



Confirm Business Consulting

# Immobilienmanager und Maus

**Ein Data Warehouse schafft die Grundlage für schnellere Entscheidungen und effizientes Controlling im Konzern der Immobilien Holding.**

Die Geschäftsaktivitäten der rund 40 Unternehmen der Immobilien Holding sind breit gestreut: Sie reichen von Development und Verwertung bis hin zu Besitz und Verwaltung von Immobilien. Zu den mehr als 100 Objekten zählen unter anderen Bürohäuser wie die Lassallestraße 3 in Wien, Einkaufszentren wie der Traisenpark in St. Pölten und Wohnimmobilien an der Neuen Donau oder am Wienerberg in Wien. Das neue Immobilien Informationssystem (IIS) beschleunigt den Datenfluss und vereinheitlicht die Entscheidungsgrundlagen zugunsten höherer Renditen. „Nun kann das Management die notwendigen Entscheidungen zur Unternehmenssteuerung mit qualitativ hochwertigen Fakten hinter-

legen“, betont Bernhard Paster, Immobilien-Controller und Projektverantwortlicher für das IIS. „Denn die Aktualität der Daten über vermietete und nicht vermietete Flächen, deren Nutzungsart, Nutzungsmix und Nutzungsdauer, ist einer der Erfolgsfaktoren im Immobiliengeschäft. Der zweite entscheidende Faktor ist die Konsistenz dieser Daten.“

## Konsistente, aktuelle Daten

Die Entwicklung einer Immobilie erfolgt meist über mehrere Gesellschaften – vom Grundstückserwerb, über die Errichtungsgesellschaft bis zur Verwaltungsgesellschaft. „Das bedeutet in der Praxis, dass ein und dasselbe Objekt drei Mal neu angelegt wird“, erklärt Norbert Kainc, Geschäftsführer des auf Business Intelligence-Lösungen spezialisierten Beraters Confirm Business Consulting. „In den uns bekannten Fällen ist es bisher selbst innerhalb einer Gruppe schwierig, das Objekt vom Grundstückserwerb bis zur Vermietung konsistent zu verfolgen, eine



Foto: Immobilien Holding

**Bernhard Paster, Immobilien Holding:**  
„Tagesaktuelle Informationen beschleunigen Entscheidungen“



**Objektinformation auf Knopfdruck liefert das neue Immobilien Informations-System der Immobilien Holding**

echte Rentabilitätsrechnung abzulegen.“ Bisher hat man die dafür nötigen Daten mühsam durch händische Übertragung in Excel-Listen aus unterschiedlichen Quellen herausgefiltert.

## Schnelle Entscheidungen

Das gemeinsam mit Confirm aufgebaute Data Warehouse, das Herzstück des IIS, enthält eine breite Palette an Informationen, von Flächen- und Ertragsdaten bis hin zu Informationen aus dem Rechnungswesen. Das Data Warehouse wird täglich auf den aktuellen Stand gebracht. In der ersten Stufe besteht der Nutzerkreis aus den Geschäftsleitungen der Konzern-Unternehmen und den Controlling-Abteilungen. „Nun ist es für die Benutzer möglich, objektbezogene Informationen auf tagesaktuellem Stand zu erhalten, zum Beispiel über Flächen- und Mieterdaten, Nutzungsart und Vermietungsgrad, um schneller auf Leerstellungen reagieren zu können“, unterstreicht Bernhard Paster die Vorteile des umfangreichen Informationsinstruments für den gesamten Konzern, „so kön-

nen wir auch viel einfacher Risikoanalysen über sämtliche Mieter oder weitreichende Portfolioanalysen mit geringem Zeitaufwand durchführen.“ Ein ausgeklügeltes Zugangssystem sorgt dafür, dass jeder Anwender nur die für ihn bestimmten Daten sehen kann. Als Front-End werden Excel oder Access eingesetzt, zum einen, weil jeder Anwender mit diesen Programmen umgehen kann und zweitens aus Kostengründen, da sie meist schon auf den Arbeitsgeräten vorhanden sind.

Das Projekt hatte von der Erstellung des Pflichtenheftes bis zum Produktivstart eine Gesamtdurchlaufzeit von nur sechs Monaten. Der Investitionsaufwand der Immobilien Holding für das IIS liegt bei 45.000 Euro und soll sich binnen zehn Monaten amortisiert haben. In weiteren Projektschritten wird der Nutzerkreis ausgeweitet, um jedem Mitarbeiter die jeweils benötigten Informationen an die Hand zu geben. *an*

Confirm Business  
Consulting  
[www.confirm.at](http://www.confirm.at)