

Immobilien Transparenz im Dschungel

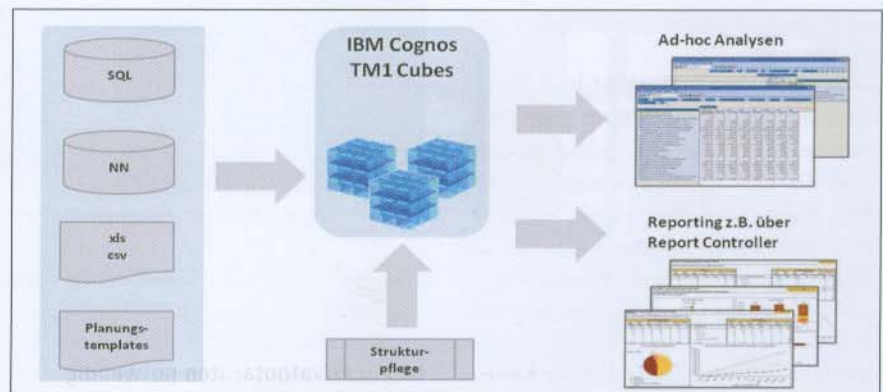
Business Intelligence (BI) hilft im Controlling den Überblick zu bewahren – so etwa bei der Verwaltung von Immobilien.

Während sich Wirtschaftszweige wie die Immobilienbranche von ihrer Schockstarre erholen und Investmentvolumina wieder steigen, wachsen die Herausforderungen an das Controlling. Komplexe und kennzahlengetriebene Geschäftsprozesse, wie beispielsweise in der Immobilienwirtschaft, wollen zukünftig noch besser gemanagt werden. Gleichzeitig erwarten Entscheider immer schneller einen validen Überblick über die wirtschaftliche Situation.

Banken, Investoren, Verkäufer, Projektentwickler sowie Asset Manager, Vermieter und Mieter – sie alle benötigen wichtige Informationen zu Immobilien oder zum verwalteten Immobilienportfolio. Da jedoch branchenweit kein einheitliches Kennzahlen-Set zur Performance-Messung existiert, sind die Kennziffern zur Wirtschaftlichkeit – vom Mietvertrag, der Flächennutzung und Nebenkosten über Steuern, Subventionen bis hin zur Optimierung von Dienstleistungen, Markt-Indizes oder Benchmarks – nicht intelligent miteinander verknüpft. Das Resultat: Oft wird bares Geld verschenkt.

Business Intelligence (BI) in einer einzigen Datenbank

Eine Lösung, die wirtschaftliche Kennziffern mit IT- und insbesondere Datenbankwissen verknüpft, kann schnell aufzeigen, wo zum Beispiel im Fall der Immobilienbranche freie Flächen vorhanden oder die Nebenkosten zu teuer sind. Dieselbe Informationstiefe gilt für Nebenkosten wie Strom, Gas und Wasser sowie für Reinigung oder Schneeräumen. Per Knopfdruck kann man feststellen, wie hoch zum Beispiel der Substanz erhaltende bauliche Aufwand pro Immobilie ist. Werden die Daten zudem mit dem Rechnungswesen verknüpft, kann



Schematische Darstellung des Datenprozesses.

auch der Buchwert pro Wirtschaftseinheit beschrieben werden.

Wer zukünftig in seinem Unternehmen ein nationales oder internationales Reporting realisieren und Key Performance Indikatoren vergleichbar machen möchte, lässt von BI-Experten die vorhandenen Daten aus verschiedenen Quellsystemen in einer einzigen Datenbank zusammenfassen. Ins Reporting können alle immobilienrelevanten Einheiten aufgenommen werden, angefangen über Adresse, Gebäude- und Grundstücksgröße, Baujahr, Anzahl der Beschäftigten, Nutzerunternehmen, Nutzerbranche sowie Investor oder Eigentümer. Hinzukommen Daten über Mietkosten und die Mietnebenkosten sowie Abschreibung, Umbaumaßnahmen oder lease-hold-improvements.

Transparent und multidimensional

Das Reportingsystem ermöglicht Ad hoc-Analysefunktionen und aussagefähige Länder- beziehungsweise Regionenvergleiche. Das monatliche Standardreporting kann aus einer Kombination von Management-Summaries, Tabellen, Landkarten und Grafiken bestehen. Dafür steht dem Anwender für die Nutzung der Reports die gewohnte Excel-Oberfläche zur Verfügung. Das Ein-

arbeiten in eine neue Software ist nicht notwendig. So ist ein flexibles Datenmanagement schnell, einfach und kostengünstig möglich.

Mit BI-Lösungen Wettbewerbsvorteile realisieren

BI-Lösungen helfen Unternehmen dabei, Kosten zu senken, Risiken zu minimieren oder Wettbewerbsvorteile zu realisieren, indem sie unterschiedliche Unternehmens-, Markt- und Wettbewerberdaten darstellen und Reportingprozesse vereinfachen. Die Vereinfachung von Prozessen lässt sich nicht nur im Bereich (Immobilien-)Controlling anwenden, sondern hilft beispielsweise auch bei Forecast und Planung, im Qualitätsmanagement, in der Produktion wie auch im Personalwesen. ■



Stephan Multhaupt

Geschäftsführender Gesellschafter gmc² gerhards multhaupt consulting GmbH, Bonn
www.gmc2.de