



Planen und verwalten: Asset Management bei der d.i.i.

d.i.i. Deutsche Invest
Immobilien

Das Projekt

- » Aufbau eines differenzierten Reportings der Kosten und Erlöse
- » Abbildung der Planungsumgebung, mit Szenarienplanung und rollierender Planung
- » Anbindung von vor- und nachgelagerten Systemen, Datenmodellierung
- » Strukturierte Gestaltung des Web-Frontends
- » Definition von Wirtschaftlichkeitsrechnungen im System

Das Unternehmen

Die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG ist einer der führenden Spezialisten für Wohnimmobilien, mit ausgezeichneter Expertise in der Bestandsentwicklung und im Neubau von Wohnimmobilien. Das Kerngeschäft sind der Aufbau und das Management von Wohnimmobilienportfolios für private, semiprofessionelle und professionelle Investoren. Die d.i.i. Gruppe führt sämtliche Leistungen hausintern durch – vom Objektankauf über die Finanzierung, Objektentwicklung und -betreuung bis hin zum Abverkauf von Immobilien.

Die Anforderungen und Ziele

Flexibles Planungs- und Steuerungssystem mit Jedox

Die d.i.i. Gruppe benötigte ein modernes Planungs- und Steuerungssystem für ihr Asset Management. Das fachlich anspruchsvolle Thema erfordert eine sehr differenzierte Betrachtung von Kosten und Erlösen. Um die Planungs- und Analyseanforderungen flexibel abbilden zu können, hatte sich der Bereich Asset Management neben dem im Haus vorhandenen BI-System bislang mit Excel-Sheets beholfen. Mit der Hilfe von HENDRICKS, ROST & CIE. (HRCIE) sollte die nicht mehr zeitgemäße Excel-Lösung durch ein webbasiertes System mit zentraler Datenhaltung ersetzt werden.

Eine wichtige Anforderung an die neue Lösung war eine hohe Planungsfunktionalität, was die im Haus vorhandene BI-Lösung nicht bot. Die erfolgreiche d.i.i.-Gruppe wollte eine skalierbare Plattform auf Basis von einfach

steuerbarer Standardsoftware, die der Fachbereich eigenständig weiterentwickeln kann. Mit diesen Anforderungen erwies sich Jedox als das optimal geeignete Tool. Durch ihre hohe Konnektivität lässt sich die Software zudem einfach in die vorhandene IT-Landschaft integrieren und ermöglicht den automatisierten Datenaustausch mit diversen Vorsystemen, dem ERP- und dem BI-System der d.i.i. Gruppe.

Die Lösung

Detailliertes Reporting von Kosten und Erlösen

Zusammen mit HRCIE hat der Fachbereich eine leistungsstarke Web-Lösung für das Asset Management aufgebaut. Neben der technischen Kompetenz kamen im anspruchsvollen fachlichen Projekt auch die betriebswirtschaftliche Expertise und das Prozesswissen von HRCIE zum Tragen. Im Reporting wurde eine Erlös- und Kostenübersicht zu Objekten im Bestand und in der Akquise geschaffen, mit differenziertem Blick auf Kategorien wie Wohnungen, Gewerbeflächen oder Parkräume sowie einer Sicht auf vermietete Einheiten und Verkaufspotenziale. Die granulare Kostenübersicht ermöglicht Auswertungen zu Themen wie Hausbewirtschaftung, Betriebskosten, Leerstandskosten, Instandhaltung oder Hausverwaltung. In der Erlös-Betrachtung wurden Miet- und NK-Einnahmen sowie Einnahmen aus der Privatisierung bzw. dem Abverkauf von Einheiten abgebildet. Die Reports zeigen eine langfristige Perspektive, meist in Zeitreihen von zwölf Jahren auf Monatsebene.

Die Vorteile im Überblick

- » Zuverlässiges Reporting mit detaillierter Erlös- und Kostenübersicht
- » Granulare Planung auf Basis der Ist-Zahlen
- » Szenarienbildung mit Historisierung und Versionsvergleich
- » Aktueller Forecast für Vertrieb und Controlling
- » Automatisierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit Objekt- und Marktdaten
- » Effiziente Planungsworkflows, automatische Datenvalidierung
- » Komfortable Weblösung mit zentraler Datenbasis
- » Skalierbare Lösung
- » Integriert in vor- und nachgelagerte Systeme der Unternehmensgruppe
- » Steuerung und Weiterentwicklung des Systems im Fachbereich

„HRCIE hat die besonderen Herausforderungen der Branche und unseres Unternehmens erfasst und eine ideale Systemlösung für den Fachbereich konzipiert und implementiert. Das Planungs- und Steuerungssystem unterstützt uns täglich mit zuverlässigen Kennzahlen bei der Entscheidungsfindung.“

Olaf Altena, Leiter Performance Management bei der d.i.i. Gruppe

Szenarienplanung und rollierender Forecast

Auf Basis der dargestellten Mietsituation der Einheiten, der Verträge und Laufzeiten erfolgt im gleichen System die Planung der Mietentwicklung bzw. die Mieterhöhungsplanung entsprechend den Möglichkeiten der verschiedenen Vertragstypen. Die leistungsstarke Systemlösung unterstützt dabei eine Szenarienplanung, in der beispielsweise die Auswirkungen von Mietzinsanpassungen im Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen genau geprüft werden können. Weiterhin ist eine objekt- und marktbezogene rollierende Planung abgebildet, die aktuelle Erwartungswerte für Vertrieb und Controlling liefert.

Das Vorgehen

Technische Lösung, Fachkonzept und Implementierung aus einer Hand

Nach der gemeinsamen Klärung der fachlichen Anforderungen hat HRCIE die Implementierung der neuen Systemlösung, die Anbindung der Vorkonzepte, den Aufbau der Ist-Datenmodelle und die Visualisierung der Daten in übersichtlichen Berichten und Cockpits übernommen. Auf der Grundlage des Reportings erfolgte der Planungsaufbau samt Gestaltung der strukturierten Eingabemaschinen im Web. Bei der Definition von Schnittstellen wurde auch die Belieferung nachgelagerter Systeme berücksichtigt. So werden beispielsweise Plan-Ergebnisse in anderen Umgebungen wie der BI-Lösung der Unternehmensgruppe bereitgestellt.

Die Ergebnisse

Wirtschaftlichkeitsrechnungen für fundierte Investitionsentscheidungen

Der zuständige Fachbereich verfügt nun über eine moderne,

zukunftsfähige Steuerungslösung für das Asset Management, die Reporting und Planung auf zentraler Datenbasis unterstützt. Der gemeinsame Zugriff erfolgt in einer komfortablen Web-Umgebung, über die der Fachbereich sein System auch selbstständig verwalten und weiterentwickeln kann.

Durch die Zusammenführung von Marktdaten wie lokale Mietspiegel, durchschnittliche Neuvermietungsrenten oder Fluktuationsquoten mit den Objektdaten generiert das System zudem neue Steuerungsinformationen für den Investitionsbereich. Entsprechende Wirtschaftlichkeitsrechnungen ermöglichen eine präzise Bewertung von Objekten auf fundierter Datenbasis. Auch Szenarien für den Vergleich von Maßnahmen, z. B. die Wirkung von Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit und der Vergleich von Cases, machen das Potenzial von Objekten transparent. Selbst bei geringer Datengrundlage für Neuimmobilien können die hinterlegten Berechnungen vereinfacht als Entscheidungshilfe genutzt werden.

Ein besonderer Vorteil ist die moderne Visualisierung der Ergebnisse in Tabellen und Grafiken. Übersichtliche Kennzahlen für alle Objekte, Objekt- und Szenarienvergleiche oder die Gegenüberstellung von aktuellem Status mit der Planung über die Zeit ermöglichen einen schnellen Überblick und unterstützen damit die fundierte Entscheidungsfindung.

HENDRICKS, ROST & CIE. GmbH

Cecilienallee 66 | 40474 Düsseldorf

Tel. +49 211 545 546 090 | kontakt@hrcie.com

