



OPERATIVE OBJEKTPLANUNG IN DER IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT

ALSTRIA UND BDG ENTWICKELN EINE LÖSUNG
FÜR DIE OPERATIVE PLANUNG VON GEWERBLICH
GENUTZTEN IMMOBILIEN IN BOARD



Mit der Einführung von Board verfügen wir über eine deutlich effizientere und transparente Objektplanung. Der manuelle Aufwand und somit die Fehleranfälligkeit werden auf ein Minimum reduziert, was eine qualitativ hochwertige Berichtsstruktur zur Folge hat. Aufgrund automatisierter Planungsschritte und der dynamischen Erstellung von Analysen ist der Zeitaufwand sehr gering und das Tool hat eine große Akzeptanz bei den Kolleginnen und Kollegen im operativen Bereich.

- alstria

AUSGANGSSITUATION

Die alstria office REIT-AG verwendete für die operative Planung Excel Datasheets: Für jedes der über 100 Immobilienobjekte gab es ein separates Excel-Template, das mit den Planungseingaben manuell befüllt wurde. Zudem war der Zugriff auf Stammdaten (z.B. Bestandsverträge, Leerstände), die den Planern als Basisinformationen dienen, nur durch Exports aus den Vorsystemen möglich. Der enorme manuelle Aufwand in Excel führte zu einer hohen Fehleranfälligkeit, und die Daten aller Objekte zusammenzuführen und auszuwerten war enorm zeitaufwändig. Um genau diese Punkte anzugehen, entschloss sich der Fachbereich Finance & Controlling eine moderne BI-Lösung einzuführen. Zur Unterstützung beauftragte alstria externe Berater (PwC) mit der Projektbegleitung. Gemeinsam entwickelte man einen ersten Anforderungskatalog und begann den Auswahlprozess. Dabei überzeugte die Software Board mit bdg als Implementierungspartner – ausschlaggebend waren die Möglichkeiten der Software im Bereich Self-Service BI, ihre Flexibilität und die Schnelligkeit in der Auswertung sowie die Referenzen der bdg aus erfolgreich abgeschlossenen Projekten in der Immobilienwirtschaft.

PROJEKTZIEL

Oberstes Ziel des Projekts war, Excel als Planungstool vollständig durch eine Lösung in Board zu ersetzen, um den manuellen Aufwand sowie fehleranfällige Medienbrüche auf ein Minimum zu reduzieren und die Arbeit der operativen Planer generell zu vereinfachen. Auch das Reporting für den Objektbereich sowie die Konsolidierung auf Konzernebene sollte dynamischer und übersichtlicher gestaltet werden. Für die Objektplanung bedeutete dies, alle relevanten Daten aus den Vorsystemen zu ziehen, um sie auf einer höheren Ebene integriert zu beplanen.

Über alstria

Die alstria office REIT-AG ist eine deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Hamburg. Das Unternehmen besteht seit 2007 in der Rechtsform REIT (Real Estate Investment Trust) und war die erste AG dieser Art in Deutschland. alstria besitzt und verwaltet ein hochwertiges Portfolio von Büroimmobilien in den großen deutschen Bürozentren. Als langfristig orientiertes Unternehmen bewirtschaftet alstria die Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus: vom Ankauf über die Vermietung, die laufende Verwaltung, die Modernisierung bis zum möglichen Verkauf. Die Modernisierung der Immobilien ist ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells, um beständige Werte zu schaffen.

Überblick

Kunde	alstria office REIT-AG
Sitz	Hamburg, Deutschland
Branche	Real Estate
Anwenderzahl	90
Fachabteilung	Finance & Controlling / Operations
Software	Board
System-Umgebung	Board Azure Cloud
Schnittstellen	Microsoft Dynamics NAV, hausinterne Lösung Pandora

Executive Summary

- Agile Entwicklung einer operativen Planungslösung
- Fünf Eingabetemplates ersetzen über einhundert Excel Datasheets
- Verbesserte Qualität von Planung, Reporting und Analyse bei deutlich verringertem zeitlichen Aufwand
- Kooperative Zusammenarbeit und hohes Engagement für den Projekterfolg



Das betraf beispielsweise die Vermietung von Gebäudeflächen, die Verlängerungen von Mietverträgen sowie jegliche bauliche Maßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung). In der abschließenden Zielsetzung sollte sich die komplette Objektplanung in einer konsolidierten Form in der Gewinn- und Verlustrechnung widerspiegeln.

VORGEHENSWEISE UND ERBRACHTE LEISTUNGEN

In einem Kickoff-Workshop vereinbarten alle Parteien zunächst die jeweiligen Verantwortungsbereiche, den Scope des Projekts und die Entwicklungsmethode. Die Wahl fiel auf eine agile Entwicklung mit periodischen Sprints und anschließender Auswertung – diese Vorgehensweise entspricht den Best Practices von bdg. Besonders wichtig bei BI-Projekten: Das Anforderungsprofil und die Auswahl der Planungskategorien – beides wurde in einem Initialtermin besprochen und festgehalten. Gemeinsam stellten bdg und alstria dann das Projektteam zusammen. Als Kernteam fungierten ein Projektleiter und zwei Entwickler der bdg sowie zwei Verantwortliche aus den Fachbereichen des Kunden; zusätzlich unterstützten die Mitarbeiter der IT-Abteilung bei alstria tatkräftig.

Als erster Schritt wurde von den Entwicklern der bdg gemäß dem Anforderungsprofil ein Datenmodell konzipiert. Kern ist hier die Definition der Dimensionen, Hierarchien sowie der daraus zu bildenden multidimensionalen Datenwürfel. In den Würfeln werden die Dimensionen verknüpft und die Daten gespeichert. Sie bilden das Medium, in dem die verschiedenen Datendimensionen und die Verhältnisse der Ebenen zueinander – also die Architektur der Applikation – gespeichert werden. Im nächsten Schritt wurden die ersten Integrationen durchgeführt und die bestehenden Vorsysteme angebunden – in diesem Fall Microsoft Dynamics NAV (Navision) sowie Pandora,

ein von alstria entwickeltes internes System. Typisch für BI-Tools ist, dass ihre Architektur in einer eigenen Anwendung auf bestehende Systeme (meist relationale Datenbanken) „aufgepflanzt“ wird. Für die Integration nach Board müssen Daten transformiert werden, um auf das zuvor definierte Datenmodell zu passen. Im Board-Umfeld wird hier meist ein SQL-Server als Zwischenschicht verwendet.

Eine Herausforderung war die Zuordnung der Datenebenen. Weil Business Intelligence- und Planungssysteme auf Datenaggregation aufbauen, ist die richtige Identifikation und Definition der untersten Ebenen von entscheidender Bedeutung – denn dort werden die Daten gespeichert.

Nun war im ersten Kickoff-Workshop als unterste Planungsebene die Objektebene festgelegt worden. Das heißt im Fall alstria, die individuellen Gebäude – nicht deren Etagen beziehungsweise einzelne Flächen.

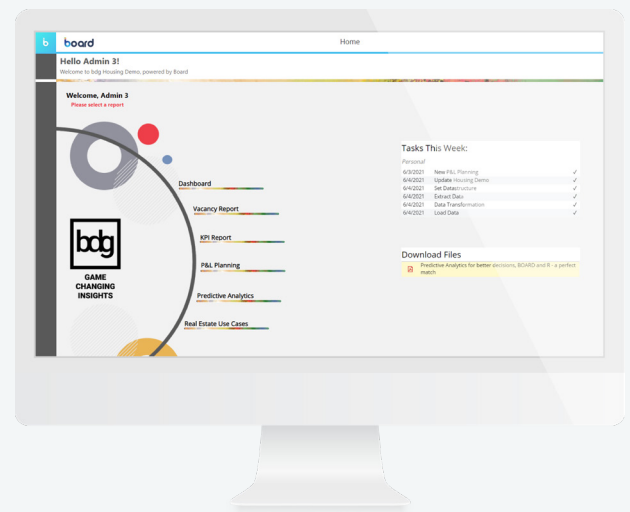
Im Verlauf der Entwicklung stellte sich jedoch heraus, dass statt der Objekte die Flächen als unterste Datenebene berücksichtigt werden mussten und somit eine Änderung des ursprünglich definierten Datenmodells und Projektplans notwendig wurde.

Wie viel Aufwand eine neue Planungsebene macht, hängt davon ab, wo sie eingefügt wird. Am Ende, also an der „Spitze“ der Aggregation, wird der bereits geordnete Datensatz nur noch weiter reduziert – hier eine neue Ebene einzufügen ist also recht einfach. Fügt man hingegen eine neue Ebene an den Anfang, also die „Basis“ der Aggregation an, steigt die Anzahl der insgesamt verarbeiteten Daten exponentiell. Damit die verwendeten Integrationslogiken und das Datenmodell die neue unterste Ebene tragen können, mussten die Entwickler von bdg sie anpassen – dies gelang in Rekordzeit, so dass sich die ursprünglich geplante Projektlaufzeit um nur eine Woche verlängerte.



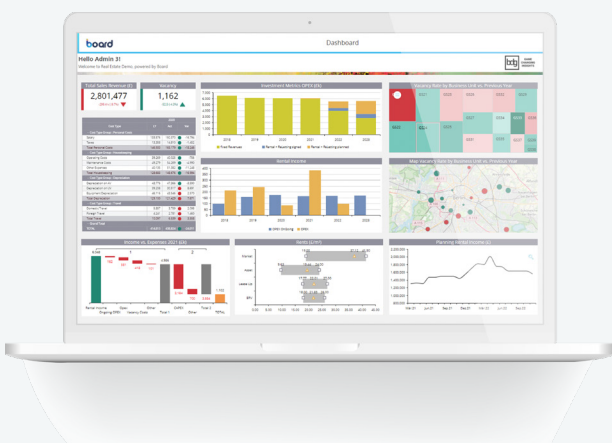
ENGE KOOPERATION VON BDG UND ALSTRIA BEI DER UMSETZUNG ALS WICHTIGER ERFOLGSFAKTOR

Die sehr gute Zusammenarbeit des gesamten Projektteams ermöglichte eine hohe Geschwindigkeit in der Entwicklung – so wurden bereits zwei Wochen nach dem Kickoff-Workshop die ersten Datenintegrationen durchgeführt. Die IT-Abteilung von alstria stellte den zur Transformation benötigten SQL-Server bereit und beteiligte sich bei der Datenintegration. Zum Best Practice-Ansatz der bdg gehört es, spätere User schon während der Entwicklung mit einem Coaching-Ansatz einzubeziehen. Das Team von alstria zeigte viel Engagement, und im Verlauf auch dieses Projekts wurde klar: Die Beteiligung an der Erstentwicklung bringt großen Mehrwert für spätere Projekte und die Weiterführung als Self-Service-Plattform. So übernahmen die späteren Admins im Coaching-Verfahren einige Aufgaben in der Entwicklung – das funktionierte sehr gut und trug zum schnellen Erfolg des Projekts maßgeblich bei.



DAS ERGEBNIS

Ziel erreicht: Die unzähligen Excel-Datenblätter je Immobilienobjekt wurden durch insgesamt fünf übersichtliche Eingabetemplates ersetzt. Ergänzt werden die Templates durch zwei Übersichtsscreens. Nicht nur die Dateneingabe ist dadurch deutlich einfacher – und die Gefahr der Fehler durch die manuelle Eingabe gebannt –, sondern auch die Analyse und Validierung der Daten für das Reporting sind nun unkompliziert und schnell durchführbar. Die Applikation wurde vom Team ausgezeichnet angenommen – die User haben inzwischen einige Dashboards und Logiken in Eigenentwicklung aufgebaut, so dass neben den Plandaten auch die Ist-Daten über die Plattform validiert werden können. Insgesamt war die Resonanz so gut, dass auch andere Fachbereiche Interesse an einer vergleichbaren Lösung bekundeten – als All-in-One-Plattform für die integrierte Unternehmensplanung eignet sich die Software Board dafür hervorragend. Weitere gemeinsame Projekte von alstria und bdg sind daher in Planung.



The logo for Board, featuring the word "board" in a bold, lowercase, sans-serif font. The letter "i" is stylized with a dot that has a vertical line through it, resembling a lowercase "l".

Board

Die Intelligent Planning Platform von Board liefert eine Lösung, die es über 2.000 Kunden weltweit ermöglicht, intelligenter zu planen. Dadurch können sie fundiertere Erkenntnisse gewinnen und bessere Ergebnisse erzielen. Damit unterstützt Board Unternehmen dabei, die richtigen Geschäftsentscheidungen zu treffen. Daten aus Strategie, Finanzwesen und Operations werden dank einer integrierten und intelligenten Planung zusammengeführt, sodass das Management volle Transparenz über die Unternehmens-Performance erlangt. Dank der Zusammenarbeit mit Board haben weltweit agierende Konzerne wie H&M, BASF, Burberry, Toyota, Coca-Cola, KPMG und HSBC ihre Planungsprozesse digital transformiert.

bdg ist bereits seit vielen Jahren autorisierter Partner von Board und kann daher auf einen immensen Erfahrungsschatz zurückgreifen.

Die better decisions group

bdg ist eine internationale Unternehmensberatung für Corporate Performance Management (CPM) und Business Intelligence (BI) Lösungen mit Sitz in Deutschland und Großbritannien. Wir sind langjähriger Partner verschiedener Anbieter für CPM- und BI-Software und implementieren flexible Lösungen für Planung, Reporting und Analyse. Sowohl mittelständische Unternehmen als auch Großkonzerne und öffentliche Organisationen zählen zu unseren zufriedenen Kunden. Es ist unsere Mission, für unsere Kunden eine solide Daten- und Informationsbasis als Grundlage für bessere Entscheidungen zu schaffen und ihnen damit einen größeren Unternehmenserfolg zu ermöglichen. Dafür konzipieren und implementieren wir maßgeschneiderte BI- & CPM-Lösungen in den Bereichen Finance & Controlling, Marketing & Sales, Procurement und Human Resources.

Unser Fokus liegt auf den Branchen Retail, Energy, Financial Services und Manufacturing. Wir unterstützen unsere Kunden sowohl fachlich als auch technisch, von der Auswahl geeigneter BI-Technologie über die gemeinsame Strategieentwicklung bis hin zur Definition der unternehmensrelevanten KPIs sowie der kompletten Umsetzung. Abgerundet wird unser Leistungsangebot durch praxisorientierte Trainings und kundenorientierten Service.



better decisions group
Berlin • Dortmund • Köln •
München • Norwich •
Peterborough • Preston

E-Mail: info@bdg.io

Web: www.bdg.io

#gamechanginginsights | #betterdecisionsgroup