

## Lösungen waren gefragt, und nicht Produkte

# Immobilienmanager und Maus

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

**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.**

### Branchenspezifische Anforderungen

Es ist somit eine unglaubliche Menge an Informationen mit der die Mitarbeiter der Immobilien Holding Gruppe regelmäßig konfrontiert sind. Tagtäglich werden Ihnen Listen vorgelegt, wie z.B. Leerstandslisten, Listen bzgl. Vertragsdauer, Mieterlisten, Konditionenlisten, Verkehrswertlisten, Buchwertlisten, etc. Eine umfassende Übersicht über alle Details und Zusammenhängen gab es aber nicht oder nur mit großem Aufwand.

In der Immobilienbranche sind kurz- und vor allem langfristige Analysen typisch; die Kennzahlen der Branche sind einzigartig, systemübergreifende Analysen sind mit hohen Vorlaufzeiten verbunden und es besteht eine hohe operative Abhängigkeit von den verantwortlichen Controllern. Bisher hatte man bei der Immobilienholding die Daten mühsam durch händische Übertragung in Excel-Listen aus unterschiedlichen Quellen herausgefiltert. Eine langwierige, fehleranfällige, Zeit raubende und wenig produktive Tätigkeit.

### Relevante Daten in Time verfügbar

Mit der individuellen unternehmensspezifischen Immobilien Management Lösung ist die Immobilien Holding nun als eine der ersten Immobiliengesellschaften Österreichs in der Lage, diese Daten für Managemententscheidungen auf Knopfdruck bereitzustellen. Die Präzision von Kalkulationen wird damit auf eine völlig neue Ebene gehoben.

Das gilt auch für die Vollinformation über den Nutzungsgrad der vermieteten und unvermieteten Flächen. Die bisher gängigen Systeme für Immobilienverwaltungen geben nur an, wie viele Quadratmeter einer Immobilie tatsächlich vermietet sind. Eine sehr unpräzise und wenig aussagekräftige Zahl.

Das neue Immobilien Informationssystem (IIS) beschleunigt den Datenfluss und vereinheitlicht die Entscheidungsgrundlagen zugunsten höherer Renditen.

### Konsistente Daten & qualitativ hochwertige Fakten

**„Nun kann das Management die notwendigen Entscheidungen zur Unternehmenssteuerung mit qualitativ hochwertigen Fakten hinterlegen“, 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.“**

### Objektverfolgung über die gesamte Entwicklung im Konzern

#### 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, das ein und dasselbe Objekt drei Mal neu angelegt wird“, erklärt Norbert Kainc, Geschäftsführer CONFIRM. „In den uns bekannten Fällen ist es bisher selbst innerhalb einer Gruppe schwierig, das Objekt vom Grundstückserwerb bis zur Vermietung konsistent zu verfolgen, eine echte Rentabilitätsrechnung abzulegen.“** Bisher hat man die dafür nötigen Daten mühsam durch händische Übertragung in Excel-Listen aus unterschiedlichen Quellen herausgefiltert.



#### Amortisationszeit unter 12 Monaten

#### Erkenntnisse aus der Immobilien Management Lösung

#### Schnelle Entscheidungen

Das gemeinsam mit der Immobilien Holding 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 Konzernunternehmen 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 können 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 wird 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.

Um derartige Projekte zu einem Erfolg zu machen sind keine neuen Software Produkte notwendig, d.h. die Investitionen bleiben sehr gering und amortisieren sich in kürzester Zeit. Das gesamte Thema wurde vom Management der Immobilien Holding unterstützt - die Umsetzung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Fachabteilungen.

- **Einsparungen sind nur in der Datenaufbereitung erzielbar**
- **Die Datenaufbereitung muss automatisiert werden**
- **Die Datenqualität steht im Mittelpunkt**
- **Nur Automatisierung sichert Qualität und Kontinuität**
- **Eine zentrale Informationsquelle ist das Ziel**

#### Über CONFIRM:

Die CONFIRM business solutions GmbH mit Sitz in Wien wurde am 1. Jänner 2003 von Arno Fortmann und Norbert Kainc gegründet. CONFIRM verbindet Management- und betriebswirtschaftliches Know-how mit IT-technischer Lösungskompetenz und unterstützt Unternehmen von der Analyse über die Konzeption bis hin zur Implementierung unternehmensweiter Analyseplattformen zur Unternehmenssteuerung. Im Sinne höchster Beratungs- und Umsetzungsqualität arbeiten bei CONFIRM ausschließlich Senior Consultants mit Expertise in Management und IT. Zu den Kunden zählen namhafte Unternehmen wie Austrian Airlines, Hutchinson 3G, die Telekom Austria, DO & CO, etc.

#### Für weitere Informationen:

#### CONFIRM business consulting GmbH

Mag. Norbert Kainc  
Tel.: 0699 1 273 63 79  
office@confirm.at  
www.confirm.at