



Daten als Erfolgsfaktor

Das Wissen um die Bedeutung vollständiger und korrekter Daten bewog die BUWOG zu einem Folgeprojekt ihrer ERP Einführung, das unter dem Titel „Performantes Datenmanagement“ allen Beteiligten eine höchst innovative Softwarelösung zur Verfügung stellt. Die Lösung beruht auf einer Integration von NAV ERP-Komponenten mit dem Grafik-Komplementärsystem iFMS.

Überblick

Land:	Österreich
Branche:	Baugewerbe und Immobilien
Mitarbeiter:	205 in Wien und Villach

Unternehmen

Unter dem Motto „glücklich wohnen“ konzipiert, realisiert und bewirtschaftet die BUWOG/ESG eine breite Palette an **individuellen Wohnlösungen** in ganz Österreich. Die BUWOG/ESG-Gruppe übernimmt mit dem Jahreswechsel die Hausverwaltung für alle Objekte ihrer Muttergesellschaft Immofinanz in Österreich. Damit wächst das Managementportfolio der Gruppe, die bereits bisher rund 36.000 Wohnungen mit 2,7 Millionen Quadratmeter Nutzfläche in 1374 Objekten verwaltet, um weitere 900.000 Quadratmeter in rund 250 Objekten. Die von der BUWOG nun zur Verwaltung übernommenen Objekte werden von der neu gegründeten Tochtergesellschaft BUWOG - Facility Management GmbH (BUWOG FM) gemanagt.

Ausgangssituation

Die Geschäftsführung der BUWOG/ESG hat Ende 2007 entschieden, ihre historisch gewachsene und eigenentwickelte IT-Systemlandschaft durch eine moderne und integrierte ERP Standardlösung auf Basis Microsoft Dynamics NAV abzulösen. Das Projekt erhielt den Namen BUWOG FIT+ Phase 1 und verfolgte einen ganzheitlichen Ansatz mit Strategie-, Organisations-, Prozess- und IT-Komponenten.

Für die Abbildung der Kernprozesse des Immobilienmanagements und des Facility Managements wurden die Branchenmodule RELion® durch die Firma mse (kfm. Bereich: Objektbuchhaltung, Vertragsverwaltung) und NAV TechFM (architektonisch/ technischer Bereich:

Auftragsmanagement und technische Objektverwaltung) durch die Firma m+p business solutions eingeführt.

Schon bei der ursprünglichen Konzeption des Projektes wurde die Implementierung eines innovativen Stammdatenmanagements mit Grafikkomponente als wesentlicher Erfolgsfaktor für die Akzeptanz und Nachhaltigkeit der gesamten neuen ERP-Lösung eingeplant. Vollständige, aktuelle und konsistente Immobilienstammdaten sind Grundvoraussetzung für ein erfolgreiches und zukunftsweisendes Immobilienmanagement.

Lösung

m+p business solutions hat in Kooperation mit der Firma syskoplan eine nachhaltige Lösung für das Stammdatenmanagement umgesetzt. Das grafische Komplementärsystem iFMS ermöglicht es, die wesentlichen Bau- und Architekturdaten aus CAD-Bestandsplänen automatisch zu erzeugen und synchron stimmige Datengrundlagen für die Vermietung und Vermarktung – bis hin zum fertigen Vermarktungsplan für das Exposé – bereit zu stellen.

Nutzen für die Wertschöpfungsprozesse

Ein durchgängiges Datenmanagement über die Systeme AutoCAD – NAV TechFM – RELion® bewirkt eine integrierte Abbildung der Architektur- und Nutzungssicht und vereinfacht und standardisiert damit die so wichtige Immobiliendatenpflege. Angenehmer Begleiteffekt sind hochwertige Vermarktungspläne, die auf Knopfdruck erzeugt und direkt im Vertrieb eingesetzt werden können.

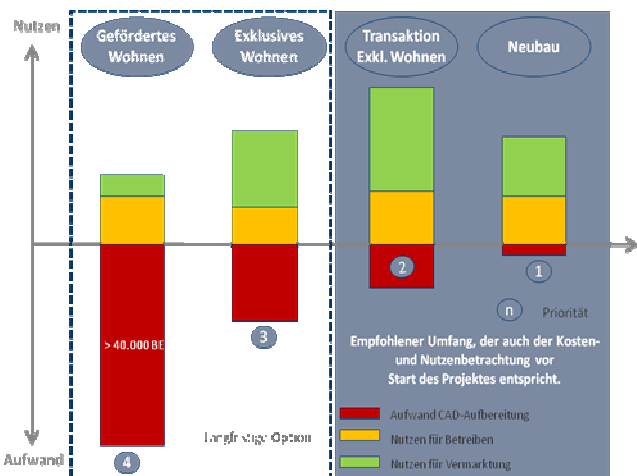
Schon im ersten Jahr der produktiven Nutzung erzielt der Kunde Einsparungen durch das Insourcing von Vermarktungsplänen und durch medienbruchfreies und effizienteres Datenmanagement.

Als über das Projekt zur Einführung eines Grafiksystems in der BUWOG erstmalig nachgedacht wurde, herrschten noch allgemeine Vorbehalte. Denn gemeinhin gelten hochwertige grafische Lösungen noch immer als „nice to have“.

Den Wendepunkt und die endgültige Entscheidung für das Projekt brachte eine Kosten-/Nutzenbetrachtung, die gemeinsam mit dem Kunden aus seinem Geschäftsmodell abgeleitet wurde.

Der Nutzen für die Projektentwicklung

Aus der Sicht der Projektentwicklung war sehr schnell klar, dass die Umsetzung des Themas „FM gerechte Neubauplanung“ ein wichtiges Element zur Kosteneinsparung und Qualitätssteigerung in der Nutzungsphase darstellt. Die Möglichkeit künftig durch die Anwendung einer standardisierten Dokumentationsrichtlinie CAD-Pläne von Neubauten in einer Qualität von Architekten und Planern zu erhalten, die eine automatisierte Datengenerierung bis in die Microsoft Dynamics NAV Module ermöglicht, war überzeugend.



Strategisches Vorgehen bei der Bestandsdatenoptimierung

Der Nutzen für das Bestandsmanagement

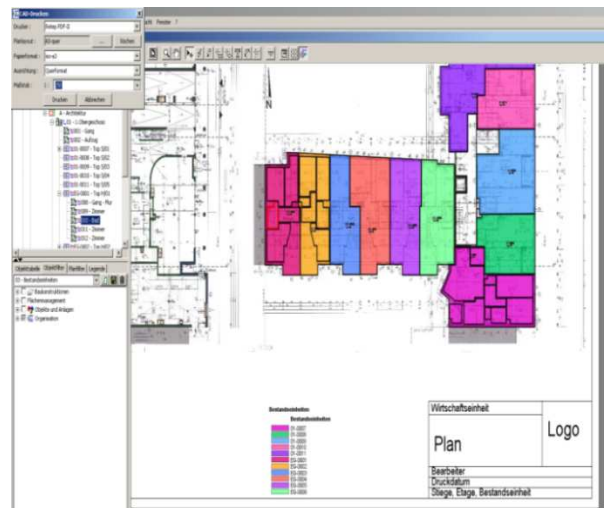
Ungleich größer waren die Vorbehalte aus dem Bereich des Bestandsmanagements. Die mehr als 36.000 Einheiten des Bestandsportfolios umfassen sowohl geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen sowie Reihen- und Doppelhäuser und betreutes Wohnen. Aufgrund der nahezu erreichten Vollvermietungssituation (der Vermietungsgrad im Geschäftsjahr 2008/2009 war annähernd 99%) besteht kaum Vermarktungsdruck. Darüber hinaus war die mangelnde Qualität der vorliegenden Pläne hinderlich für eine schnelle Entscheidung.

Aus Kosten-/Nutzenüberlegungen wurde für das Bestandsmanagement eine stufenweise Vorgangsweise entschieden. Das Idealszenario auf Basis hochwertiger CAD-Pläne wird nur selektiv im Fall einer geplanten Transaktion exklusiver Wohneinheiten (Vermietung, Verkauf) angewendet.

Für alle restlichen Bestandsobjekte wurde beschlossen, die Bestandspläne zunächst in den originalen TIF-Formaten zu belassen, sie aber in EasyArchiv oder iFMS zu migrieren und mit NAV TechFM zu verbinden und so eine einheitliche und strukturierte Datenablage zu

schaffen. Um die Planstände sukzessive auch im Bestand zu verbessern, werden bei Bedarf „teilintelligente“ Pläne erzeugt, sodass spezifischere Funktionen des iFMS anwendbar werden.

Neben dem direkten Nutzen aus der Verfügbarkeit aktueller CAD-Pläne, können die daraus abgeleiteten Daten für weitere Prozesse der Bestandsverwaltung nutzbringend eingesetzt werden. So können die Architektur- und Flächenobjekte als Grundlage für Zustandsbewertungen verwendet werden und wichtige Entscheidungen im Rahmen werterhaltender Instandhaltungsstrategien und Ersatzinvestitionsplanungen unterstützen. Stimmige Architektur- und Flächendaten sind auch wichtig für die Ausschreibung infrastruktureller Dienstleistungen. So sind z.B. für die Fremdvergabe von Reinigungsleistungen sowohl die Flächen als auch die Bodenbeläge der allgemeinen Verkehrsflächen relevant. Denn sie bestimmen neben der Reinigungsintensität die Massen und Leistungen für die Preiskalkulation.



Fachansicht Flächenarten

Mithilfe der neuen Grafiklösung wird die Lücke zwischen CAD- und ERP-Welt geschlossen und neue Qualitäten in den Stammdaten und Prozessen werden erreicht.

Der Nutzen für die Vermarktung

Das neue Niveau in den immobilienbezogenen Stammdaten ermöglicht eine genaue Übersicht des Immobilienportfolios und liefert die vermarktungsrelevanten Informationen inklusive der Vermarktungspläne als Standard und auf Knopfdruck.



Layout und Inhalte Vermarktungsplan

Die IT-Technik im Überblick

Microsoft Dynamics NAV

Das Standard ERP-System Microsoft Dynamics NAV stellt alle Funktionen der BUWOG Unternehmensprozesse zur Verfügung. Dazu gehören die Prozesse des internen und externen Rechnungswesens und der Anlagenbuchhaltung. Weiterhin die logistischen Funktionen zu Einkauf, Materialwirtschaft und Verkauf. Spezielle Funktionen zum Facility Management steuert die Branchenlösung NAV TechFM bei. Spezielle Funktionen des kaufmännischen Immobilienmanagements werden durch die Branchenlösung RELion® in der landesspezifischen Variante für Österreich zur Verfügung gestellt.

iFMS

Die Standardsoftware iFMS unterstützt die zentrale Ablage der CAD-Pläne und ihre Integration in die Geschäftsprozesse der Bestandsverwaltung sowie die Szenarien für Vermietung und Verkauf von Bestands- und Neubauimmobilien. Außerdem verwaltet iFMS die direkt aus den CAD-Informationen abgeleitete

Liegenschaftsstruktur bis zur Ebene der Räume und Flächen.

Microsoft SQL Server

Microsoft SQL Server ist die Datenbankbasis für Microsoft Dynamics NAV. Das Datenbankvolumen beträgt derzeit 154 Gigabyte.

Microsoft Office Professional

Die BUWOG nutzt die enge Verbindung zwischen Microsoft Dynamics NAV und Microsoft Office für das Berichtswesen.

Easy Archiv

Das Standard Dokumentenmanagement- und Archivsystem Easy Archiv dient der strukturierten Ablage aller wichtigen Dokumente und eingescannten Belege. Diese werden mit Bezug zu NAV Objekten und Belegen verwaltet und können über Knopfdruck von dort aufgerufen werden.

Durch die professionelle Planung und Umsetzung der Partnerfirmen m+p und syskoplan war eine Integration und Erweiterung in die bestehende ERP Lösung von Microsoft Dynamics NAV ohne Probleme möglich.

Hannes Gutmeier – Projektleiter FIT+ / Head of IT Group Immofinanz

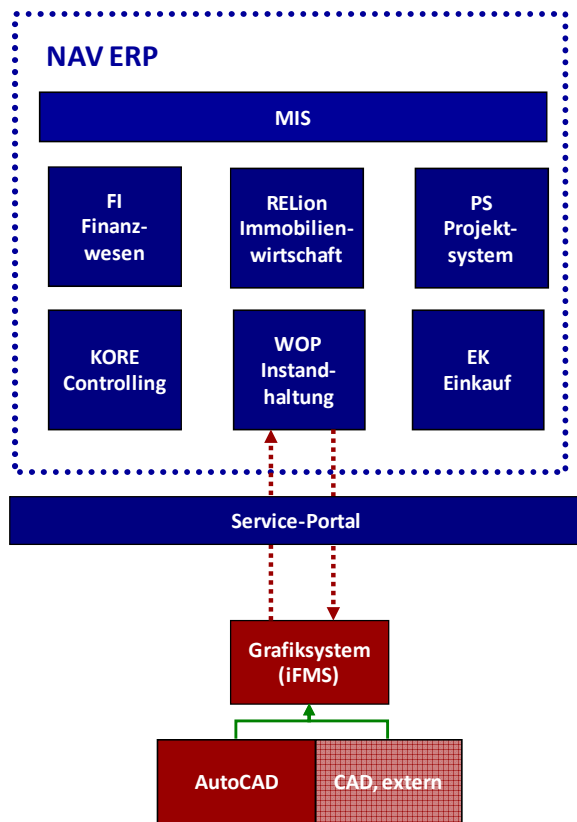
Die IT-Architektur

Das Grundkonzept der neuen IT-Architektur beruht darauf, konstruktive CAD-Pläne durch Anwendung einer verbindlichen CAD-Richtlinie so zu strukturieren, dass die relevanten grafischen und alphanumerischen Daten für die Bewirtschaftungs- und Immobilienprozesse durch das Grafiksystem iFMS gelesen werden können. Gleichzeitig wird daraus die architektonische

Sicht auf die Immobilienobjekte generiert und im NAV Modul TechFM erzeugt. Damit stehen Architekturobjekte - unabhängig vom Mandantenkonzept für Miet- und Wohneigentum – redundanzfrei zur Verfügung. Einerseits werden auf dieser Basis die Prozesse des Facility Managements optimal unterstützt und andererseits werden auch die Prozesse der Vermietung, Objektbuchhaltung und des Verkaufs unterstützt. An dieser Stelle wird aus der Architektursicht – wie sehen die Immobilien bauphysisch aus – die Nutzungssicht – wie sehen die Immobilien betriebswirtschaftlich aus – erzeugt.

Besonderes Alleinstellungsmerkmal dieser Lösung ist die Möglichkeit, alle grafischen Informationen und Beziehungen zueinander auch historisch auswerten zu können. So kann die Flächensituation auch rückblickend

oder vorausschauend auf geplante Änderungen dargestellt werden.



Integrierte IT-Architektur CAD – iFMS – NAV

Die Architektur- und CAD-Plansicht in iFMS

Das NAV integrierte Grafiksistem iFMS erzeugt aus den aus der konstruktiven CAD-Software eingelesenen Layern und Blocksymbolen sowie dem zugeordneten Raumstempel weitestgehend automatisch die Architektursicht als Objekthierarchie mit simplifizierter CAD-Planzuordnung. Synchron hierzu wird daraus automatisch die Architektur in NAV TechFM generiert.

Die Architektur- und Techniksicht in NAV TechFM

Das Branchenmodul NAV TechFM dient der Abbildung der Architektur- und Techniksicht als Basis für die Geschäftsprozesse der Instandhaltung und der Serviceauftragsabwicklung.

Technische Anlagen werden in einem hierarchischen Strukturbaum gebäude- und gewerkebezogen organisiert und gemäß der DIN 276 bzw. ÖNORM klassifiziert. Architektonische Objekte werden in einer parallelen Baumstruktur in Gebäude, Ebenen, Bestandseinheiten und Räume strukturiert. Die Zuordnung von technischen Anlagen zu Standorten erfolgt über Referenzierung der

Architektur. Alle Objekte erhalten einen eindeutigen Kennzeichnungsschlüssel, der sich durch Zusammenfügen der Schlüssel der Hierarchieebenen ergibt und damit für jedes Objekt eindeutig ist.

Die Nutzungssicht in RELion®

Das Branchenmodul RELion® dient der Abbildung der Nutzungssicht als Basis für die Geschäftsprozesse der kaufmännischen Immobilienverwaltung. Im Idealfall leiten sich die Mietflächen direkt aus den Architekturflächen ab. In der Praxis weicht die vermietbare Fläche aufgrund gesetzlicher Regelungen oder bestehender Mietverträge aber auch häufig davon ab. Diesem Umstand wird durch die Unterscheidung von Architektur- und Nutzungssicht Rechnung getragen.

Vorteile der neuen IT-Architektur

Die neue integrierte IT-Architektur verbindet die CAD-Welt mit der ERP-Welt und damit die grafische und die kaufmännische Sicht auf das Immobilienportfolio. Die Verbindung der Systemkomponenten vereinigt für den Anwender die Vorzüge der unterschiedlichen Funktionen und Sichten auf die Objekte. Dabei navigiert der Anwender zwischen den unterschiedlichen Systemkomponenten, ohne dass ihm der Wechsel der Systemgrenzen merklich auffällt.

Künftige Potenziale der neuen IT-Architektur

Bislang lag der Hauptfokus auf der Optimierung des Datenmanagements und der Erzeugung von Vermarktungsplänen. Perspektivisch bietet der Systemverbund aber viele weitere Funktionalitäten wie etwa die grafische Visualisierung alphanumerischer Informationen. So können z.B. Mietvertragsinformationen, geplante Instandhaltungsmaßnahmen, Servicelevel-Vereinbarungen oder technische Versorgungsbereiche und andere objektbezogene Informationen grafisch direkt in den Objekten dargestellt werden.

Nicht zuletzt können zur Verbesserung der Kunden- und Interessentenbeziehungen ausgewählte Immobilienpläne und -daten sowie ausgewählte Services in die BUWOG Homepage übertragen werden.

Ganz konkret ist ein Folgeprojekt geplant, in dem die hier entwickelte Funktionalität auf die neu integrierte Unternehmenseinheit BUWOG FM übertragen werden soll. Um auch hier den größtmöglichen Nutzen und bestmögliche Akzeptanz zu erreichen, sollen weitere Funktionalitäten aus dem Blickwinkel eines

Immobilienverwalters für Misch- und Gewerbeimmobilien etabliert werden.

Die IT-Architektur ist offen für zukünftige Erweiterungen und bietet der BUWOG weiterhin Möglichkeiten, die gute Positionierung im Immobilienmarkt durch Innovation und Service zu bestätigen und weiter zu verbessern.

Software und Services

- Microsoft Dynamics NAV
- NAV Tech FM
- iFMS

Partner

- m+p business solutions GmbH
- syskoplan AG