



## DEGI

# WIRTSCHAFTLICHKEIT, COMPLIANCE UND AGILITÄT FÜRS IMMOBILIENGESCHÄFT

„Wir können jetzt unser weltweites Immobilien- und Beteiligungsportfolio genau so abbilden, wie wir es benötigen.“

Michael Determann, Geschäftsführer DEGI

### AUF EINEN BLICK

#### Unternehmen

- Name: DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
- Standort: Frankfurt am Main
- Branche: Finanzdienstleister
- Produkte und Services: Management von offenen Immobilienfonds
- Verwaltetes Vermögen: 6 Milliarden Euro
- Angestellte: rund 130
- Internetadresse: [www.degi.com](http://www.degi.com)
- Partner: Boreales GmbH

#### Herausforderungen und Chancen

- Abnehmende Anpassungsfähigkeit der IT-Landschaft aufgrund von Modifikationen und Eigenentwicklungen
- Zunehmende Geschwindigkeit, Komplexität und Internationalisierung im Immobiliengeschäft
- Strengere Vorschriften für Reporting und Rechnungslegung

#### Projektziel

Eine durchgängige und anpassungsfähige Prozessunterstützung für das Kerngeschäft

#### SAP-Lösungen und -Services

- SAP ERP
- SAP Real Estate Management

#### Highlights der Implementierung

- Der volle Nutzen- und Funktionsumfang wurde im vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmen umgesetzt
- Die Qualität der Datenübernahme wurde von Wirtschaftsprüfern begutachtet und positiv bewertet

#### Entscheidung für SAP

- Das neue Hauptbuch von SAP ERP entspricht allen DEGI-Anforderungen
- Nahtlose Integration von Immobilienmanagement, Rechnungswesen und Finanzbuchhaltung
- Komplexität der Immobilienbewirtschaftung flexibel abbildbar

#### Nutzen

- Zuverlässige Preisbildung für Anteilscheine
- Schnelle Konsolidierung von Geschäftszahlen
- Mehr Tempo und Qualität bei Rechnungslegung, Reporting und Dokumentation
- Einführung neuer Anlageprodukte beschleunigt
- Zusammenarbeit mit Property Managern vereinfacht
- Durchgängige Unterstützung der Kerngeschäftsprozesse
- Konzentration aufs Kerngeschäft dank wartungsfreundlicher Standardsoftware

#### Vorhandene Systemlandschaft

SAP R/3 (Funktionen heute im Rahmen von SAP ERP verfügbar)

# DEGI

#### Kundenbericht

SAP Real Estate Management



# WIRTSCHAFTLICHKEIT, COMPLIANCE UND AGILITÄT FÜRS IMMOBILIENGESCHÄFT

Die Kapitalanlagegesellschaft etablierte eine durchgängige Lösung für die Kerngeschäftsprozesse Immobilienmanagement, Rechnungswesen und Finanzbuchhaltung. Als eines der ersten Unternehmen verbindet sie das neue Hauptbuch von SAP® ERP mit SAP Real Estate Management.

Das Kerngeschäft der DEGI Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds mbH (DEGI) sind Immobilienkapitalanlagen. Die DEGI ist Teil der weltweit operierenden Aberdeen-Gruppe und verwaltet für 200.000 private und institutionelle Investoren ein Nettofondsvermögen von 6 Milliarden Euro. Die in Frankfurt am Main ansässige Gesellschaft ist seit über 35 Jahren am Markt und beschäftigt rund 130 Mitarbeiter.

## **Weltweit mehr Tempo und Komplexität**

Im heutigen Immobiliengeschäft kommt es vor allem auf eines an: Anpassungs- und Reaktionsfähigkeit. Denn die Halte-dauer von Immobilien wird kürzer, das Transaktionsvolumen steigt. Zudem verschärfen sich in vielen Ländern die gesetzlichen Anforderungen an die Bilanzierung, Dokumentation und das Reporting. Immer wichtiger wird für die DEGI auch die parallele Rechnungslegung, da die Fondsgesellschaft weltweit mit Immobilienobjekten handelt.

Darüber hinaus muss diese in der Lage sein, die zunehmende Komplexität des Immobiliengeschäfts abzubilden – vom Kauf und der Bewirtschaftung einzelner Immobilien bis hin zur Beteiligung an

Gesellschaften mit einem breit gefächerten Immobilienportfolio. Und schließlich benötigt die DEGI mehr Flexibilität bei der Anbindung ihrer zahlreichen Property Manager, die in verschiedenen Ländern für die Immobilienbewirtschaftung zuständig sind.

## **Entscheidung für Branchenkenntnis**

Im Jahr 2000 hatte die DEGI die ERP-Anwendung SAP R/3® eingeführt. In den Folgejahren kamen zahlreiche Eigenentwicklungen und Modifikationen hinzu. Das System wurde unübersichtlich und verlor an Anpassungsfähigkeit. Für die aktuellen Marktanforderungen reichte es nicht mehr aus. Hinzu kam das nahende Ende des Supports für SAP R/3. Die DEGI wünschte sich eine Lösung, die die aktuellen Anforderungen abbilden kann und sich mühelos an künftige Strategien und Prozesse anpassen lässt.

Im Oktober 2005 lud die DEGI mehrere Beratungsfirmen ein, um gemeinsam über ein zukunftssicheres Gesamtpaket nachzudenken. Das Unternehmen entschied sich für die Boreales GmbH, ein in Hamburg ansässiges IT-Beratungsunternehmen, das auf die Immobilien-

wirtschaft spezialisiert ist und sich mit dem Beteiligungsmanagement sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen von Immobilienfonds auskennt.

Von Februar bis März 2006 analysierte Boreales die bestehenden Geschäftsprozesse und die aktuellen Geschäftsanforderungen. „Ausgehend von der Bestandsaufnahme haben wir ein Zielfoto entwickelt, das wir dann mit DEGI diskutiert haben“, berichtet Kay von Witzler, der Geschäftsführer von Boreales. Das zentrale Motiv des „Zielfotos“: Die Kerngeschäftsprozesse von DEGI sollten mit den Anwendungen SAP ERP und SAP Real Estate Management abgebildet werden. Nach umfassender Prüfung nahm die DEGI den Vorschlag des Beratungshauses im April 2006 an.

## **Ein starkes Argument: Das neue Hauptbuch**

„Uns hat das neue Hauptbuch von SAP ERP überzeugt“, kommentiert Steffen Schütz, verantwortlich für das Rechnungswesen der DEGI. „Es erfüllt die DEGI-Anforderungen hinsichtlich Investorenreporting, Mehrwährungsfähigkeit, Internationalisierung in Verbindung mit parallelen Rechnungslegungsvorschriften besser als jede andere Unternehmensanwendung. Und es ermöglicht uns, eine einheitliche Datenbasis für das Portfoliomanagement zu schaffen“, so der Bereichsleiter. Denn die Finanzbuchhaltung und das Rechnungswesen sind mit dem Immobilienmanagement umfassend integriert. Außerdem erleichtert der nahtlose



„Die Einführung von SAP ERP und SAP Real Estate Management war ein voller Erfolg. Alle vereinbarten Funktionalitäten sind vollständig im vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmen umgesetzt worden.“

Michael Determann, Geschäftsführer DEGI

Informationsfluss die Planung, Überwachung und Steuerung von Kapitalanlageobjekten.

An der Anwendung SAP Real Estate Management schätzen DEGI und Boreales vor allem die Flexibilität: Die räumliche und zeitliche Komplexität heutiger Immobiliennutzung lässt sich problemlos abbilden, Verlängerungsoptionen und Leerstände inklusive. Auch die von Land zu Land unterschiedliche Vertragsgestaltung im Immobiliengeschäft wird von SAP Real Estate Management umfassend berücksichtigt.

### Konzentration aufs Kerngeschäft

In der Vereinbarung mit DEGI verpflichtete sich Boreales, nach dem Produktivstart auch die Betreuung und den Betrieb des Systems zu übernehmen. „Wir verdienen unser Geld nicht mit IT-Dienstleistungen, sondern mit offenen Immobilienfonds“, erläutert Schütz das Arrangement. So kann sich das Unternehmen, das über keine eigene IT-Abteilung verfügt, künftig ganz auf seine Kernaufgaben konzentrieren.

### Ausführlich konzipieren ...

Im Mai 2006 startete das Projekt mit der Konzeptionsphase. Das Projektteam legte die Konzepte für die Berechtigungsverwaltung, die Anbindung der Property Manager, der Schnittstellen und der Datenübernahme detailliert fest. Für die Datenübernahme führte es neue Konsistenzprüfungen ein. Und die Buchungslogiken richtete es konsequent an den International Financial Reporting Standards (IFRS) aus.

### ... zügig und reversionssicher realisieren

Auf die ausführliche Konzeption folgte die zügige Realisierung. Im November 2006 wurden die Anwendungen SAP ERP und SAP Real Estate Management implementiert und anschließend für den ersten Immobilienfonds die DEGI-Geschäftsdaten und -objekte auf das neue Zielsystem migriert. Eine anspruchsvolle Aufgabe: Denn jeder Immobilienfonds umfasst in der Regel zahlreiche Länder, sprich: Buchungskreise, mit jeweils spezifischen Lokalisierungsanforderungen.

Anschließend widmete man sich den Funktions- und Datenübernahmetests, der Testdokumentation, den Delta-Schulungen und der Go-live-Planung. Die Datenübernahme wurde von Wirtschaftsprüfern kontrolliert, die Doku-

„Uns hat das neue Hauptbuch von SAP ERP überzeugt. Es erfüllt die DEGI-Anforderungen besser als jede andere Unternehmensanwendung. Und es ermöglicht uns, eine einheitliche Datenbasis für das Portfoliomanagement zu schaffen.“

Steffen Schütz, Leiter des Bereichs Rechnungswesen, DEGI

mentation musste allen gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. „Wir haben im Projekt fünf Revisionen gehabt. Das waren keine Tagesveranstaltungen“, berichtet von Witzler.

Im Frühjahr 2007 ging der erste Immobilienfonds mit der neuen Prozessunterstützung produktiv. Weitere Fonds folgten im Sommer und Herbst.

Schließlich ging am 1. Januar 2008 die DEGI selbst an den Produktivstart.

### Klare Ausrichtung am SAP-Standard

„Die Einführung von SAP ERP und SAP Real Estate Management war ein voller Erfolg. Alle vereinbarten Funktionalitäten sind vollständig im vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmen umgesetzt worden“, fasst DEGI-Geschäftsführer Michael Determann zusammen. Das Projekt habe vom Engagement der Fachabteilungen und der uneingeschränkten Unterstützung der Geschäftsführung profitiert, so die Einschätzung von Schütz.

Die Projektziele seien klar kommuniziert worden. „Jeder wusste, dass wir ein releasefähiges System brauchen und sich die Geschäftsprozesse am SAP-Standard orientieren sollen und nicht

an den bisherigen Gewohnheiten der Anwender“, berichtet Schütz. Die Kommunikation mit dem Implementierungspartner sei sehr produktiv gewesen. „Von Boreales bekamen wir immer eine offene, ehrliche Meinung. Darauf konnten wir uns verlassen, und wir wussten jederzeit, wo wir im Projekt stehen“, lobt Schütz.

## Zuverlässige Preisbildung, routiniertes Reporting

DEGI ist eines der ersten Unternehmen, die SAP Real Estate Management mit dem neuen Hauptbuch von SAP ERP verbunden haben. „Wir können jetzt unser weltweites Immobilien- und Beteiligungsportfolio genau so abbilden, wie wir es benötigen“, sagt Geschäftsführer Determann. Für das Unternehmen ist die nahtlose Integration zwischen Immobilienmanagement sowie Finanz- und Kostenrechnung entscheidend:

„Wir müssen täglich einen Preis berechnen, zu dem Anleger Anteilscheine kaufen und verkaufen. Die Preisbildung muss absolut zuverlässig sein, und für diese Zuverlässigkeit sorgt SAP ERP

geht. Auch die Einführung neuer Anlageprodukte erfolgt mit deutlich höherem Tempo: Neue Buchungskreise lassen sich jetzt sehr viel schneller als mit der alten Lösung anlegen. Und durch voreingestellte Eingaberestriktionen werden Fehler von vornherein ausgeschlossen. Auch die Zusammenarbeit mit ihren Property Managern gestaltet sich für die DEGI einfacher und kostengünstiger. Diese können sich jetzt über VPN von jedem Land der Welt aus sicher in das DEGI-System einwählen.

Zusätzliche Sicherheit gewährleistet die DEGI mit der SAP-ERP-Komponente SAP Solution Manager: Damit werden die Transaktionen externer Anwender lückenlos erfasst. Auch zur revisions-

„Wir müssen täglich einen Preis berechnen, zu dem Anleger Anteilscheine kaufen und verkaufen. Die Preisbildung muss absolut zuverlässig sein, und für diese Zuverlässigkeit sorgt SAP ERP Financials.“

**Steffen Schütz**, Leiter des Bereichs Rechnungswesen, DEGI

Financials“, betont Schütz. Mit dieser Wertschätzung ist die DEGI nicht alleine. Immer mehr Kapitalanlagegesellschaften berechnen ihre aktuellen Fondspreise mit Hilfe von SAP-Software.

Weltweites Reporting ist für die DEGI zu einer Routine geworden, die jetzt schnell und reibungslos über die Bühne

sicheren Dokumentation von Change Requests und Erweiterungen wird SAP Solution Manager eingesetzt.

„Wir sind überrascht, wie transparent unsere Geschäftsabläufe geworden sind. Mit SAP ERP haben wir eine Nachvollziehbarkeit erreicht, die wir so noch nie hatten“, bilanziert Schütz.

## SAP Deutschland AG & Co. KG

Hasso-Plattner-Ring 7

69190 Walldorf

T 08 00 / 5 34 34 24\*

F 08 00 / 5 34 34 20\*

E info.germany@sap.com

www.sap.de/immobilien

Kostenloser Online-Newsletter

www.sap.de/sapimfokus

\* gebührenfrei in Deutschland



50 089 834 (08/06)

© 2008 SAP AG.

Alle Rechte vorbehalten. SAP, R/3, xApps, xApp, SAP NetWeaver, Duet, PartnerEdge, ByDesign, SAP Business ByDesign und weitere im Text erwähnte SAP-Produkte und -Dienstleistungen sowie die entsprechenden Logos sind Marken oder eingetragene Marken der SAP AG in Deutschland und anderen Ländern weltweit. Alle anderen Namen von Produkten und Dienstleistungen sind Marken der jeweiligen Firmen. Die Angaben im Text sind unverbindlich und dienen lediglich zu Informationszwecken. Produkte können länderspezifische Unterschiede aufweisen.

In dieser Publikation enthaltene Informationen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die vorliegenden Angaben werden von SAP AG und ihren Konzernunternehmen („SAP-Konzern“) bereitgestellt und dienen ausschließlich Informationszwecken. Der SAP-Konzern übernimmt keinerlei Haftung oder Garantie für Fehler oder Unvollständigkeiten in dieser Publikation. Der SAP-Konzern steht lediglich für Produkte und Dienstleistungen nach der Maßgabe ein, die in der Vereinbarung über die jeweiligen Produkte und Dienstleistungen ausdrücklich geregelt ist. Aus den in dieser Publikation enthaltenen Informationen ergibt sich keine weiterführende Haftung.