

Transparenz im Dschungel von Immobiliendaten

Stephan Multhaupt

An Immobiliendaten besteht sowohl auf Objekt- wie auch Marktebene meist kein Mangel. Erfasst wird in der Regel alles, was zur Analyse und strategischen Entscheidung notwendig ist. Doch liegen diese Informationen nach Meinung des Autors allzu oft an verschiedenen Stellen und selten strukturiert vor. Um Transparenz und Systematik in diesen Dschungel zu bringen und daraus belastbare Strategien für Investitionen, Bestandsverwaltung und Projektentwicklungen abzuleiten, kann sich ein intelligentes Reporting anbieten. Die technischen Lösungen seien zumindest verfügbar. (Red.)

Während sich die Immobilienbranche langsam von ihrer Schockstarre erholt und in den kommenden Jahren der Kapitalanlagedruck und damit das Immobilieninvestmentvolumen wieder steigen werden, wachsen die Herausforderungen an das Controlling.

Geschäftsprozesse in der Immobilienwirtschaft, die in den vergangenen Jahren durch den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hindurch immer komplexer und kennzahlengetriebener wurden, müssen zukünftig noch besser gemanagt werden. Gleichzeitig wollen Entscheider immer schneller einen validen Überblick über die wirtschaftliche Situation des verwalteten Immobilienportfolios erhalten.

Hoher Informationsbedarf, aber keine Standards

Unabhängig davon, ob sich die Immobilie im Bestand befindet, angemietet oder gekauft werden soll, müssen Unternehmen in der Lage sein, schnellstmöglich umfassende Informationen zum Status quo ihrer Immobilien zu erlangen.

Fakt 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 mit einer mangelnden intelligenten Verknüpfung von Informationen für Wirtschaftlichkeit, Mietvertragsinformationen, Flächennutzung, Nebenkosten, Steuern, Subventionen, Optimierung von Dienstleistungen, Marktindizes oder Benchmarks sind Immobilienkennziffern

weder auf lokaler, noch auf regionaler und globaler Ebene nachhaltig belastbar.

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 zwei Bereiche Finanzen und Real Estate unterschiedliche Zahlen im Markt kommunizieren. Für Vorstände und Geschäftsführer kann das ein großes Problem sein.

Intelligentes Real Estate Controlling

Viele Konzerne verfügen bis heute über kein Standardreporting im Bereich Global Real Estate. Oft führt jedes Land sein eigenes Immobilienbestandswesen. Die Daten liegen häufig in unterschiedlichen Systemen, Strukturen und Detailtiefen vor. Dadurch ist das gesamte Daten-Know-how mit allen notwendigen Detailinformationen nicht an einer zentralen Stelle im Konzern 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.

Der Autor

Stephan Multhaupt ist Geschäftsführer der gmc² gerhards multhaupt consulting GmbH, Bonn.

Gerade bei Immobilieninvestitionen, wenn Immobilien für institutionelle Anleger nur eine von vielen Anlagemöglichkeiten darstellen, sollte ein umfassendes und transparentes Global Real Estate Investment Controlling über den gesamten immobilienwirtschaftlichen Lebenszyklus von der Investoren-Ebene auf die Portfolio- und Objekt-Ebene 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 stellt das Real Estate Controlling die Rolle des Bewerter mit Frühwarnsystem dar. Detaillierte Kennzahlen zum Lebenszyklus – von der Standortanalyse und Investitionsrechnung bis zur Errichtung, zur Vermarktung und zum Redevelopment – liegen häufig genauso vor wie Informationen über die Bildung von Risikoklassen (vom Standort über die Immobilie, die Mieter und den Kaufvertrag bis zum Facility Management und dem Immobiliencluster).

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 avisierten Cash-Flow geht.

Mindestanforderungen an das Bestandscontrolling

Bei indirekten Immobilienanlagen Offener Immobilienfonds sollte ein effizienter Controlling-Prozess wenigstens Auskunft darüber geben, ob die budgetierte Gesamtrendite eingehalten wurde, zugesagte Finanzmittel abgerufen werden konnten oder wie sich der Buch- und Marktwert entwickelt.

Das Controlling von Projektentwicklungen konzentriert sich auf monatliche Soll-/Ist-Abgleiche von Kosten, Terminen, Renditen und Nachkalkulationen. Rein Excel-getriebene Ergebnisse aus der Vergangenheit haben gezeigt, dass die belastbare Aussage ausschließlich in der intelligenten Verknüpfung aller Informationen liegt.

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 (DP DHL).

Im Bereich Corporate Real Estate des Unternehmens wird seit längerer Zeit mit einer auf die Bedürfnisse seines Konzerns zugeschnittenen Lösung für Immobiliencontrolling gearbeitet.

Ein Praxisbeispiel: Deutsche Post DHL

Das Immobilienportfolio der DP DHL besteht aus mehr als 15 000 Immobilien mit über 30 Millionen Quadratmetern Fläche weltweit und der Konzern ist mit 500 000 Mitarbeitern in über 220 Ländern und Territorien tätig. Dazu gehören Immobilien für die Kontrakt-, Express- und Netzwerklogistik, Hubs, Gateways sowie Büroimmobilien.

Die harmonisierten Datenstrukturen ermöglichen valide, eindeutige Interpretationen. Die Analysemöglichkeiten der Immobiliendaten sind erheblich gestiegen. Mit den Informationen werden die verschiedenen Standorte abgestimmt und die Strategien der Zukunft gesteuert.

Die Business-Intelligence-Lösung (BI-Lösung) von Gmc² zeigt schnell auf, wo Freiflächen sind 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 Substanz erhaltende 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.

Business Intelligence in einer einzigen Datenbank

Um ein weltweites Reporting zu realisieren und Key Performance Indikatoren international vergleichbar zu machen, sind die vorhandenen Daten aus ver-

schiedenen Quellsystemen in einer einzigen Datenbank zusammengefasst worden.

In diesem Fall wurden alle immobilienrelevanten Einheiten ins Reporting aufgenommen: Adresse, Gebäude- und Grundstückgröße, Baujahr, Anzahl der Beschäftigten, Nutzerunternehmen, -branche sowie Investor respektive Eigentümer. Hinzu kamen Daten über Mietkosten und die Mietnebenkosten sowie Abschreibung, Umbaumaßnahmen oder Lease-Hold-Improvements.

Das BI-Unternehmen harmonisierte die verschiedenen Tiefen der Organisationsstrukturen, schaffte ein valides Reportingsystem inklusive Ad-hoc-Analysefunktionen und ermöglichte einen aussagefähigen Länder- und Regionenvergleich.

Entwicklung eines transparenten und multidimensionalen Reportingtools

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. Nicht zuletzt gewährleistete das Leistungspaket auch ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis.

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. Durch den effizienten Prozess konnte auch der Aufwand zur Erstellung der Reportings deutlich reduziert werden. Diese Business-Intelligence-Lösung setzen DP DHL operativ und strategisch weltweit innerhalb des Konzerns ein. ■

Einführung in das KWG



Die Strukturen und Inhalte des KWG – „Grundgesetz“ von Bankgewerbe und Finanzdienstleistungswesen – anschaulich darzustellen und durchschaubar zu machen, ist Anliegen des Standardwerks auch in seiner 13. Auflage.

Bedeutende Reformen des Bankenaufsichtsrechts der letzten Jahre wie das Bankrichtlinie-Umsetzungsgesetz und die Solvabilitätsverordnung sind ebenso erfasst wie wesentliche Änderungen bei der MiFID-Umsetzung, der Beaufsichtigung von Finanzkonglomeraten und des Refinanzierungsregisters, außerdem wichtige Deregulierungen und Leitentscheidungen oberster Gerichte.

Das Kreditwesengesetz

Einführung und Erläuterungen
Von Rudolf Nirk
13., neu bearbeitete Auflage 2008.
248 Seiten, broschiert, 34,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-0806-1.

Fritz Knapp Verlag

Postfach 11 11 51
60046 Frankfurt am Main
Telefon (069) 97 08 33-21
Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de
www.kreditwesen.de