



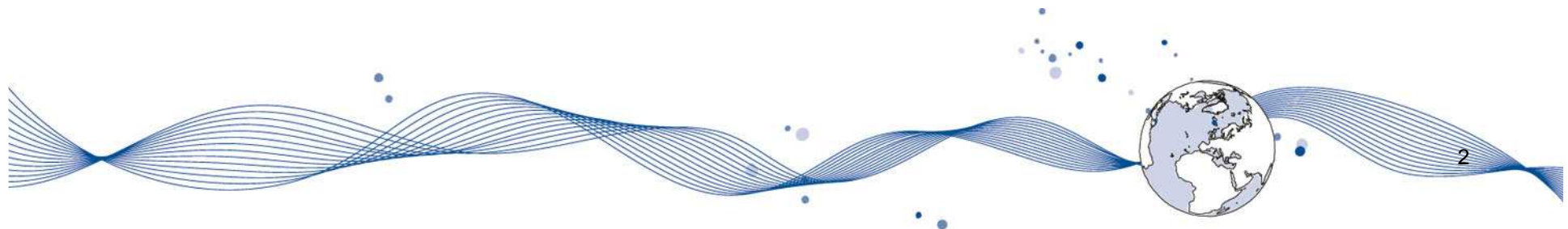
Erfolgreicher Wechsel zur flexiblen SAP Immobilien-Lösung

Potsdam, 24.06.2010

Joachim Lutz - Allianz Real Estate Germany GmbH, Kathrin Kruse - Boreales GmbH

Agenda

- Vorstellung Projektpartner
- Motivation / Ausgangssituation
- Bisherige Systemlandschaft / Rahmenbedingungen
- Projektentscheidung / Projektvorgehen
- Herausforderungen
- Lösungsumfang Kernprozesse Immobiliensystem
- Ausgewählte Funktionalitäten
- Neue Systemlandschaft / Systemintegration
- Erfahrungen nach 1,5 Jahre Produktivsetzung



Allianz Real Estate Germany GmbH - Überblick

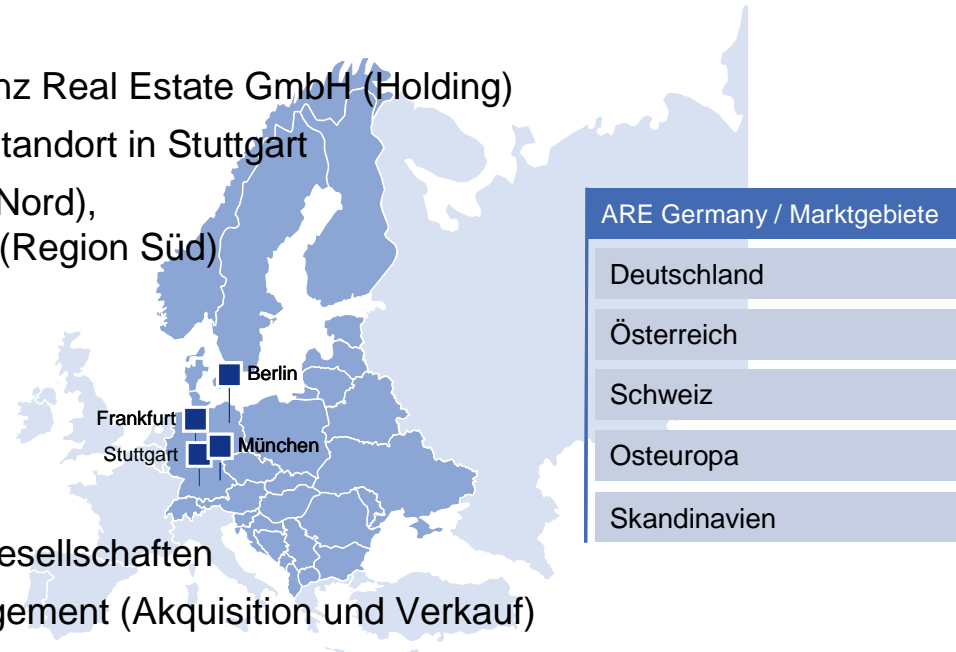
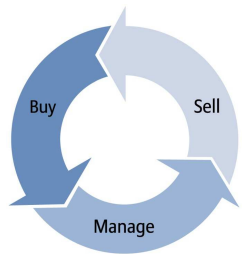
▪ Kurzprofil

- 100% Tochtergesellschaft der Allianz Real Estate GmbH (Holding)
- Head Office in Frankfurt, weiterer Standort in Stuttgart
- Niederlassungen in Berlin (Region Nord), Frankfurt (Region Mitte), München (Region Süd)
- ca. 150 Mitarbeiter

▪ Aufgaben

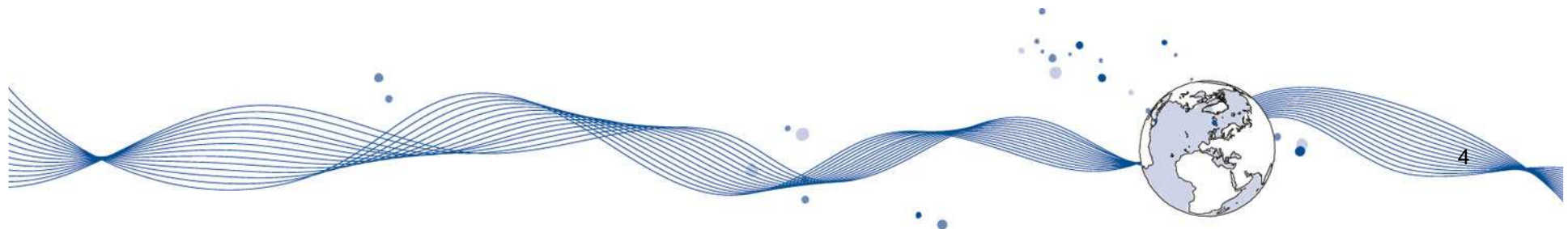
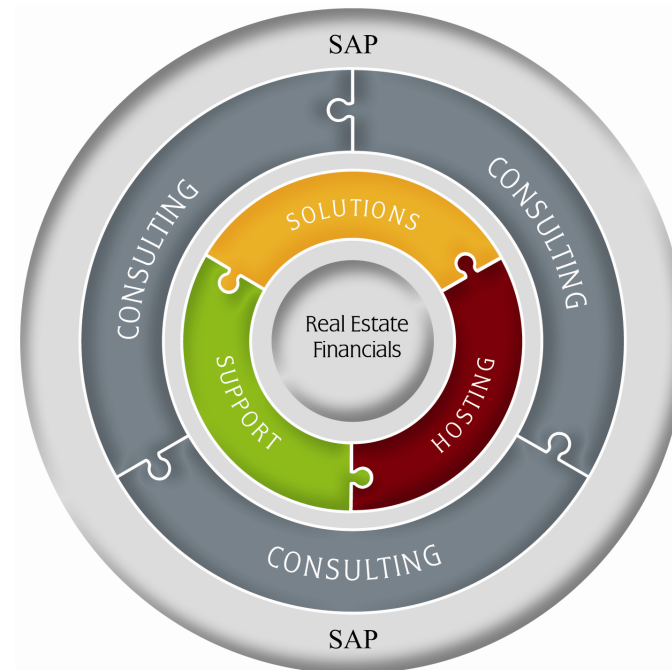
Für alle Allianz Versicherungsgesellschaften

- Operatives Investment Management (Akquisition und Verkauf)
- Asset Management
- Kundenorientierte Vermietung gewerblich genutzter Objekte
- Steuerung Property- und Centermanagement
- Technical Engineering



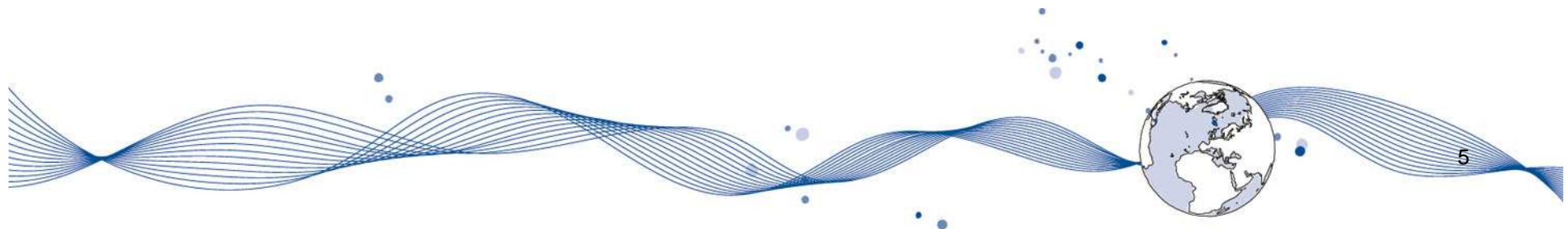
Boreales GmbH - Überblick

- Die Boreales GmbH ist ein unabhängiges IT-Beratungsunternehmen
- Konzentration auf die Finanz- und Immobilienbranche
- Service- und Solution-Plattform
 - SAP Real Estate
 - Financial Solutions
 - Technology
 - Produkte, Add ons
- Partnerschaftliche und nachhaltige Kundenbeziehungen

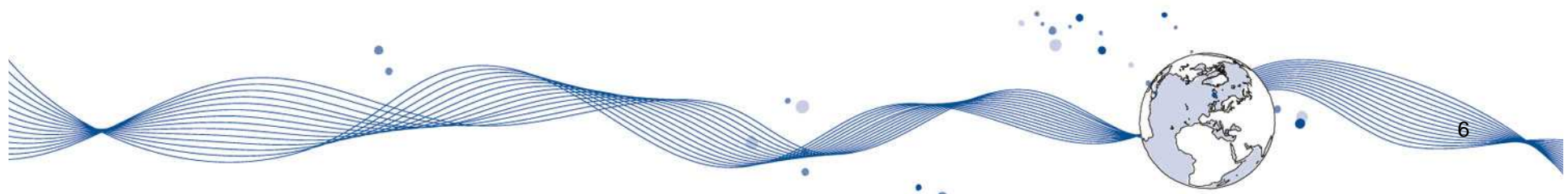
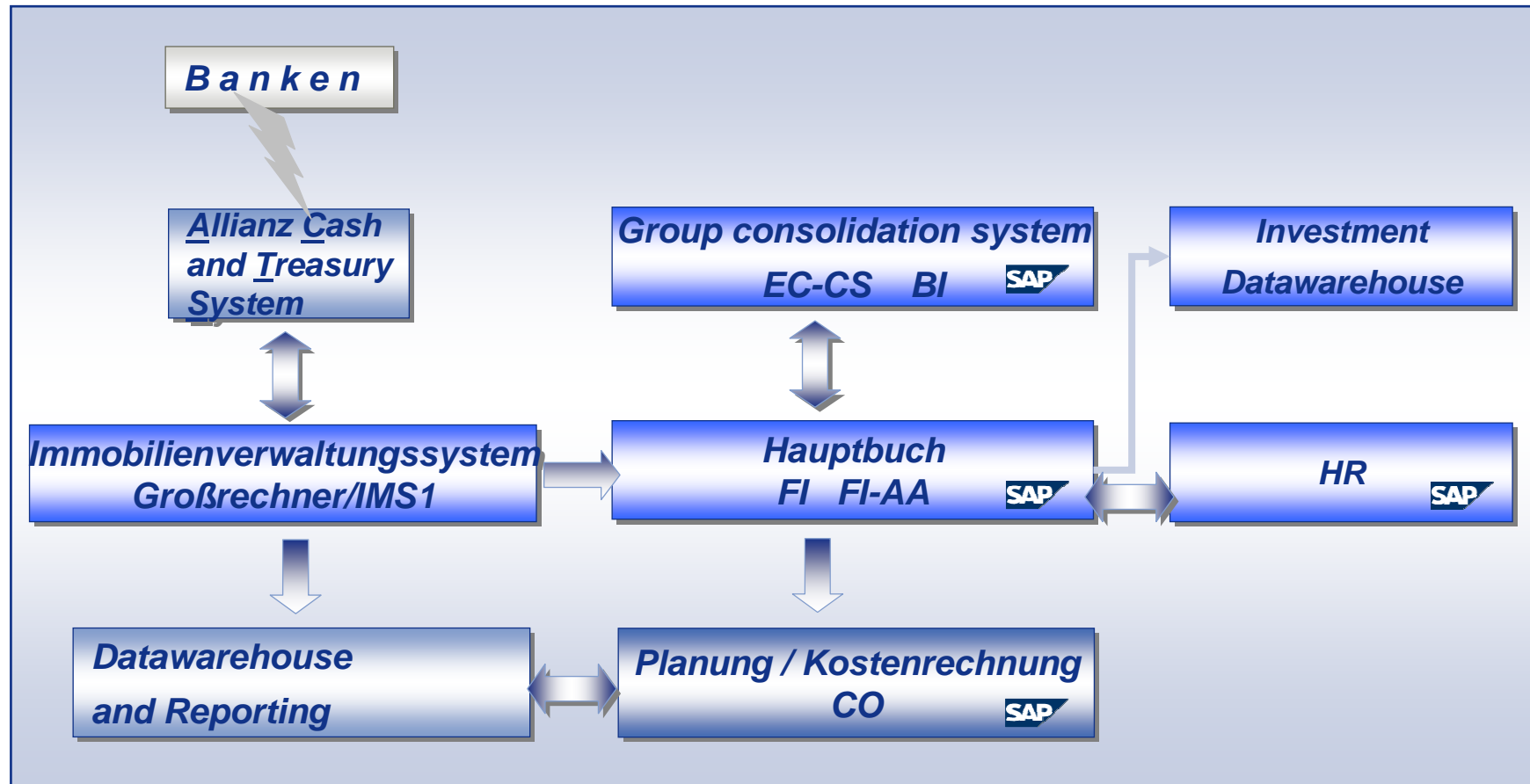


Motivation / Ausgangssituation

- Internationale Neuausrichtung der Allianz Real Estate mit Umsetzung des Investment- und Asset Management in regionalen Gesellschaften
- Change bei Allianz Real Estate Germany vom „Full-Service-Provider“ zum Asset-Manager durch Outsourcing von Property Management und Center Management
- Änderung Portfoliostruktur durch Umsetzung einer konsequenten Buy-Manager-Sell-Strategie
- Target operating model: einheitliche standardisierte Daten- und IT-Plattform für das globale Immobiliengeschäft mit Abbildung aller hierfür erforderlichen Funktionalitäten

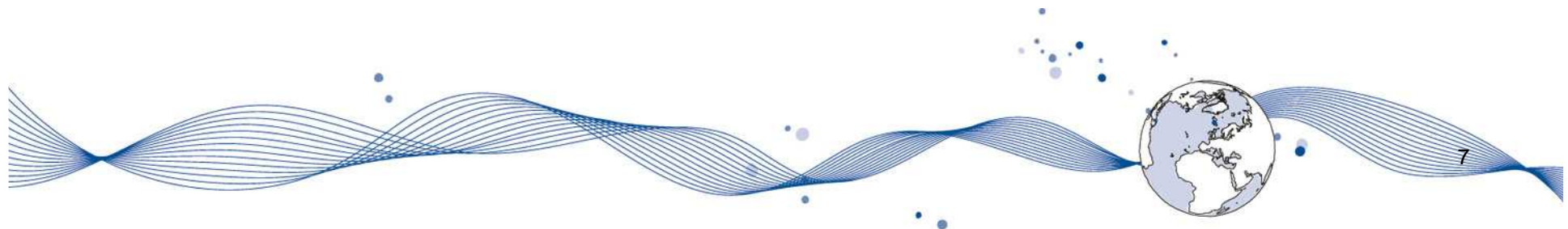


Bisherige Systemlandschaft



Rahmenbedingungen

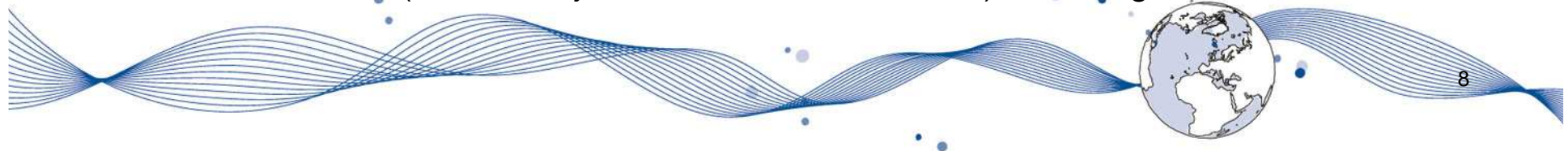
- SAP als strategisches Produkt im Allianz-Konzern
- Konzernvorgabe: SAP-Template für Gesellschaftsbuchhaltung/-controlling
- Anforderung der Konzernrechnungslegung: einheitlicher Konzernkontenplan (10stellig) mit Konzern-weit verbindlicher Vorgabe der ersten sieben Stellen
- Nutzung einheitlicher Konzernsysteme (auch non-SAP), z.B. zentraler Zahlungsverkehr durch Einbettung in IT-Landschaft des Konzerns



Projektentscheidung

- Vorstudie
 - Bestandsaufnahme mit Analyse der zukünftig notwendigen Anforderungen
 - Betrachtung und Prüfung der im Einsatz befindlichen Systeme
- Entscheidung zur Systemlandschaft
 - Immobilienverwaltungssystem mit SAP ERP Central Component 6.0
 - Integration der Unternehmensbuchhaltung/-controlling in die SAP-Konzernlösung
- Entscheidung zum Funktionsumfang / Nutzung und Einsatz von Modulen
 - Module für Finanzen / Controlling -> FI New GL, AA, AP, AR, CO
 - Module für Immobilienmanagement -> RE-FX, MM, PS

Einbindung und Begleitung des Projektes durch die Allianz Common Applications and Services GmbH (IT-und Projektdienstleister der Allianz) als Erfolgsfaktor




Projektplan


Apr 07	Mai 07	Jun 07	Jul 07	Aug 07	Sep 07	Okt 07	Nov 07	Dez 07	Jan 08	Feb 08	Mär 08	Apr 08	Mai 08	Jun 08	Jul 08	Aug 08	Sep 08	Okt 08	Nov 08	Dez 08	Jan 09
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Vorstudie


Konzeptionsphase

→  Fertigstellung Konzeption


Abnahmephase Konzepte

→  Endabnahme Konzeption


Realisierungsphase


→  Customizing / Entwicklung

Abnahmephase Customizing /
Entwicklung je AP

→  Endabnahme je AP

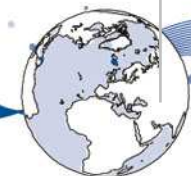
Test / Abnahme / Produktivsetzung

Integrationstests →  Abnahme System

Vorbereitung Produktivbetrieb
Datenübernahme
Schulungen →  Go Live

Support →

Projektmanagement / Qualitäts- und Risikomanagement



Projektgrundsatz

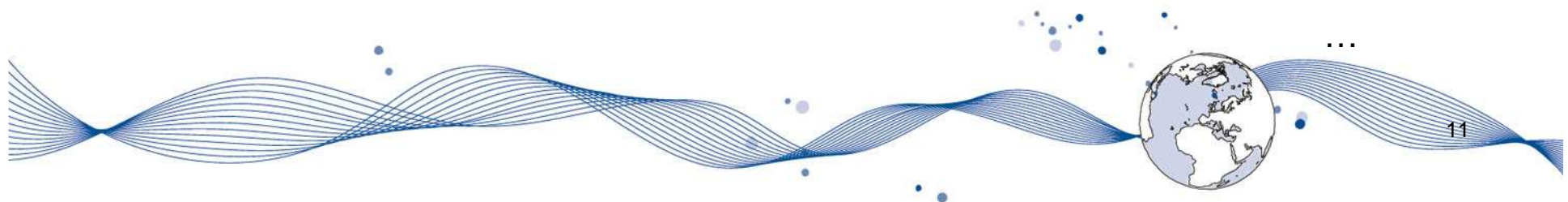
Hohe Prozessabdeckung bei gleichzeitiger Kostenreduktion durch Standardisierung

- Bereits bei der Konzeption Berücksichtigung der zukünftigen Portfoliostruktur (Schwerpunkt auf Gewerbeimmobilien)
 - Kernprozesse wurden im Zuge der Neuausrichtung neu definiert und werden systemseitig unterstützt.
 - Vereinfachung und Neustrukturierung aller Ordnungsmerkmale (z. B. Nutzungsarten, Nebenkostenschlüssel) zur Erhöhung der Bestandstransparenz; Orientierung an marktgängigen Parametern.
 - Umsetzung der Anforderungen erfolgte immer unter besonderer Berücksichtigung der Realisierbarkeit im Standard, um Folgekosten bei der Systempflege (Support Packages, Enhancement Packages, OSS-Hinweise, etc.) zu begrenzen.
- weitestgehender Verzicht auf Modifikationen



Herausforderungen

- Abbildung der Anforderungen verschiedener Buchungskreisarten
 - Objektbuchhaltung
 - Objektgesellschaft
 - Anteilsbuchungskreise
 - Ausländische Beteiligungen
- erweiterte Anforderungen durch das Konzernrechnungswesen
 - Einführung Konzernkontenplan, Konsolidierung
 - Anbindung einheitlicher Konzernsysteme
- Datenmigration
 - Zusammenführung der Daten aus verschiedenen Vorsystemen
 - Bestandsgröße von ca. 350 Wirtschaftseinheiten mit ca. 21.000 Mieteinheiten



Herausforderungen

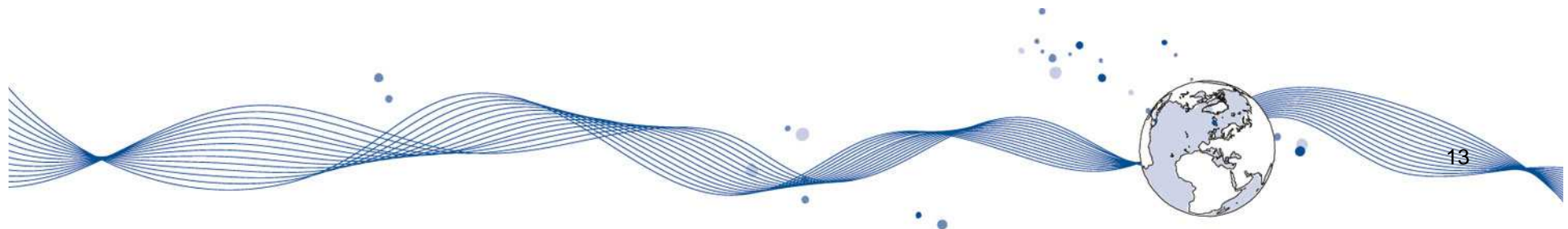
- Anbindung von ca. 300 Anwendern (Asset- und Property Management)
 - Zugriff Property Management über Citrix/Windows Terminal Server Farm
 - Abgrenzung der Berechtigungen auf Bestandsebene für eigene Mitarbeiter und die Mitarbeiter der einzelnen Dienstleister notwendig
→ hoher Aufwand, um ausreichend in SAP abzubilden - größere Abdeckung im SAP-Standard wünschenswert.
- SOX-Konformität musste im Allianz-Konzern gewährleistet sein
 - Modulübergreifend realisiertes 4-Augen-Prinzip fehlt im SAP-Standard (v. a. im SAP FI mit Bezug auf die Immobilienkontierung)
 - z. T. organisatorische Behelfslösungen notwendig
- Schulungskonzept / Organisation
 - zeitnahe funktionsbezogene Schulung aller Asset- und Property Manager innerhalb von 8 Wochen vor Produktivstart



Lösungsumfang Kernprozesse Immobiliensystem

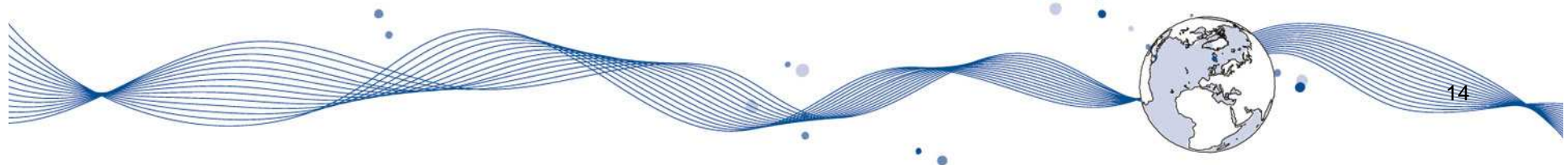
Abdeckung der Anforderungen von Asset und Property Management

- Schwerpunkt Property Management:
operative Bestandsabwicklung in den Bereichen Stamm- und Vertragsdatenmanagement, Nebenkostenabrechnung, Mieterhöhung, Debitoren-/Kreditoren-/Hauptbuchhaltung, Baumaßnahmenplanung und -abwicklung sowie Kostencontrolling
- Schwerpunkt Asset Management:
Aufgabenschwerpunkte in der Haupt- und Anlagenbuchhaltung, Planung und Budgetierung von Baumaßnahmen, Kostencontrolling, Reporting über alle Aktivitäten

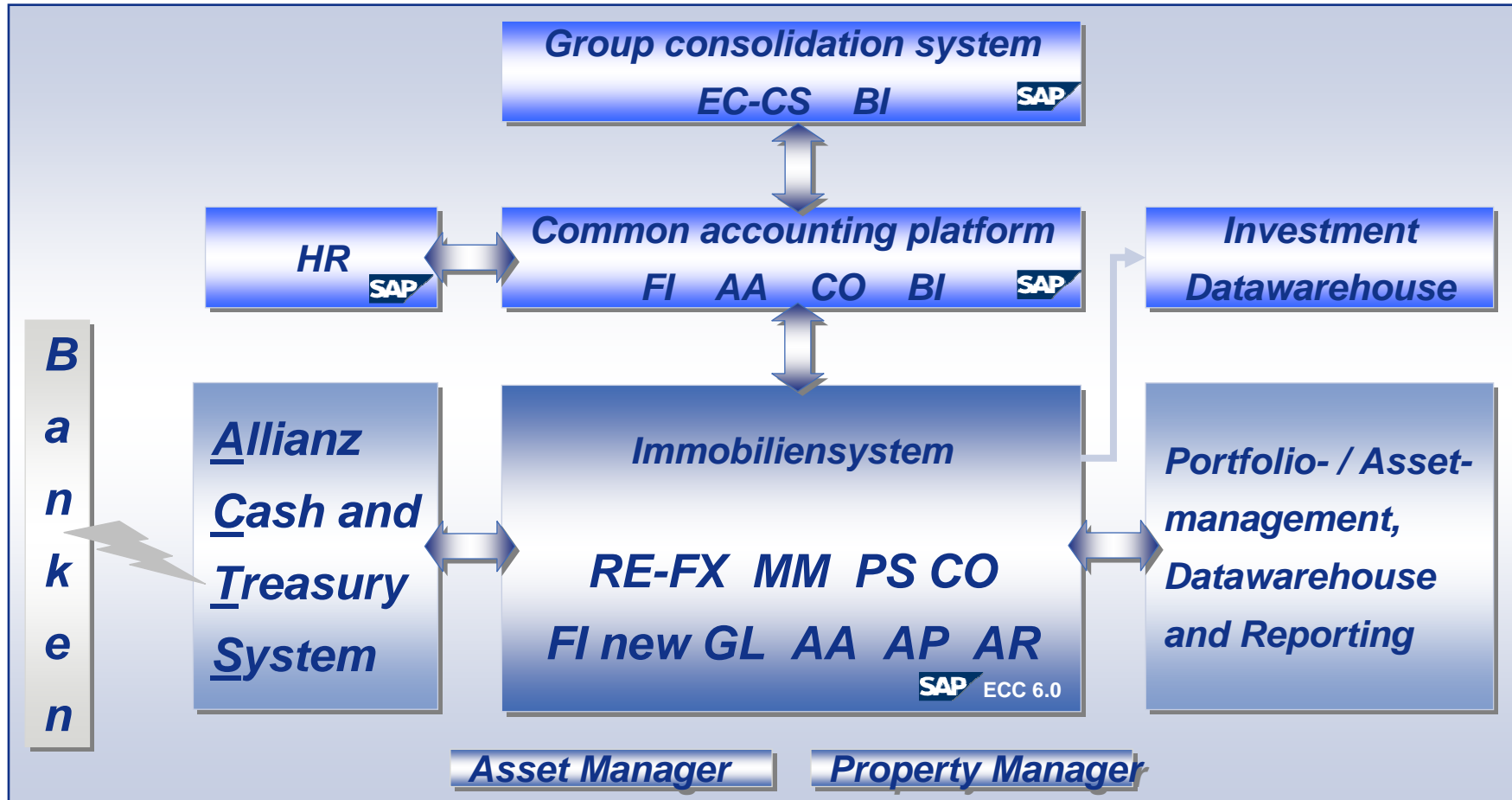


Ausgewählte Funktionalitäten

- Hauptbuchhaltung: Nutzung New GL
Abbildung paralleler Rechnungslegungsvorschriften
Einsatz Vorsteuerberichtigung gem. § 15a UStG
- Kreditorenbuchhaltung: summenabhängige, stochastische Rechnungsprüfung im Rahmen des Zahlungsvorschlaglaufs
- Nebenkosten: Berücksichtigung von Kappungen auf Mietvertragebene (Kappungsgrenzen/-schwellen, Mieteranteile)
- Debitorenbuchhaltung: maschinelle Verzinsung von Debitorensalden
Ermittlung und Ausweis von Eigen-/Fremd-/Konzernumsätzen
- Planung Baumaßnahmen: integrative Baumaßnahmenplanung in SAP PS mit Asset-Planung außerhalb SAP mittels bidirektionaler Schnittstelle zur Weiterverarbeitung bzw. Update in SAP PS nach Planfestlegung
- Dokumentenmanagement: direkter Absprung aus SAP in Internet-basiertes Dokumentenmanagementsystem für Mieter- und Hausakten

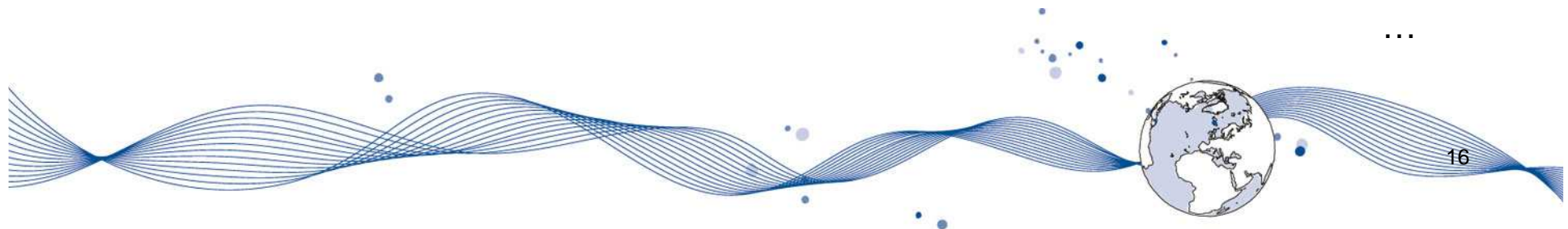


Neue Systemlandschaft / Systemintegration



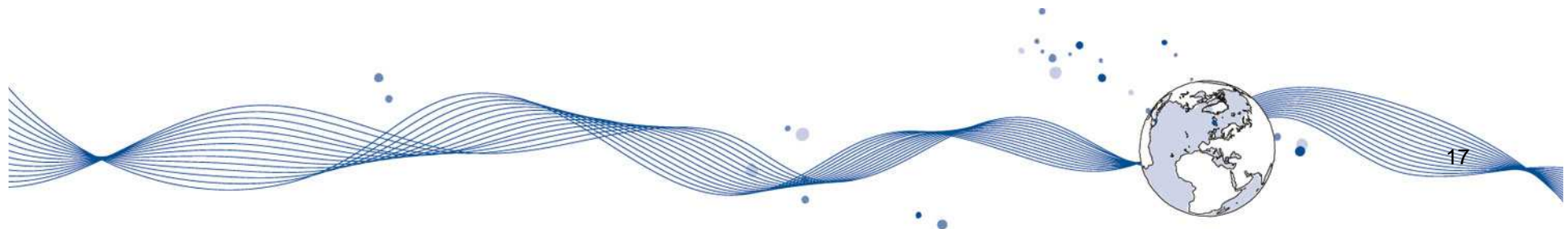
Vorteile der neuen Systemlandschaft

- Abwicklung aller Funktionen des Asset- und Property Managements
- Inlandsbestände und direkt geführte Auslandsbestände können gleichen Kriterien unterliegen
- Integriertes System für das gesamte Immobiliengeschäft unter Allianz-Bedingungen
 - Unabhängigkeit von externen Dienstleistern inkl. deren IT-Strategie/-Entwicklung und Prozesse
 - online und realtime Einblick in die durch Dienstleister verwalteten Datenbestände
 - Vermeidung komplexer Datenschnittstellen und damit verbundener Fehlerquellen
 - Flexibilität bzgl. Anforderungen an Daten sowie deren Auswertbarkeit
 - Konzernanforderungen zentral und zeitgleich für alle Dienstleister umgesetzt



Vorteile der neuen Systemlandschaft

- Abkopplung des Corporate Accounting/Controlling und Integration in eigene SAP-Template-Lösung der Allianz Gruppe
- Weitere Local Units als Asset Manager und deren Dienstleister können in das gleiche System integriert werden
- SAP RE-FX ist für Neuentwicklungen in der Allianz Group gesetzt
 - Option auf internationalen Rollout sowie internationalen Support innerhalb der Allianz Group



Erfahrungen nach 1,5 Jahre Produktivsetzung

- Hohe Systemstabilität seit Produktivsetzung
- Bisher notwendige Systemanpassungen sind minimal
 - Change Requests im Rahmen neuer Fach-/Konzernanforderungen
- Eine nach der Einführung durchgeführte Usability-Befragung bei den Anwendern war überwiegend positiv.

Anmerkungen der Anwender :

- Hilfetexte in SAP oft nicht ausreichend → User-Handbuch wird erweitert
- Wissenslücken in einzelnen Bereichen → Nachschulungen erforderlich
- Flexibilität des Systems
 - weitere Dienstleister konnten problemlos angebunden werden

→ Fazit: Große Zufriedenheit mit Systemwechsel





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Allianz Real Estate Germany GmbH

Organisation/IT
Charlottenstr. 3
70182 Stuttgart

Telefon: +49 711 663 2972
Fax: +49 711 663 3743

www.allianz-realestate.com

**Boreales GmbH
Hamburg/Frankfurt**

Zentrale Hamburg
Kurze Mühren 6
20095 Hamburg

Telefon: +49 40 41924 30
Fax: +49 40 41924 310
E-Mail: info@Boreales.de

www.Boreales.de