



## Überblick

**Land:** Österreich  
**Branche:** Baugewerbe und Immobilien  
**Mitarbeiter:** 210  
**Anzahl der PCs:** rund 220

### Unternehmen

Die Unternehmensgruppe BUWOG betreut rund 37 000 Wohnungen (davon 33 400 Wohnungen im Eigentum) und circa 5500 Büro- und Gewerbeobjekte mit etwa 3,6 Millionen Quadratmeter Nutzfläche. Der Umsatz lag 2010 bei 168 Millionen Euro.

### Ausgangssituation

Lange Zeit arbeitete die BUWOG mit zahlreichen Insellösungen, die teilweise über Schnittstellen miteinander verbunden waren. Neue Anforderungen ließen sich nur mühsam umsetzen.

### Lösung

Die BUWOG entschied sich, Microsoft Dynamics NAV einzusetzen. Die Lösungen „NAV TechFM“ und „RELion“ sorgten für die Ausrichtung des ERP-Systems auf die Immobilienbranche.

### Nutzen

Mit Microsoft Dynamics NAV steigt die Effizienz zentraler Unternehmensprozesse. Wichtige Informationen stehen jetzt allen Mitarbeitern zur Verfügung. Darüber hinaus kann sich die BUWOG schneller auf veränderte Rahmenbedingungen einstellen.

Thema: Enterprise Resource Planning (ERP)

## Mit integrierter Immobiliensoftware fit für die Zukunft

„Mit Dynamics NAV sind wir in der Lage, neue Aufgaben, Prozesse oder zusätzliche Geschäftsfelder abzubilden. Damit können wir auf veränderte Rahmenbedingungen und Marktchancen schneller reagieren.“

Hannes Gutmeier, Head of Group IT der IMMOFINANZ Group

Die Firmengruppe BUWOG/ESG/BUWOG-FM ist ein Allrounder in Sachen Bauen und Wohnen, der in seinem heimischen Markt sehr erfolgreich ist. Die Bandbreite der angebotenen Leistungen erstreckt sich von der Planung über die Errichtung und Verwertung bis zur anschließenden Verwaltung der Gebäude. Die IT der BUWOG-Gruppe zeigte sich hingegen weniger flexibel: Mit hohem persönlichem Einsatz überbrückten die Mitarbeiter alle Herausforderungen einer historisch gewachsenen, fragmentierten IT-Landschaft. Im Herbst 2006 initiierte die Wohnungsgesellschaft deshalb ein umfassendes Optimierungsprogramm. Zentrale Geschäftsprozesse wurden gestrafft, die IT-Landschaft modernisiert und die Mitarbeiter von unnötigen Routinetätigkeiten befreit. Eine tragende Rolle spielte dabei die Einführung einer modernen Lösung für die Immobilienbranche. Heute laufen viele Prozesse effizienter, die Mitarbeiter überblicken alle relevanten Vorgänge, und die BUWOG-Gruppe kann schnell reagieren, wenn sich Rahmenbedingungen ändern.



„In zentralen Bereichen wie dem Einkauf, dem Stammdatenmanagement oder der Annahme von Servicevorgängen arbeiten wir heute schneller und effektiver.“

Martin Puckl, Leiter Controlling bei der BUWOG-Gruppe

Als innovativer Bauträger, aktiver Asset-Manager, qualitätsbewusster Sanierer und versierter Spezialist für Facility-Management verfügt die Unternehmensgruppe über ein reichhaltiges Portfolio: Von geförderten Miet-, Eigentums-, Start- und Vorsorgewohnungen bis zu frei finanzierten Projekten oder Reihenhäusern spannt sich österreichweit das Netz unterschiedlicher BUWOG-Objekte. Darüber hinaus hat die Gruppe die Expansion nach Deutschland erfolgreich gestartet und mit der Tochtergesellschaft BUWOG-FM die Leistungspalette um Verwaltung und Facility-Management für Büro- und Gewerbeobjekte erweitert.

Als Bauträger kann die BUWOG zahlreiche Vorzeigeprojekte vorweisen, die sich durch eine architektonisch wertvolle und ökologisch nachhaltige Bauweise unter Betonung künstlerischer Akzente auszeichnen. Vor allem in der Bundeshauptstadt ist die BUWOG einer der erfolgreichsten Bauträger: Im Geschäftsjahr 2010/2011 werden hier rund 1000 Einheiten gebaut.

Die BUWOG-Gruppe weist eine erfreuliche Geschäftsbilanz vor: Die etwa 210 Mitarbeiter erwirtschafteten 2010 einen Umsatz von rund 168 Millionen Euro. Die BUWOG gehört zur IMMOFINANZ Group, einer internationalen Immobiliengruppe, die im deutschsprachigen Raum und in Osteuropa aktiv ist.

#### Investition in die Zukunft

Lange Zeit bestand die IT-Landschaft der BUWOG-Gruppe aus vielen Eigenentwicklungen und Spezialprogrammen, die mithilfe von Schnittstellen verbunden waren. Viele der Lösungen waren veraltet. Darüber hinaus fehlten die notwendigen Optionen, um mit dem Bedarf des wachstumsorientierten Unternehmens Schritt zu halten. „Es war oft schwierig, neue Anforderungen zu realisieren. Manches ließ sich überhaupt nicht umsetzen. Allerdings war die Unternehmenssoftware nicht unser einziges Problemfeld in der IT“, blickt Hannes Gutmeier zurück. Als IT-Leiter der BUWOG-Gruppe reorganisierte er 2006 zunächst die IT-Infrastruktur.

Heute ist Gutmeier als Head of Group IT für die gesamte IMMOFINANZ Group zuständig. Im Jahr 2007 folgte das Optimierungsprojekt „FIT+ – Fortschritt, Informationen, Technologie“, das die BUWOG-Gruppe für die Zukunft rüsten sollte. Es ging darum, wichtige Geschäftsprozesse effizienter zu gestalten, ein zentrales Wissensmanagement einzuführen und interne Kommunikationswege zu verbessern.

Das IT-Team sollte ein elektronisches Archiv aufbauen und ein umfassendes ERP-System implementieren. Das Projekt ist auf mehrere Jahre angelegt und wird von einem intensiven Change-Management begleitet. Nahezu zeitgleich zur Restrukturierung gründete die Immobiliengruppe mit BUWOG FM einen Spezialisten für das Facility-Management, der ebenfalls mit einer passenden Unternehmenssoftware auszustatten war.

#### Branchenlösungen im Doppelpack

Im Sommer 2007 startete die Suche nach einem integrierten ERP-System, das in der Lage war, die vielen Einzelanwendungen abzulösen und die unterschiedlichen Anforderungen der Konzerngesellschaften zu erfüllen. „Entscheidend war für uns die Ausrichtung auf die Immobilienbranche“, betont Gutmeier. „Schließlich mussten wir das kaufmännische und das technische Facility-Management unter einen Hut bekommen.“ Mehr noch: Die gesamte Organisation sollte schlagkräftiger werden. Der schnelle Zugriff auf wichtige Informationen, effiziente Prozesse und eine internationale Ausrichtung gehörten zu den Kernanforderungen.

Anfang 2008 entschied sich die BUWOG-Gruppe nach einem mehrstufigen Auswahlverfahren für Microsoft Dynamics NAV. Ausschlaggebend waren unter anderem die positiven Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie. Zudem setzt die IMMOFINANZ Group in der Konzernbuchhaltung die gleiche Software ein.

Den Zuschlag für die Implementierung erhielten zwei Microsoft-Partner, m+p



## Technik im Überblick

### Microsoft Dynamics NAV

Derzeit sind 210 Arbeitsplätze bei der BUWOG mit Microsoft Dynamics NAV ausgestattet. Basis der Unternehmenssoftware ist das Datenbanksystem Microsoft SQL Server 2005. Der Umfang der Datenbank beträgt mehr als 200 Gigabyte. Für die Ausrichtung des ERP-Systems auf die Anforderungen der Immobilienbranche sorgen die Branchenlösungen „NAV TechFM“ für das technische Facility-Management und „RELion“ für die kaufmännische Immobilienwirtschaft. Schnittstellen bestehen unter anderem zur Lohnbuchhaltung, zum elektronischen Archivsystem „Easy-Archiv“ sowie zu einer Speziallösung für das Kredit- und Darlehensmanagement.

### Microsoft Office Professional 2010

Die Mitarbeiter der BUWOG erstellen direkt aus Microsoft Dynamics NAV heraus Serienbriefe mit Microsoft Office Word. Zudem wird Microsoft Office Excel eingesetzt, um Geschäftszahlen aus dem ERP-System aufzubereiten.

### Microsoft SharePoint Server 2010

Ab Frühjahr 2011 wird die BUWOG-Gruppe die Anbindung an das Portal-system Microsoft SharePoint Server nutzen, um Prozesse und Informationen im Internet zu veröffentlichen. Dann können beispielsweise Mieter Nebenkostenabrechnungen herunterladen und Serviceaufträge einstellen. Intern wird Microsoft SharePoint Server bereits für Ad-hoc-Abfragen verwendet.

Da Informationen aus Verträgen und Servicevorgängen schneller zur Verfügung stehen, konnte die BUWOG-Gruppe ihren Kundenservice verbessern

management GmbH und die mse Augsburg GmbH. Die beiden System- und Beratungshäuser gehören zur Atrium Gruppe, einem Zusammenschluss von fünf Microsoft-Partnern, die ihre Immobilienlösungen aufeinander abgestimmt haben. „Damit können wir Pakete aus einer Hand anbieten, die alle Anforderungen der Immobilienwirtschaft abdecken“, betont Roland Zain, Prokurist bei m+p business solutions.

„Wir haben die Partner nicht allein aufgrund technischer Aspekte gewählt. Wegen der parallel laufenden Prozessoptimierung war auch betriebswirtschaftlicher Sachverstand gefragt. m+p und mse konnten beides bieten“, unterstreicht Martin Puckl, Leiter Controlling bei der BUWOG.

Puckl leitet gemeinsam mit Gutmeier das Projekt FIT+ und ist dabei für Prozesse, Standardisierung und Organisationsoptimierung zuständig. Zwei Branchenlösungen sorgen nun bei BUWOG für die Ausrichtung auf

die Immobilienwirtschaft: Während „NAV TechFM“ von m+p Funktionen für das technische Facility-Management bereitstellt, übernimmt „RELion“ von mse den kaufmännischen Part.

### Systemintegration im Fokus

Die Implementierung begann im August 2008. Wegen der hohen Komplexität entschied sich das Projektteam, schrittweise vorzugehen: Zum Jahreswechsel 2008/2009 startete die Finanzbuchhaltung. Es folgten Bereiche wie Einkauf, Kundenmanagement, Störungsdienst und Wohnungsverkauf.

Dank der beiden Branchenlösungen war der Standardumfang hoch. Anpassungsbedarf resultierte aus der Tatsache, dass für den Großteil des Wohnungsbestands die besonderen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts anzuwenden sind. „Das brachte zahlreiche Änderungen mit sich. Die Eingriffe sollten natürlich so umge-

## Weitere Informationen

### Microsoft-Partner

m+p business solutions GmbH  
Gablonzstraße 2  
38114 Braunschweig  
Tel.: 0531 256020  
Fax: 0531 25602249  
E-Mail: [mgs@mp-gruppe.de](mailto:mgs@mp-gruppe.de)  
[www.mp-gruppe.de](http://www.mp-gruppe.de)



mse Augsburg GmbH  
Kurzes Gelände 8a  
86156 Augsburg  
Tel.: 0821 710040  
Fax: 0821 71004199  
E-Mail: [relion-vertrieb@mse-gruppe.de](mailto:relion-vertrieb@mse-gruppe.de)  
[www.mse-gruppe.de](http://www.mse-gruppe.de)



### Geschäftskundenbetreuung

Microsoft Deutschland GmbH  
Konrad-Zuse-Straße 1  
85716 Unterschleißheim  
Tel.: 0180 5 672330\*

\*0,14 Euro/Min., deutschlandweit;  
Mobilfunkgebühren können abweichen

Weitere Kundenreferenzen  
finden Sie unter:

[www.microsoft.de/kundenreferenzen](http://www.microsoft.de/kundenreferenzen)

setzt werden, dass die Update-Fähigkeit erhalten blieb“, erklärt Gutmeier.

Auch wenn fast alle Inseln von Microsoft Dynamics NAV abgelöst wurden, ganz ohne Schnittstellen ging es nicht: Dreh- und Angelpunkt war dabei die Integration des Archivsystems „Easy-Archiv“, das sich direkt in die Prozesse von Microsoft Dynamics NAV einklinkt. Heute können die Mitarbeiter der BUWOG-Gruppe zum Beispiel direkt aus der Buchung heraus auf Belege des Rechnungseingangs oder auf Verträge zugreifen. Weitere Anbindungen bestehen an die Lohnbuchhaltung und an eine spezielle Anwendung für das Kredit- und Darlehensmanagement.

Während der Umstellung legte das Projektteam viel Wert darauf, alle Mitarbeiter einzubinden. Entsprechend ideenreich war das Change-Management: Meilenstein-Events, Key-User-Foren und ein eigenes Portal begleiteten den Systemwechsel. „Der Schritt vom Abteilungs- zum integrierten Prozessdenken kann im Einzelfall sehr groß sein“, erzählt Puckl. „Deshalb war es wichtig, die Vorteile von Dynamics NAV immer wieder zu betonen.“

### Fit für die Zukunft

Die Feuertaufe bestand die neue Immobiliensoftware im Mai 2009: Nach einer Firmenübernahme galt es, einen Spezialisten für Gewerbeimmobilien mit 400 Büro- und Gewerbeeinheiten und rund 800 000 Quadratmeter Nutzfläche kurzfristig mit Microsoft Dynamics NAV auszustatten. „Jetzt können wir neue Geschäftsfelder binnen kürzester

Zeit in die Konzernstruktur einbinden“, unterstreicht Gutmeier. „Ein wichtiger Punkt, um schnell und flexibel am Markt zu agieren. Das zeigt sich zum Beispiel beim neuen Geschäftsfeld ‚Vorsorgewohnungen‘“.

Prozesse laufen nun effizienter, und Informationen sind durchgängig verfügbar. „In zentralen Bereichen wie dem Stammdatenmanagement, dem Einkauf oder der Annahme von Servicevorgängen arbeiten wir heute schneller und effektiver“, bestätigt Controllingleiter Puckl. So sei es im Einkauf wesentlich einfacher, Lieferanten objektiv zu bewerten. Vertragsdetails, Objektinformationen und Servicevorgänge werden zentral verwaltet und stehen allen Mitarbeitern zur Verfügung. Kunden und Mieter erhalten sofort fundierte Antworten.

Prozesse zu optimieren, das bleibt in Zukunft ein wichtiges Thema bei der BUWOG-Gruppe: Eine Reihe von Folgeprojekten beschäftigt sich damit, Mitarbeiter zu entlasten und die Servicequalität zu verbessern. So ist etwa geplant, auf Basis von Microsoft Office SharePoint Server ein Portal für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter aufzubauen. „Mieter können ihre Serviceaufträge künftig online abschicken oder Details zur Nebenkostenabrechnung abrufen“, blickt Puckl voraus. „Bei unseren Lieferanten wird hingegen der Datenaustausch im Vordergrund stehen.“

Weitere Punkte auf der Agenda betreffen die Integration eines Managementinformationssystems auf Basis von Microsoft Dynamics NAV und die Übernahme von Mietflächen aus CAD-Anwendungen.

## Software und Services

- Microsoft Dynamics NAV
- Microsoft Office Professional 2010
- Microsoft SharePoint Server 2010

## Partner

- m+p business solutions GmbH
- mse Augsburg GmbH