

Detailstudie - Mietermanagement (Nutzungssicht)



Arbeitsdokument

- Inhalte werden als PDFs im Anhang versioniert (nur Meilensteine)
- Zugang zum Dokument ist auf Mitarbeiter der Bundesverwaltung eingeschränkt (open by default)
- Inhalte können mit Abstimmung [Rasner David BBL](#) extern geteilt werden

Inhalt:

1. Ziel dieses Dokuments
2. Das Mietermanagement – Aufgaben und Bedeutung
3. Empfehlung Geschäftsobjekte (Konsolidiert)
4. Übersicht der relevanten Standards
5. Wichtigste Standards im Detail (schrittweise Ergänzung)
 - 5.1. Obligationenrecht (OR) Art. 253-274
 - 5.2. SAP RE-FX (Real Estate Flexible)
 - 5.3. IBPDI Property Management (CDM)
 - 5.4. RICS Data Standard (RDS)

1. Ziel dieses Dokuments

Dieses Fachkonzept legt die Grundlagen für ein einheitliches Verständnis und die Modellierung von Daten im Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) fest. Es dient als verbindliches Referenzwerk, um sicherzustellen, dass alle Fachbereiche und IT-Systeme mit denselben Konzepten und Definitionen arbeiten können.

Die Kernziele dieses Dokuments sind:

1. **Definition zentraler Geschäftsobjekte:** Klare und konsistente Definition der domänenspezifischen Geschäftsobjekte und deren Attribute, unabhängig von spezifischen IT-Systemen.
2. **Standardkonformität:** Sicherstellung, dass die Datenmodellierung den anerkannten nationalen und internationalen Gesetzesvorgaben und Best-Practice-Standards folgt.
3. **Interoperabilität:** Schaffung einer Basis für den nahtlosen Austausch und die Integration von Daten über verschiedene Systeme und Prozesse hinweg.
4. **Langfristige Datenqualität:** Beitrag zur Sicherung der Qualität und Konsistenz der Daten, um die Abhängigkeit von einzelnen IT-Systemen zu reduzieren und eine langfristige Nutzbarkeit zu gewährleisten.
5. **Brücke zwischen Fach und IT:** Bereitstellung eines Referenzwerks, das als gemeinsame Sprache zwischen fachlichen Anforderungen und deren technischer Umsetzung dient.
6. **Fundament für strategische Entscheidungen:** Schaffung einer faktenbasierten Grundlage für strategische Entscheidungen, operative Steuerung und Compliance-Management.

2. Das Mietermanagement – Aufgaben und Bedeutung

2.1. Rolle im Immobilienmanagement



Das Mietermanagement bildet das operative Herzstück des Immobilienmanagements im BBL. Es stellt die direkte Schnittstelle zwischen dem BBL als Immobilienverwalter und den nutzenden Bundesstellen dar. Als kontinuierlicher Prozess über die gesamte Nutzungsdauer begleitet es Immobilien von der ersten Vermietung bis zur Beendigung der Mietverhältnisse.

Im Kontext des BBL-Immobilienportfolios mit über 33.000 Büroarbeitsplätzen und 43.000 Bundesangestellten als Hauptnutzer kommt dem Mietermanagement eine zentrale Koordinationsfunktion zu. Es verbindet die strategische Portfolioplanung mit der operativen Bewirtschaftung und gewährleistet die optimale Auslastung der Bundesimmobilien bei gleichzeitiger Sicherstellung der Nutzerzufriedenheit.

2.2. Inhaltliche Dimensionen

Das Mietermanagement umfasst sechs zentrale Dimensionen:

- **Rechtliche Dimension:** Verwaltung aller mietrechtlichen Aspekte gemäss Obligationenrecht (OR Art. 253-274), VILB-Vorgaben und EFD-Weisungen. Dies umfasst Vertragsgestaltung, Kündigungsmanagement und die Einhaltung der Formvorschriften in drei Landessprachen.
- **Finanzielle Dimension:** Mietzinsmanagement, Nebenkostenabrechnungen nach SVIT/HEV-Standards, Indexanpassungen, Mahnwesen und Integration mit dem SAP FI/CO-System des Bundes. Besondere Bedeutung haben die digitalen Zahlungsstandards QR-Rechnung und eBill.
- **Operative Dimension:** Tägliche Mieterbetreuung, Bearbeitung von Anfragen und Schadensmeldungen, Koordination von Umzügen und Flächenanpassungen sowie das systematische Beschwerdemanagement.
- **Kommunikative Dimension:** Strukturierte Mieterkommunikation über verschiedene Kanäle, geplantes digitales Mieterportal, regelmässige Informationen zu Betriebsunterbrüchen und Modernisierungsmassnahmen.

- **Technische Dimension:** Schnittstelle zum Facility Management für Instandhaltungscoordination, Zugangsverwaltung, Schlüsselmanagement und technische Mietersausstattung.
- **Strategische Dimension:** Flächenoptimierung, Unterstützung flexibler Arbeitsplatzkonzepte, Nachhaltigkeitsmanagement und Beitrag zur digitalen Transformation der Bundesverwaltung.

2.3. Kernaufgaben

- **Vertragswesen und Vermietung:** Umfasst die gesamte Vertragsverwaltung von der Marktanalyse über die Vertragsverhandlung bis zur Vertragsbeendigung. Besondere Anforderungen ergeben sich aus den bundesinternen Richtlinien zur Mietpreisfestlegung und den Nachhaltigkeitskriterien gemäss EFD-Weisungen. Die Digitalisierung der Vertragsprozesse über SAP RE-FX bildet die Grundlage für effiziente Abläufe.
- **Abrechnungswesen:** Die präzise und transparente Abrechnung von Mietzinsen und Nebenkosten stellt eine Kernkompetenz dar. Monatliche Fakturierung, automatisierte Indexanpassungen und die Nebenkostenabrechnung nach SVIT-Standards erfordern höchste Genauigkeit. Die Integration von QR-Rechnung und eBill erhöht die Effizienz und Nutzerfreundlichkeit.
- **Mieterservice und Kommunikation:** Als primärer Ansprechpartner für alle Mieteranliegen koordiniert das Mietermanagement zwischen Nutzern, technischen Diensten und externen Dienstleistern. Ein geplantes Mieterportal soll Self-Service-Funktionen bieten und die Kommunikation weiter digitalisieren.
- **Flächen- und Belegungsmanagement:** Die kontinuierliche Optimierung der Flächennutzung, Unterstützung bei Organisationsänderungen und die Bereitstellung aktueller Belegungsdaten für strategische Entscheidungen. Integration mit BIM-Systemen ermöglicht präzise Flächenanalysen nach SIA 416.

2.4. Strategische Bedeutung

Das Mietermanagement ist für das BBL von herausragender strategischer Bedeutung als zentraler Enabler für die effiziente Unterbringung der Bundesverwaltung. Mit einem verwalteten Immobilienportfolio im Milliardenwert trägt das BBL massgeblich zur Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verwaltung bei.

Die Optimierung des Mietermanagements unterstützt direkt die Nachhaltigkeitsziele des Bundes durch:

- Verbesserte Flächeneffizienz und reduzierte Leerstandsquoten
- Förderung flexibler Arbeitsplatzkonzepte und New Work-Ansätze
- Transparente Nebenkostenabrechnungen als Anreiz für ressourcenschonendes Verhalten
- Datenbasierte Entscheidungen für Portfoliooptimierungen

Als Vorbild für andere öffentliche Verwaltungen kann das BBL durch die Implementierung moderner Standards und Best Practices eine Vorreiterrolle einnehmen. Die konsequente Digitalisierung schafft nicht nur operative Effizienzgewinne, sondern verbessert auch die Servicequalität für die Mieter und erhöht die Datenqualität für strategische Analysen.

Die Integration des Mietermanagements in die Gesamtstrategie des BBL ermöglicht eine optimale Abstimmung zwischen Immobilienbewirtschaftung, Finanzplanung und der Organisationsentwicklung der Bundesverwaltung.

3. Empfehlung Geschäftsobjekte (Konsolidiert)

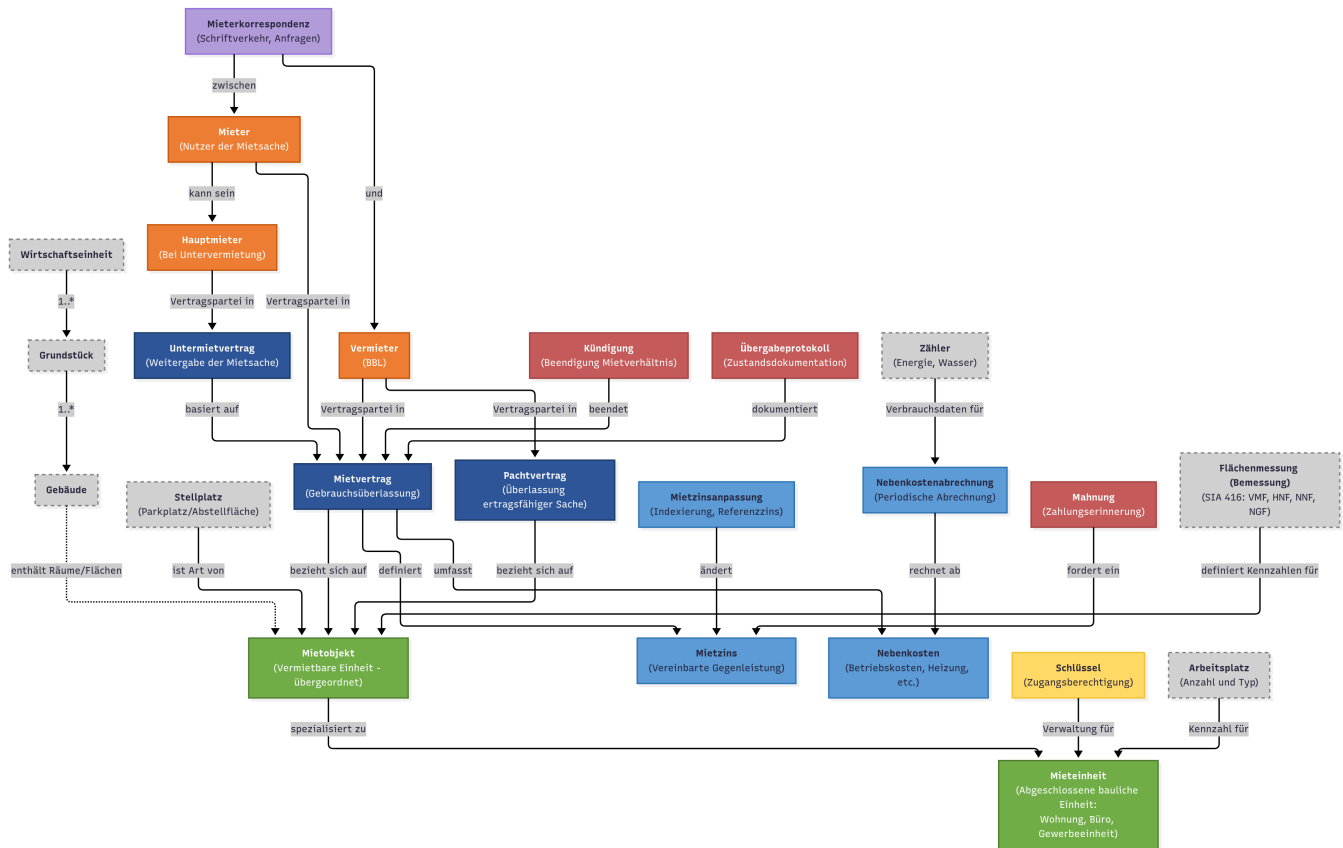
Bedeutung der Prioritätsstufen:

- **Muss:** Geschäftsobjekte, die für die fachliche Vollständigkeit des Mietermanagements zwingend erforderlich sind. Diese Objekte bilden das Kerngerüst des Datenmodells und sind für die grundlegenden Geschäftsprozesse der Vermietung und Bewirtschaftung unabdingbar.
- **Soll:** Geschäftsobjekte, die das fachliche Datenmodell um wichtige Aspekte erweitern und die praktische Anwendbarkeit erheblich steigern. Sie sind nicht kritisch für die Grundfunktionalität, aber wichtig für eine vollständige fachliche Abbildung des Mietermanagements.
- **Kann:** Geschäftsobjekte, die zusätzlichen fachlichen Mehrwert bieten und erweiterte Anwendungsfälle ermöglichen. Sie erweitern das Datenmodell um spezialisierte Bereiche, sind aber nicht für die Kerngeschäftsprozesse erforderlich.
- **Wird nicht:** Geschäftsobjekte, die bewusst nicht im Mietermanagement modelliert werden, entweder weil sie durch andere Objekte fachlich abgedeckt sind oder weil sie fachlich in anderen Domänen zugeordnet sind.

	Gruppe / Geschäftsobjekt	Priorität	Beschreibung	Primäre Identifikatoren	Relevante Standards	Kommentar
1	Vertragswesen					
2	Mietvertrag	Muss	Rechtliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Gebrauchsüberlassung einer Mietsache	Vertrag-ID / Vertragsnummer	OR Art. 253-274, SAP RE-FX, IBPDI, RICS	Zentrales Geschäftsobjekt, Basis für alle Mietprozesse
3	Pachtvertrag	Soll	Vertrag über die Überlassung einer ertragsfähigen Sache	Vertrag-ID	OR, SAP RE-FX	Ergänzung für spezielle Nutzungen
4	Untermietvertrag	Soll	Vereinbarung über die teilweise oder vollständige Weitergabe der Mietsache	Untervertrag-ID	OR Art. 262	Für Untermietverhältnisse
5	Vertragszusatz	Kann	Ergänzungen und Nachträge zum Hauptvertrag	Zusatz-ID	SAP RE-FX	Für Vertragsanpassungen
6	Mietobjekte					
7	Mietobjekt	Muss	Vermietbare Einheit (übergeordnet)	EGID/EWID / Mietobjekt-ID	SAP RE-FX, VGWR	Abstrakte Oberklasse für alle vermietbaren Einheiten

						Mietobjekt (FP/MF/ME) in SAP RE-FX
8	Mietfläche	Muss	Konkrete vermietbare Fläche innerhalb eines Gebäudes	Flächen-ID	SAP RE-FX, SIA 416	Spezifische Flächeneinheit
9	Mieteinheit	Kann	Abgeschlossene bauliche Einheit mit eigenem Zugang	EWID / Einheit-ID	VGWR, SAP RE-FX, IBPDI	Wohnung, Büro, Gewerbeinheit
10	Flächenpool	Kann	Flexible Sammlung vermietbarer Flächen	Pool-ID	SAP RE-FX	Für variable Flächenzuteilung
11	Stellplatz	Kann	Parkplatz oder Abstellfläche	Stellplatz-ID	SAP RE-FX	Ergänzende Mietobjekte
12	Vertragsparteien					
13	Mieter	Muss	Vertragspartei, die die Mietsache nutzt	Mieter-ID / Person-ID	OR, SAP RE-FX, IBPDI	Natürliche oder juristische Person
14	Vermieter	Muss	Vertragspartei, die die Mietsache überlässt	Vermieter-ID	OR, SAP RE-FX	BBL als Vermieter
15	Hauptmieter	Soll	Primärer Vertragspartner bei Untermietverhältnissen	Hauptmieter-ID	OR	Für komplexe Mietverhältnisse
16	Bürge	Kann	Person, die für Mietverbindlichkeiten haftet	Bürgen-ID	OR	Sicherheitsleistung
17	Finanzielle Objekte					
18	Mietzins	Muss	Vereinbarte Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung	-	OR, SAP RE-FX, RICS	Attribut des Mietvertrags
19	Nebenkosten	Muss	Betriebskosten und Zusatzleistungen	NK-Abrechnung-ID	OR, SVIT, SAP RE-FX	Heizung, Wasser, Hauswartung etc.
20	Kautiön	Soll	Sicherheitsleistung des Mieters	Kautiön-ID	OR Art. 257e	Max. 3 Monatszinse
21	Mietzinsanpassung	Soll	Dokumentierte Änderung des Mietzinses	Anpassung-ID	OR, SAP RE-FX	Indexierung, Referenzzins
22	Nebenkostenabrechnung	Muss	Periodische Abrechnung der Nebenkosten	Abrechnung-ID	SVIT, HEV, SAP RE-FX	Jährliche Abrechnung
23	Prozessobjekte					
24	Kündigung	Muss	Beendigung des Mietverhältnisses	Kündigung-ID	OR Art. 266a-266o	Ordentliche /ausserordentliche Kündigung
25	Mahnung	Soll	Zahlungserinnerung bei ausstehenden Forderungen	Mahnung-ID	OR, IBPDI	Mahnprozess
26	Übergabeprotokoll	Soll	Dokumentation des Zustands bei Ein-/Auszug	Protokoll-ID	OR	Mängeldokumentation
27	Schlichtungsverfahren	Kann	Verfahren bei Streitigkeiten	Verfahren-ID	OR	Mietschlichtungsbehörde
28	Kommunikation					
29	Mieterkorrespondenz	Soll	Schriftverkehr mit Mietern	Korrespondenz-ID	IBPDI	Anfragen, Mitteilungen
30	Rechtliche Objekte					
31	Dienstbarkeit	Wird nicht	Belastungen des Grundstücks	EREID	ZGB, eGRISDM	Gehört zur Architektonischen Sicht
32	Grundpfandrecht	Wird nicht	Hypotheken und Grundschulden	EREID	ZGB, eGRISDM	Gehört zur Architektonischen Sicht
33	Technische Objekte					
34	Zähler	Soll	Verbrauchszähler für Energie und Wasser	Zähler-ID	SAP PM	Für verbrauchsabhängige Abrechnung
35	Schlüssel	Soll	Zugangsberechtigung und -verwaltung	Schlüssel-ID	-	Schlüsselmanagement
36	Bemessungen					
37	Flächenmessung (Bemessung)	Muss	Verschiedene Flächenkennzahlen nach SIA 416	Messung-ID	SIA 416, IBPDI	VMF, HNF, NNF, NGF, etc.
38	Arbeitsplatz	Soll	Anzahl und Typ der Arbeitsplätze	-	KBOB	Für Bundesnutzung

Tabelle: Empfehlung Geschäftsobjekte (Konsolidiert)

Bild: Übersicht Entitäten. [Quelle](#)

4. Übersicht der relevanten Standards

4.1 Bewertungskriterien für «Relevanz für BBL»

- **Sehr hoch:** Rechtlich oder regulatorisch verpflichtend; grundlegende Voraussetzung für Kernprozesse und -systeme; verbindliche interne Vorgabe; oder unmittelbar umsetzbarer, priorisierter Use Case mit hohem Nutzen.
- **Hoch:** Branchenweit anerkannte Praxis in der Schweiz; wesentlich für Rechtssicherheit, Compliance oder Interoperabilität; wichtig für robuste Integration in bestehende Prozess- und Datenflüsse.
- **Mittel:** Ergänzend oder domänenspezifisch; nützlich für Spezialfälle, Pilotierungen oder als Referenz; optional ohne unmittelbaren Umsetzungsdruck.
- **Niedrig:** Informativ; geringe direkte Anwendbarkeit im Betrieb; Beobachten/Monitoring ausreichend.

4.2 Strategische Einordnung (Kategorie Standards)

Die Standards und Use Cases lassen sich in folgende strategische Kategorien einordnen:

- **Rechtliche Grundlagen:** Rechtlich bindende Vorgaben auf Bundes- oder Verordnungsebene; definieren Mindestanforderungen und Rahmenbedingungen.
- **BBL Weisungen und Prozesse:** Interne, verbindliche Standards und Prozessmodelle; legen organisatorische Zuständigkeiten, Abläufe und Qualitätsvorgaben fest.
- **BBL Fachanwendungen:** Operative IT-Systeme und Register für fachliche Leistungen und Verwaltungsaufgaben; stellen Funktionen und Schnittstellen für die Datenintegration bereit.
- **Technische Standards:** Normen und Integrationsstandards (z. B. Datenmodelle, Schnittstellen, Qualitäts- und Leistungskataloge), die Austauschformate und Qualitätsstufen definieren.
- **Externe Beispiele:** Verifizierte Praxisbeispiele und Best-Practice-Implementierungen als Referenz für erfolgreiche Umsetzungen und innovative Ansätze.

4.3. Übersicht als Tabelle

	Kategorie / Name des Standards	Zweck (Kurz)	Relevanz für BBL	Anwendung BBL	Schnittstellen	Status
1						

	RECHTLICHE GRUNDLAGEN: Rechtlich bindende Schweizer Grundlagen					
2	Obligationenrecht (OR) Art. 253-274	Umfassendes Schweizer Mietrecht	Sehr hoch - Rechtlich zwingend	Basis für alle Mietverträge und -prozesse	VILB, kant. Mietgesetze	Aktiv
3	VILB (SR 172.010.21)	Verordnung über BBL-Immobilienaufgaben	Sehr hoch - Direkte Vorgabe	Rahmen für gesamtes Mietermanagement	OR, EFD-Weisungen	Aktiv
4	EFD-Weisungen	11 Leitsätze für nachhaltiges Immobilienmanagement	Sehr hoch - Verbindlich	Nachhaltigkeitskriterien in Vermietung	VILB, Energiestrategie	Aktiv
5	VMWG	Detailregelungen zu Miete und Pacht	Hoch - Ergänzend zum OR	Mietzinsgestaltung, Kündigungsschutz	OR, kant. Verordnungen	Aktiv
6	INTEGRATION: Fachanwendungen und Systeme					
7	SAP RE-FX (S/4HANA)	Integriertes Real Estate Management	Sehr hoch - Kernsystem	Vollständige Mietprozessabbildung	SAP FI/CO, HR, MM	Aktiv
8	Mieterportal	Digitale Services für Mieter	Hoch - In Entwicklung	Self-Service, Kommunikation	SAP RE-FX, Mobile Apps	Planung
9	Acta Nova	Dokumentenmanagement	Mittel - Ergänzend	Vertragsarchivierung	SAP, E-Mail-System	Aktiv
10	eBill	Elektronische Rechnungsstellung	Hoch - Effizienzsteigerung	Digitale Mietzinsrechnungen	SAP, Banksysteme	Aktiv
11	QR-Rechnung	Schweizer Zahlungsstandard	Sehr hoch - Obligatorisch	Alle Rechnungen seit 2022	SAP, Buchhaltung	Aktiv
12	SPEZIALISIERUNG: Fachspezifische Standards					
13	ISO 41001:2018	FM-Managementsystem	Hoch - Best Practice	Prozessoptimierung Mietermanagement	ISO 9001, 14001	Empfohlen
14	ISO 41012:2017	FM Sourcing und Vereinbarungen	Hoch - Vertragsgestaltung	Standardisierte Mietverträge	ISO 41001	Empfohlen
15	OSCRE IDM	Immobilienstandards	Hoch - Zukunftssicherheit	Portfolio-Datenaustausch	XML/JSON, REST APIs	Evaluation
16	SVIT-Richtlinien	NK-Abrechnungsstandards	Hoch - Branchenstandard	Transparente Nebenkostenabrechnungen	HEV, KBOB	Aktiv
17	HEV-Standards	Vermietungsrichtlinien	Hoch - Best Practice	Ergänzende Abrechnungsstandards	SVIT, Mietrecht	Aktiv
18	KLASSIFIKATION: Standards für Objektarten und Kosten					
19	SIA 416	Flächen- und Volumenberechnung	Sehr hoch - Flächenstandard	Einheitliche Flächenermittlung	BIM, CAFM	Aktiv
20	SIA D 0165	Immobilien-Kennzahlen	Hoch - Benchmarking	Performance-Messung Mietermanagement	KBOB, GEFMA	Aktiv
21	KBOB-Standards	Bundesstandards Immobilien	Sehr hoch - Direkt anwendbar	Musterverträge, QM-Vorgaben	VILB, BBL-intern	Aktiv
22	FINANZSTANDARDS: Rechnungslegung und Controlling					
23	IPSAS/HRM2	Öffentliche Rechnungslegung	Sehr hoch - Bundesvorgabe	Mieteinnahmen-Verbuchung	SAP, Finanzcontrolling	Aktiv
24	IFRS 16	Leasingbilanzierung	Hoch - International	Mietverträge als Leasingverhältnisse	IPSAS, SAP	Teilweise
25	DIGITALISIERUNG: Technische Standards					

26	eCH-Standards	E-Government Datenaustausch	Mittel - Basis vorhanden	Behördenkommunikation	Bundesplattformen	Teilweise
27	CAFM-Connect 2.0	FM-Datenaustausch	Mittel - Integration	Systemintegration FM/MM	IFC, OSCRE	Evaluation
28	IFC (ISO 16739)	BIM-Datenaustausch	Hoch - Zukunft	Gebäudedaten für Vermietung	CAD, FM-Systeme	Pilotphase
29	IBPDI (International Building Performance & Data Initiative)	Standardisiertes Datenmodell für Immobilien, das den Austausch von Daten ermöglicht und Datensilos reduziert.	Sehr hoch - Zukunftssicher	Das Datenmodell kann genutzt werden, um die Mietdatenmodellierung bei BBL zu unterstützen und eine langfristige Nutzbarkeit und Stabilität zu gewährleisten.	SAP RE-FX, interne Systeme, andere Anwendungen über Datenfreigabe	Evaluation

Tabelle: Übersicht der relevanten Standards

5. Wichtigste Standards im Detail (schrittweise Ergänzung)

Zur einheitlichen Klassifizierung der Begriffe und Standards werden folgende Kategorien verwendet:

- **Fachanwendung:** Operatives IT-System, Register oder Plattform mit definiertem Zweck, Datenhoheit und Schnittstellen.
- **Geschäftsprozess:** Strukturierte Abfolge von Aktivitäten zur Erreichung eines klar definierten fachlichen Ziels, inkl. Rollen und Ergebnissen.
- **Geschäftsobjekt:** Fachlich abgegrenzte Entität mit eindeutiger Identität über ihren Lebenszyklus (z. B. Identifikator, Zustände).
- **Geschäftsobjekttyp:** Spezialisierung oder Ausprägung eines Geschäftsobjekts mit zusätzlichen Merkmalen oder Regeln.
- **Dokument:** Informationsträger zur Dokumentation, Kommunikation oder Nachweisführung, analog oder digital, mit Metadaten.
- **Attribut:** Eigenschaft oder Merkmal eines Geschäftsobjekts, fachlich definiert und typisiert.
- **Fachbegriff:** Begriff, Definition oder Klassifikation mit fachlicher Bedeutung ohne eigene Objektidentität.
- **Relation:** Fachlich begründete Beziehung zwischen Geschäftsobjekten (z. B. Zugehörigkeit, Referenz, Abhängigkeit), inklusive Kardinalitäten und Regeln.

5.1. Obligationenrecht (OR) Art. 253-274

- **Priorität:** A (Sehr hoch)
- **Gesetzliche Grundlage:** https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/de
- **Beschreibung:** Die Artikel 253-274 des Schweizerischen Obligationenrechts bilden die fundamentale Rechtsgrundlage für alle Mietverhältnisse in der Schweiz. Sie regeln die Rechte und Pflichten von Vermietern und Mietern, definieren die verschiedenen Mietformen und legen die rechtlichen Rahmenbedingungen für Mietverträge fest.
- **Relevanz für BBL:** Als Bundesbehörde mit einem umfangreichen Immobilienportfolio muss das BBL alle Mietverhältnisse rechtskonform strukturieren und verwalten. Das OR definiert die rechtlichen Grundkategorien, die im Mietermanagement-System abgebildet werden müssen.

	Begriff	Kategorie	Beschreibung	Relevanz BBL	Kommentar
1	Mietvertrag	Geschäftsobjekt	Vertrag, durch den sich der Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, wofür der Mieter dem Vermieter einen Mietzins schuldet (Art. 253 OR)	Sehr hoch - Zentrales Geschäftsobjekt für alle Mietverhältnisse des BBL	Verknüpfung mit Mietsache und Vertragsparteien erforderlich
2	Mietsache	Geschäftsobjekt	Die dem Mieter zum Gebrauch überlassene Sache (bewegliche oder unbewegliche Sache) (Art. 253 OR)	Sehr hoch - Definiert das Mietobjekt (Räume, Gebäude, Flächen)	Referenziert Objekte aus Architektonischer Sicht
3	Vermieter	Geschäftsobjekt	Vertragspartei, die sich verpflichtet, eine Sache zum Gebrauch zu überlassen (Art. 253 OR)	Sehr hoch - BBL in der Rolle als Vermieter	
4	Mieter	Geschäftsobjekt	Vertragspartei, die berechtigt ist, die Sache zu gebrauchen und dafür einen Mietzins schuldet (Art. 253 OR)	Sehr hoch - Bundesstellen und andere Mieter als Vertragspartner	Verknüpfung mit Organisationseinheiten
5	Wohnungsmiete	Geschäftsobjekttyp	Spezialform der Miete für Wohnräume mit besonderem Kündigungsschutz (Art. 253a OR)	Hoch - Relevant für Dienstwohnungen	Spezialisierung von Mietvertrag
6	Geschäftsraummiete	Geschäftsobjekttyp	Spezialform der Miete für Geschäftsräume mit eigenen Bestimmungen (Art. 253a OR)	Sehr hoch - Hauptform der BBL-Vermietungen	Spezialisierung von Mietvertrag
7	Mietzins	Attribut	Die vom Mieter geschuldete Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung (Art. 253 OR)	Sehr hoch - Zentrale finanzielle Komponente	
8	Nebenkosten	Attribut	Leistungen des Vermieters oder eines Dritten für Dinge, die mit dem Gebrauch zusammenhängen (Art. 257a OR)	Sehr hoch - Wichtig für transparente Abrechnung	Detaillierung gemäss SVIT-Standards erforderlich
9	Kautions	Attribut	Sicherheitsleistung des Mieters, maximal drei Monatszinse bei Wohnräumen (Art. 257e OR)	Hoch - Sicherheitsverwaltung	
10	Kündigungssfrist	Attribut	Zeitraum zwischen Kündigungserklärung und Vertragsende (Art. 266a-266o OR)	Sehr hoch - Kritisch für Vertragsverwaltung	
11	Mangel	Fachbegriff	Fehler oder Schäden, die den Gebrauch beeinträchtigen oder ausschliessen (Art. 258-259 OR)	Hoch - Basis für Mängelmanagement	

12	Untermiete	Fachbegriff	Überlassung der Mietsache ganz oder teilweise an einen Dritten (Art. 262 OR)	Hoch - Relevant für Untermietverhältnisse	
13	Gebrauchsüberlassung	Fachbegriff	Kernpflicht des Vermieters, die Sache in gebrauchsfähigem Zustand zu überlassen und zu erhalten (Art. 256 OR)	Sehr hoch - Fundamentale Vermieterpflicht	
14	Mängelrechte	Fachbegriff	Rechte des Mieters bei Mängeln: Beseitigung, Mietzinsherabsetzung, Schadenersatz (Art. 259a-259i OR)	Hoch - Rechtliche Anspruchsgrundlagen	
15	Ordentliche Kündigung	Fachbegriff	Reguläre Vertragsbeendigung unter Einhaltung der Fristen und Termine (Art. 266a OR)	Sehr hoch - Standardverfahren für Vertragsbeendigung	
16	Ausserordentliche Kündigung	Fachbegriff	Vorzeitige Vertragsbeendigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR)	Hoch - Ausnahmeverfahren bei schwerwiegenden Verstößen	
17	Erstreckung	Fachbegriff	Verlängerung des Mietverhältnisses trotz Kündigung bei Härtefällen (Art. 272 OR)	Mittel - Sozialschutz bei Wohnungsmiete	

Tabelle: Begriffe im 5.1. Obligationenrecht (OR) Art. 253-274

5.2. SAP RE-FX (Real Estate Flexible)

- **Priorität:** A (Sehr hoch)
- **Dokumentation:**
 - ERP IMMO Datenkatalog: <https://confluence.bit.admin.ch/x/tiWPMg>
 - SAP Online Dokumentation: https://help.sap.com/docs/SAP_S4HANA_ON-PREMISE/3683a11901b74d8fa71f35d86abaaae1/9a60d0531d8b4208e1000000a174cb4.html?locale=de-DE
 - SAP Dokumentation Architektonisches Objekt: https://help.sap.com/docs/SAP_S4HANA_ON-PREMISE/d3a3eb7caa1842858bf0372e17ad3909/bf769561a0014bc49b893c5246627e31.html?locale=de-DE
- **Beschreibung:** SAP RE-FX ist das zentrale SAP-Modul zur kaufmännischen Immobilienverwaltung. Es bildet die Kernkomponente für die Verwaltung von Stammdaten zu Wirtschaftseinheiten, Grundstücken, Gebäuden und Mietobjekten und ist vollständig in das SAP S/4HANA System integriert.
- **Relevanz für BBL:** Als Kernsystem für das gesamte Immobilienmanagement des BBL ist SAP RE-FX unverzichtbar. Es verwaltet das Immobilienportfolio der Bundesverwaltung und bildet sämtliche Mietprozesse ab.

	Begriff	Kategorie	Beschreibung	Relevanz BBL	Kommentar
1	Wirtschaftseinheit (WE)	Geschäftsobjekt	Organisatorische Einheit zur Verwaltung von Immobilien. Dient als übergeordnete Struktur für die kaufmännische und technische Verwaltung von Gebäuden und Grundstücken	Sehr hoch - Oberste Organisationseinheit	Verknüpfung mit SAP PM für technische Verwaltung
2	Grundstück (GR)	Geschäftsobjekt	Repräsentiert eine Liegenschaft mit definierten Grundstücksdaten wie Fläche, Lage, Nutzungsart und grundbuchrechtlichen Informationen	Sehr hoch - Basis für Portfolioverwaltung	Referenziert Daten aus Amtlicher Vermessung. Bereits definiert in Arch. Sicht als "Grundstück"
3	Gebäude (GE)	Geschäftsobjekt	Physisches Gebäude mit technischen und baulichen Eigenschaften. Beinhaltet Informationen zu Baujahr, Zustand, Flächen, Ausstattung und technischen Anlagen	Sehr hoch - Zentrales Verwaltungsobjekt	Schnittstelle zu PM für technische Daten. Bereits definiert in Arch. Sicht als "Gebäude"
4	Mietobjekt (FP/MF/ME)	Geschäftsobjekt	Vermietbare Einheit mit spezifischen Eigenschaften wie Grösse, Ausstattung und Nutzungsart. Basis für Mietverträge	Sehr hoch - Kerngeschäftsobjekt für Vermietung	Zentrales Objekt mit drei Ausprägungen
5	Flächenpool (FP)	Geschäftsobjekttyp	Spezialisierung des Mietobjekts als Sammlung vermietbarer Flächen zur flexiblen Verwaltung	Mittel - Flexible Flächenverwaltung	Untertyp von Mietobjekt
6	Mietfläche (MF)	Geschäftsobjekttyp	Spezialisierung des Mietobjekts als konkrete vermietbare Fläche	Mittel - Standardvermietung	Untertyp von Mietobjekt
7	Mieteinheit (ME)	Geschäftsobjekttyp	Spezialisierung des Mietobjekts für abgeschlossene Einheiten wie Wohnung, Büro oder Stellplatz	Mittel - Einheitenvermietung	Untertyp von Mietobjekt. Arch. Sicht: "Einheit (Nutzungseinheit)"
8	Vertrag	Geschäftsobjekt	Miet- oder Pachtvertrag mit allen rechtlichen und kommerziellen Bedingungen. Beinhaltet Vertragslaufzeiten, Konditionen und Vertragspartner	Sehr hoch - Rechtliche Grundlage	Verknüpft mit Mietobjekt
9	Konditionen	Geschäftsobjekt	Definiert die finanziellen Bedingungen wie Miete, Nebenkosten, Kautionen und Zahlungsmodalitäten als eigenständige Tabelle	Sehr hoch - Basis für Abrechnung	Zu prüfen: Status als eigenständige Tabelle
10	Architektonisches Objekt (AO)	Geschäftsobjekt	Hierarchisch strukturiertes Objekt im Facility Management zur Abbildung der physischen oder organisatorischen Struktur einer Immobilie	Sehr hoch - FM-Strukturierung	Basis für Flächenmanagement
11	AO-Wirtschaftseinheit	Geschäftsobjekttyp	Oberste organisatorische Einheit für Verwaltung und Gruppierung mehrerer Immobilienobjekte	Sehr hoch - Oberste Hierarchieebene	Spezialisierung von AO
12	AO-Grundstück	Geschäftsobjekttyp	Abbildung eines einzelnen Grundstücks mit Katasterinformationen innerhalb einer Wirtschaftseinheit	Hoch - Grundstücksstruktur	Spezialisierung von AO. Entspricht "Grundstück" in Arch. Sicht

13	AO-Grundstück sfläche	Geschäftsobj ekttyp	Spezifische Teilfläche auf einem Grundstück, z.B. Parkplatz oder Aussenanlage	Mittel - Detailstrukturierung	Spezialisierung von AO. Arch. Sicht: "Bodenabdeckung"
14	AO-Gebäude	Geschäftsobj ekttyp	Physisches Bauwerk mit eigener Gebäudenummer und Gebäudestammdaten	Sehr hoch - Gebäudestruktur	Spezialisierung von AO. Entspricht "Gebäude" in Arch. Sicht
15	AO-Ebene	Geschäftsobj ekttyp	Stockwerk oder Geschoss eines Gebäudes mit eindeutiger ID	Sehr hoch - Geschossstruktur	Spezialisierung von AO. Entspricht "Geschoss" in Arch. Sicht
16	AO-Raum	Geschäftsobj ekttyp	Kleinste abgeschlossene Einheit innerhalb einer Ebene, wie Büroraum oder Lagerfläche	Sehr hoch - Raumverwaltung	Spezialisierung von AO. Entspricht "Raum" in Arch. Sicht
17	Bemessung	Geschäftsobj ekt	Eigenständige Tabelle zur Erfassung und Verwaltung verschiedener Flächenkennzahlen und -kategorien zum jeweiligen Architektonischen Objekt	Sehr hoch - Flächenkennzahlen	Enthält SIA 416, EBF, VMF, Arbeitsplätze. Bereits definiert in Arch. Sicht als "Bemessung"
18	Belegung	Fachbegriff	Dokumentiert die tatsächliche Nutzung und den Belegungsstatus von Mietobjekten. Erfasst Zeiträume, Nutzer und Art der Belegung	Hoch - Auslastungssteuer ung	Zu prüfen: Modul und Tabellenzuordnung
19	Objektzuor dnung	Relation	Verknüpft verschiedene Objekte miteinander und definiert deren hierarchische oder funktionale Beziehungen	Hoch - Systemintegration	z.B. Gebäude zu Grundstück, Mietobjekt zu Gebäude
20	CAFM Basisplan	Geschäftsobj ekt	Digitale Grundrisse als DWG-Dateien gemäss KBOB-Standard. Dienen als grafische Referenz für Flächenmanagement, Arbeitsplatzplanung und FM-Prozesse	Sehr hoch - Visuelle Grundlage für FM	KBOB-Standard für Planverwaltung

Tabelle: Begriffe SAP RE-FX

5.3. IBPDI Property Management (CDM)

- **Priorität:** A (Sehr hoch)
- **Beschreibung:** IBPDI (International Building Performance & Data Initiative) bietet ein **Common Data Model (CDM)** für die Immobilienwirtschaft, das in spezialisierte Cluster unterteilt ist. Der Cluster **Property Management** umfasst Daten zur Steuerung und Kontrolle von Immobilien. Dazu gehören Informationen über Mietverträge, Mietzahlungen und die Kommunikation mit Mietern. Das primäre Ziel dieses Clusters ist es, die Beziehungen zu Mietern zu verwalten.
- **Dokumentation:**
 - GitHub: <https://github.com/ibpdi>
 - Webseite: <https://ibpdi.org/>
- **Relevanz für BBL:** Dieser Cluster ist sehr relevant für das BBL, da das Mietermanagement das operative Herzstück der Immobilienverwaltung darstellt²¹. Das Datenmodell von IBPDI bietet eine standardisierte Grundlage für die im BBL-Fachkonzept definierten Kernaufgaben, insbesondere im Hinblick auf das Vertrags- und Abrechnungswesen sowie die Kommunikation mit Mietern. Die Entitäten und Attribute im

	Begriff (Original)	Begriff (Übersetzung)	Kategorie	Beschreibung	Relevanz BBL	Kommentar
1	Dunning	Mahnung	Geschäftsobj ekt	Informationen über ausstehende Mietforderungen.	Hoch - Wichtig für das Finanzmanagement	Bezieht sich auf den Mahnprozess
2	RentalContr act	Mietvertrag	Geschäftsobj ekt	Eine Vereinbarung, die alle Informationen über das Mietverhältnis enthält.	Sehr hoch - Zentrales Geschäftsobjekt für alle Mietverhältnisse des BBL	Entspricht dem in BBL-Konzept definierten Mietvertrag
3	RentalContr actRentalUnit	Mietvertrag Mieteinheit	Relation	Verknüpfungsentität zwischen RentalContract und RentalUnit.	Sehr hoch	Verbindet den Mietvertrag mit der gemieteten Einheit
4	RentalOption	Mietoption	Geschäftsobj ekt	Informationen über eine Mietoption in einem Mietvertrag.	Hoch - Relevant für Vertragsanpassungen	Ergänzt den Mietvertrag um Optionen
5	RentalPaym ent	Mietzahlung	Geschäftsobj ekt	Informationen über Zahlungen im Zusammenhang mit dem Mietvertrag.	Sehr hoch - Wichtig für das Abrechnungswesen	Detailliert die finanzielle Dimension des Mietermanagement
6	RentalUnit	Mieteinheit	Geschäftsobj ekt	Eine Struktur oder ein Teil einer Struktur, die an Dritte vermietet wird (z.B. als Wohnung, Büro)	Sehr hoch - Definiert das Mietobjekt	Entspricht der Mietsache oder Mietfläche im BBL-Konzept
7	RentalUnitB uilding	MieteinheitGebäu de	Relation	Verknüpfungsentität zwischen RentalUnit und B uilding.	Sehr hoch	Verbindet eine Mieteinheit mit dem übergeordneten Gebäude
8	RentalUnitFl oor	MieteinheitEtag e	Relation	Verknüpfungsentität zwischen RentalUnit und F loor.	Hoch	Verbindet eine Mieteinheit mit einer spezifischen Etage
9	RentalUnitL and	Mieteinheit Grundstück	Relation	Verknüpfungsentität zwischen RentalUnit und L and.	Mittel	Verbindet eine Mieteinheit mit einem Grundstück
10	RentalUnitSi te	Mieteinheit Standort	Relation	Verknüpfungsentität zwischen RentalUnit und S ite	Hoch	Verbindet eine Mieteinheit mit einem Standort
11		Mieteinheit Raum	Relation		Sehr hoch	

	RentalUnitSpace			Verknüpfungsentität zwischen RentalUnit und Space		Verbindet eine Mieteinheit mit einem Raum
12	RentalUnit	Mieteinheit	Relation	Verknüpfungsentität zwischen RentalUnit und Unit	Hoch	Verbindet eine Mieteinheit mit einer organisatorischen Einheit
13	TenantCommunication	Mieterkommunikation	Geschäftsobjekt	Kommunikation zwischen den verschiedenen Parteien, die an der Verwaltung von Immobilien beteiligt sind.	Hoch - Wichtig für den Mieterservice	Unterstützt die operative Dimension des Mietermanagement

Tabelle: Begriffe IBPDI Cluster "Property Management"

5.4. RICS Data Standard (RDS)

- **Priorität:** A (Sehr hoch)
- **Dokumentation:**
 - RICS Standards: <https://www.rics.org/standards>
 - GitHub: <https://github.com/RICS-Data-Standard/RDS/releases/tag/v3.3.3>
- **Beschreibung:** Der RICS Data Standard (RDS) bietet ein umfassendes Datenmodell für die Immobilienwirtschaft. Der Standard definiert eine Vielzahl von Entitäten für alle Bereiche des Immobilienmanagements. Für das BBL-Mietermanagement sind insbesondere die Entitäten relevant, die Mietverträge, Mietzahlungen und die Verwaltung von Mietobjekten abbilden. Diese ausgewählten Entitäten bilden eine wichtige Grundlage für die im BBL-Fachkonzept definierten Aufgaben wie das Vertrags- und Abrechnungswesen sowie die Kommunikation mit Mietern.
- **Relevanz für BBL:** Der RICS Data Standard ist für das BBL von sehr hoher Relevanz als international anerkannter Branchenstandard für die Immobiliendatenmodellierung. Die für das Mietermanagement relevanten Entitäten bieten eine zukunftssichere Grundlage für die Standardisierung der Mietdaten und gewährleisten die Interoperabilität mit anderen Systemen und Organisationen. Der Standard unterstützt die digitale Transformation des BBL und ermöglicht einen effizienten Datenaustausch mit externen Partnern und Systemen. Als international etablierter Standard sichert er zudem die langfristige Nutzbarkeit und Stabilität der Datenstrukturen.

	Begriff (Original)	Begriff (Übersetzung)	Kategorie	Beschreibung	Relevanz BBL	Kommentar
1	RentalContract	Mietvertrag	Geschäftsobjekt	Eine Vereinbarung, die alle Informationen über das Mietverhältnis enthält.	Sehr hoch - Zentrales Geschäftsobjekt für alle Mietverhältnisse des BBL.	Entspricht dem in Ihrem Konzept definierten Mietvertrag.
2	RentalUnit	Mieteinheit	Geschäftsobjekt	Eine Struktur oder ein Teil einer Struktur, die an Dritte vermietet wird (z.B. als Wohnung, Büro).	Sehr hoch - Definiert das Mietobjekt (Räume, Gebäude, Flächen).	Entspricht der Mietsache oder Mietfläche in Ihrem Konzept.
3	RentalPayment	Mietzahlung	Geschäftsobjekt	Informationen über Zahlungen im Zusammenhang mit dem Mietvertrag.	Sehr hoch - Wichtig für das Abrechnungswesen.	Detailliert die finanzielle Dimension des Mietermanagements.
4	PropertyRightsHolderType	Inhaber von Eigentumsrechten	Geschäftsobjekt	Eine Entität, die Rechte an einer Immobilie hält. Kann eine Person oder eine juristische Person sein.	Sehr hoch - Grundlage für die Rolle von Mietern und Vermietern.	Erfasst Mieter (Bundesstellen) und den Vermieter (BBL).
5	PropertyUseEnum	Nutzung der Immobilie (Aufzählung)	Fachbegriff	Klassifikation, die die primäre oder sekundäre Nutzung einer Immobilie beschreibt (z.B. "office", "residential").	Sehr hoch - Wichtig für die korrekte Klassifizierung von Mietobjekten (Wohn- vs. Geschäftsräume).	Unterstützt die Unterscheidung zwischen Wohnungsmiete und Geschäftsraummieta gemäß OR.
6	PropertyTaxType	Steuern für Immobilien	Attribut	Informationen über Steuern und Abgaben, die mit der Immobilie verbunden sind.	Sehr hoch - Relevant für die korrekte Erfassung von Nebenkosten und Abrechnungen.	Erfasst Nebenkosten und deren Zuordnung.
7	LeaseLengthType	Mietvertragsdauer	Attribut	Die Dauer des Mietvertrags, ausgedrückt in Jahren, Monaten oder Tagen.	Sehr hoch - Kritisch für das Vertragsmanagement und die Fristenberechnung (z.B. Kündigungsfristen).	Stellt sicher, dass die Laufzeit des Vertrags klar definiert ist.
8	RentReviewType	Mietzinsüberprüfung	Attribut	Legt die Bedingungen für die Mietzinsanpassung fest (Häufigkeit und Basis der Anpassung).	Sehr hoch - Entscheidend für das Mietzinsmanagement und die Finanzplanung.	Unterstützt die automatische Indexanpassung der Mieten.
9	RentBreakType	Mietzinskündigungsklausel	Attribut	Beschreibt die Bedingungen für die vorzeitige Beendigung eines Mietvertrags.	Hoch - Wichtig für das Kündigungsmanagement.	Erfasst vertragliche Optionen zur Beendigung des Mietverhältnisses.
10	ServiceChargeType	Servicegebühren	Attribut	Detaillierte Angaben zu den Servicegebühren, einschließlich geschätzter und tatsächlicher Kosten.	Sehr hoch - Bietet eine detaillierte Struktur für die Nebenkostenabrechnung.	Deckt die Nebenkostenabrechnung nach Standards ab.
11	Dunning	Mahnung	Geschäftsobjekt	Enthält Informationen über ausstehende Mietforderungen und den Mahnprozess.	Hoch - Wichtig für das Finanzmanagement und das Mahnwesen.	Unterstützt das interne Mahnwesen des BBL.

Tabelle: Begriffe RICS Data Standard (RDS) - Auswahl relevanter Entitäten für Mietermanagement