	1	1,22	1	1	1
		(1)	1,222	(1)	1,2	—	—	—

- Basispreise:** Grundpreise für die einzelnen Leistungspositionen

Leistung	Einheit	Anpassung 2 ✓ Gültig ab: 10.08.25	Anpassung 13 🕒 In Bearbeitung
▼ [1] Objektmanagement (6.100)			
▼ [1] Objektleitung (6.110)			
▼ [00]			
▼ [801] Objektleitung			
▼ [01] Gewerbenutzung mit Schwerpunkt Büro			
▼ [01] Technisierungsgrad hoch			
> [00] -----			
> [02] Technisierungsgrad mittel bis einfach			
> [03] ...			

Eingabemethoden

Der FM hat verschiedene Möglichkeiten, Preise und Faktoren anzupassen:

- **Einzelne Eingabe:** Manuelle Anpassung einzelner Werte direkt in der Tabellenansicht durch Klick auf die jeweilige Zelle
- **Massenbearbeitung für Preise (empfohlen):** Effiziente Gesamtbearbeitung mehrerer Positionen gleichzeitig über die integrierte Massenbearbeitungsfunktion
 - Prozentuale Anpassung auf allen hierarchischen Ebenen möglich
 - Änderungen können auf allen Ebenen oder auch für alle Daten übernommen werden
 - Ideal für konsistente Anpassungen über mehrere Positionen hinweg
- **Excel-Import:** Alternativ können Preise und Faktoren auch über Excel-Dateien importiert werden

RAHMENPREISE ^

Hier können Sie die Rahmenpreise für die einzelnen Leistungen anpassen. Die ausgegrauten Werte in (x,xx) zeigen die Preise an, die bisher gewirkt haben.

Hinweis: Zum Bearbeiten der Tabelle klicken Sie auf den gewünschten Preis.

Filter (Leistungsgruppen) ▼

Vollständigkeit ⓘ

Leistung	Einheit	Anpassung 13 🕒 In Bearbeitung
▼ [1] Objektmanagement (6.100)		
> [1] Objektleitung (6.110)		
> [2] Gewährleistungsverfolgung		

Gesamtbearbeitung ▼

✎ Preise anpassen

🗑 Preise zurücksetzen (auf letzte Anpassung)

Preise importieren

↓ Importvorlage

3007 / 3594

Hinweis

Für umfangreiche Anpassungen mit vielen Positionen empfehlen wir die Massenbearbeitungsfunktion. Sie ermöglicht es, mehrere Positionen gleichzeitig zu

Überprüfung der Eingaben

Nach der Eingabe sollte der FM die Auswirkungen der Anpassungen gründlich überprüfen. Das System bietet hierfür verschiedene Ansichten:

- **Rahmenpreisverlauf:**

- Zeigt den Vergleich der historischen Preisentwicklung
- Visualisiert prozentuale Änderungen zwischen den einzelnen Anpassungsschritten
- Ermöglicht die Identifikation von Ausreißern oder ungewöhnlichen Preissprüngen

Rahmenpreiseingabe	Rahmenpreisverlauf	Portfolioauswertung
--------------------	--------------------	---------------------

- **Portfolioauswertung:**

- Bietet eine Übersicht über die Auswirkungen auf das gesamte Portfolio
- Zeigt die Volumenänderungen pro Liegenschaft
- Stellt die Gesamtentwicklung der Rahmenpreisquote dar
- Hilft, die finanzielle Gesamtwirkung der Anpassung zu bewerten

Rahmenpreiseingabe	Rahmenpreisverlauf	Portfolioauswertung
--------------------	--------------------	---------------------

Diese Ansichten helfen dem FM, die Plausibilität der eingegebenen Werte zu prüfen, bevor die Anpassung zur Freigabe an den PM übergeben wird.

Phase 3: Statuswechsel und Übergabe

Nach Abschluss der Preiseingabe und deren Überprüfung hat der FM zwei Optionen für den weiteren Workflow:

Option 1: Klärungsbedarf

Diese Option wird gewählt, wenn noch offene Fragen oder Unklarheiten bestehen:

- **Zweck:** Mit Setzen des Status wird der betroffene Property Manager informiert
- **Anwendungsfall:**
 - Fragen zur Interpretation von Vertragsklauseln
 - Benötigte Zusatzinformationen oder Freigaben

- **Workflow:** FM und PM können sich bilateral abstimmen, bevor die Eingabe final abgeschlossen wird
- **Rücknahme:** Der Status kann vom FM wieder auf "In Bearbeitung" zurückgesetzt werden oder auf "FM-Eingabe abgeschlossen"

Anpassung 13

Klärungsbedarf 

Gültig ab: 17.09.25

Option 2: FM-Eingabe abgeschlossen

Diese Option signalisiert, dass die Arbeit des FM abgeschlossen ist:

- **Bedeutung:** FM hat alle Anpassungen vorgenommen, diese überprüft und zur formalen Prüfung durch den PM freigegeben
- **Voraussetzungen:**
 - Alle Preise und Faktoren sind eingepflegt
 - Plausibilitätsprüfung wurde durchgeführt
 - FM ist mit den Ergebnissen zufrieden
- **Nächster Schritt:** Der Property Manager erhält eine Benachrichtigung und kann die Anpassung prüfen und final bestätigen
- **Verantwortungsübergabe:** Ab diesem Zeitpunkt liegt die Verantwortung für den Abschluss beim Property Manager

Anpassung 13

FM-Eingabe abgeschlossen 

Gültig ab: 17.09.25

Phase 4: Prüfung und Abschluss durch den Property Manager

Der Property Manager (PM) ist für die finale Freigabe der Rahmenpreisanpassung verantwortlich.

Aufgaben des Property Managers

Der PM führt eine umfassende Qualitätskontrolle durch:

- **Gründliche Prüfung:**

- Kontrolle aller eingegebenen Preise und Faktoren
- Vergleich mit den vereinbarten Rahmenvertragsbedingungen
- Überprüfung der korrekten Anwendung von Indexierungsklauseln
- **Plausibilitätsprüfung:**
 - Überprüfung der Auswirkungen auf das Gesamtportfolio
 - Analyse ungewöhnlicher Preissprünge oder -änderungen
 - Bewertung der finanziellen Auswirkungen auf einzelne Liegenschaften
- **Validierung:**
 - Sicherstellung, dass alle Anpassungen korrekt und vollständig sind
 - Abgleich mit externen Datenquellen (z. B. Verbraucherpreisindex)
 - Prüfung der Einhaltung von Höchstgrenzen gemäß Rahmenvertrag

Verfügbare Prüfwerkzeuge

Dem PM stehen dieselben Auswertungsansichten zur Verfügung wie dem FM:

- **Rahmenpreisverlauf:** Zur Nachvollziehbarkeit der Preisentwicklung

Rahmenpreisverlauf	Portfolioauswertung
--------------------	---------------------

- **Portfolioauswertung:** Zur Bewertung der Gesamtauswirkungen

Rahmenpreisverlauf	Portfolioauswertung
--------------------	---------------------

Abschluss der Anpassung

Nach erfolgreicher Prüfung kann der PM die Rahmenpreisanpassung bestätigen und beenden:

1. **Button "Rahmenpreisanpassung abschließen":** Der PM klickt auf den entsprechenden Abschluss-Button in der Detailansicht der Anpassung
2. **Bestätigungsdialog:** Ein Bestätigungsdialog erscheint, der den PM darauf hinweist, dass diese Aktion nicht rückgängig gemacht werden kann
3. **Finale Bestätigung:** Nach Bestätigung werden folgende Aktionen automatisch ausgeführt:
 - **Statusänderung:** Die Anpassung wird als abgeschlossen markiert
 - **Automatische LC-Übertragung:** Die neuen Preise werden automatisch in alle betroffenen Living Contracts übertragen. Dieser Vorgang wird über Nacht abgeschlossen, die neuen Preise werden also erst am nächsten Tag in LC sichtbar.
 - **Aktivierung:** Die neuen Preise werden ab dem festgelegten "Preise wirksam ab"-Datum in den Verträgen aktiv

Anpassung 13

Gültig ab: 17.09.25

Rahmenpreisanpassung abschließen

BUNDESLANDFAK

Bundesland

- > Baden Württemberg
- > Bayern

ter (Regionen)

Anpassung 1

✓ Gültig ab: 01.01.25

1,078	↗ 5%
1,011	↗ 2%

Rahmenpreisanpassung abschließen

Möchten Sie die Rahmenpreisanpassung wirklich abschließen? Diese Aktion kann nicht rückgängig gemacht werden.

Abbrechen Abschließen

Hinweis

Nach dem Abschluss werden alle neuen Rahmenpreise automatisch in die entsprechenden Living Contracts übertragen. Es ist keine manuelle Übertragung erforderlich. Die Preise werden ab dem definierten Stichtag in allen betroffenen Verträgen und Liegenschaften wirksam.

Achtung

Der Abschluss einer Rahmenpreisanpassung ist endgültig und kann nicht rückgängig gemacht werden. Stellen Sie sicher, dass alle Preise und Faktoren gründlich geprüft wurden, bevor Sie die Anpassung abschließen.

Rollen & Verantwortlichkeiten in der Rahmenpreisanpassung

Das Rahmenpreisanpassungs-Modul (RPA) ist ein kollaborativer Prozess, bei dem verschiedene Rollen mit spezifischen Aufgaben und Verantwortlichkeiten zusammenarbeiten. Das Verständnis dieser Rollen hilft Ihnen, den Prozess effizienter zu gestalten und Ihre Aufgaben klar zu identifizieren.

Facility Manager (FM / Dienstleister)

Der Facility Manager ist für die **operative Durchführung der Preisanpassung** verantwortlich:

- **Preisanpassungen vornehmen:** Basispreise anpassen, Regionalfaktoren und Liegenschaftsfaktoren setzen, sowie sonstige Preisänderungen durchführen
- **Datenverwaltung:** Import/Export-Funktionen nutzen zur effizienten Verwaltung großer Datenmengen, Anpassungen initiieren und einreichen

Der FM trägt die Verantwortung dafür, dass die Preisanpassungen **korrekt, konsistent und nachvollziehbar** durchgeführt werden.

Property Manager (PM)

Der Property Manager ist für die **Prüfung, Genehmigung und Finalisierung** der Preisanpassung verantwortlich:

- **Prüfung:** Eingereichte Anpassungen prüfen, auf Konsistenz überprüfen
- **Genehmigung:** Die eingereichten Anpassungen akzeptieren oder ablehnen sowie ggf. Rückfragen an den FM stellen

Der PM trägt die Verantwortung dafür, dass nur **validierte und genehmigte Anpassungen** abgeschlossen werden.

Zusammenarbeit im Prozess

Eine erfolgreiche Rahmenpreisanpassung basiert auf einer strukturierten Zusammenarbeit zwischen FM und PM:

- **Workflow und Freigabe:** Der RPA-Workflow stellt sicher, dass Anpassungen in der richtigen Reihenfolge durchlaufen und auf Basis klarer Freigabeprozesse fortschreiten
- **Iterativer Prozess:** Falls der PM Rückfragen hat, kann der FM diese adressieren und eine überarbeitete Anpassung erneut einreichen

Hinweis

FM initiiert und bereitet die Anpassung auf → PM prüft, genehmigt oder lehnt ab und finalisiert

Rahmenpreisanpassung (RPA) - Leitfaden für Facility Manager (FM)

Vertragspartner Übersicht

Die Vertragspartner-Übersicht ist die Startseite des Moduls und bietet einen Überblick über alle Ihre Vertragspartner. Sie dient als zentraler Einstiegspunkt, um zu detaillierten Anpassungen zu navigieren, den aktuellen Status zu überwachen und offene Aufgaben zu priorisieren.

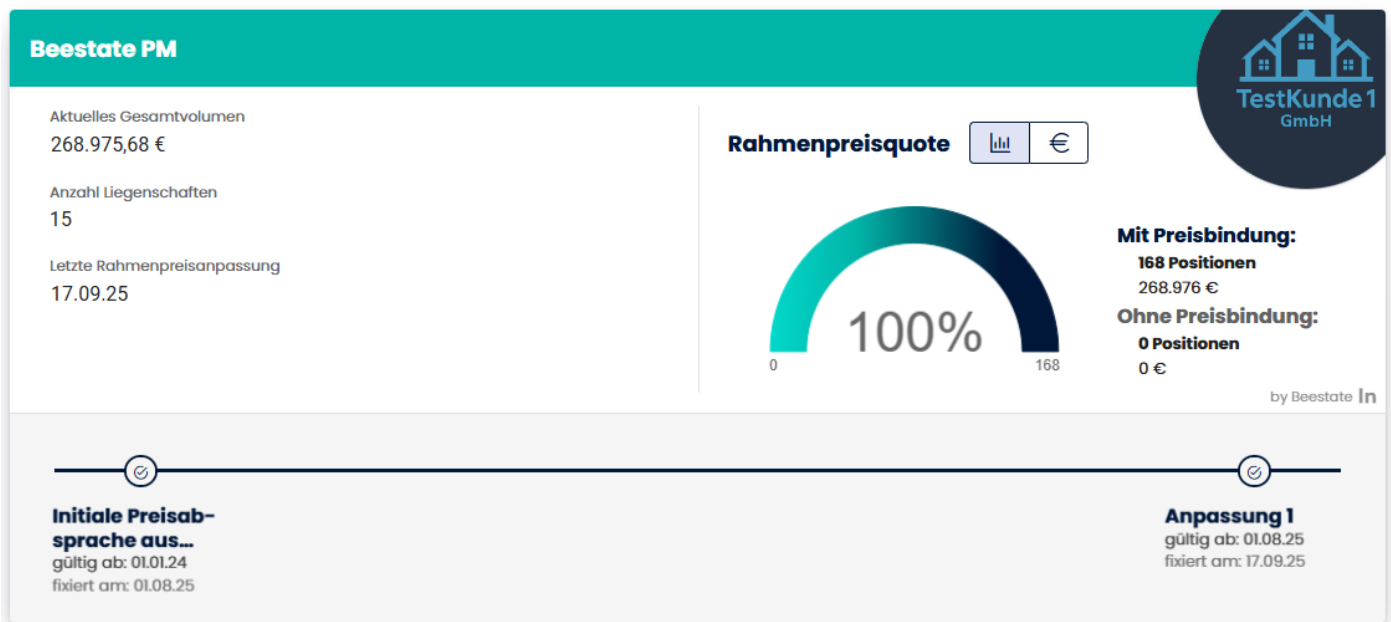
Vertragspartner mit offenen Rahmenpreisanpassungen

Dieser Abschnitt zeigt alle Vertragspartner, bei denen aktuell Rahmenpreisanpassungen in Bearbeitung sind. Diese Anpassungen erfordern Ihre Aufmerksamkeit und sollten priorisiert werden, um Fristen einzuhalten.

Aufbau einer Vertragspartner-Karte (offene Anpassungen)

Jede Karte gibt Ihnen einen schnellen Überblick über den Partner und den Status der Anpassungen:

- **Partnername und Kürzel:** Name des Vertragspartners sowie sein Kürzel (angezeigt in der Karte)
- **Aktuelles Gesamtvolumen:** Das gegenwärtige Gesamtvolumen aller Leistungen auf allen Liegenschaften im Portfolio mit diesem Partner
- **Anzahl Liegenschaften:** Wie viele Liegenschaften Sie mit diesem Vertragspartner bewirtschaften
- **Letzte Rahmenpreisanpassung:** Das Datum der letzten durchgeführten Anpassung
- **Timeline der Anpassung:** Eine grafische Darstellung des Fortschritts von der Ausschreibung über einzelne Anpassungsschritte bis zu den aktuellen Rahmendaten
- **Rahmenpreisquote:** Ein Indikator mit Umschalter, der zwei Ansichten bietet:
 - **Standardansicht (Chart-Icon aktiv):** Zeigt den Anteil der Anzahl der Positionen in Rahmenpreisbindung im Verhältnis zu allen Positionen. Die entsprechenden Positionszahlen werden fett hervorgehoben
 - **EUR-Ansicht (EUR-Icon aktiv):** Zeigt den Anteil der Positionen in Rahmenpreisbindung in Prozent basierend auf dem EUR-Wert. Die entsprechenden Beträge werden fett hervorgehoben



Navigation und Interaktion

- **Klick auf die Karte:** Führt Sie zur Detailansicht des Vertragspartners, wo Sie zwischen verschiedenen Anpassungsvisualisierungen wechseln können (z. B. Preiseingabe, Preisverlauf oder Portfolioauswertung)
- **Timeline interpretieren:** Die Timeline zeigt den gesamten Anpassungsprozess. Sie können nachvollziehen, in welcher Phase sich die Anpassung derzeit befindet
- **Rahmenpreisquote nutzen:** Nutzen Sie diese Information, um zu sehen, ob und in welchem Umfang Ihre Preise in die vereinbarte Rahmenpreisbindung fallen. Positionen, die aus der Rahmenpreisbindung herausfallen werden nicht im Rahmenpreismodul behandelt, sondern müssen im Modul LC angepasst werden

Hinweis

Konzentrieren Sie sich zuerst auf die Vertragspartner mit offenen Anpassungen, um sicherzustellen, dass keine Fristen verpasst werden und der Anpassungsprozess zügig voranschreitet.

Achtung

Positionen, die nicht im Katalog enthalten sind (No-EP-Positionen), müssen separat in Living Contracts angepasst werden. Diese werden nicht in der automatisierten Rahmenpreisanpassung erfasst.

Weitere Vertragspartner

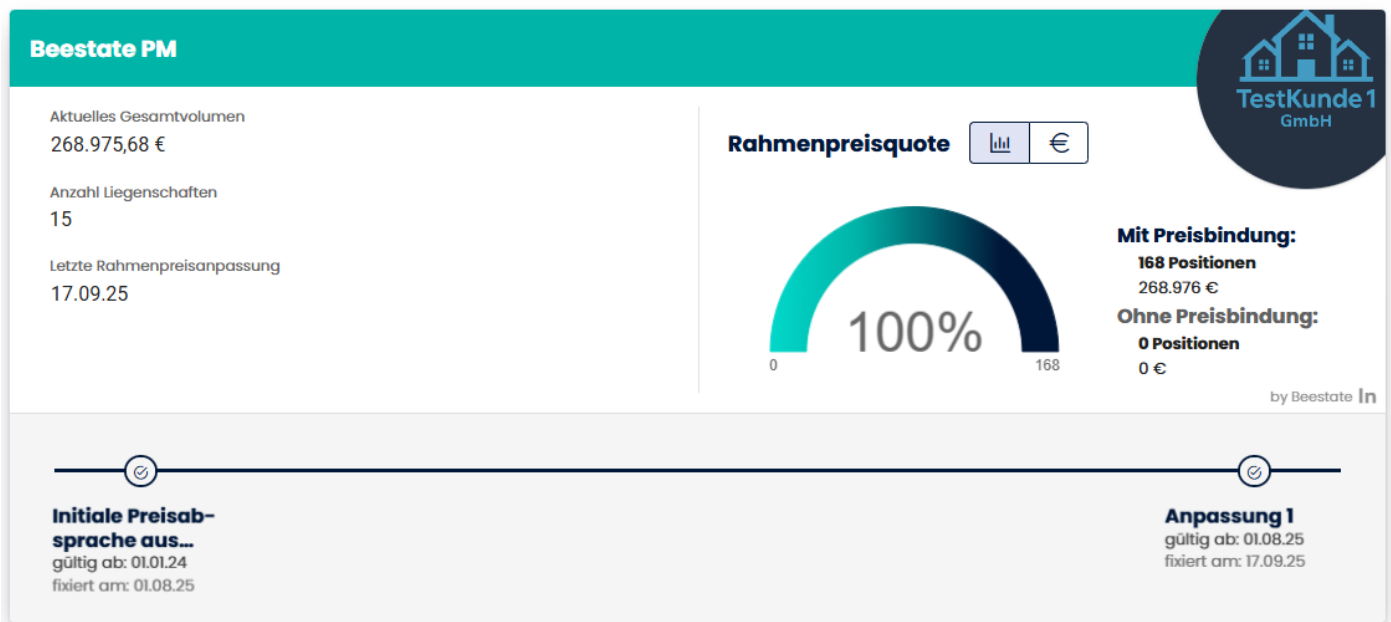
Dieser Abschnitt zeigt Karten aller Vertragspartner, bei denen aktuell keine offenen Rahmenpreisanpassungen aktiv sind. Für diese Partner können Sie die aktuellen Rahmenpreise einsehen und auswerten oder eine Rahmenpreisanpassung anstoßen.

Dies ist Ihr Einstiegspunkt, um eine neue Rahmenpreisanpassung für einen Vertragspartner zu starten. Klicken Sie auf eine Partnerkarte, um zur Detailansicht zu gelangen, wo Sie die aktuellen Rahmenpreise und den historischen Verlauf einsehen oder einen neuen Anpassungsprozess initiieren können.

Aufbau einer Vertragspartner-Karte (weitere Partner)

Jede Karte gibt Ihnen einen Überblick über den Partner und seinen Anpassungsverlauf:

- **Partnername und Kürzel:** Name des Vertragspartners sowie sein Kürzel (angezeigt in der Karte)
- **Aktuelles Gesamtvolumen:** Das gegenwärtige Gesamtvolumen aller Leistungen auf allen Liegenschaften im Portfolio mit diesem Partner
- **Anzahl Liegenschaften:** Wie viele Liegenschaften Sie mit diesem Vertragspartner bewirtschaften
- **Letzte Rahmenpreisanpassung:** Das Datum der letzten durchgeführten Anpassung
- **Timeline der Anpassung:** Eine grafische Darstellung des Fortschritts von der Ausschreibung über einzelne Anpassungsschritte bis zu den aktuellen Rahmendaten
- **Rahmenpreisquote:** Ein Indikator mit Umschalter, der zwei Ansichten bietet:
 - **Standardansicht (Chart-Icon aktiv):** Zeigt den Anteil der Anzahl der Positionen in Rahmenpreisbindung im Verhältnis zu allen Positionen. Die entsprechenden Positionszahlen werden fett hervorgehoben.
 - **EUR-Ansicht (EUR-Icon aktiv):** Zeigt den Anteil der Positionen in Rahmenpreisbindung in Prozent basierend auf dem EUR-Wert. Die entsprechenden Beträge werden fett hervorgehoben.



Navigation und Interaktion

- **Klick auf die Karte:** Führt Sie zur Detailansicht des Vertragspartners, wo Sie zwischen verschiedenen Anpassungsvisualisierungen wechseln können (z. B. Preiseingabe, Preisverlauf oder Portfolioauswertung)
- **Timeline interpretieren:** Die Timeline zeigt den gesamten Anpassungsprozess. Sie können nachvollziehen, in welcher Phase sich die Anpassung derzeit befindet
- **Rahmenpreisquote nutzen:** Nutzen Sie diese Information, um zu sehen, ob und in welchem Umfang Ihre Preise in die vereinbarte Rahmenpreisbindung fallen. Positionen die aus der Rahmenpreisbindung herausfallen werden nicht im Rahmenpreismodul behandelt, sondern müssen im Modul LC angepasst werden

Hinweis

Diese Partnergruppe zeigt den Stand Ihrer längerfristigen Vertragsbeziehungen. Nutzen Sie diese Daten, um vergangene Ereignisse zu prüfen und zukünftige Anpassungen zu planen.

Integration in den Gesamtprozess

Die Vertragspartnerübersicht dient als das zentrale Verwaltungs-Dashboard für alle Ihre Vertragspartner-Beziehungen. Sie ermöglicht es Ihnen, Ihre Anpassungen zu priorisieren, den Status auf einen Blick zu verstehen und bei Bedarf tiefer in die Details zu gehen.

Rahmenpreiseingabe

Die Preisanpassungs-Seite ist das zentrale Arbeitstool für Facility Manager, um Rahmenpreise systematisch anzupassen. Sie ermöglicht die Bearbeitung von Regionalfaktoren, Liegenschaftsfaktoren und Basispreisen. Diese Seite ist entscheidend im Anpassungsprozess, da hier die eigentlichen Preisänderungen vorgenommen werden, die später zur Finalisierung an den Property Manager weitergeleitet und in Living Contracts überführt werden.

Header mit Informationen

Der Header zeigt wichtige Informationen zur aktuellen Anpassung oder den aktuell wirkenden Daten:

- **Anpassungstitel:** Name der Rahmenpreisanpassung
- **Gültigkeitsdatum:** Startdatum, ab dem diese Anpassung gültig ist
- **Status-Dropdown:** Ein Dropdown-Button zur Änderung des Bearbeitungsstatus mit folgenden Optionen (bei laufender Anpassung):
 - **In Bearbeitung:** Die Anpassung wird gerade bearbeitet
 - **Klärungsbedarf:** Die Anpassung benötigt Klärung oder Rücksprache mit dem Vertragspartner
 - **FM-Eingabe abgeschlossen:** Alle Änderungen wurden eingegeben und die Anpassung ist bereit zur Prüfung durch den Property Manager

Anpassung 2 

Gültig ab: 19.11.25

In Bearbeitung

In Bearbeitung

Klärungsbedarf

FM-Eingabe abgeschlos

- **Neue Rahmenpreisanpassung starten:** Button zum Starten der Rahmenpreisanpassung (sofern aktuell keine Anpassung aktiv ist)

Anpassung 1

Gültig ab: 01.08.25

Neue Rahmenpreisanpassung starten

Starten der Rahmenpreisanpassung

Projekttitel
Demo-Daten-Import 22.07.

Vertragspartner
Testkunde1 GmbH

Projektbeschreibung
Import der Demo-Daten

Titel *
Anpassung 2

Preise wirksam ab *

Abbrechen

Anpassung starten

Hinweis

Der Anpassungstitel und das zugehörige Gültigkeitsdatum können im Header angepasst werden. Hierzu klicken sie auf das Stiftsymbol neben dem Titel - es öffnet sich ein Bearbeitungsdialog.

Tabellendarstellung: Aktive Anpassung vs. Reine Ansicht

Die Darstellung der Tabellen auf dieser Seite variiert abhängig davon, ob eine aktive Rahmenpreisanpassung läuft oder ob Sie die aktuell gültigen Rahmenpreisdaten betrachten.

Mit aktiver Rahmenpreisanpassung (Bearbeitungsmodus)

Wenn eine Rahmenpreisanpassung gestartet wurde und sich im Status "In Bearbeitung", "Klärungsbedarf" oder "FM-Eingabe abgeschlossen" befindet, zeigen alle Tabellen eine **Zwei-Spalten-Struktur** pro Leistungsgruppe:

- **Linke Spalte:** Bisheriger Wert aus der letzten Anpassung (Referenzwert zur Orientierung)
- **Rechte Spalte (editierbar):** Neuer Wert, den Sie anpassen können

Bundesland	 Aufzugsmana...		 Basis FM		 Energiemana...		 Entsorgungs...		 SV-F
Baden-Württemberg	1,2	1,2	1,3	1,3	2	2	1	1	1
Bayern	1	1	1	1	1,5	1,5	1	1	1
Berlin	1	1	2	2	2	2	1	1	1
Brandenburg	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Bremen	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Hamburg	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Hessen	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Mecklenburg-Vorpomm...	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Niedersachsen	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Nordrhein-Westfalen	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rheinland-Pfalz	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Saarland	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Diese Darstellung ermöglicht den direkten Vergleich zwischen alten und neuen Werten und erleichtert die Nachvollziehbarkeit der Änderungen.

Ohne aktive Rahmenpreisanpassung (Nur-Ansicht)

Wenn aktuell **keine** Rahmenpreisanpassung gestartet wurde, zeigen alle Tabellen eine **Ein-Spalten-Struktur** pro Leistungsgruppe:

- **Einzelne Spalte:** Zeigt die aktuell gültigen Preise bzw. Faktoren an
- Die Werte sind schreibgeschützt und dienen nur zur Ansicht der aktuellen Rahmendaten

Bundesland	 Aufzugsmana...	 Basis FM	 Energiemana...	 Entsorgungsm...	 SV-Prüfung
Baden-Württemberg	1,2	1,3	2	1	1
Bayern	1	1	1,5	1	1
Berlin	1	2	2	1	1
Brandenburg	1	1	1	1	1
Bremen	1	1	1	1	1
Hamburg	1	1	1	1	1
Hessen	1	1	1	1	1
Mecklenburg-Vorpomme...	1	1	1	1	1
Niedersachsen	1	1	1	1	1
Nordrhein-Westfalen	1	1	1	1	1
Rheinland-Pfalz	1	1	1	1	1
Saarland	1	1	1	1	1

Um Änderungen vornehmen zu können, muss zunächst eine neue Rahmenpreisanpassung über die Vertragspartner-Übersicht gestartet werden (siehe entsprechende Dokumentation zum Starten einer Rahmenpreisanpassung).

Hinweis

Die Beschreibungen in den folgenden Abschnitten (Bundeslandfaktoren, Liegenschaftsfaktoren, Rahmenpreise) beziehen sich auf die Zwei-Spalten-Darstellung mit aktiver Anpassung. Bei reiner Ansicht (ohne aktive Anpassung) sehen Sie nur eine einzelne Spalte pro Leistungsgruppe mit den aktuell gültigen Werten.

Bundeslandfaktoren

Zweck und Struktur

Regionalfaktoren ermöglichen es Ihnen, Preisanpassungen pauschal pro Bundesland vorzunehmen. Diese Faktoren werden auf die Basispreise angewendet und ermöglichen regionale Kostendifferenzierungen.

Bundesland	Aufzugsmana...		Basis FM		Energiemana...		Entsorgungs...		SV-P
Baden-Württemberg	1,2	1,2	1,3	1,3	2	2	1	1	1
Bayern	1	1	1	1	1,5	1,5	1	1	1
Berlin	1	1	2	2	2	2	1	1	1
Brandenburg	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Bremen	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Hamburg	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Hessen	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Mecklenburg-Vorpomm...	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Niedersachsen	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Nordrhein-Westfalen	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rheinland-Pfalz	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Saarland	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Filter

- **Filterung (Leistungsgruppen):** Dropdown-Menü, um nur Faktoren für bestimmte Leistungsgruppen anzuzeigen

Filter (Leistungsgruppen)

☐  Aufzugsmanagement

☐  Basis FM

☐  Energiemanagement

☐  Entsorgungsmanagement

☐  SV-Prüfung

Import und Export

- **Importvorlage herunterladen:** Button zum Download einer Excel-Vorlage mit der aktuellen Struktur. Sie können diese Vorlage ausfüllen und danach importieren
- **Importieren:** Button zum Upload einer vorbereiteten Excel-Datei mit neuen Faktoren

- **Exportieren:** Butt

lle als Excel für externe Bearbeitung

Faktoren importieren

oder Archivierung

↓ **Importvorlage**

Tabellenaufbau

Die Tabelle der Bundeslandfaktoren ist wie folgt strukturiert:

- **Zeilen:** Bundesländer (z. B. Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, etc.)
- **Spalten:** Leistungsgruppen - Kategorien von Dienstleistungen (z. B. Reinigung, Sicherheit, Instandhaltung)

Wertstruktur

Für jedes Bundesland und jede Leistungsgruppe gibt es zwei Wertpaletten:

- **Linke Spalte (grau hinterlegt):** Der **bisherige Faktor** aus der letzten Anpassung (Referenzwert)
- **Rechte Spalte:** Der **neue Faktor**, den Sie eintragen oder anpassen. Beim erstellen einer neuen Rahmenpreisanpassung werden die bisherigen Werte übernommen

Bundesland	Aufzugsmana...	
Baden-Württemberg	1,2	1,2

Änderungserkennung

Wenn der neue Faktor vom bisherigen Wert abweicht, wird die Zahl **blau gefärbt**. Dies hilft Ihnen, schneller zu erkennen, welche Faktoren geändert wurden.

Bundesland	Aufzugsmana...	
Baden-Württemberg	1,2	1,3

Liegenschaftsfaktoren

Zweck und Struktur

Liegenschaftsfaktoren ermöglichen individuelle, liegenschaftsspezifische Preisanpassungen anhand von Faktoren. Dies ist nützlich, wenn einzelne Objekte aufgrund von Lage, Zustand oder anderen Gegebenheiten unterschiedliche Preisstrukturen erfordern.

Liegenschaft	Aufzugsmana...	Basis FM	Energiemana...	Entsorgun
BioEngineering Campus Mü... ⓘ BE18/1 München	1 (1)	1 (1)	3 3	1 1
Business Center Potsdamer ... ⓘ BCPP1 Berlin	1 (1)	1 (1)	1 1	1 1
Central Plaza ⓘ 1 Münster	1 (1)	1 (1)	1 1	1 1
Coworking Gneisenau ⓘ WE50EU/007 Berlin	1 (1)	1 (1)	1 1	1 1
Domstadt Komplex ⓘ WE50EU/005 Köln	1 (1)	1 (1)	1 1	1 1

Filter und Suche

- **Kombiniertes Filter-Dropdown:** Ein Dropdown-Menü, das sowohl Regionen (Bundesländer, Städte), Liegenschaften als auch Leistungsgruppen zur Filterung enthält:
 - **Liegenschaften:** Aufklappbar, um spezifische Regionen (Bundesländer, Städte) und die zugehörigen Liegenschaften auszuwählen
 - **Leistungsgruppen:** Aufklappbar, um spezifische Leistungsgruppen auszuwählen
 - Sie können beide Dimensionen gleichzeitig kombinieren, um die Tabelle gezielt zu filtern
- **Sortierung:** Dropdown-Menü zum Sortieren der Tabelle nach verschiedenen Kriterien (z. B. Name, Straße & Hausnummer, Gebäudenummer)
- **Suche:** Textfeld zur schnellen Suche nach Liegenschaftsnamen

Filter (Regionen / Liegenschaften & Leistungsgruppen)

Sortieren nach

Name

Liegenschaften such...

Liegenschaften

>

☐ Baden Württemberg

>

☐ Bayern

a...

Basis FM

Energiemana...

Entsorgun

1

1

3

3

1

1

(1)

1

—

—

—

—

Import und Export

- **Importvorlage herunterladen:** Button zum Download einer Excel-Vorlage mit der aktuellen Struktur
- **Importieren:** Button zum Upload einer vorbereiteten Excel-Datei mit Liegenschaftsfaktoren
- **Exportieren:** Button zum Export der aktuellen Tabelle als Excel

Faktoren importieren

↓ Importvorlage

Tabellenaufbau

Die Tabelle der Liegenschaftsfaktoren ist wie folgt strukturiert:

- **Zeilen:** Für jede Liegenschaft (Objekt im Portfolio) gibt es **zwei Zeilen**:
 - **Erste Zeile:** Liegenschaftsfaktor - der allgemeine Faktor für die Liegenschaft
 - **Zweite Zeile:** Nachhaltigkeitsfaktoren - zusätzliche Faktoren für nachhaltige Aspekte
- **Spalten:** Leistungsgruppen - Kategorien von Dienstleistungen

Hinweis

Die Nachhaltigkeitsfaktoren können nur für bestimmte Leistungsgruppen angegeben werden, nicht für alle. In den Spalten, für die keine Nachhaltigkeitsfaktoren verfügbar sind, bleibt die zweite Zeile leer.

Wertstruktur

Für jede Liegenschaft (beide Zeilen) und jede Leistungsgruppe gibt es zwei Wertpaletten:

- **Linke Spalte:** Der **bisherige Faktor** aus der letzten Anpassung (Referenzwert)
- **Rechte Spalte:** Der **neue Faktor**, den Sie für diese spezifische Liegenschaft eintragen

Liegenschaft		Aufzugsmana...	
BioEngineering Campus Mü... BE18/1 München	  	1	1
		(1)	1

Änderungserkennung

Wenn der neue Faktor vom bisherigen Wert abweicht, wird die Zahl **blau gefärbt**. Dies hilft Ihnen, schnell zu erkennen, welche liegenschaftsspezifischen Anpassungen Sie vorgenommen haben.

Liegenschaft		Aufzugsmana...	
BioEngineering Campus Mü... BE18/1 München	  	1	3
		(1)	1

Rahmenpreise (Basispreiskatalog)

Zweck und Struktur

Der Basispreiskatalog enthält alle Einzelleistungen und ihre aktuellen Preise. Hier können Sie Preise gezielt pro Position ändern oder pauschal über die Gesamtbearbeitung anpassen.

Leistung	Einheit	Anpassung 1  Gültig ab: 01.08.25	Anpassung 2  In Bearbeitung
▼ [1] Objektmanagement (6.100)			
▼ [1] Objektleitung (6.110)			
▼ [00]			
▼ [801] Objektleitung			
▼ [01] Gewerbenutzung mit Schwerpunkt Büro			
▼ [01] Technisierungsgrad hoch			
▼ [00] -----			
6.110.001.1-801.01.01.00.01 [01] Bruttogeschossfläche [m²] bis 1.000	 psch	1.277,673 €	in Euro je Objekt und J... 1.277,673 € → 0%
6.110.001.1-801.01.01.00.02 [02] Bruttogeschossfläche [m²] 1.001 bis 6.000	 psch	3.860,908 €	in Euro je Objekt und J... 3.860,908 € → 0%
6.110.001.1-801.01.01.00.03 [03] Bruttogeschossfläche [m²] 6.001 bis 10.000	 psch	8.362,678 €	in Euro je Objekt und J... 8.362,678 € → 0%
6.110.001.1-801.01.01.00.04 [04] Bruttogeschossfläche [m²] 10.001 bis 15.000	 psch	9.635,01 €	in Euro je Objekt und J... 9.635,01 € → 0%

Filter

Die Filter- und Suchmöglichkeiten für Rahmenpreise unterscheiden sich von den Faktoren:

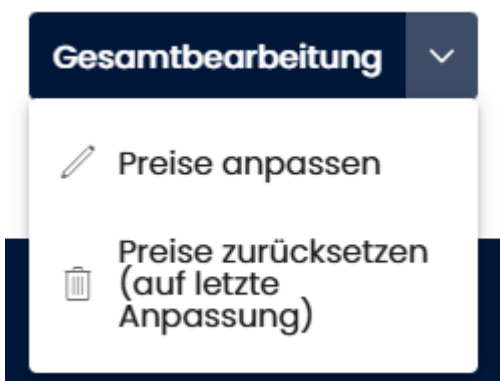
- **Filterung (Leistungsgruppen):** Dropdown-Menü zum Filtern der Rahmenpreise nach bestimmten Leistungsgruppen



Gesamtbearbeitung (Dropdown-Button)

Der **Gesamtbearbeitung**-Dropdown ermöglicht Massenoperationen auf alle oder gefilterte Positionen:

- **Preise anpassen:** Öffnet einen Dialog zur prozentualen Anpassung aller sichtbaren Preise. Sie können hier eine prozentuale Steigerung oder Reduktion eingeben, die auf alle gefilterten Positionen angewendet wird (z. B. "+5%" für eine pauschale 5%-Erhöhung aller Preise).
- **Preise zurücksetzen (auf letzte Anpassung):** Setzt alle Preise auf die Werte der vorherigen Anpassung zurück. Nützlich, wenn Sie großflächige Änderungen rückgängig machen möchten.



Import und Export

- **Importvorlage herunterladen:** Button zum Download einer Excel-Vorlage mit der kompletten Basispreisstruktur
- **Importieren:** Button zum Upload einer vorbereiteten Excel-Datei mit neuen Preisen
- **Exportieren:** Button zum Export des aktuellen Preiskatalogs als Excel

Preise Importieren

↓ Importvorlage

Hierarchisches Baumansicht-Format

Der Katalog ist hierarchisch aufgebaut und mit Ausklapp-Pfeilen navigierbar:

- **Oberkategorien:** Großgruppenebene (z. B. "Objektmanagement", "Reinigung"), aufklappbar
- **Unterkategorien:** Leistungsgruppen (z. B. "Objektleitung", "Objektverwaltung"), aufklappbar
- **Positionen:** Einzelne Dienstleistungen mit Mengen, Einheiten und Preisen

▼ [1] Objektmanagement (6.100)					
▼ [1] Objektleitung (6.110)					
▼ [00]					
▼ [801] Objektleitung					
▼ [01] Gewerbenutzung mit Schwerpunkt Büro					
▼ [01] Technisierungsgrad hoch					
▼ [00] -----					
6.110.001.1-801.01.01.00.01				in Euro je Objekt und J...	
[01] Bruttogeschossfläche [m²] bis 1.000	psch	1.277,673 €	1.277,673 €	→ 0%	

Wertstruktur pro Position

Für jede Einzelposition werden folgende Informationen angezeigt:

- **Positionsnummer und Name** Eindeutige Kennung und Bezeichnung der Leistung
- **Menge** Quantität (z. B. 1, 100 qm, etc.)
- **Einheit** Maßeinheit (z. B. Stück, qm, Monat)
- **Bisheriger Preis (grau)** Der Preis aus der letzten Anpassung
- **Neuer Preis** Der aktuelle Preis, den Sie eintragen oder ändern
- **Preisänderungs-Indikator** Ein visueller Indikator neben dem neuen Preis der Auskunft über die Preisveränderung gibt

Gesamtbearbeitung der Basispreise

☐ Alle auswählen

Für Auswahl übernehmen

	Anpassung 2	Resultat
▼ [1] Objektmanagement (6.100)		2.0 %
☑ [1] Objektleitung (6.110)		2.0 %
> ☑ [00]		2.0 %
> ☐ [2] Gewährleistungsverfolgung		2.0 %
> ☐ [3] Start-Up		2.0 %
> ☑ [4] Bereitstellung von FM-Tools (6.120)		2.0 %
> ☐ [7] Arbeitssicherheit im FM (6.170)		2.0 %
> ☐ [8] Energiemanagement (6.420)		2.0 %
▼ ☐ [2] Technische Betriebsführung (6.300)		0.0 %
> ☐ [1] Technischer Betrieb (6.310)		0.0 %

Abbrechen Übernehmen

Kopfzeile:

- **Alle auswählen:** Checkbox zum Auswählen aller Positionen im Dialog auf einmal
- **Prozentsatz-Feld:** Zentrale Eingabe für die gewünschte prozentuale Anpassung (z. B. +5%, -3%)
- **Minus/Plus Buttons mit Doppelpfeilen (↑ ↓):** Schnelle Erhöhung oder Reduktion um jeweils **10 Prozentpunkte**. Beispiel: Wenn das Feld 3% anzeigt, erhöht der Plus-Button es auf 13%.

Hierarchische Tabelle:

- Die Tabelle ist hierarchisch aufgebaut (Kategorien → Unterkategorien → Einzelpositionen)
- Jede Zeile hat eine **Checkbox** zur individuellen Auswahl
- Sie können Kategorien aufklappen und einzelne oder alle Positionen einer Kategorie auswählen
- Auf Einzelpositionsebene wird der aktuelle Preis, sowie der potentielle Preis nach Änderung angezeigt

Fußzeile:

- **Abbrechen:** Verwirft alle Änderungen und schließt den Dialog
- **Übernehmen:** Wendet die Anpassungen auf die gewählten Positionen an

Anpassungsgranularität

Die Anpassungen können auf verschiedenen Ebenen vorgenommen werden:

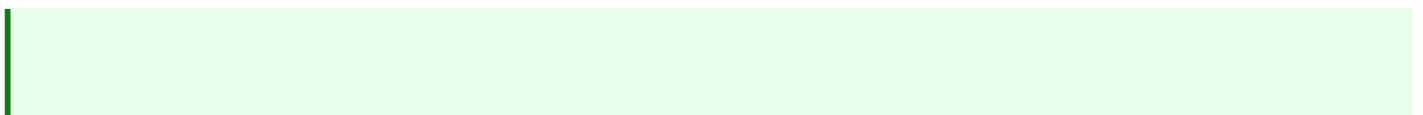
- **Kategorieübergreifend:** "Alle auswählen" wählt alle Positionen unabhängig von Kategorie
- **Pro Kategorie:** Sie können gesamte Oberkategorien oder Unterkategorien auswählen
- **Auf Positionsebene:** Sie können einzelne Positionen gezielt auswählen oder ausschließen

Filterung vor Gesamtbearbeitung

Um die Auswahl weiter zu verfeinern, nutzen Sie die **Filter** vor dem Öffnen des Gesamtbearbeitungs-Dialogs. Beispiel:

- Filtern Sie nach einer spezifischen Leistungsgruppe (z. B. nur "Reinigung")
- Öffnen Sie dann die Gesamtbearbeitung
- Der Dialog zeigt nur die gefilterten Positionen an
- Wählen Sie "Alle auswählen" – nun werden nur die gefilterten Positionen angepasst

Dies ermöglicht präzise Massenanpassungen bei großen Katalogen.



Hinweis

Für schnelle Massenanpassungen (z. B. +5% auf alle Preise) nutzen Sie die Gesamtbearbeitung-Dialog-Funktion statt einzelne Positionen zu bearbeiten. Dies spart erheblich Zeit und stellt Konsistenz sicher. Kombinieren Sie dies mit Filtern, um gezielt Preisgruppen anzupassen.

Allgemeine Hinweise und Best Practices

- **Genauigkeit:** Preise können bis zu 3 Nachkommastellen haben. Beachten Sie Rundungsabweichungen bei der Summation.
- **Änderungsverfolgung:** Nutzen Sie die blaue Färbung und die Indikatoren, um Ihre Änderungen zu überprüfen, bevor Sie die Anpassung abschließen.
- **Faktoren vs. Preise:** Faktoren multiplizieren die Basispreise - eine Kombination von Regional- und Liegenschaftsfaktoren mit angepassten Basispreisen ermöglicht flexible und differenzierte Preisstrukturen.

Integration in den Anpassungsprozess

Nach Abschluss Ihrer Eingaben auf dieser Seite wird der Property Manager Ihre Anpassung in der Prüfansicht überprüfen, eventuell Rückfragen stellen (Status "Klärungsbedarf") oder die Anpassung genehmigen. Nach der Genehmigung werden die Änderungen in Living Contracts überführt und aktiviert.

Rahmenpreisverlauf

Die Preisverlaufs-Seite ist ein Analyse- und Vergleichstool für Facility Manager. Sie zeigt die historische Entwicklung aller Preisanpassungen und Faktoränderungen für einen Vertragspartner in tabellarischer Form. Diese Seite ist nützlich, um Rahmenpreise zu analysieren, Trends zu identifizieren und die Auswirkungen von Änderungen über alle Anpassungsschritte hinweg nachzuvollziehen. Die Seite dient ausschließlich der Analyse und dem Export.

Bundeslandfaktoren

Zweck und Struktur

Die Bundeslandfaktoren-Vergleichstabelle zeigt die Entwicklung der Regionalfaktoren über alle historischen Anpassungen hinweg. Sie können nachvollziehen, wie sich die Faktoren pro Bundesland und Leistungsgruppe im Laufe der Zeit verändert haben.

Bundesland	Initiale Preisabsprache au... ✔ Gültig ab: 01.01.24	Anpassung 1 ✔ Gültig ab: 01.08.25	Anpassung 2 ⌚ In Bearbeitung
▼ Baden Württemberg	1	1,3 ↗ 30%	1,32 ↗ 2%
Energiemanagement 🗑	1	2 ↑ 100%	2 → 0%
SV-Prüfung 👤	1	1 → 0%	1 → 0%
Basis FM 🛠	1	1,3 ↗ 30%	1,3 → 0%
Entsorgungsmanagement 🚚	1	1 → 0%	1 → 0%
Aufzugsmanagement 🏢	1	1,2 ↗ 20%	1,3 ↗ 8%
> Bayern	1	1,1 ↗ 10%	1,1 → 0%
> Berlin	1	1,4 ↗ 40%	1,4 → 0%
> Brandenburg	1	1 → 0%	1 → 0%
> Bremen	1	1 → 0%	1 → 0%
> Hamburg	1	1 → 0%	1 → 0%
> Hessen	1	1 → 0%	1 → 0%

Tabellenaufbau

Die Vergleichstabelle ist wie folgt strukturiert:

- **Zeilen** Bundesländer (z. B. Bayern, etc.) mit Leistungsgruppen
- **Spalten** Zeitliche Schritte:

- **Initiale Faktoren:** Die ursprünglichen Faktoren (erste Ausschreibung, kein Indikator)
- **Anpassung 1, Anpassung 2, ... Anpassung N:** Jede durchgeführte Preisanpassung in chronologischer Reihenfolge

Wertstruktur und Indikatoren

Für jedes Bundesland und jede Leistungsgruppe werden Werte spaltenweise angezeigt:

- **Erste Spalte (Initiale Faktoren):** Der **ursprüngliche Faktor** ohne Vergleichswert (daher kein Indikator)
- **Weitere Spalten (Anpassung 1, 2, etc.):** Der **Faktor in dieser Anpassung** mit Indikator neben dem Wert:
 - **↑ (rot):** Faktor ist gestiegen (Erhöhung gegenüber vorangegangener Anpassung)
 - **↓ (grün):** Faktor ist gesunken (Reduktion gegenüber vorangegangener Anpassung)
 - **→ (grau):** Faktor ist unverändert

Filter

Filter: Dropdown-Menü mit Checkboxes zum Auswählen spezifischer Regionen. Sie können gezielt Regionen filtern, um die Tabelle zu vereinfachen.

BUNDESLANDFAKTOREN ^

Bundesland	Initiale Preisabsprache au... ✓ Gültig ab: 01.01.24	Anpassung 1 ✓ Gültig ab: 01.08.25	
▼ Saarland	1	1	→ 0%
Energiemanagement 🔄	1	1	→ 0%
SV-Prüfung 🧑	1	1	→ 0%
Basis FM 🏠	1	1	→ 0%
Entsorgungsmanagement 🚚	1	1	→ 0%
Aufzugsmanagement 🏢	1	1	→ 0%

Filter (Regionen) ⊗ ▼

Saarland

- ☐ Niedersachsen
- ☐ Nordrhein Westfalen
- ☐ Rheinland Pfalz
- ☒ Saarland
- ☐ Sachsen
- ☐ Sachsen Anhalt
- ☐ Schleswig Holstein
- ☐ Thüringen

Übernehmen

Analyse-Vorteile

- **Trend-Erkennung:** Sehen Sie auf einen Blick, welche Faktoren sich konsistent erhöht oder gesenkt haben
- **Vergleich zwischen Anpassungen:** Überprüfen Sie, wie konsistent Ihre Faktor Anpassungen über die Zeit hinweg waren
- **Identifikation von Anomalien:** Entdecken Sie Faktoren, die sich unerwartet verändert haben

Liegenschaftsfaktoren

Zweck und Struktur

Die Liegenschaftsfaktoren-Vergleichstabelle zeigt die Entwicklung der liegenschaftsspezifischen Faktoren über alle historischen Anpassungen hinweg. Dies ermöglicht es Ihnen, individuelle Objktanpassungen zu analysieren und deren Konsistenz zu überprüfen.

Bundesland / Liegenschaft		Initiale Preisabsprache au...		Anpassung 1		Anpassung 2	
		✓ Gültig ab: 01.01.24		✓ Gültig ab: 01.08.25		🕒 In Bearbeitung	
▼ Baden Württemberg		🏠	1	1	→ 0%	1	→ 0%
		👤	1	1	→ 0%	1	→ 0%
	▼ Wohnpark am See ⓘ	🏠	1	1	→ 0%	1	→ 0%
	1024 Stuttgart	👤	1	1	→ 0%	1	→ 0%
	Energiemanagement ♻️	🏠	1	1	→ 0%	1	→ 0%
		👤	—	—		—	
	Basis FM 🏠	🏠	1	1	→ 0%	1	→ 0%
		👤	1	1	→ 0%	1	→ 0%
	SV-Prüfung 👤	🏠	1	1	→ 0%	1	→ 0%
		👤	—	—		—	
	Entsorgungsmanagement 🚚	🏠	1	1	→ 0%	1	→ 0%
		👤	—	—		—	
	Aufzugsmanagement 🏢	🏠	1	1	→ 0%	1	→ 0%
		👤	1	1	→ 0%	1	→ 0%
		🏠	1.045	1,145	↗ 9,57%	1,245	↗ 8,73%

Tabellenaufbau

Die Vergleichstabelle ist wie folgt strukturiert:

- **Region** Übergeordnete geografische Einheit (z. B. Bundesland, Stadt)
- **Liegenschaft (pro Region)** Einzelne Objekte innerhalb einer Region
 - Für jede Liegenschaft gibt es **zwei Zeilen**:

▼ BioEngineering Campus München ⓘ	1	1,4 ↗ 40%	1,8 ↗ 28%
BE18/1 München	1	1 → 0%	1 → 0%
 - **Erste Zeile:** Liegenschaftsfaktor - der allgemeine Faktor für die Liegenschaft
 - **Zweite Zeile:** Nachhaltigkeitsfaktoren - zusätzliche Faktoren für nachhaltige Aspekte
- **Leistungsgruppe (pro Liegenschaft)** Kategorien an Dienstleistungen für diese Liegenschaft

Hinweis
Die Nachhaltigkeitsfaktoren können nur für bestimmte Leistungsgruppen angegeben

werden, nicht für alle. In den Spalten, für die keine Nachhaltigkeitsfaktoren verfügbar sind, bleibt die zweite Zeile leer.

Spaltenstruktur (Zeitliche Progression)

Die Spalten folgen der gleichen Logik wie bei Bundeslandfaktoren:

- **Erste Spalte (Initiale Faktoren):** Die **ursprünglichen Faktoren** ohne Vergleichswert (daher kein Indikator)
- **Weitere Spalten (Anpassung 1, 2, etc.):** Der **Faktor in dieser Anpassung** mit Indikator neben dem Wert:
 - **↑ (rot):** Faktor ist gestiegen gegenüber vorangegangener Anpassung
 - **↓ (grün):** Faktor ist gesunken gegenüber vorangegangener Anpassung
 - **→ (grau):** Faktor ist unverändert

Filter und Suche

- **Kombiniertes Filter-Dropdown:** Ein Dropdown-Menü, das sowohl Regionen/Städte/Liegenschaften als auch Leistungsgruppen zur Filterung enthält:
 - **Regionen/Städte/Liegenschaften:** Aufklappbar, um spezifische Regionen und deren Liegenschaften auszuwählen
 - **Leistungsgruppen:** Aufklappbar, um spezifische Leistungsgruppen auszuwählen
 - Sie können beide Dimensionen kombinieren, um gezielt auf bestimmte Liegenschaften und Services zu fokussieren
- **Sortierung:** Dropdown-Menü zum Sortieren der Tabelle nach verschiedenen Kriterien (z. B. Stadt, Liegenschaftsname)
- **Suche:** Textfeld zur schnellen Suche nach Liegenschaften- oder Regionsnamen

The screenshot displays the user interface for filtering and searching data. On the left, a 'Filter (Region / Liegenschaft)' dropdown menu is open, showing a list of regions and properties. 'BioEngineering Campus München' and 'München City Office' are selected. To the right, a 'Sortieren' dropdown menu is set to 'Stadt'. Further right is a search bar labeled 'Suche' with a magnifying glass icon. Below these controls, a table is visible with two columns: 'Anpassung 1' (valid from 01.08.25) and 'Anpassung 2' (currently in 'In Bearbeitung' status). The table rows show a value of '1' with a '→ 0%' indicator for each adaptation.

Analyse-Vorteile

- **Objekt-Level Trends:** Sehen Sie, wie einzelne Liegenschaften über Zeit behandelt wurden

- **Service-Konsistenz:** Überprüfen Sie, ob bestimmte Services bei bestimmten Objekten konsistent angepasst wurden
- **Regionale Unterschiede:** Identifizieren Sie regionale Muster in den Faktorenwicklung

Basispreise

Zweck und Struktur

Die Basispreise-Vergleichstabelle zeigt den historischen Preisverlauf aller Einzelleistungen. Sie können nachvollziehen, wie sich die Preise Position für Position über alle Anpassungsschritte entwickelt haben.

Vollständigkeit ⓘ		2525 / 3493	2525 / 3493	2525 / 3493
EP-Katalog	Einheit	Initiale Preisabsprache a... ✓ Gültig ab: 01.01.24	Anpassung 1 ✓ Gültig ab: 01.08.25	Anpassung 2 🕒 In Bearbeitung
▼ [1] Objektmanagement (6.100)				
▼ [1] Objektleitung (6.110)				
▼ [00]				
▼ [801] Objektleitung				
▼ [01] Gewerbenutzung mit Schwerpunkt Büro				
▼ [01] Technisierungsgrad hoch				
▼ [00] -----				
6.110.001.1-801.01.01.00.01 [01] Bruttogeschossfläche [m²] bis 1.000	psch	1.946,51 €	1.277,673 € ↘ -34,36%	1.277,65 € ↘ -0%
6.110.001.1-801.01.01.00.02 [02] Bruttogeschossfläche [m²] 1.001 bis 6.000	psch	3.666,74 €	3.860,908 € ↗ 5,3%	3.860,908 € → 0%
6.110.001.1-801.01.01.00.03 [03] Bruttogeschossfläche [m²] 6.001 bis 10.000	psch	6.158,71 €	8.362,678 € ↗ 35,79%	8.362,678 € → 0%
6.110.001.1-801.01.01.00.04				

Tabellenaufbau

Die Vergleichstabelle ist wie folgt strukturiert:

- **Zeilen** Hierarchische Struktur: Oberkategorien → Unterkategorien → Einzelpositionen
- **Spalten** Zeitliche Schritte:
 - **Initiale Preise:** Die ursprünglichen Preise (keine Indikatoren)
 - **Anpassung 1, Anpassung 2, ... Anpassung N:** Jede durchgeführte Preisanpassung chronologisch

Wertstruktur und Indikatoren

Für jede Einzelposition werden Preise spaltenweise angezeigt:

- **Erste Spalte (Initiale Preise):** Der **ursprüngliche Preis** ohne Vergleichswert (daher kein Indikator)
- **Weitere Spalten (Anpassung 1, 2, etc.):** Der **Preis in dieser Anpassung** mit Indikator neben dem Wert:
 - **↑ (rot):** Preis ist gestiegen gegenüber vorangegangener Anpassung
 - **↓ (grün):** Preis ist gesunken gegenüber vorangegangener Anpassung
 - **→ (grau):** Preis ist unverändert

Filter

Filter (Leistungsgruppen): Dropdown-Menü mit Checkboxes zum Auswählen spezifischer Leistungsgruppen. Sie können gezielt Leistungsgruppen filtern, um die Tabelle zu vereinfachen.

BASIS RAHMENPREISE (OHNE FAKTOREN) ^

Vollständigkeit ⓘ

2525 / 3493

2525

EP-Katalog	Einheit	Initiale Preisabsprache a...	Anpassung
Gültig ab: 01.01.24			
▼ [1] Objektmanagement (6.100)			
▼ [1] Objektleitung (6.110)			
▼ [00]			
▼ [801] Objektleitung			
▼ [01] Gewerbenutzung mit Schwerpunkt Büro			

Filter (Leistungsgruppen)
Basis FM, Energiemanagement ▼

☐ Aufzugsmanagement

☒ Basis FM

☒ Energiemanagement

☐ Entsorgungsmanagement

☐ SV-Prüfung

Übernehmen

Analyse-Vorteile

- **Preiseskalation tracken:** Sehen Sie exakt, wie schnell bestimmte Positionen teurer werden
- **Anomalien erkennen:** Identifizieren Sie Positionen, die sich unerwartet entwickeln
- **Verhandlungsgrundlage:** Nutzen Sie die historischen Daten für zukünftige Verhandlungen
- **Kostenprognose:** Extrapolieren Sie Trends für Budgetplanung

Export und Weitergabe

Datenexport

- **Export als Excel:** Button zum Export der aktuellen Vergleichstabelle als Excel-Datei. Dies ermöglicht:

- Detaillierte Analysen in Excel mit Formeln und Diagrammen
- Weitergabe an interne Stakeholder (z. B. Controlling, Management)
- Archivierung für Compliance und Dokumentation

Entsorgungsmanagement 		1	1	→ 0%	1	→ 0%
		—	—		—	
Aufzugsmanagement 		1	1	→ 0%	1	→ 0%
		1	1	→ 0%	1	→ 0%
		1.045	1.145	↗ 9,57%	1.245	↗ 8,73%

 Exportieren

Integration in den Anpassungsprozess

Die Preisverlaufs-Seite dient als Analyse- und Dokumentationstool innerhalb Ihres Anpassungsprozesses. Sie können:

- **Vor einer neuen Anpassung** die bisherige Entwicklung analysieren, um informierte Entscheidungen zu treffen und die aktuell gültigen Rahmenpreise und Faktoren einsehen
- **Während einer Anpassung** überprüfen, ob Sie konsistent mit früheren Anpassungen vorgehen
- **Nach einer Anpassung** die Historie dokumentieren und bei Rückfragen des Property Managers schnell Belege bereitstellen
- **Für zukünftige Verhandlungen** die Preisentwicklung als Gesprächsgrundlage nutzen

Portfolioauswertung

Die Portfolioauswertung-Seite ist ein visuelles Analyse- und Übersichtstool für Facility Manager. Sie zeigt die Auswirkungen Ihrer Rahmenpreisanpassung auf Ihr gesamtes Portfolio in Form von Kennzahlen, Metriken und einer interaktiven Kartenübersicht aller Liegenschaften. Diese Seite hilft Ihnen, die Gesamtauswirkung Ihrer Anpassung schnell zu erfassen, Konsistenz zu überprüfen und die Anpassung vor dem Einreichen bei dem Property Manager zu validieren.

Entwicklung des Leistungsumfangs (Timeline)

Timeline der Rahmenpreisanpassungen

Oben auf der Seite wird eine horizontale Timeline angezeigt, die die Entwicklung aller Rahmenpreisanpassungen im Zeitverlauf zeigt. Die Timeline visualisiert, wie sich der Leistungsumfang von der initialen Ausschreibung bis zur aktuellen Anpassung verändert hat.

Timeline-Komponenten



Die Timeline enthält mehrere Anpassungsschritte, beginnend mit den Daten aus der Ausschreibung und endend mit der aktuellen Anpassung. Jeder Punkt auf der Timeline zeigt:

- **Datum:** Das Datum ab dem diese Anpassung/die neuen Preise gelten
- **Titel der Anpassung:** Name oder Bezeichnung (z. B. "Ausschreibungsdaten", "Anpassung 1")
- **Gesamtvolumen:** Das Gesamtvolumen aller Leistungen innerhalb des Portfolios für diese Anpassungsdaten in EUR

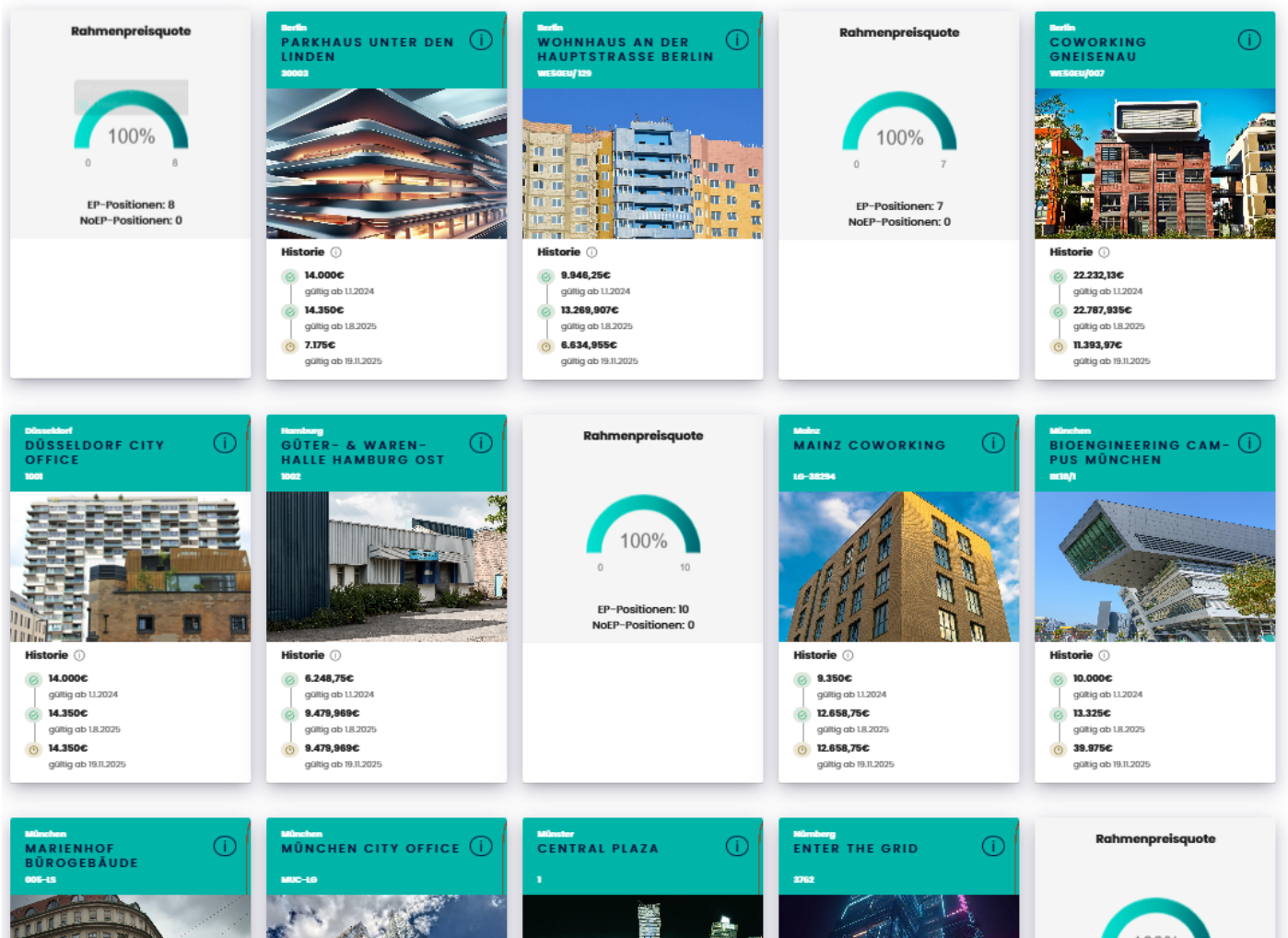
- **EP:** Der Gesamtbetrag aller Positionen innerhalb der Preisbindung
- **No-EP:** Der Gesamtbetrag aller Positionen außerhalb der Preisbindung
- **Anzahl Objekte:** Wie viele Liegenschaften in dieser Anpassung enthalten sind
- **Fixierungsdatum:** Das Datum, an dem diese Anpassung abgeschlossen wurde

Nutzung der Timeline

- **Historisches Verständnis:** Die Timeline zeigt den gesamten Verlauf, wie sich das Portfolio von der ursprünglichen Ausschreibung bis heute entwickelt hat
 - **Volumentrends:** Sie können schnell sehen, wie das Gesamtvolumen über die Anpassungsschritte gestiegen oder gesunken ist
 - **EP/No-EP-Entwicklung:** Vergleichen Sie, wie sich der Anteil der gebundenen vs. nicht gebundenen Positionen verändert hat
-

Liegenschafts-Kartenübersicht

Die Liegenschaften werden in einem übersichtlichen Kartenraster präsentiert. Jede Liegenschaft ist eine interaktive Karte mit Vorderseite und Rückseite (Flip-Funktionalität).



Filterung und Interaktion

Filter

Nutzen Sie das Filter-Dropdown, um die Kartenansicht zu verfeinern nach:

- **Stadt:** Geografischer Standort der Liegenschaft
- **Eigentümer:** Der Eigentümer oder die Eigentümergruppe
- **Verantwortlicher:** Die für die Liegenschaft verantwortliche Person

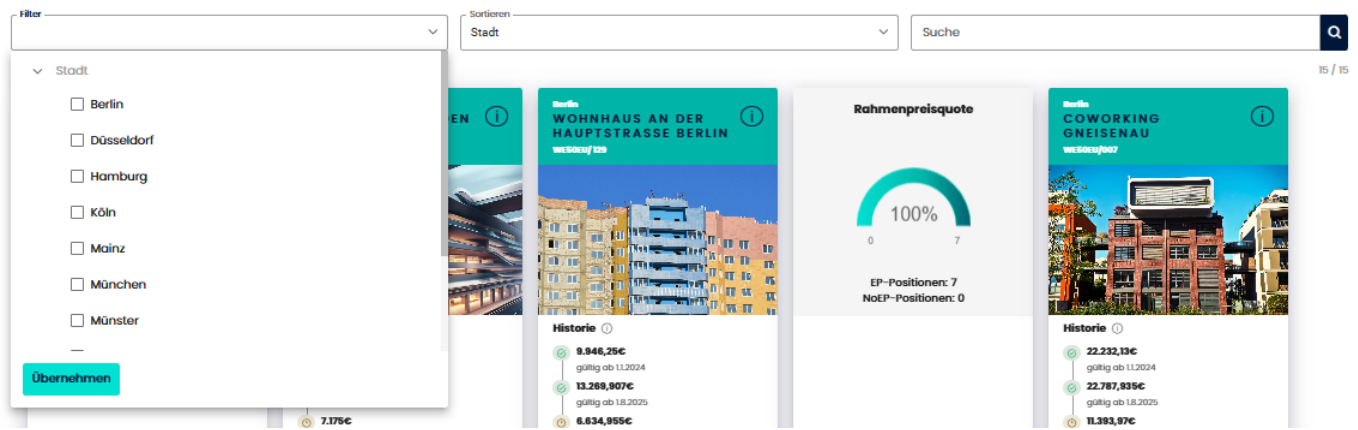
Sortierung

Sortieren Sie die Kartenreihenfolge nach:

- **Stadt**
- **Name**
- **Liegenschaftsnummer**

Suche

Das Suchfeld ermöglicht die freie Textsuche nach Liegenschaften.



Kartenvorderseite

Auf der Vorderseite jeder Karte sehen Sie:

Header:

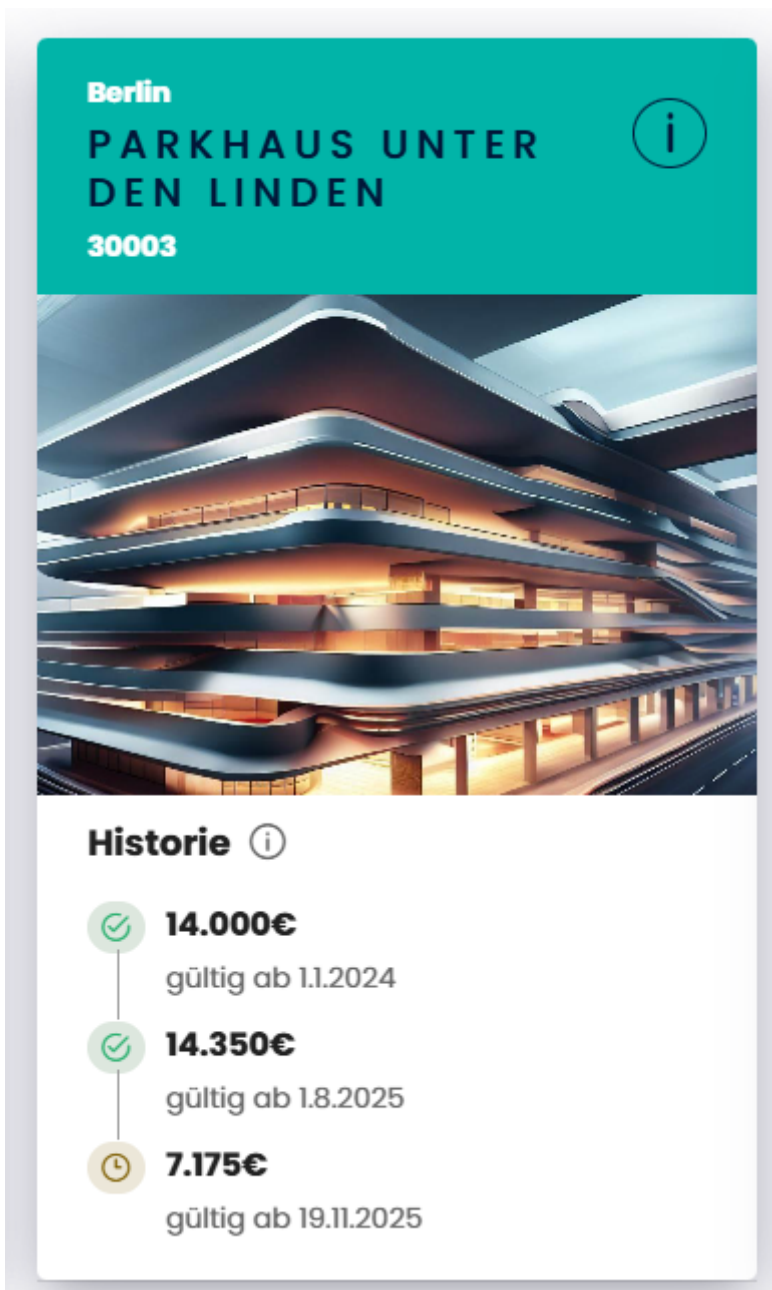
- **Stadt:** Der Ort, in dem die Liegenschaft liegt
- **Straße/Adresse:** Die vollständige Adresse der Liegenschaft
- **Liegenschaftsnummer:** Eindeutige Kennung der Liegenschaft
- **Info-Icon:** Zeigt zusätzliche Informationen der Liegenschaft

Liegenschaftsfoto:

- Visuelle Darstellung des Objekts

Historie:

- Historische Entwicklung des Volumens für diese Liegenschaft
- Zeigt die ältesten Werte oben bis zu den aktuellsten Werten unten (ähnlich der Timeline-Struktur)
- Jeder Eintrag zeigt den Gesamtbetrag mit Statussymbol:
 - **Grünes Häkchen:** Abgeschlossene Anpassung
 - **Oranger/Türkis/Blauer Indikator:** Aktuelle laufende Rahmenpreisanpassung (in Bearbeitung, Klärungsbedarf, FM-Eingabe abgeschlossen)



Kartenhinterseite (Flip-Funktionalität)

Wichtig: Klicken Sie auf eine Karte, um sie **umzudrehen**. Die Rückseite zeigt:

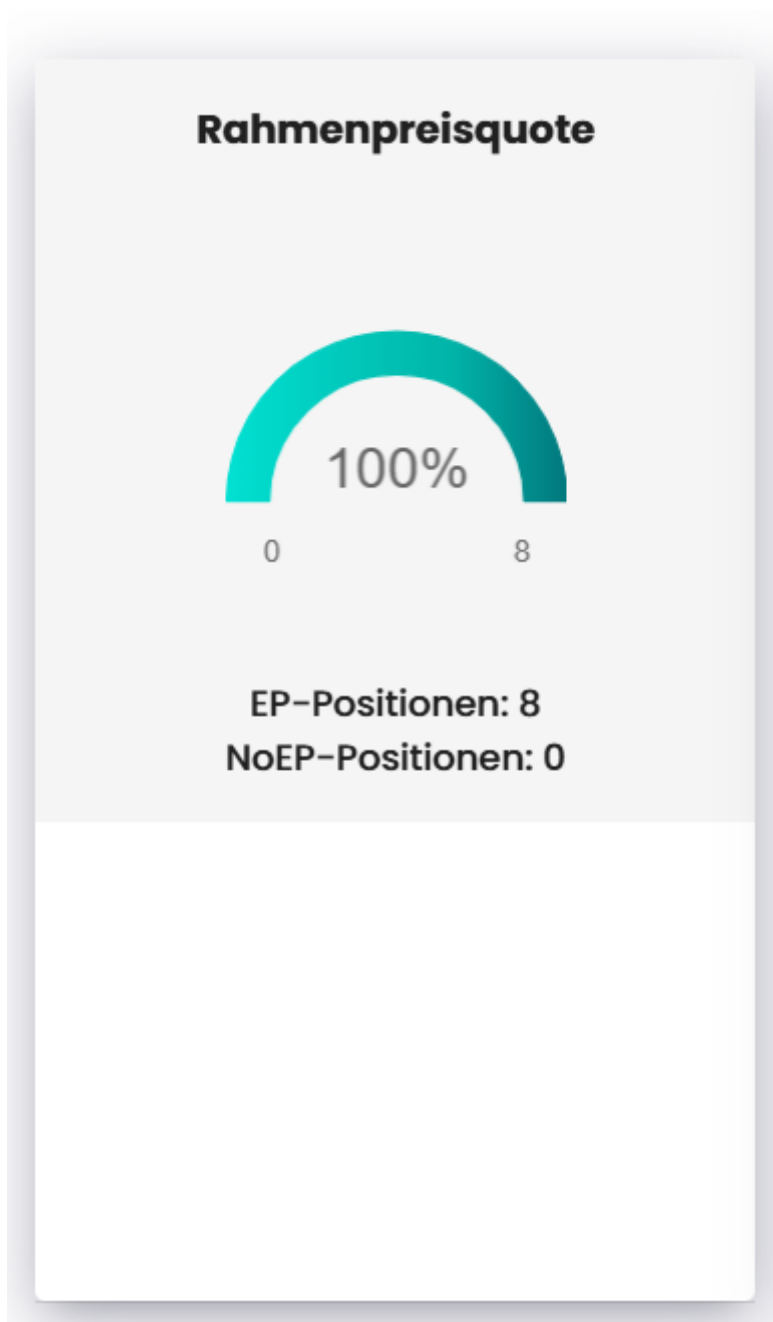
Rahmenpreisquote:

- **Grafische Darstellung:** Halbkreisförmige Skala, die den Prozentsatz der gebundenen Positionen anzeigt
- **Skalierung:** Der Rundbalken zeigt den Bereich von 0 bis zum Maximum
- **EP-Positionen:** Anzahl der Positionen innerhalb der Preisbindung
- **No-EP-Positionen:** Anzahl der Positionen außerhalb der Preisbindung/nicht im Katalog

Diese Darstellung hilft Ihnen schnell zu sehen, wie hoch der Anteil der gebundenen Preise bei dieser Liegenschaft ist. Sie gibt einen Indikator welcher Anteil an Positionen durch die

Rahmenpreisanpassung betroffen ist.

Bedienung: Klicken Sie erneut auf die Karte, um zur Vorderseite zurückzukehren.



Nutzung zur Validierung Ihrer Anpassung

Portfolioweite Validierung

Die Portfolioübersicht ermöglicht es Ihnen:

1. **Gesamtauswirkung erfassen:** Mit einem Blick sehen Sie, wie Ihre Anpassung das gesamte Portfolio beeinflusst
2. **Konsistenz überprüfen:** Überprüfen Sie, ob Ihre Steigerungen portfolio-weit konsistent und logisch sind
3. **Anomalien erkennen:** Identifizieren Sie Liegenschaften mit unerwartet hohen oder niedrigen Steigerungen
4. **Fehler finden:** Nutzen Sie die Portfolio-Sicht, um mögliche Inkonsistenzen zu entdecken

Hinweis

Nutzen Sie die Kartenvorderseite für schnelle Überblicks-Validierung und die Kartenhinterseite für tiefergehende Prüfung kritischer oder auffälliger Liegenschaften. Dies hilft Ihnen, schnell Fehler zu erkennen, bevor Sie die Anpassung einreichen.

Integration in den Anpassungsprozess

Die Portfolioübersicht dient als **visuelle Validierungs- und Qualitätssicherungs-Hilfe** in Ihrem Anpassungsprozess. Sie können:

- **Schnell Portfolio-Auswirkungen verstehen:** Grafische und kartenbasierte Darstellung für intuitive Erfassung Ihrer Gesamtanpassung
- **Konsistenz überprüfen:** Visuelle Vergleiche machen Inkonsistenzen oder Fehler sofort sichtbar
- **Fehler vor dem Einreichen finden:** Nutzen Sie die Portfolio-Sicht, um Probleme zu identifizieren, bevor Sie der PM sie prüft
- **Anpassungen verfeinern:** Gehen Sie zurück zur Bearbeitungs-Tab, um Fehler zu korrigieren
- **Konfident einreichen:** Mit vollständiger Portfolio-Validierung können Sie sicher einreichen

Ausnahmen und verzögerte Wirkungen

Dieser Leitfaden beschreibt, wie Sie als Facility Manager die Funktion **Ausnahmen und verzögerte Wirkungen** im Rahmenpreisanpassungsmodul nutzen. Mit dieser Funktion verschieben Sie den Wirkungszeitpunkt einer Preisanpassung für einzelne Leistungskategorien und Liegenschaften gezielt.

Zweck und Nutzen

Bei einer Rahmenpreisanpassung wird in der Regel ein einheitliches Wirkungsdatum für alle Leistungspositionen festgelegt (z. B. 01.01.2025). In der Praxis gibt es jedoch Situationen, in denen bestimmte Leistungen für bestimmte Liegenschaften **erst zu einem späteren Zeitpunkt** angepasst werden sollen – oder in denen eine Anpassung **systemseitig blockiert** ist (z. B. durch ein laufendes Audit).

Genau dafür gibt es den Bereich **Ausnahmen und verzögerte Wirkungen**:

- **Gezieltes Verschieben:** Sie können für einzelne Liegenschaften und Leistungskategorien ein abweichendes Wirkungsdatum festlegen
- **Transparenz:** Alle Ausnahmen – ob manuell oder systemisch – werden übersichtlich in einer Tabelle dargestellt
- **Nachvollziehbarkeit:** Jede Ausnahme kann mit einer Beschreibung versehen werden, um den Grund der Verzögerung zu dokumentieren

Hinweis

Die Funktion befindet sich unterhalb der Preiseingabe-Tabellen im Bereich der Rahmenpreisanpassung. Scrollen Sie nach unten zum Abschnitt **Ausnahmen und verzögerte Wirkungen**.

Kernkonzepte

Manuelle Ausnahmen

Manuelle Ausnahmen werden von Ihnen als Facility Manager angelegt, um den Wirkungszeitpunkt einer Preisanpassung für eine bestimmte Kombination aus **Liegenschaft** und **Leistungskategorie** gezielt zu verschieben.

Beispiel: Die allgemeine Preisanpassung gilt ab dem 01.01.2025. Für den Bereich „Revierdienst“ in Liegenschaften eines bestimmten Bundeslandes soll die Anpassung jedoch erst ab dem 01.03.2025 wirksam werden.

Systemische Ausnahmen

Neben manuellen Ausnahmen kann das System auch **automatisch Ausnahmen erzeugen**. Dies geschieht beispielsweise, wenn für eine Liegenschaft ein laufendes Audit besteht, das eine Preisänderung vorübergehend blockiert. Solche systemischen Ausnahmen werden in der Übersicht als **vom System erstellt** gekennzeichnet und können von keinem Benutzer bearbeitet oder gelöscht werden.

Wichtig

Systemische Ausnahmen können nicht manuell überschrieben werden. Solange ein Audit für die betroffene Liegenschaft aktiv ist, bleibt die Preisänderung für die entsprechende Leistungskategorie blockiert.

Hierarchische Wirkweise

Die Verarbeitung von Ausnahmen folgt einer klaren Regel: **Von unspezifisch zu spezifisch**. Das bedeutet, dass eine spezifischere Ausnahme eine allgemeinere Ausnahme überschreibt.

Beispiel mit drei Regeln:

Wirkungsdatum	Ausnahme
01.01.2025	Allgemeines Wirkdatum der Rahmenpreisanpassung
01.03.2025	Verschieben aller Leistungen in [1] Objektmanagement
01.02.2025	Verschieben aller Leistungen in [1.2] Start-Up-Phase

Hieraus ergibt sich für die betroffene Liegenschaft folgende Berechnung:

Leistungskategorie	Allg. Datum	Ausnahme Kat. [1]	Ausnahme Kat. [1.2]	→ Ergebnis
[1] Objektmanagemen t	01.01.2025	01.03.2025	-	01.03.2025

Leistungskategorie	Allg. Datum	Ausnahme Kat. [1]	Ausnahme Kat. [1.2]	→ Ergebnis
[1.1] Gewährleistungsverfolgung	01.01.2025	01.03.2025	-	01.03.2025
[1.1.1] Gewerbenutzung	01.01.2025	01.03.2025	-	01.03.2025
[1.1.2] Wohnwirtschaftliche Nutzung	01.01.2025	01.03.2025	-	01.03.2025
[1.2] Start-Up-Phase	01.01.2025	01.03.2025	01.02.2025	01.02.2025
[1.2.1] Gewerbenutzung	01.01.2025	01.03.2025	01.02.2025	01.02.2025
[1.2.2] Wohnwirtschaftliche Nutzung	01.01.2025	01.03.2025	01.02.2025	01.02.2025
[2] Technische Betriebsführung	01.01.2025	-	-	01.01.2025

Erklärung:

- **[1] Objektmanagement** und alle Unterkategorien erhalten zunächst das verschobene Datum 01.03.2025
- **[1.2] Start-Up-Phase** hat eine eigene, spezifischere Ausnahme (01.02.2025), die das übergeordnete Datum von [1] überschreibt
- **[2] Technische Betriebsführung** hat keine Ausnahme und behält das allgemeine Wirksamkeitsdatum 01.01.2025

Übersicht und Navigation

Der Bereich **Ausnahmen und verzögerte Wirkungen** zeigt Ihnen eine Tabelle mit allen Liegenschaften und den zugehörigen Ausnahmen. Oberhalb der Tabelle stehen Ihnen folgende Werkzeuge zur Verfügung:

- **Filter (Regionen / Liegenschaften):** Filtern Sie die Ansicht nach Region, Stadt oder einzelnen Liegenschaften über eine hierarchische Baumstruktur
- **Sortieren nach:** Sortieren Sie die Liste nach Stadt, Name, Straße & Hausnummer oder Gebäudenummer
- **Liegenschaften suchen:** Durchsuchen Sie alle Liegenschaften nach Name, Nummer, Adresse oder Region

Filter (Regionen / Liegenschaften) ▾

Sortieren nach
Name ▾

Liegenschaften suchen

Liegenschaft	Ausnahmen / verzögerte Wirkungen
BioEngineering Campus München ⓘ BE18/1 München	Objektmanagement (6.100) 17.02.26 Gewährleistungsverfolgung 21.02.26
Enter The Grid ⓘ 3762 Nürnberg	Objektmanagement (6.100) 17.02.26 Gewährleistungsverfolgung 21.02.26
Marienhof Bürogebäude ⓘ 005-LS München	Objektmanagement (6.100) 17.02.26 Gewährleistungsverfolgung 21.02.26
München City Office ⓘ MUC-LG München	Objektmanagement (6.100) 17.02.26 Gewährleistungsverfolgung 21.02.26
Wohnpark am See ⓘ 1024 Stuttgart	Objektmanagement (6.100) 17.02.26 Objektleitung (6.110) 18.02.26

Ausnahme hinzufügen

Eine neue Ausnahme hinzufügen

- 1. Scrollen Sie zum Bereich „**Ausnahmen und verzögerte Wirkungen**“
- 2. Klicken Sie auf **Ausnahme hinzufügen**
- 3. Im Dialog „**Ausnahme hinzufügen**“ füllen Sie die entsprechenden Felder aus
- 4. Klicken Sie auf **Ausnahme hinzufügen**, um die Ausnahme zu speichern

Feld	Beschreibung	Pflichtfeld
Liegenschaft	Wählen Sie eine oder mehrere Liegenschaften aus der Baumstruktur (Region → Stadt → Liegenschaft). Sie können auch ganze Regionen oder Städte anhängen.	Ja
EP-Code Auswahl	Wählen Sie die betroffene Leistungskategorie oder -position aus dem EP-Katalog. Wählen Sie „Alle Leistungen“, um die Ausnahme auf das gesamte Leistungsspektrum anzuwenden.	Ja
Preisänderung wirksam ab	Das abweichende Wirkungsdatum. Dieses muss nach dem allgemeinen Wirkungsdatum der Rahmenpreisanpassung liegen.	Ja
Beschreibung	Optionale Erläuterung zum Grund der Ausnahme (z. B. „Verzögerung aufgrund regionaler Tarifverhandlungen“).	Nein

Ausnahme hinzufügen

Liegenschaft*
Baden Württemberg, Stuttgart, Wohnpark am See (1024)

EP-Code Auswahl*
Objektleitung (6.110)

Objektmanagement (6.100)
Objektleitung (6.110)

Preisänderung wirksam ab*
20.02.26

Beschreibung
Abweichender Tarifvertrag

Abbrechen

Ausnahme hinzufügen

Empfehlung

Wenn Sie dieselbe Ausnahme für mehrere Liegenschaften benötigen (z. B. alle Liegenschaften eines Bundeslandes), können Sie im Feld „**Liegenschaft**“ mehrere Einträge gleichzeitig auswählen. Das System erstellt dann automatisch für jede ausgewählte Liegenschaft eine eigene Ausnahme.

Achtung

Für eine Liegenschaft können keine zwei Ausnahmen mit identischer Kombination aus EP-Code und Wirkungsdatum erstellt werden. Das System prüft dies automatisch vor dem Speichern und weist Sie auf Konflikte hin.

Eine Ausnahme bearbeiten

1. Klicken Sie in der Ausnahmen-Tabelle auf die gewünschte Ausnahme
2. Der Dialog „**Ausnahme bearbeiten**“ öffnet sich mit den vorhandenen Daten
3. Passen Sie die gewünschten Felder an (Wirkungsdatum, EP-Code, Beschreibung)
4. Klicken Sie auf **Ausnahme aktualisieren**, um die Änderungen zu speichern

Ausnahme bearbeiten

Liegenschaft*
BioEngineering Campus München (BE18/1)

EP-Code Auswahl*
Objektmanagement (6.100)

Objektmanagement (6.100)

Preisänderung wirksam ab*
17.02.26

Beschreibung
Abweichender Tarifvertrag

Ausnahme löschen

Abbrechen

Ausnahme aktualisieren

Eine Ausnahme löschen

1. Klicken Sie auf die gewünschte Ausnahme, um den Bearbeitungsdialog zu öffnen
2. Klicken Sie im Dialog auf **Ausnahme löschen**
3. Bestätigen Sie die Löschung im Bestätigungsdialog mit **Löschen**

Achtung

Nach dem Löschen einer Ausnahme gilt für die betroffene Liegenschaft und Leistungskategorie wieder das allgemeine Wirkungsdatum der Rahmenpreisanpassung (oder eine übergeordnete Ausnahme, sofern vorhanden).

Maximale Verzögerung

Das abweichende Wirkungsdatum einer Ausnahme darf nicht unbegrenzt in der Zukunft liegen. Das System begrenzt den maximal wählbaren Zeitraum automatisch auf Basis der projektspezifischen Konfiguration. Der Datumsauswahl-Dialog zeigt nur zulässige Daten an.

Praxisbeispiel: Regionale Abweichungen im Sicherheitsdienst

Das folgende Beispiel zeigt einen typischen Anwendungsfall für Ausnahmen und verzögerte Wirkungen.

Ausgangssituation

Ein Vertragspartner hat für den Leistungsbereich **Revierdienst** in unterschiedlichen Bundesländern **verschiedene Wirksamkeitszeitpunkte** für Lohnsteigerungen:

Bundesland / Region	Wirksamkeit
Die meisten Bundesländer	01.01.2025
Bayern	01.02.2025
Hamburg	01.02.2025
Bremen	01.03.2025
Nordrhein-Westfalen	01.04.2025

Da pro Jahr nur **eine Rahmenpreisanpassung** vorgesehen ist, lassen sich die unterschiedlichen Wirksamkeitsdaten nicht über eine einfache einheitliche Anpassung abbilden.

Empfohlene Vorgehensweise

Schritt 1: Baseline festlegen

- Starten Sie die Rahmenpreisanpassung mit dem häufigsten Wirkungsdatum als Standard:
01.01.2025
- Führen Sie die Preisanpassung (z. B. per Massenbearbeitung) für alle Positionen durch

Schritt 2: Ausnahmen für abweichende Bundesländer anlegen

Für jedes Bundesland mit abweichendem Wirkungsdatum legen Sie eine Ausnahme an:

1. Klicken Sie auf **Ausnahme hinzufügen**
2. **Feld: Liegenschaft** → Haken Sie alle Liegenschaften des betroffenen Bundeslandes an (z. B. „Hamburg“)
3. **Feld: EP-Code Auswahl** → Wählen Sie „Revierdienst“ (oder die betroffene Leistungsgruppe)
4. **Feld: Preisänderung wirksam ab** → Tragen Sie das abweichende Datum ein (z. B. 01.02.2025 für Hamburg)
5. **Feld: Beschreibung** → z. B. „Verzögerte Wirkung Revierdienst Hamburg – regionaler Tarifvertrag“
6. Bestätigen Sie mit **Ausnahme hinzufügen**

Wiederholen Sie diesen Vorgang für:

- **Bayern** → 01.02.2025
- **Bremen** → 01.03.2025
- **Nordrhein-Westfalen** → 01.04.2025

Schritt 3: Abweichende Prozentsätze über Bundeslandfaktoren korrigieren

Falls neben dem Wirkungsdatum auch der **Anpassungsprozentsatz** regional abweicht, nutzen Sie ergänzend die **Bundeslandfaktoren** (siehe Abschnitt „Bundeslandfaktoren“ in der Preiseingabe). Diese wirken multiplizierend auf die bereits angepassten Basispreise.

Schritt 4: Ergebnis prüfen

Nach dem Anlegen aller Ausnahmen prüfen Sie:

- Die **Ausnahmen-Tabelle**: Sind alle verzögerten Wirkungen korrekt hinterlegt?
- Den **Rahmenpreisverlauf**: Zeigt die Historie die erwarteten Änderungen?
- Die **Portfolioauswertung**: Stimmen die Auswirkungen pro Liegenschaft?

Empfehlung

Dokumentieren Sie alle Ausnahmen ausführlich im Beschreibungsfeld. Das erleichtert dem Property Manager die spätere Prüfung und sorgt für Nachvollziehbarkeit bei eventuellen Audits.

Hinweis

Positionen, die nicht im EP-Katalog enthalten sind (sogenannte No-EP-Positionen), werden durch die Rahmenpreisanpassung nicht berührt und müssen weiterhin direkt im Living Contract angepasst werden.

Rahmenpreisanpassung (RPA) - Leitfaden für Property Manager (PM)

Vertragspartner Übersicht

Die Vertragspartner-Übersicht ist die Startseite des Moduls für Property Manager und bietet einen Überblick über alle Ihre Vertragspartner mit offenen oder abgeschlossenen Rahmenpreisanpassungen. Sie dient als zentraler Einstiegspunkt, um eingereichte Anpassungen zu prüfen, den Bearbeitungsstatus zu überwachen und Genehmigungsentscheidungen zu treffen.

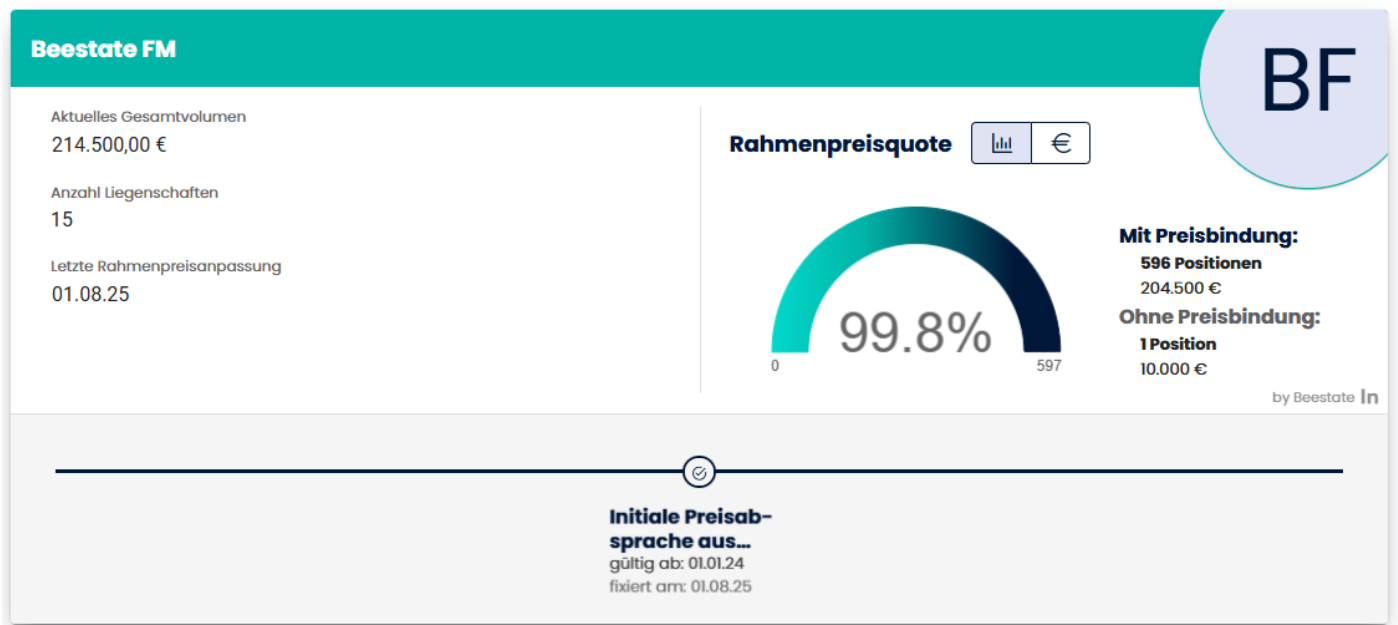
Vertragspartner mit offenen Rahmenpreisanpassungen

Dieser Abschnitt zeigt alle Vertragspartner, deren Rahmenpreisanpassungen aktuell zur Prüfung oder Genehmigung ausstehen. Diese Anpassungen erfordern Ihre Aufmerksamkeit und sollten priorisiert werden, um Fristen einzuhalten und die Bearbeitung zügig voranzutreiben.

Aufbau einer Vertragspartner-Karte (offene Anpassungen)

Jede Karte gibt Ihnen einen schnellen Überblick über den Partner und den Status der eingereichten Anpassung:

- **Partnername (Dienstleister):** Name des Vertragspartners sowie sein Kürzel oder Avatar (angezeigt in der Karte)
- **Aktuelles Gesamtvolumen:** Das gegenwärtige Gesamtvolumen aller Leistungen auf allen Liegenschaften im Portfolio mit diesem Partner
- **Anzahl Liegenschaften:** Wie viele Liegenschaften durch diesen Vertragspartner bewirtschaftet werden
- **Letzte Rahmenpreisanpassung:** Das Datum der letzten durchgeführten Anpassung
- **Rahmenpreisquote:** Ein Indikator mit Umschalter, der zwei Ansichten bietet:
 - **Standardansicht:** Zeigt den Anteil der Anzahl der Positionen in Rahmenpreisbindung im Verhältnis zu allen Positionen. Die entsprechenden Positionszahlen werden fett hervorgehoben
 - **EUR-Ansicht:** Zeigt den Anteil der Preise der Positionen in Rahmenpreisbindung in Prozent basierend auf dem EUR-Wert. Die entsprechenden Beträge werden fett hervorgehoben
- **Timeline der Anpassung:** Eine grafische Darstellung des Fortschritts von der Ausschreibung über einzelne Anpassungsschritte bis zu den aktuellen Rahmendaten



Navigation und Interaktion

- **Klick auf die Karte:** Führt Sie zur Detailansicht des Vertragspartners, wo Sie die eingereichte Anpassung prüfen können und zwischen verschiedenen Visualisierungen wechseln können (z. B. Preisverlauf oder Portfolioauswertung)
- **Rahmenpreisquote nutzen:** Nutzen Sie diese Information, um zu sehen, ob und in welchem Umfang die Preise in die vereinbarte Rahmenpreisbindung fallen. Positionen die aus der Rahmenpreisbindung herausfallen werden nicht im Rahmenpreismodul behandelt, sondern müssen im Modul LC angepasst werden
- **Timeline interpretieren:** Die Timeline zeigt den gesamten Anpassungsprozess. Sie können nachvollziehen, in welcher Phase sich die Anpassung derzeit befindet

Hinweis

Konzentrieren Sie sich zuerst auf die Vertragspartner mit offenen Anpassungen, um sicherzustellen, dass keine Prüfungsfristen verpasst werden und die Anpassungen zügig finalisiert werden können.

Achtung

Positionen, die nicht im Katalog enthalten sind (No-EP-Positionen), werden separat in Living Contracts angepasst und sind in dieser Übersicht nicht sichtbar.

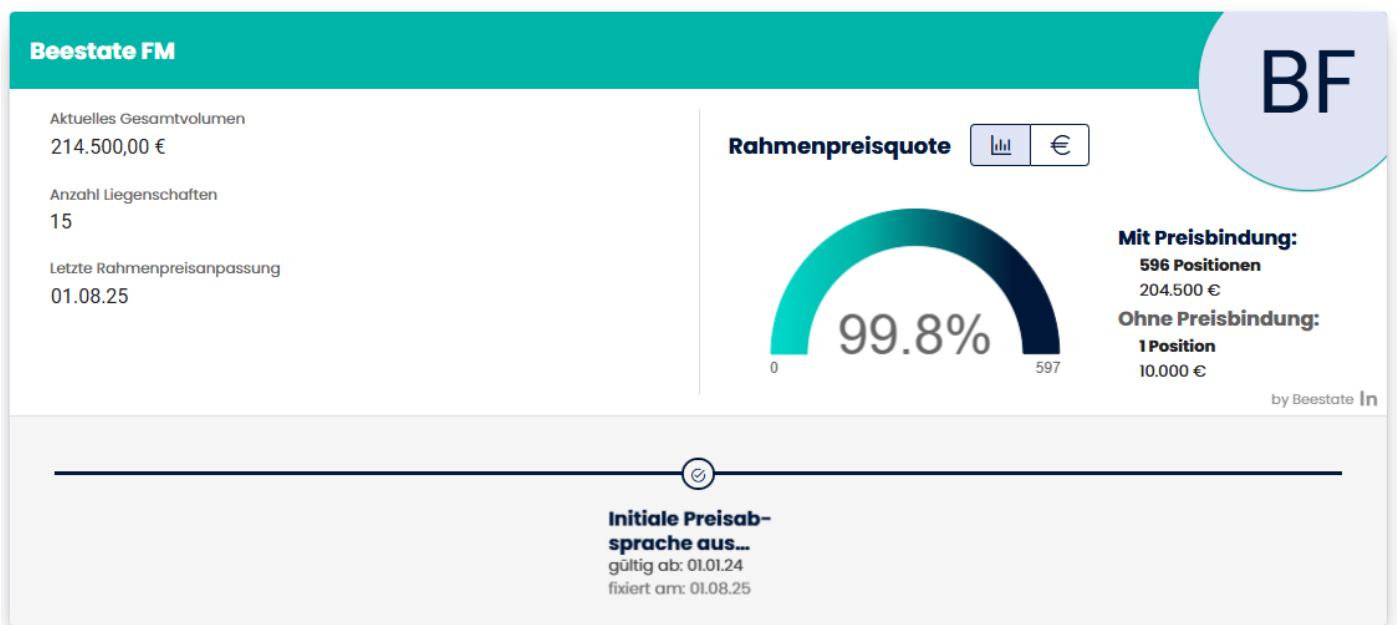
Weitere Vertragspartner

Dieser Abschnitt zeigt Karten aller Vertragspartner, bei denen aktuell keine offenen Rahmenpreisanpassungen zur Prüfung ausstehen. Für diese Partner können Sie abgeschlossene Anpassungen einsehen.

Aufbau einer Vertragspartner-Karte (weitere Partner)

Jede Karte gibt Ihnen einen Überblick über den Partner und seinen Anpassungsverlauf:

- **Partnername (Dienstleister) und Kürzel:** Name des Vertragspartners sowie sein Kürzel (angezeigt in der Karte)
- **Aktuelles Gesamtvolumen:** Das gegenwärtige Gesamtvolumen aller Leistungen auf allen Liegenschaften im Portfolio mit diesem Partner
- **Portfolio-Größe (Anzahl Liegenschaften):** Wie viele Liegenschaften mit diesem Vertragspartner bewirtschaftet werden
- **Letzte Rahmenpreisanpassung:** Das Datum der letzten durchgeführten Anpassung
- **Rahmenpreisquote:** Ein Indikator mit Umschalter, der zwei Ansichten bietet:
 - **Standardansicht:** Zeigt den Anteil der Anzahl der Positionen in Rahmenpreisbindung im Verhältnis zu allen Positionen. Die entsprechenden Positionszahlen werden fett hervorgehoben.
 - **EUR-Ansicht:** Zeigt den Anteil der Preise der Positionen in Rahmenpreisbindung in Prozent basierend auf dem EUR-Wert. Die entsprechenden Beträge werden fett hervorgehoben.
- **Timeline der Anpassung:** Eine grafische Darstellung des Fortschritts von der Ausschreibung über einzelne Anpassungsschritte bis zu den aktuellen Rahmendaten



Navigation und Interaktion

- **Klick auf die Karte:** Führt Sie zur Detailansicht des Vertragspartners, wo Sie die bisherige Anpassungshistorie einsehen können (z. B. Preisverlauf oder Portfolioauswertung)
- **Timeline interpretieren:** Die Timeline zeigt die Gesamtgeschichte aller bisherigen Anpassungen. Dies ist hilfreich, um langfristige Trends bei diesem Partner zu verstehen und vergangene Genehmigungen zu prüfen
- **Rahmenpreisquote nutzen:** Nutzen Sie diese Information, um zu sehen, wie stark die Rahmenpreisbindung dieses Partners ist und ob eine Zusätzliche Anpassung der No-EP Positionen im LC erforderlich sein könnte

Hinweis

Diese Partnergruppe zeigt den Stand Ihrer längerfristigen Vertragsbeziehungen. Nutzen Sie diese Daten, um vergangene Anpassungen zu analysieren und zukünftige Strategien zu planen.

Achtung

Positionen, die nicht im Katalog enthalten sind (No-EP-Positionen), werden separat in Living Contracts angepasst und sind in dieser Übersicht nicht sichtbar.

Integration in den Gesamtprozess

Die Vertragspartner-Übersicht dient als das zentrale Prüfungs-Dashboard für alle Ihre Vertragspartner-Anpassungen. Sie ermöglicht es Ihnen, eingereichte Anpassungen systematisch zu prüfen, Ihre Genehmigungsentscheidungen zu treffen und den Status aller Partner auf einen Blick zu verstehen. Von hier aus können Sie Anpassungen genehmigen oder ablehnen und bei Bedarf tiefer in die Details gehen.

Rahmenpreisverlauf

Die Preisverlaufs-Seite ist ein Analyse- und Vergleichstool für Property Manager. Sie zeigt die historische Entwicklung aller von den Facility Managern eingereichten Preisanpassungen und Faktoränderungen für einen Vertragspartner in tabellarischer Form. Diese Seite ist nützlich, um die eingereichten Rahmenpreise zu überprüfen, Konsistenz zu bewerten und die Auswirkungen von Änderungen über alle Anpassungsschritte hinweg nachzuvollziehen.

Bundeslandfaktoren

Zweck und Struktur

Die Bundeslandfaktoren-Vergleichstabelle zeigt die Entwicklung der Regionalfaktoren über alle historischen Anpassungen hinweg. Sie können überprüfen, wie die Facility Manager die Faktoren pro Bundesland und Leistungsgruppe im Laufe der Zeit angepasst haben.

Bundesland	Initiale Preisabsprache au... ✔ Gültig ab: 01.01.24	Anpassung 1 ✔ Gültig ab: 01.08.25	Anpassung 2 🕒 In Bearbeitung
▼ Baden Württemberg	1	1,3 ↗ 30%	1,32 ↗ 2%
Energiemanagement 🗑️	1	2 ↑ 100%	2 → 0%
SV-Prüfung 👤	1	1 → 0%	1 → 0%
Basis FM 🧑‍💻	1	1,3 ↗ 30%	1,3 → 0%
Entsorgungsmanagement 🗑️	1	1 → 0%	1 → 0%
Aufzugsmanagement 🏢	1	1,2 ↗ 20%	1,3 ↗ 8%
> Bayern	1	1,1 ↗ 10%	1,1 → 0%
> Berlin	1	1,4 ↗ 40%	1,4 → 0%
> Brandenburg	1	1 → 0%	1 → 0%
> Bremen	1	1 → 0%	1 → 0%
> Hamburg	1	1 → 0%	1 → 0%
> Hessen	1	1 → 0%	1 → 0%

Tabellenaufbau

Die Vergleichstabelle ist wie folgt strukturiert:

- **Zeilen** Bundesländer (z. B. Bayern, etc.) mit Leistungsgruppen
- **Spalten** Zeitliche Schritte:

- **Initiale Faktoren:** Die ursprünglichen Faktoren
- **Anpassung 1, Anpassung 2, ... Anpassung N:** Jede durchgeführte Preisanpassung in chronologischer Reihenfolge

Wertstruktur und Indikatoren

Für jedes Bundesland und jede Leistungsgruppe werden Werte spaltenweise angezeigt:

- **Erste Spalte (Faktoren aus der Ausschreibung):** Der **ursprüngliche Faktor** ohne Vergleichswert
- **Weitere Spalten (Anpassung 1, 2, etc.):** Der **Faktor in dieser Anpassung** mit Indikator neben dem Wert:
 - **↑ (rot):** Faktor ist gestiegen (Erhöhung gegenüber vorangegangener Anpassung)
 - **↓ (grün):** Faktor ist gesunken (Reduktion gegenüber vorangegangener Anpassung)
 - **→ (grau):** Faktor ist unverändert

Filter

Filter: Dropdown-Menü mit Checkboxen zum Auswählen spezifischer Regionen. Sie können gezielt Regionen filtern, um die Tabelle zu vereinfachen.

BUNDESLANDFAKTOREN ^

Bundesland	Initiale Preisabsprache au... ✓ Gültig ab: 01.01.24	Anpassung 1 ✓ Gültig ab: 01.08.25	
▼ Saarland	1	1	→ 0%
Energiemanagement 🔄	1	1	→ 0%
SV-Prüfung 👤	1	1	→ 0%
Basis FM 🏠	1	1	→ 0%
Entsorgungsmanagement 🗑️	1	1	→ 0%
Aufzugsmanagement 🛗	1	1	→ 0%

Filter (Regionen) ⊗ ▼

Saarland

- ☐ Niedersachsen
- ☐ Nordrhein Westfalen
- ☐ Rheinland Pfalz
- ☒ Saarland
- ☐ Sachsen
- ☐ Sachsen Anhalt
- ☐ Schleswig Holstein
- ☐ Thüringen

Übernehmen

Analyse-Vorteile

- **Trend-Erkennung:** Sehen Sie auf einen Blick, welche Faktoren sich konsistent erhöht oder gesenkt haben
- **Konsistenz-Prüfung:** Überprüfen Sie, wie konsistent die Facility Manager ihre Faktor Anpassungen über Zeit hinweg durchgeführt haben
- **Identifikation von Anomalien:** Entdecken Sie Faktoren, die sich unerwartet verändert haben oder von Trends abweichen

Liegenschaftsfaktoren

Zweck und Struktur

Die Liegenschaftsfaktoren-Vergleichstabelle zeigt die Entwicklung der liegenschaftsspezifischen Faktoren über alle historischen Anpassungen hinweg. Diese ermöglicht es Ihnen, zu überprüfen, wie die Facility Manager individuelle Objekte angepasst haben und deren Konsistenz zu bewerten.

Bundesland / Liegenschaft		Initiale Preisabsprache au... ✓ Gültig ab: 01.01.24	Anpassung 1 ✓ Gültig ab: 01.08.25	Anpassung 2 🕒 In Bearbeitung
Baden Württemberg		1	1 → 0%	1 → 0%
		1	1 → 0%	1 → 0%
Wohnpark am See ⓘ		1	1 → 0%	1 → 0%
1024 Stuttgart		1	1 → 0%	1 → 0%
Energiemanagement 🗑️		1	1 → 0%	1 → 0%
		—	—	—
Basis FM 🏠		1	1 → 0%	1 → 0%
		1	1 → 0%	1 → 0%
SV-Prüfung 👤		1	1 → 0%	1 → 0%
		—	—	—
Entsorgungsmanagement 🗑️		1	1 → 0%	1 → 0%
		—	—	—
Aufzugsmanagement 🏢		1	1 → 0%	1 → 0%
		1	1 → 0%	1 → 0%
		1.045	1.145 ↗ 9,57%	1.245 ↗ 8,73%

Tabellenaufbau

Die Vergleichstabelle ist wie folgt strukturiert:

- **Region** Übergeordnete geografische Einheit (z. B. Bundesland, Stadt)
- **Liegenschaft (pro Region)** Einzelne Objekte innerhalb einer Region
 - Für jede Liegenschaft gibt es **zwei Zeilen**:

BioEngineering Campus München ⓘ		1	1,4 ↗ 40%	1,8 ↗ 28%
BE18/1 München		1	1 → 0%	1 → 0%

- **Erste Zeile:** Liegenschaftsfaktor - der allgemeine Faktor für die Liegenschaft
- **Zweite Zeile:** Nachhaltigkeitsfaktoren - zusätzliche Faktoren für nachhaltige Aspekte
- **Leistungsgruppe (pro Liegenschaft)** Kategorien an Dienstleistungen für diese Liegenschaft

Spaltenstruktur (Zeitliche Progression)

Die Spalten folgen der gleichen Logik wie bei Bundeslandfaktoren:

- **Erste Spalte (Faktoren aus der Ausschreibung):** Die **ursprünglichen Faktoren** ohne Vergleichswert (daher kein Indikator)
- **Weitere Spalten (Anpassung 1, 2, etc.):** Der **Faktor in dieser Anpassung** mit Indikator neben dem Wert:
 - **↑ (rot):** Faktor ist gestiegen gegenüber vorangegangener Anpassung
 - **↓ (grün):** Faktor ist gesunken gegenüber vorangegangener Anpassung
 - **→ (grau):** Faktor ist unverändert

Filter und Suche

- **Kombiniertes Filter-Dropdown:** Ein Dropdown-Menü, das sowohl Regionen/Städte/Liegenschaften als auch Leistungsgruppen zur Filterung enthält:
 - **Regionen/Städte/Liegenschaften:** Aufklappbar, um spezifische Regionen und deren Liegenschaften auszuwählen
 - **Leistungsgruppen:** Aufklappbar, um spezifische Leistungsgruppen auszuwählen
 - Sie können beide Dimensionen kombinieren, um gezielt auf bestimmte Liegenschaften und Services zu fokussieren
- **Sortierung:** Dropdown-Menü zum Sortieren der Tabelle nach verschiedenen Kriterien (z. B. Stadt, Liegenschaftsname)
- **Suche:** Textfeld zur schnellen Suche nach Liegenschaften- oder Regionsnamen

Filter (Region / Liegenschaft)
BioEngineering Campus München, München City Office

Sortieren
Stadt

Suche

☐ Baden Württemberg
☒ Bayern

☒ BioEngineering Campus München
☐ Marienhof Bürogebäude
☒ München City Office
☐ Enter The Grid

Anpassung 1 Gültig ab: 01.08.25		Anpassung 2 In Bearbeitung	
1	→ 0%	1	→ 0%
1	→ 0%	1	→ 0%
1	→ 0%	1	→ 0%
1	→ 0%	1	→ 0%
1	→ 0%	1	→ 0%
—		—	

Analyse-Vorteile

- **Objekt-Level Trends:** Sehen Sie, wie die Facility Manager einzelne Liegenschaften über Zeit angepasst haben
- **Service-Konsistenz:** Überprüfen Sie, ob bestimmte Services bei bestimmten Objekten konsistent von den Facility Managern angepasst wurden
- **Regionale Unterschiede:** Identifizieren Sie regionale Muster in der Faktorenentwicklung und bewerten Sie deren Berechtigung

Basispreise

Zweck und Struktur

Die Basispreise-Vergleichstabelle zeigt den historischen Preisverlauf aller Einzelleistungen. Sie können überprüfen, wie die Facility Manager die Preise Position für Position über alle Anpassungsschritte hinweg angepasst haben.

Vollständigkeit ⓘ

2525 / 3493

2525 / 3493

2525 / 3493

EP-Katalog	Einheit	Initiale Preisabsprache a... ✔ Gültig ab: 01.01.24	Anpassung 1 ✔ Gültig ab: 01.08.25	Anpassung 2 🕒 In Bearbeitung
▼ [1] Objektmanagement (6.100)				
▼ [1] Objektleitung (6.110)				
▼ [00]				
▼ [801] Objektleitung				
▼ [01] Gewerbenutzung mit Schwerpunkt Büro				
▼ [01] Technisierungsgrad hoch				
▼ [00] -----				
6.110.001.1-801.01.01.00.01 [01] Bruttogeschossfläche [m²] bis 1.000	psch	1.946,51 €	1.277,673 € ↘ -34,36%	1.277,65 € ↘ -0%
6.110.001.1-801.01.01.00.02 [02] Bruttogeschossfläche [m²] 1.001 bis 6.000	psch	3.666,74 €	3.860,908 € ↗ 5,3%	3.860,908 € → 0%
6.110.001.1-801.01.01.00.03 [03] Bruttogeschossfläche [m²] 6.001 bis 10.000	psch	6.158,71 €	8.362,678 € ↗ 35,79%	8.362,678 € → 0%
6.110.001.1-801.01.01.00.04				

Tabellenaufbau

Die Vergleichstabelle ist wie folgt strukturiert:

- **Zeilen** Hierarchische Struktur: Oberkategorien → Unterkategorien → Einzelpositionen
- **Spalten** Zeitliche Schritte:
 - **Preise aus der Ausschreibung:** Die ursprünglichen Preise (keine Indikatoren)
 - **Anpassung 1, Anpassung 2, ... Anpassung N:** Jede durchgeführte Preisanpassung chronologisch

Wertstruktur und Indikatoren

Für jede Einzelposition werden Preise spaltenweise angezeigt:

- **Erste Spalte (Preise aus der Ausschreibung):** Der **ursprüngliche Preis** ohne Vergleichswert (daher kein Indikator)
- **Weitere Spalten (Anpassung 1, 2, etc.):** Der **Preis in dieser Anpassung** mit Indikator neben dem Wert:
 - **↑ (rot):** Preis ist gestiegen gegenüber vorangegangener Anpassung
 - **↓ (grün):** Preis ist gesunken gegenüber vorangegangener Anpassung

- → **(grau)**: Preis ist unverändert

Filter

Filter (Leistungsgruppen): Dropdown-Menü mit Checkboxes zum Auswählen spezifischer Leistungsgruppen. Sie können gezielt Leistungsgruppen filtern, um die Tabelle zu vereinfachen.

BASIS RAHMENPREISE (OHNE FAKTOREN) ^

Vollständigkeit ⓘ 2525 / 3493 2525

EP-Katalog	Einheit	Initiale Preisabsprache a...	Anpass...
✓ [1] Objektmanagement (6.100)		✓ Gültig ab: 01.01.24	✓ Gültig ab:
✓ [1] Objektleitung (6.110)			
✓ [00]			
✓ [801] Objektleitung			
✓ [01] Gewerbenutzung mit Schwerpunkt Büro			

Filter (Leistungsgruppen)
Basis FM, Energiemanagement ▾

- ☐ Aufzugsmanagement
- ☒ Basis FM
- ☒ Energiemanagement
- ☐ Entsorgungsmanagement
- ☐ SV-Prüfung

Übernehmen

Analyse-Vorteile

- **Preiseskalation überprüfen:** Sehen Sie exakt, wie schnell bestimmte Positionen teurer werden und ob dies gerechtfertigt ist
- **Anomalien erkennen:** Identifizieren Sie Positionen, die sich unerwartet entwickeln oder von Trends abweichen
- **Genehmigungsbasis:** Nutzen Sie die historischen Daten und Konsistenzmuster zur fundierten Genehmigungsentscheidung
- **Kostenprognose:** Extrapolieren Sie Trends für interne Budgetplanung und Stakeholder-Kommunikation

Export und Weitergabe

Datenexport

- **Export als Excel:** Button zum Export der aktuellen Vergleichstabelle als Excel-Datei. Dies ermöglicht:
 - Detaillierte Analysen in Excel mit Formeln und Diagrammen
 - Weitergabe an interne Stakeholder (z. B. Controlling, Management)
 - Archivierung für Compliance und Dokumentation

Entsorgungsmanagement 		1	1 → 0%	1 → 0%
		—	—	—
Aufzugsmanagement 		1	1 → 0%	1 → 0%
		1	1 → 0%	1 → 0%
		1.045	1.145 ↗ 9,57%	1.245 ↗ 8,73%

 Exportieren

Integration in den Anpassungsprozess

Die Preisverlaufs-Seite dient als Analyse- und Dokumentationstool innerhalb Ihres Prüfungs- und Genehmigungsprozesses. Sie können:

- **Bei der Prüfung von Anpassungen** die bisherige Entwicklung analysieren, um die Konsistenz und Berechtigung der Facility Manager-Eingaben zu bewerten
- **Vor Ihrer Genehmigungsentscheidung** überprüfen, ob die eingereichten Anpassungen logisch und konsistent mit früheren Anpassungen sind
- **Bei Rückfragen oder Klärungsbedarf** die Historie dokumentieren und datengestützte Fragen an die Facility Manager stellen
- **Für Stakeholder-Kommunikation** die Preisentwicklung als Gesprächsgrundlage nutzen und Kostentrends transparent darstellen

Portfolioauswertung

Die Portfolioauswertung-Seite ist ein visuelles Analyse- und Übersichtstool für Property Manager. Sie zeigt die Auswirkungen der eingereichten Rahmenpreisanpassungen auf das gesamte Portfolio in Form von Kennzahlen, Metriken und einer interaktiven Kartenübersicht aller Liegenschaften. Diese Seite hilft Ihnen, die Portfolio-weiten Auswirkungen der Anpassung schnell zu erfassen, Konsistenz zu überprüfen und eine fundierte Genehmigungsentscheidung zu treffen.

Entwicklung des Leistungsumfangs (Timeline)

Timeline der Rahmenpreisanpassungen

Oben auf der Seite wird eine horizontale Timeline angezeigt, die die Entwicklung aller Rahmenpreisanpassungen im Zeitverlauf zeigt. Die Timeline visualisiert, wie sich der Leistungsumfang von der initialen Ausschreibung bis zur aktuellen Anpassung verändert hat.

Timeline-Komponenten



Die Timeline enthält mehrere Anpassungsschritte, beginnend mit der initialen Preisabsprache und endend mit der aktuellen Anpassung. Jeder Punkt auf der Timeline zeigt:

- **Datum:** Das Gültigkeitsdatum oder Fixierungsdatum dieser Anpassung
- **Titel der Anpassung:** Name oder Bezeichnung
- **Gesamtvolumen:** Das Gesamtvolumen aller Leistungen bei dieser Anpassung in EUR
- **EP:** Positionen innerhalb der Preisbindung mit Gesamtbetrag
- **No-EP:** Positionen außerhalb der Preisbindung mit Gesamtbetrag

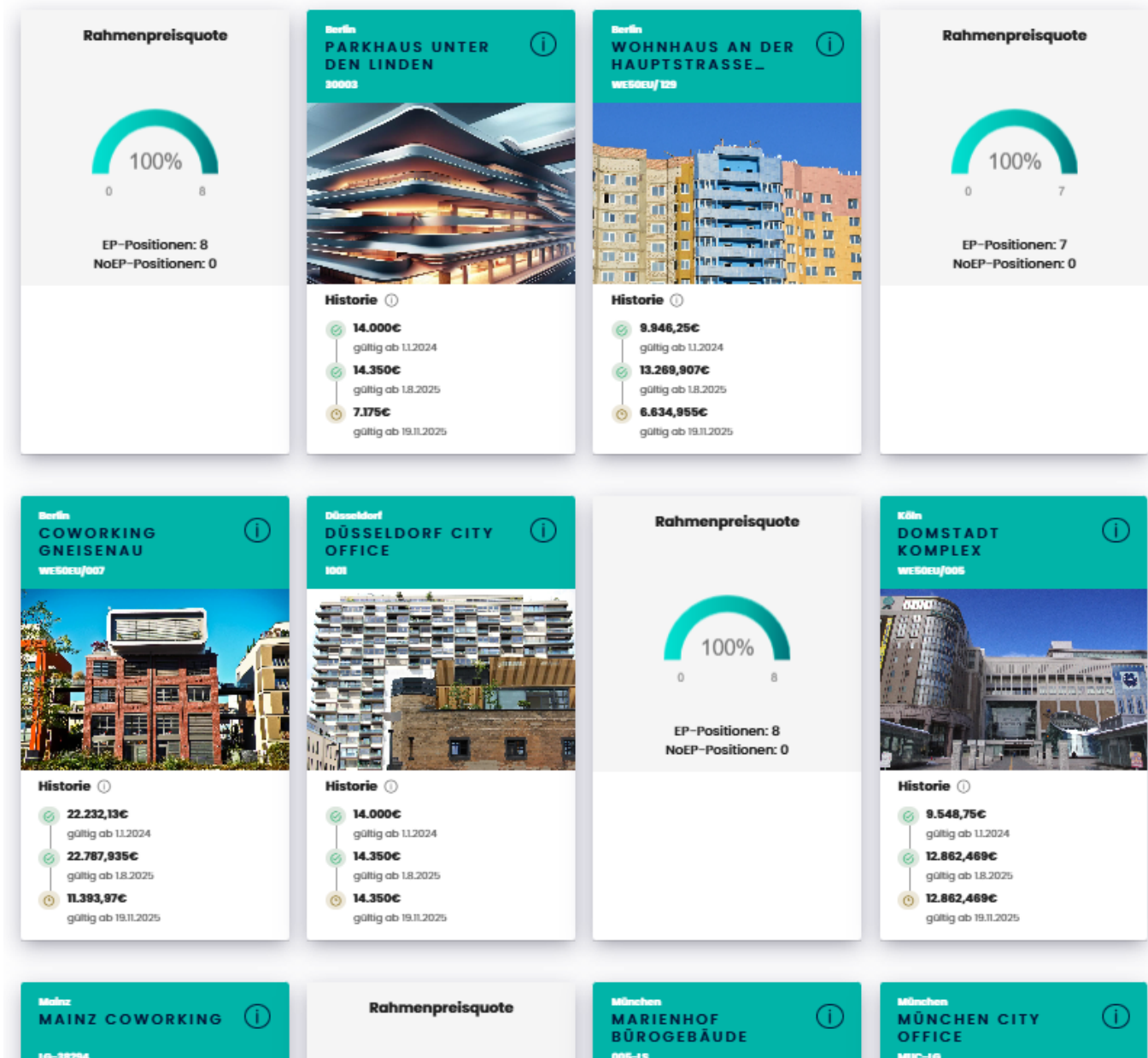
- **Anzahl Objekte:** Wie viele Liegenschaften in dieser Anpassung enthalten sind
- **Fixierungsdatum:** Das Datum, ab dem diese Anpassung gültig ist

Nutzung der Timeline

- **Historisches Verständnis:** Die Timeline zeigt den gesamten Verlauf, wie sich das Portfolio von der ursprünglichen Ausschreibung bis heute entwickelt hat
 - **Volumentrends:** Sie können schnell sehen, wie das Gesamtvolumen über die Anpassungsschritte gestiegen oder gesunken ist
 - **EP/No-EP-Entwicklung:** Vergleichen Sie, wie sich der Anteil der gebundenen vs. nicht gebundenen Positionen verändert hat
 - **Konsistenz-Validierung:** Überprüfen Sie, ob die aktuelle Anpassung in Relation zu bisherigen Anpassungen logisch und berechtigt ist
-

Liegenschafts-Kartenübersicht

Die Liegenschaften werden in einem übersichtlichen Kartenraster präsentiert. Jede Liegenschaft ist eine interaktive Karte mit Vorderseite und Rückseite (Flip-Funktionalität).



Filterung und Interaktion

Filter

Nutzen Sie das Filter-Dropdown, um die Kartenansicht zu verfeinern nach:

- **Stadt:** Geografischer Standort der Liegenschaft
- **Eigentümer:** Der Eigentümer oder die Eigentümergruppe
- **Verantwortlicher:** Die für die Liegenschaft verantwortliche Person

Sortierung

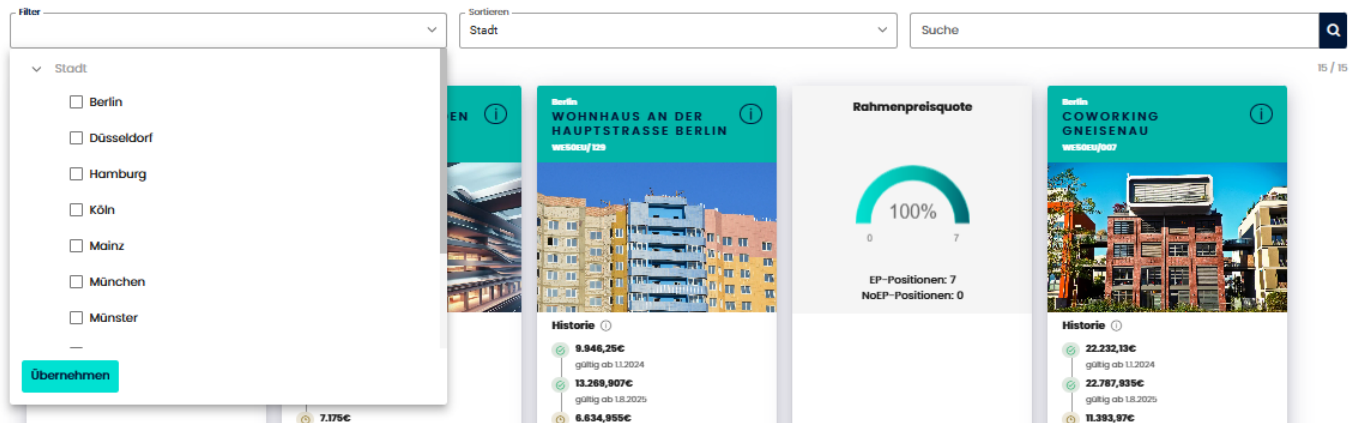
Sortieren Sie die Kartenreihenfolge nach:

- **Stadt**

- **Name**
- **Liegenschaftsnummer**

Suche

Das Suchfeld ermöglicht die freie Textsuche nach Liegenschaften.



Kartenvorderseite

Auf der Vorderseite jeder Karte sehen Sie:

Header:

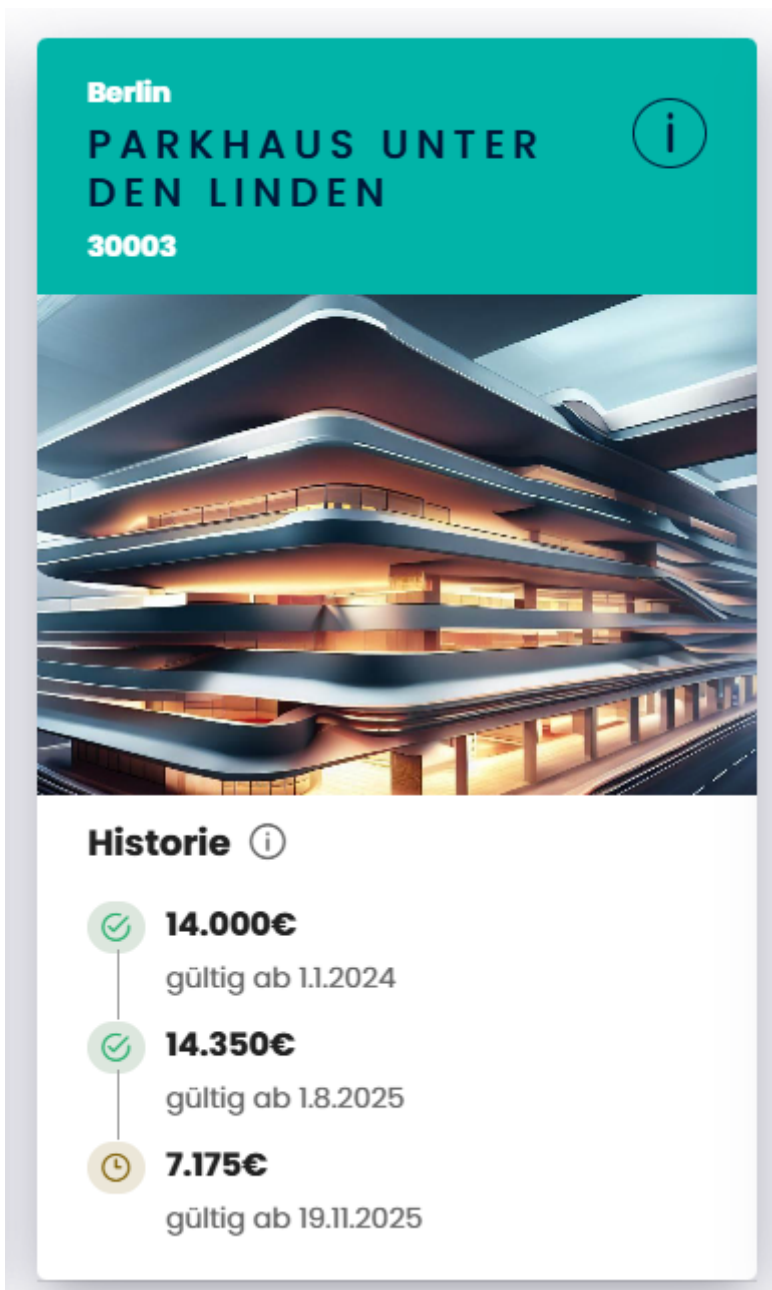
- **Stadt:** Der Ort, in dem die Liegenschaft liegt
- **Straße/Adresse:** Die vollständige Adresse der Liegenschaft
- **Liegenschaftsnummer:** Eindeutige Kennung der Liegenschaft
- **Info-Icon:** Zeigt zusätzliche Informationen der Liegenschaft

Liegenschaftsfoto:

- Visuelle Darstellung des Objekts

Historie:

- Historische Entwicklung der Gesamtvolumina für diese Liegenschaft
- Zeigt die ältesten Werte oben bis zu den aktuellsten Werten unten (ähnlich der Timeline-Struktur)
- Jeder Eintrag zeigt den Gesamtbetrag mit Statussymbol:
 - **Grünes Häkchen:** Bestätigte Anpassung
 - **Oranger/Türkiser/Blauer Indikator:** Aktuelle laufende Rahmenpreisanpassung (In Bearbeitung/Klärungsbedarf/FM-Eingabe abgeschlossen)



Kartenhinterseite (Flip-Funktionalität)

Wichtig: Klicken Sie auf eine Karte, um sie **umzudrehen**. Die Rückseite zeigt:

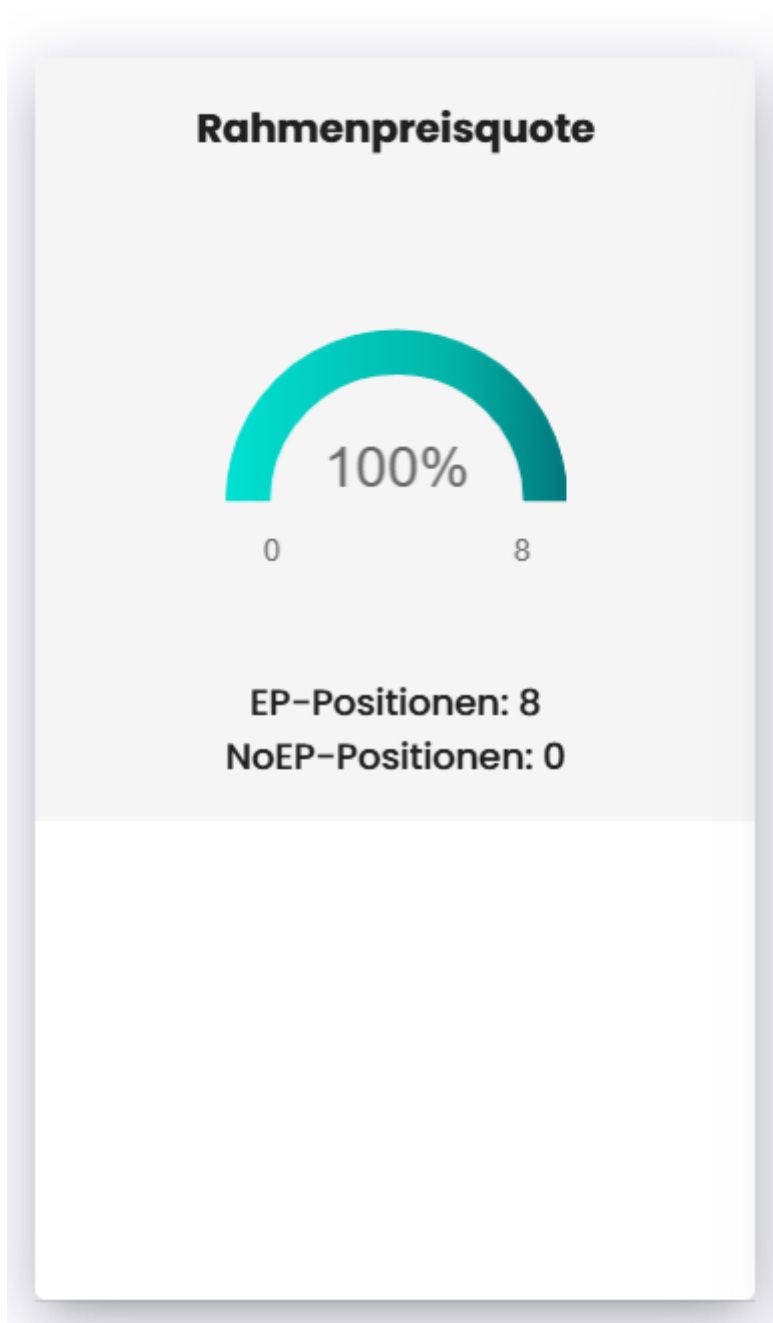
Rahmenpreisquote:

- **Grafische Darstellung:** Halbkreisförmige Skala, die den Prozentsatz der gebundenen Positionen anzeigt
- **Skalierung:** Der Rundbalken zeigt den Bereich von 0 bis zum Maximum
- **EP-Positionen:** Anzahl der Positionen innerhalb der Preisbindung
- **No-EP-Positionen:** Anzahl der Positionen außerhalb der Preisbindung/nicht im Katalog

Diese Darstellung hilft Ihnen schnell zu sehen, wie hoch der Anteil der Positionen in Preisbindung bei dieser Liegenschaft ist. Es wird sichtbar welcher Anteil an Position von der

Rahmenpreisänderung betroffen ist und ob zusätzlicher Handlungsbedarf im LC besteht. Preisanpassungen für No-EP-Positionen müssen im LC durchgeführt werden.

Bedienung: Klicken Sie erneut auf die Karte, um zur Vorderseite zurückzukehren.



Nutzung für Ihre Genehmigungsprüfung

Portfolioweite Analyse

Die Portfolioübersicht ermöglicht es Ihnen:

1. **Gesamtauswirkung erfassen:** Mit einem Blick sehen Sie, wie die eingereichte Anpassung das gesamte Portfolio beeinflusst
2. **Konsistenz überprüfen:** Überprüfen Sie, ob die Steigerungen portfolio-weit konsistent und logisch sind
3. **Anomalien erkennen:** Identifizieren Sie Liegenschaften mit unerwartet hohen oder niedrigen Steigerungen
4. **Fehler oder Probleme finden:** Nutzen Sie die Portfolio-Sicht, um mögliche Inkonsistenzen in den Eingaben zu entdecken

Hinweis

Nutzen Sie die Kartenvorderseite für schnelle Überblicks-Prüfung und die Kartenhinterseite für tiefergehende Analyse kritischer oder auffälliger Liegenschaften. Dies hilft Ihnen, schnell Probleme zu erkennen und gezielte Rückfragen vorzubereiten.

Integration in den Genehmigungsprozess

Die Portfolioübersicht dient als **visuelle Prüf- und Analysehilfe** in Ihrem Genehmigungsprozess. Sie können:

- **Schnell Portfolio-Auswirkungen verstehen:** Grafische und kartenbasierte Darstellung für intuitive Erfassung der Gesamtanpassung
- **Konsistenz überprüfen:** Visuelle Vergleiche machen Inkonsistenzen oder Probleme sofort sichtbar
- **Probleme identifizieren:** Nutzen Sie die Portfolio-Sicht, um Inkonsistenzen in der Anpassung zu entdecken
- **Rückfragen vorbereiten:** Sammeln Sie basierend auf der Portfolio-Analyse datengestützte Fragen an die Facility Manager
- **Fundierte Genehmigungsentscheidung treffen:** Mit vollständigem Portfolio-Verständnis können Sie eine informierte Entscheidung treffen

Ausnahmen und verzögerte Wirkungen

Dieser Leitfaden beschreibt, wie Sie als Property Manager die Funktion **Ausnahmen und verzögerte Wirkungen** im Rahmenpreisanpassungsmodul prüfen und bewerten. Sie haben auf diesen Bereich **Leserechte** und können alle Ausnahmen einsehen, jedoch keine Änderungen vornehmen.

Zweck und Nutzen

Bei einer Rahmenpreisanpassung wird in der Regel ein einheitliches Wirkungsdatum für alle Leistungspositionen festgelegt (z. B. 01.01.2025). In der Praxis gibt es jedoch Situationen, in denen bestimmte Leistungen für bestimmte Liegenschaften **erst zu einem späteren Zeitpunkt** angepasst werden sollen – oder in denen eine Anpassung **systemseitig blockiert** ist (z. B. durch ein laufendes Audit).

Genau dafür gibt es den Bereich **Ausnahmen und verzögerte Wirkungen**:

- **Gezieltes Verschieben:** Der Facility Manager kann für einzelne Liegenschaften und Leistungskategorien ein abweichendes Wirkungsdatum festlegen
- **Transparenz:** Alle Ausnahmen – ob manuell oder systemisch – werden übersichtlich in einer Tabelle dargestellt
- **Nachvollziehbarkeit:** Jede Ausnahme kann mit einer Beschreibung versehen werden, um den Grund der Verzögerung zu dokumentieren

Hinweis

Die Funktion befindet sich unterhalb der Preiseingabe-Tabellen im Bereich der Rahmenpreisanpassung. Scrollen Sie nach unten zum Abschnitt **„Ausnahmen und verzögerte Wirkungen“**. Der Bereich kann über das Pfeil-Symbol ein- und ausgeklappt werden.

Kernkonzepte

Manuelle Ausnahmen

Manuelle Ausnahmen werden vom Facility Manager (FM) angelegt, um den Wirkungszeitpunkt einer Preisanpassung für eine bestimmte Kombination aus **Liegenschaft** und **Leistungskategorie** gezielt zu verschieben.

Beispiel: Die allgemeine Preisanpassung gilt ab dem 01.01.2025. Für den Bereich „Revierdienst“ in Liegenschaften eines bestimmten Bundeslandes soll die Anpassung jedoch erst ab dem 01.03.2025 wirksam werden.

Systemische Ausnahmen

Neben manuellen Ausnahmen kann das System auch **automatisch Ausnahmen erzeugen**. Dies geschieht beispielsweise, wenn für eine Liegenschaft ein laufendes Audit besteht, das eine Preisänderung vorübergehend blockiert. Solche systemischen Ausnahmen werden in der Übersicht als **vom System erstellt** gekennzeichnet und können von keinem Benutzer bearbeitet oder gelöscht werden.

Hierarchische Wirkweise

Die Verarbeitung von Ausnahmen folgt einer klaren Regel: **Von unspezifisch zu spezifisch**. Das bedeutet, dass eine spezifischere Ausnahme eine allgemeinere Ausnahme überschreibt.

Beispiel mit drei Regeln:

Wirkungsdatum	Ausnahme
01.01.2025	Allgemeines Wirkdatum der Rahmenpreisanpassung
01.03.2025	Verschieben aller Leistungen in [1] Objektmanagement
01.02.2025	Verschieben aller Leistungen in [1.2] Start-Up-Phase

Hieraus ergibt sich für die betroffene Liegenschaft folgende Berechnung:

Leistungskategorie	Allg. Datum	Ausnahme Kat. [1]	Ausnahme Kat. [1.2]	→ Ergebnis
[1] Objektmanagement	01.01.2025	01.03.2025	–	01.03.2025
[1.1] Gewährleistungsverfolgung	01.01.2025	01.03.2025	–	01.03.2025
[1.1.1] Gewerbenutzung	01.01.2025	01.03.2025	–	01.03.2025
[1.1.2] Wohnwirtschaftliche Nutzung	01.01.2025	01.03.2025	–	01.03.2025

Leistungskategorie	Allg. Datum	Ausnahme Kat. [1]	Ausnahme Kat. [1.2]	→ Ergebnis
[1.2] Start-Up-Phase	01.01.2025	01.03.2025	01.02.2025	01.02.2025
[1.2.1] Gewerbenutzung	01.01.2025	01.03.2025	01.02.2025	01.02.2025
[1.2.2] Wohnwirtschaftliche Nutzung	01.01.2025	01.03.2025	01.02.2025	01.02.2025
[2] Technische Betriebsführung	01.01.2025	-	-	01.01.2025

Erklärung:

- **[1] Objektmanagement** und alle Unterkategorien erhalten zunächst das verschobene Datum 01.03.2025
- **[1.2] Start-Up-Phase** hat eine eigene, spezifischere Ausnahme (01.02.2025), die das übergeordnete Datum von [1] überschreibt
- **[2] Technische Betriebsführung** hat keine Ausnahme und behält das allgemeine Wirkdatum 01.01.2025

Ihre Aufgaben bei der Prüfung

Bei der Prüfung einer eingereichten Rahmenpreisanpassung sollten Sie den Bereich **Ausnahmen und verzögerte Wirkungen** sorgfältig kontrollieren:

- **Vollständigkeit prüfen:** Sind alle erforderlichen Ausnahmen für abweichende Wirkungsdaten hinterlegt?
- **Plausibilität prüfen:** Stimmen die angegebenen Daten mit den vertraglichen Vereinbarungen überein?
- **Beschreibungen prüfen:** Sind die Gründe für die Verzögerungen nachvollziehbar dokumentiert?
- **Systemische Ausnahmen beachten:** Prüfen Sie, ob Ausnahmen vorhanden sind, die das System aufgrund eines laufenden Audits automatisch erzeugt hat

Worauf Sie besonders achten sollten

Jede Ausnahme besteht aus folgenden Informationen, die Sie im Detail prüfen können:

Feld	Bedeutung
Liegenschaft	Die betroffene Liegenschaft, für die das abweichende Wirkungsdatum gilt

Feld	Bedeutung
EP-Code	Die Leistungskategorie oder -position, auf die sich die Ausnahme bezieht. „Alle Leistungen“ bedeutet, dass die gesamte Liegenschaft betroffen ist
Preisänderung wirksam ab	Das abweichende Wirkungsdatum – dieses Datum muss nach dem allgemeinen Wirkungsdatum der Rahmenpreisanpassung liegen
Beschreibung	Optionale Begründung des Facility Managers für die Verzögerung

Ausnahme ansehen

1. Klicken Sie auf eine Ausnahme in der Tabelle
2. Der Dialog **Ausnahme ansehen** öffnet sich im Nur-Lese-Modus
3. Sie sehen alle Details: Liegenschaft, EP-Code, Wirkungsdatum und Beschreibung
4. Klicken Sie auf **Schließen**, um den Dialog zu verlassen

Hinweis

Falls Sie bei der Prüfung feststellen, dass Ausnahmen fehlen oder inkorrekt sind, nutzen Sie die Statusoption **„Klärungsbedarf“**, um den Facility Manager zu informieren und die notwendigen Korrekturen anzufordern.

Praxisbeispiel: Was Sie bei regionalen Abweichungen prüfen sollten

Ein typischer Anwendungsfall für Ausnahmen sind **regional unterschiedliche Wirksamkeitszeitpunkte**. Beispielsweise kann ein Vertragspartner für den Leistungsbereich „Revierdienst“ je nach Bundesland verschiedene Daten haben:

Bundesland / Region	Wirksamkeit
Die meisten Bundesländer	01.01.2025
Bayern	01.02.2025
Hamburg	01.02.2025
Bremen	01.03.2025
Nordrhein-Westfalen	01.04.2025

Bei der Prüfung sollten Sie sicherstellen, dass:

- Für jedes Bundesland mit abweichendem Wirkungsdatum eine entsprechende Ausnahme hinterlegt ist
- Die gewählten EP-Codes (Leistungskategorien) korrekt den betroffenen Leistungsbereichen entsprechen
- Die Beschreibungen nachvollziehbar erklären, warum das Wirkungsdatum abweicht (z. B. regionale Tarifverträge)
- Falls zusätzlich **Bundeslandfaktoren** angepasst wurden, diese konsistent mit den Ausnahmen sind (z. B. abweichende Prozentsätze für bestimmte Regionen)

Empfehlung

Vergleichen Sie die Ausnahmen-Tabelle mit den vertraglichen Vereinbarungen und den Bundeslandfaktoren. Eine vollständige und konsistente Dokumentation durch den Facility Manager erleichtert Ihnen die Prüfung erheblich.

Hinweis

Positionen, die nicht im EP-Katalog enthalten sind (sogenannte No-EP-Positionen), werden durch die Rahmenpreisanpassung nicht berührt und müssen weiterhin direkt im Living Contract angepasst werden.