



Bayer Real Estate: „Effizientes RE&FM mit SAP-integration“

Die 130 Immobilien- und FM-Spezialisten der Bayer Real Estate (BRE) sind für das gesamte Management des Immobilienportfolios der Bayer AG in Deutschland mit ca. 3.500 Objekten an 14 Standorten verantwortlich und beraten die Gruppe zudem weltweit bei Immobilien-transaktionen. Die Aktivitäten sind in drei Geschäftsfelder aufgegliedert: das Portfolio Management verantwortet den Vertrieb und das Vertragsmanagement, der Bereich Facility Operations ist für Betrieb und Instandhaltung der mehr als 26.000 technischen Anlagen des Portfolios zuständig; der Bereich Administration umfasst Zentralfunktionen, wie Einkauf und Controlling.

Die Ausgangssituation

Mit der Übernahme des gesamten Managements des Immobilienportfolios der Bayer AG war die BRE gezwungen, ihre Prozesse kontinuierlich zu optimieren und die Effizienz zu steigern, um letztlich mit demselben Team mehr Aufgaben bewältigen zu können, denn ein Personalaufbau war nicht vorgesehen. Basierend auf der umfassenden Erfahrung mit Planon wurde schnell erkannt, dass eine Vereinheitlichung, Standardisierung und Automatisierung der Geschäftsprozesse mit

Hilfe eines zentralen Systems entscheidend ist, um diese Herausforderung zu meistern. Das Immobilienportfolio ist zudem Eigentum unterschiedlicher Unternehmen, weshalb diese natürlich auch in die Abläufe eingebunden werden mussten. Nicht zuletzt war die Integration der Bayer Real Estate und ihrer Prozesse in die IT-Infrastruktur der Bayer Gruppe - Stichwort SAP - eine der größten Herausforderungen in diesem Projekt.



Die Lösung

Um diese Herausforderungen zu bewältigen, entschied sich BRE für die Einführung der Planon Lösungen für Immobilienmanagement, Flächen- sowie Instandhaltungsmanagement. Alle Flächen werden jetzt in Planon verwaltet, mit CAD Plänen verknüpft. Dann werden sie zu mietbaren Einheiten zusammengefasst, deren Zustand und Qualitätsniveau ausgewiesen und den Mietverträgen zugeordnet. Mietzahlungen und Service-Vereinbarungen werden zentral über Planon gemanagt und im Hintergrund automatisch in die verschiedenen SAP Systeme der BRE bzw. der zugehörigen Bayer Gesellschaften verbucht.

Die Verwaltung von 3.500 Objekten führt im Tagesgeschäft zu vielen Aktivitäten und Projekten. Diese werden in Planon geplant und deren Kosten dann entweder den Betriebskosten oder aktivierungspflichtigen Maßnahmen zugeordnet. Zudem wird die gesamte Liegenschafts- und Katasterverwaltung für mehr als 16.000 Flurstücke über Planon abgebildet. Für Lieferantenbestellungen nutzt BRE einen mehrstufigen Genehmigungsprozess in Planon, an dessen Ende alle freigegebenen Bestellungen automatisch an die entsprechenden SAP Systeme gesendet und von dort ausgelöst werden.

Die Instandhaltung wird pro Standort in Planon geplant. In der Planung erfasst sind über 26.000 technische Anlagen, wie Klimaanlage, Fahrstühle oder Sicherheitssysteme. Die Durchführung ist an Dienstleister ausgelagert, die direkt an das Planon System angebunden sind.

Die Inventarisierung der rund 20.000 Einrichtungsgegenstände, die den Mietern zur Verfügung gestellt werden, wird ebenfalls mit Planon abgewickelt. Die Möbel Daten werden per Barcode

Der Nutzen

Der größte Vorteil für Bayer Real Estate ist, dass die Planon Lösungen den Arbeitsaufwand für die Mitarbeiter, die für eine Vielzahl von Property-Gesellschaften arbeiten, wesentlich verringern.

Mit Planon als Front End für das gesamte Geschäft werden Effizienz, Standardisierung und Kundenzufriedenheit gleichermaßen gefördert. Die Integration in die ERP-Systemlandschaft bzw. die korrekte automatische Verbuchung in das jeweilige SAP System spart nicht nur viel Zeit, sondern hat auch die Fehlerquote erheblich gesenkt. Der mehrstufige Genehmigungsworkflow in Planon gewährleistet einen schnellen und ordnungsgemäßen Bestellprozess via SAP.

„Wir haben festgestellt, dass Planon unsere hohen Anforderungen umfassend erfüllt. Auch spezielle Anforderungen, einschließlich der Schnittstellen zu SAP, wurden schnell im System konfiguriert“ sagt Michael Müller, Geschäftsführer der Bayer Real Estate. Er empfiehlt, zumindest die grundlegenden Spezifikationen zu definieren, denn das hilft, den Fokus zu schärfen und spart erheblich Zeit während der Implementierung. „Nutzen Sie die Vorteile der in Planon vorhandenen Standard Lösungen“ rät Müller und fährt fort: „Auch das

Management sollte durchgängig involviert sein, denn in einigen Fällen kann ein Change Management innerhalb Ihrer Organisation notwendig werden.“

Die nächsten Schritte

Aufgrund der Vielzahl von Rechnungen wird noch eine zusätzliche Schnittstelle zwischen Planon und SAP geschaffen, durch die der Prozess der Verwaltung für die Lieferantenfakturierung und Lieferung automatisiert wird. Dadurch wird der manuelle Aufwand weiter verringert und das Con-trolling von Lieferung und Leistung verbessert.

Neben der existierenden CAD Integration für das Flächenmanagement wird Bayer Real Estate das Planon System auch mit Google Maps und dem bestehenden Geografischen Informationssystem (GIS) verbinden, um eine nahtlose Integration im Bereich Property Management zu gewährleisten.

Neben vielen weiteren Themen ist ein besonders wichtiger Meilenstein das Energiemanagement, das derzeit aufgebaut wird. Die Verbräuche von Anlagen und Zählerdaten sowie die dadurch entstehenden Kosten werden dabei in Planon erfasst und nachverfolgt.

BAYER REAL ESTATE

Die Bayer Real Estate ist der Immobiliendienstleister der Bayer AG. BRE unterstützt, gestaltet und berät in allen Fragen des Immobilienmanagements an den deutschen Bayer-Standorten und begleitet internationale Projekte der Bayer Teil- und Servicegesellschaften.

BAYER REAL ESTATE - ZAHLEN

- 130 Immobilien- und FM-Spezialisten
- ca. 3.500 Objekten
- 14 Standorten
- mehr als 26.000 technischen Anlagen

