

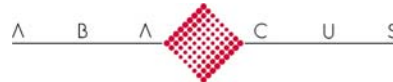
Swisscanto Asset Management AG (IMMO)

Einheitliche Auftragsabwicklung im Immobilienmanagement

Eventsponsor

HASLERSTIFTUNG

Themensponsoren



Opacc True Business Automation



Sponsoren



itelligence



Weitere Partner

Handelszeitung



netzwoche

ECademy^{CH}

Vorstellung der Beteiligten

■ Karl Theiler

- **Leiter Management Services Immobilienanlagen
Swisscanto Asset Management AG**
- **karl.theiler@swisscanto.ch**

■ Holger Wache

- **Institut für Wirtschaftsinformatik, FHNW**
- **holger.wache@fhnw.ch**

■ IT-Partner: RR Donnelley Document Solutions (Switzerland) GmbH

- **Claus Burkart, Director Solutions**
- **Claus.Burkart@rrdgds.ch**

■ IT-Partner: pragmaBAU Treuhand AG

- **Markus Imfeld, Leiter Marketing und Vertrieb**
- **imfeld@pragmabau.ch**

Die Swisscanto Asset Management AG



- Tochtergesellschaft der Swisscanto Holding, ein Gemeinschaftsunternehmen der Schweizer Kantonalbanken.
- Geschichte
 - Juli 2005: Swisscanto Anlagestiftung und Swisscanto Fondsleitung zur **Swisscanto Immobilien Management AG (SIMO)** zusammengefasst
 - Juli 2007: SIMO in die Swisscanto Asset Management AG als Teilbereich Immobilien (IMMO) integriert
- Betreutes Vermögen (2/3 Stiftung, 1/3 Fonds): 3.8 Mia CHF
 - Betreuung von Immobilienportfolios
 - Führen von Immobilienfonds, Sondervermögen der Swisscanto Anlagestiftung sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften
- Laufende Projekte in einem Gesamtwert von 400 Mio. CHF
- IMMO zählt 19 Mitarbeitende

- 250 Standorte
- 35 Verwaltungen
(ca. 50 Filialen)
- Datenbewirtschaftung auf
mehr als 10 EDV-Systemen
- Keine einheitlichen
Standards
- Stark unterschiedliche Qualität der Leistungsangebote



Organisation und Prozesse (Ausgangslage)



V1	V2	V3	V4	V5	Vn	Gliederung nach Verwaltungen
Erstvermietungen/ Wiedervermietung						
Mieterbetreuung						
Steuerung Überwachung Hauswartungen						
Steuerung Überwachung Renovationsprojekte						
Steuerung von Reklamationen						
Begleitung von Rechtsfällen						
Rechnungswesen Liegenschaften						
Inkasso und Zahlungswesen						
Datenbewirtschaftung Liegenschaften und Mieter						
etc.						

Vor- / Nachteile (Ausgangslage)



Vorteile

- + Bestehende Dienstleister (Verwaltungen) arbeiten nach bekanntem Modell**
- + Hohes Angebot an Dienstleistern am Markt**

Nachteile

- Sehr unterschiedliche Qualität der Leistungsbereiche pro Anbieter**
- Geringe Standardisierung in der Branche, jeder verwaltet auf seine Art**
- Hoher Aufwand für Steuerung und Überwachung der Dienstleister**
- Unterschiedliche Terminologie und Bewirtschaftungssystematik erschwert Datenkonsolidierung**

Allgemeine Ziele



- **Transparenz**
- **Vereinheitlichung**
- **Zentralisierung**
- **Schnelligkeit**
- **Vernetzung**

Zielvorgaben an die Organisation



- Hohe Transparenz durch Vergleichbarkeit beim Reporting
- Einheitliche Qualität Datengrundlagen
- Regelmässige (häufigere) Berichterstattung
- Kostengünstige, effiziente Datenerhebung und Konsolidierung für Berichtswesen
- Messbare Zielvorgaben an Management, basierend auf zuverlässigem Datenmaterial
- Sicherstellung der Wachstumsstrategie Swisscanto
- Leistungsorientierte Honorierung der externen Dienstleister
- Nutzen von neuen Technologien zur Qualitäts- und Effizienzsteigerung.

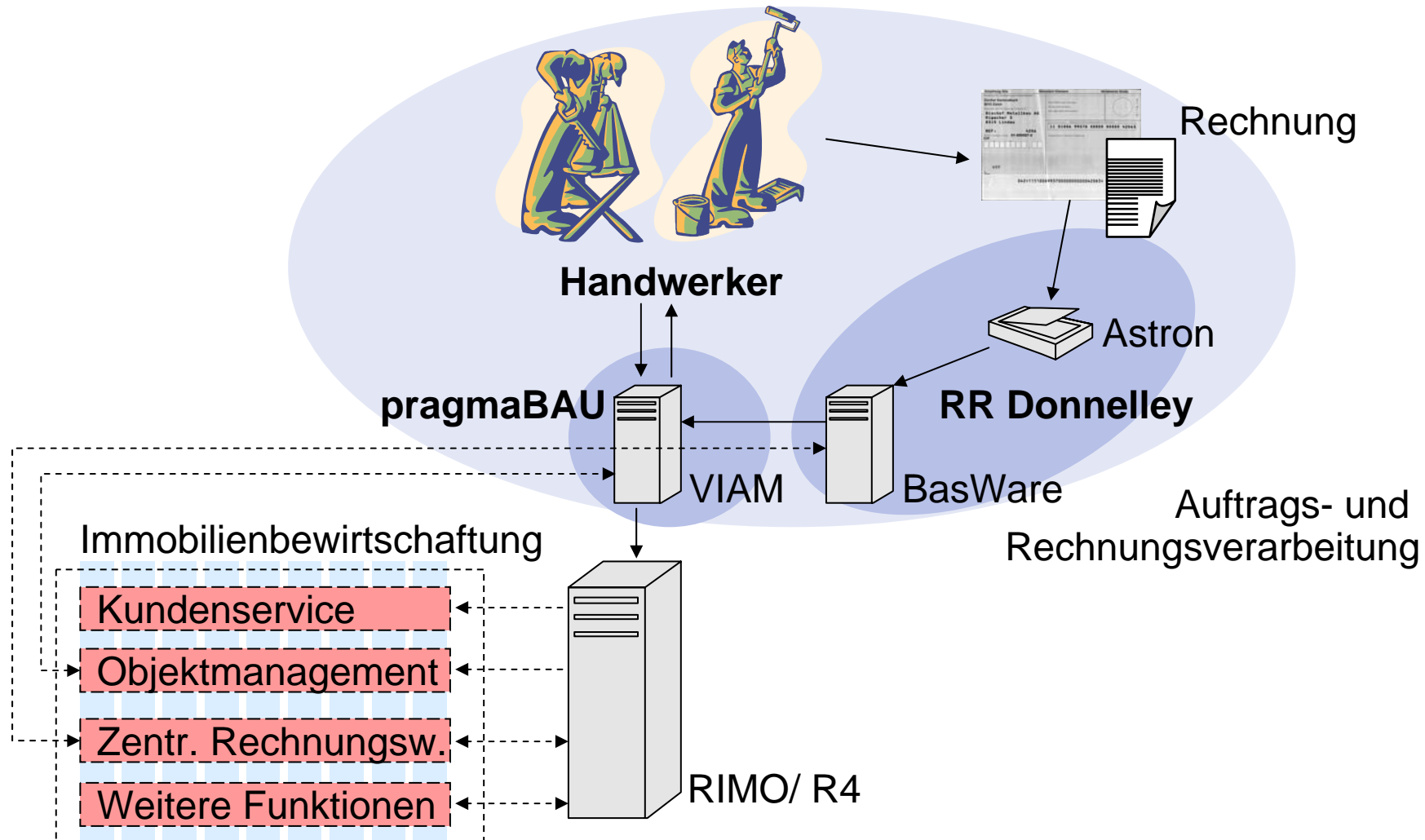
Ziel ➡ Optimaler Einsatz von Ressourcen und Technologien zur Steigerung der Profitabilität und Qualität.

Zielvorgaben an die Organisation: Gliederung nach Funktionen



	V1	V2	V3	V4	V5	Vn
Technische Verwaltung						
Erstvermietungen/ Wiedervermietung						
Mieterbetreuung						
Steuerung Überwachung Hauswartungen						
Steuerung Überwachung Renovationsprojekte						
Steuerung von Reklamationen						
Begleitung von Rechtsfällen						
Zentrales Rechnungswesen						
Rechnungswesen Liegenschaften						
Inkasso und Zahlungswesen						
Zentrale Administration						
Datenbewirtschaftung Liegenschaften und Mieter						
Weitere						

Die prinzipielle IT-Architektur



Moderne Technologie als Basis für neues Prozessmodell



- Zugriff für alle Partner auf ein System (Client-Server-Technologie)
- Swisscanto übernimmt Kosten für das System und stellt es zur Verfügung
- Zentrale Datenhaltung auf einem System
- Standardisierte Formulare und Verträge auf dem System
- Workflow gesteuert
- Eine Schnittstelle für die Datenbeschaffung, Reporting bei Swisscanto

Ziel ➡ Minimaler administrativer Aufwand bei Verwaltungen, maximale Kapazität für Vermarktung, Objekt- und Mieterbetreuung

Vor- / Nachteile der Organisation und Prozesse



Vorteile

- + Mehr und bessere Leistung zum gleichen Preis**
- + Einheitliche Qualität sichert zuverlässiges Reporting**
- + Bessere und zeitnahe Leistungsmessung**
- + Effizienzsteigerung durch Einsatz von modernen Technologien**
- + Flexibles und zukunftsfähiges Modell**
- + Nähe zum Kunden (Mieter) durch flexible, dezentrale Frontorganisation**

Nachteile

- Bei Einführung: Akzeptanz bei den Mitwirkenden**
- Schnittstellenrisiken zwischen einzelnen Dienstleistern**

Investition und Kennzahlen



■ Investitionen

- 300'000.- CHF
- cirka sechs Personenmonate bei IMMO

■ Kennzahlen

- Vollkostenrechnung: etwa 50.- CHF Rechnungsverarbeitung (vorher)
- Durch die Zentralisierung der Rechnungsverarbeitung und die zentrale Datenhaltung noch 25.- CHF (nachher)

■ Spezialität dieser Lösung

- Vereinfachung durch einen hohen Grad an elektronischem Dokumentenaustausch
- Hoher Grad an unternehmensübergreifender Zentralisierung der Daten und der IT-Systeme
- Bei weiterhin dezentraler Prozessausführung

■ Drastisch optimierte Prozesse

- Kosten im Vergleich um 50 % reduziert
- alle Daten per „Knopfdruck“ für ein aussagekräftiges Reporting verfügbar

■ Voraussetzung: Starke Marktposition