

Punktgenaue Steuerung des Immobilien- Portfolios



DAS PROJEKT

- » Integrierte Unternehmensplanung und Financial Reporting
- » Zentrale BI-Lösung für alle Berichtsprozesse
- » Übersichtliches Dashboard mit Plan-/Ist-Vergleichen
- » Planung und Reporting beschleunigt und optimiert



„Mit der BI-Lösung können wir die Chancen und Risiken unseres Portfolios auf Basis zuverlässiger Kennzahlen gezielt steuern.“

Melanie Schäfer, Portfoliomanagerin bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

DAS UNTERNEHMEN

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und an aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Die Gesellschaft hat ihre besondere Stärke an diesen Sekundärstandorten – First in Secondary Locations – und konzentriert sich auf ein Angebot, das sowohl für international agierende als auch regional ansässige Mieter attraktiv ist.

DIE ANFORDERUNGEN UND ZIELE

Aktives Immobilienmanagement

DEMIRE ist in den letzten Jahren sowohl durch den Erwerb von Einzelobjekten als auch durch die Übernahme von Gesellschaftsanteilen rasch gewachsen und verfügte am Ende des Geschäftsjahres 2017 über ein Portfolio mit einer Vermietungsfläche von rund 1 Million m² und einem Marktwert von über 1 Milliarde Euro. Damit gehört die DEMIRE zum Kreis der führenden börsennotierten Bestandhalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Das bestehende Berichtswesen auf Basis von Microsoft Excel war für diese Größenordnungen nicht mehr geeignet. Erhöhte Anforderungen an das Reporting und

die Planung sowie Systembrüche, inkonsistente Daten und ein stetig zunehmendes Datenvolumen waren ausschlaggebend für die Entscheidung, eine zentrale BI-Lösung einzuführen.

Mit der Ausrichtung ihres Portfolios auf Büros, Einzelhandel und Logistik erreicht die DEMIRE AG im Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien eine ausgewogene Rendite- und Risikostruktur. Um das Portfolio gezielt weiter zu optimieren, sollten mit der BI-Lösung Skaleneffekte als Entscheidungsgrundlage identifiziert werden.

DIE LÖSUNG

Zentrale Planungs- und Reportinglösung

Zusammen mit DEMIRE hat HENDRICKS, ROST & CIE. eine individuelle Lösung für Reporting, Planung und Analyse realisiert, die alle branchenspezifischen Anforderungen des Immobilienspezialisten abdeckt. Die durchgängige BI-Plattform fungiert dabei als Konsolidierungsinstrument, mit dem die Daten der verschiedenen Konzerngesellschaften zu jeder Zeit, standortübergreifend, in isolierter wie auch zusammengeführter Form betrachtet werden können.

DIE VORTEILE IM ÜBERBLICK

- » Zentrale Berichtsplattform für eine dezentrale Organisation
- » Qualität und Effizienz von Planung und Reporting gesteigert
- » Standardisierte Daten und Berichtsprozesse im gesamten Unternehmen
- » Übersichtliche Steuerungsgrößen mit Plan-/Ist-Vergleichen und Planvarianten
- » Gezielte Portfolio-Optimierung auf Basis valider Kennzahlen

Im ersten Schritt wurde die Portfolioplanung aufgesetzt. Dafür wurde als zentrale Datenbank die leistungsstarke Software IBM Cognos TM1 Planning Analytics ausgewählt, die Planungsanwendungen optimal unterstützt. Als Staging Area fungiert der Microsoft SQL Server, über den die Daten der operativen Anwendungen bereinigt, verdichtet und anschließend in die TM1-Datenbank geladen werden. Ergänzend wurde als Reporting-Instrument das Cubeware Cockpit C8 eingeführt.

Die Planungsdaten werden dezentral in der gewohnten Umgebung in Microsoft Excel erfasst und über einen automatischen Import in die Datenbank eingelesen. Damit werden die Vorteile einer zentralen Datenbank unter Berücksichtigung einer stark dezentralen Struktur genutzt. Im Planungsprozess werden die Planwerte entweder manuell angepasst oder optional mittels automatischer Prozesse fortgeschrieben. Die Strukturen werden zentral dynamisch vorgegeben und können jederzeit an erweiterte oder geänderte Anforderungen angepasst werden, was dann zentral für alle Auswertungen gleichermaßen gilt.

Sowohl die Ist- als auch die Plan-Werte werden im Cubeware Cockpit in den unterschiedlichen Reports analysiert und in einem Dashboard abgebildet. Dabei stehen umfangreiche Dateninhalte zur Verfügung, die nach strukturellen und zeitlichen Kategorien ausgewertet werden können. Das Dashboard zeigt unter anderem branchenspezifische Inhalte wie Nettokaltmiete, Kosten, vermietete und leere Flächen. Als Filter können z.B. Jahr, Monat, Branche und Nutzungsart angewendet werden.

DAS VORGEHEN

Agile Entwicklung mit schnellen Ergebnissen

Mit agiler Entwicklungsmethodik wurden im ersten Schritt die Ist-Werte aus dem ERP-System über den SQL-Server in

den TM1-Server geladen, die Datenbankstrukturen aufgebaut und ergänzt. Erste Excel-Reports konnten so in kurzer Zeit abgelöst werden. In den folgenden Schritten wurde die erste Planungsphase in IBM Cognos TM1 Planning Analytics abgebildet und anschließend das Modell um einen vollständigen Businessplan erweitert.

DIE ERGEBNISSE

Steuerungskennzahlen sicher im Blick

In der durchgängigen BI-Plattform kann die DEMIRE AG nun Auswertungen über ihr gesamtes Portfolio erstellen. Das Reporting wurde nach den IBCS® (International Business Communication Standards) gestaltet. Durch die schnell erfassbare, verständliche Darstellung haben die Geschäftsführung und das Portfoliomanagement die Finanzentwicklung sicher im Blick und können Chancen und Risiken im Portfolio zeitnah und gezielt steuern. Wichtige Vorteile sind dabei die deutlich verbesserten Plan-Ist-Vergleiche und die Möglichkeit der Darstellung von Planvarianten.

Die Erstellung der Berichte, Planungen etc. ist deutlich schneller und effizienter geworden und die Entscheider im gesamten Unternehmen profitieren heute von jederzeit verfügbaren, transparenten Informationen. Die zentrale Datenbank stellt dabei sicher, dass die Mitarbeiter an allen Standorten dieselben Daten und Reports nutzen und der Fokus der Arbeit nun auf Analyse und Interpretation liegt.

Alle Systembausteine können unabhängig voneinander erweitert werden, sodass die DEMIRE AG ihre BI-Lösung jederzeit nach Bedarf anpassen und weiterentwickeln kann.

CUBEWARE CERTIFIED PARTNER

 **cubeware**

www.cubeware.com



HENDRICKS, ROST & CIE. GmbH

Cecilienallee 66 Tel. +49 211 545 546 090
40474 Düsseldorf Fax +49 211 545 546 099

info@hrcie.com
www.hrcie.com

**Entscheidend besser.
Besser entscheiden.**