
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 14/10 vom 8.4.2010
www.immobilien-zeitung.de

EDV-UNTERSTÜTZUNG VON INVESTMENT- UND PORTFOLIOSTRATEGIEN

Valide Daten und Transparenz schaffen

Die Geschäftsprozesse in der Immobilienwirtschaft werden immer komplexer und sind mehr und mehr von Kennzahlen getrieben. Gleichzeitig wollen Entscheider immer schneller einen validen Überblick über die wirtschaftliche Situation des verwalteten Immobilienportfolios erhalten. IZ-Gastautor Stephan Multhaupt stellt eine Business-Intelligence-Lösung vor.

Unabhängig davon, ob sich die Immobilie im Bestand befindet, angemietet oder gekauft werden will, müssen Unternehmen in der Lage sein, schnellstmöglich umfassende Informationen zum Status quo ihrer Immobilien zu erlangen. Tatsache ist jedoch, dass bei Banken, Investoren, Verkäufern, Projektentwicklern sowie Asset-Managern, Vermietern und Mietern im Real-Estate-Controlling bis heute kein einheitliches Kennzahlen-Set zur Performance-Messung existiert. Und bei einer mangelnden intelligenten Verknüpfung der Informationen zu Mietverträgen und Flächennutzung, Nebenkosten und Subventionen, zur Optimierung von Dienstleistungen oder zu Marktindizes sind Immobilienkennziffern weder auf lokaler noch auf regionaler und globaler Ebene belastbar.

Wenn unterschiedliche Zahlen kommuniziert werden

Die Möglichkeit, weltweit verfügbare Flächeninformationen mit den dazugehörigen Finanzdaten zu kombinieren, wird häufig noch nicht genutzt. Durch das Fehlen eines Referenz-Controllingprozesses kann es schnell vorkommen, dass die beiden Bereiche Finanzen und Real Estate unterschiedliche Zahlen im Markt kommunizieren. Das stellt Vorstände und Geschäftsführer vor große Probleme.

Viele Konzerne verfügen bis heute über kein Standard-reporting im Bereich Global Real Estate. Oft führt jedes Land sein eigenes Immobilienbestandswesen. Die Daten liegen in unterschiedlichen Systemen, Strukturen und Detailtiefen vor. Dadurch ist dann das gesamte Daten-Know-how mit allen notwendigen Detailinformationen an keiner zentralen Stelle verfügbar. Das ist insbesondere für große Konzerne ein Problem, die Tausende von Immobilien in den verschiedensten Ländern mieten, im eigenen Bestand haben oder in Immobilien investieren. Der hohe Verlust an Transparenz und Wissen führt häufig dazu, dass bares Geld verschenkt wird.

Gerade bei Immobilieninvestitionen, wo Immobilien für institutionelle Anleger nur eine von vielen Investitionsmöglichkeiten darstellen, sollte ein umfassendes und transparentes Global Real Estate Investment Controlling über den gesamten immobilienwirtschaftlichen Lebenszyklus von der Investoren- über die Portfolio- bis zur Objektebene eingesetzt werden. Schließlich steht die Optimierung der zu erzielenden Performance im Fokus. Und hier kommt dem Real-Estate-Controlling eine beratende Funktion hinsichtlich der Investmentstrategie und des Gesamtrisikomanagements zu.

Auf der Ebene des Portfoliomanagements spielt das Real-Estate-Controlling die Rolle des Bewerter mit Frühwarnsystem. Detaillierte Kennzahlen von der Standortanalyse und Investitionsrechnung bis zur Errichtung, Vermarktung und dem Redevlopment liegen häufig genauso vor wie Informationen über die Bildung von Risikoklassen. Häufig sind die Daten schon an irgendeiner Stelle verfügbar – sie alle erfordern jedoch die kontinuierliche Vorhaltung und Pflege sowie einen hohen Automationsgrad und eine Verknüpfung, wenn es um die Unterschreitung von Sollmieten oder den avisiereten Cashflow geht.

Bei indirekten Immobilienanlagen offener Immobilienfonds sollte ein effizienter Controlling-Prozess wenigstens Auskunft geben, ob die budgetierte Gesamtrendite eingehalten wurde, zugesagte Finanzmittel abgerufen werden konnten oder wie sich der Buch- und Marktwert entwickeln. Das Controlling von Projektentwicklungen konzentriert sich auf monatliche Soll/Ist-Ableiche von Kosten, Terminen, Renditen, Nachkalkulationen und später auf die Objektbewirtschaftung.

Wie ein bereichsübergreifendes Immobiliencontrolling das gesamte ergebnisrelevante Aufwands- und Erlösvolumen in Zusammenhang mit den jeweiligen steuerungsrelevanten Werttreibern umfassend darstellt, zeigt ein Beispiel der Deutschen Post DHL. Stefan Richter, dort Budgetmanager aus dem Bereich Corporate Real Estate, arbeitet seit längerer Zeit mit einer auf die Bedürfnisse seines Konzerns zugeschnittenen Lösung für Immobiliencontrolling.

Das Immobilienportfolio der DP DHL besteht aus mehr als 15.000 Immobilien mit über 30 Mio m² Fläche weltweit. Dazu gehören Immobilien für die Kontrakt-, Express- und Netzwerklogistik, Hubs, Gateways sowie Büroimmobilien. „Die harmonisierten Datenstrukturen ermöglichen valide, eindeutige Interpretationen“, zeigt sich Richter von der in unserem Haus entwickelten gmc²-Lösung überzeugt. „Die Analysemöglichkeiten der Immobiliendaten sind erheblich

gestiegen. Mit den Informationen stimmen wir die verschiedenen Standorte ab und steuern unsere Strategien.“

Business-Intelligence in einer einzigen Datenbank

Die Business-Intelligence (BI)-Lösung zeigt schnell, wo Freiflächen verfügbar oder welche Flächen zu teuer sind. Werden die Daten zudem mit dem Accounting verknüpft, kann auch der Buchwert pro Wirtschaftseinheit abgeschrieben werden. Dieselbe Informationstiefe gilt für Nebenkosten wie Strom, Gas und Wasser sowie für Reinigung oder Schneeräumen – per Knopfdruck lässt sich feststellen, wie hoch die zweite Miete oder der substanzerhaltende bauliche Aufwand pro Immobilie ist.

Häufig werden die Immobilienreportings neben dem Vorstand allen relevanten Abteilungen eines Unternehmens zur Verfügung gestellt. Das kann neben der Produktion und dem Vertrieb auch das Personalwesen, IT und das Marketing einschließen.

Um ein weltweites Reporting zu realisieren und Key-Performance-Indikatoren (KPI) international vergleichbar zu machen, haben wir die vorhandenen Daten aus verschiedenen Quellsystemen in einer einzigen Datenbank zusammengefasst. In diesem Fall wurden alle immobilienrelevanten Einheiten ins Reporting aufgenommen, angefangen bei der Adresse, Gebäude- und Grundstückgröße, Baujahr, Anzahl der Beschäftigten, Nutzerunternehmen, Nutzerbranche sowie Investor bzw. Eigentümer. Hinzu kamen Daten über Mietkosten und die Mietnebenkosten sowie Abschreibung, Umbaumaßnahmen oder Lease-Hold-Improvements. gmc² harmonisierte die verschiedenen Tiefen der Organisationsstrukturen, schaffte ein valides Reportingsystem inklusive Ad-hoc-Analysefunktionen und bot einen aussagefähigen Länder- bzw. Regionsvergleich.

Transparentes und multidimensionales Reportingtool

Dazu wurden Organisationseinheiten um detaillierte Kostenstellenstrukturen aus den Vorsystemen ergänzt und ein transparentes und multidimensionales Reportingtool entwickelt. gmc² nutzte für diese Applikation verschiedene Tools,

jedoch bevorzugt IBM Cognos TM1. Dieses Programm ermöglicht schnelle, leistungsstarke und integrierte Analysen mit Konsolidierung, Anzeige und Bearbeitung großer Mengen multidimensionaler Immobiliendaten in Echtzeit. IBM Cognos TM1 sichert eine hohe Datentransparenz, und mit der benutzerfreundlichen Bedienungsfläche ist flexibles Datenmanagement schnell und einfach möglich.

Das monatliche Standardreporting kann jetzt aus einer Kombination von Management-Summaries, Tabellen und Grafiken bestehen. Dem Anwender steht für die Nutzung der Reports die gewohnte Excel-Oberfläche zur Verfügung. Das Einarbeiten in eine neue Software ist nicht notwendig. DHL-Manager Richter sagt dazu: „Durch den effizienten Prozess konnte auch der Aufwand zur Erstellung der Reportings deutlich reduziert werden. Diese Business-Intelligence-Lösung setzen wir operativ und strategisch weltweit innerhalb des Konzerns ein.“ (ae)

Der Autor: Stephan Multhaupt (41), Diplomingenieur und Betriebswirtschaftler, ist geschäftsführender Gesellschafter des 2004 gegründeten Beratungshauses gmc², Bonn.

„Viele Konzerne verfügen bis heute über kein Standardreporting im Bereich Global Real Estate.“

Stephan Multhaupt



BILD: STEPHAN MULTHAUPT