

Kennzahlenreporting – ein Tool zur Sicherung der Unternehmensziele

Anja Weidig

Kennzahlenreporting wird für die Wohnungswirtschaft wichtiger, weiß die Autorin. Dabei müssen nicht nur private Gesellschaften den hohen Informationsbedarf ihrer teils internationalen Investoren erfüllen. Auch die öffentliche Hand und Genossenschaften legen heute Wert auf eine detaillierte Berichterstattung über die Unternehmensentwicklung und das Erreichen betriebswirtschaftlicher Zielgrößen. Um die qualitativen Ansprüche in steigender Taktfrequenz liefern zu können, braucht es geeignete Systeme, wie die Autorin – nicht ohne Hinweis auf die Produkte des eigenen Hauses – betont. (Red.)

Die Rahmenbedingungen in der deutschen Wohnungswirtschaft ändern sich kontinuierlich und stellen die Immobilienunternehmen zunehmend vor neue Herausforderungen. Besonders im Bereich Reporting von Unternehmenskennzahlen werden einerseits von Externen, wie beispielsweise privaten Investoren, Banken (im Zusammenhang mit Basel II) und vom Staat immer höhere Ansprüche gestellt. Andererseits setzen aber auch Immobiliengesellschaften zur internen Unternehmenssteuerung vermehrt auf aussagekräftige Auswertungen und ein professionelles Controlling. Dabei ist es unabdingbar, dass die IT-Systeme der Immobilienunternehmen diese Anforderungen bestmöglich unterstützen.

Bei den Enterprise-Resource-Planning-Systemen (ERP) von Aareon haben die SAP-Lösungen die individuelle Auswahl an Auswertungsmöglichkeiten, da die Software auf SAP basiert und somit gerade im Bereich Finanzbuchhaltung und Controlling führend ist. Aber auch die Bestandssysteme GES und Wohn-Data sowie das Produkt Wodis bieten umfangreiche Möglichkeiten zur Lieferung solcher Reports.

Kennzahlenreporting mit dem GES ERP-System

Das Kennzahlenreporting (KZR) ist die Zusammenfassung verschiedenster Kundenanforderungen aus der Wohnungswirtschaft, um die Auswertungsmöglichkeiten aus GES zu verbessern. Maßgebliche inhaltliche Vorgaben hierzu resultieren aus der Zusammenarbeit mit der Hermes Hausverwaltung AG in Berlin. Wesentliche Ausprägungen der Berichte und Auswertungen basieren auf Repor-

ting-Anforderungen dieses Immobilienunternehmens. Hermes hat mit einer Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer und damit verbundenen vielfältigen Herausforderungen für die weitere Ausgestaltung des KZR wichtige Impulse gegeben.

Eingesetzt wird das Reportinginstrument aber nicht nur von privaten Hausverwaltungen, die aufgrund ihrer Eigentümerstruktur besonderen Berichtspflichten unterliegen. Es ist ebenso erfolgreich im Einsatz bei Unternehmen mit Eigenvermögen – unter anderem auch bei Genossenschaften. Wesentlicher Bestandteil ist die Ermittlung der Ist-Netto-Kaltnieten zur wirtschaftlichen Bewertung von Immobilienobjekten sowie die monatliche Zwischenabrechnung aus GES (klassische Einnahmen/Ausgabenrechnung auf Ebene der Wirtschaftseinheiten).

Das KZR basiert auf der Aareon Data-Integration (DI) zur Aufbereitung von Abrufen und deren Darstellung in Form voraggregierter Tabellen auf dem SQL-Server. Dieses Verfahren ist schon seit mehreren Jahren erfolgreich bei Kunden im Einsatz. Das KZR stellt ein Werkzeug dar, mit dem der Kunde selbst in der Lage ist, mit den genannten Standard-Tools Auswertungen aus GES zu erstellen und zu modifizieren.

Die wesentlichen Nachteile der traditionellen Auswertungen aus GES (Begrenzungen der Berichtsbreite, manueller

Abruf und manuelle Umwandlung in MS Excel) werden durch das Kennzahlenreporting aufgehoben. Im Standard stellt das KZR vorkonfigurierte Datenwürfel zu den Bereichen Einnahmen, Ausgaben und Leerstand bereit. Diese können sofort für Ad-hoc-Auswertungen zu den genannten Bereichen genutzt werden. Darüber hinaus liefert es beispielhafte Berichte, wie Gewinn- und Verlustrechnung, Bestandslisten, Leerstandslisten.

Unternehmenssteuerung mit dem Kennzahlensystem von Wodis

Aus bestehenden Kundenprojekten nimmt Aareon laufend Erweiterungen zur Datenbasis des KZR vor. So entstanden bisher Zusatzmodule zu den Bereichen Mitglieder, Auftragsabwicklung, Mahndaten und der Auswertung von Zusatzdaten. Diese Erweiterungen können kundenindividuell vorgenommen werden beziehungsweise allgemeingültig als Erweiterung des Standards zur Verfügung gestellt werden. Durch das KZR erhält der Kunde die Möglichkeit, Schnittstellen zu externen Softwarelösungen herzustellen. Beispielprojekte zur Anbindung externer Vermietungstools realisiert Aareon derzeit gemeinsam mit Kunden.

Das Wodis Kennzahlensystem liefert Informationen zu allen relevanten Bereichen, die Einfluss auf die Unternehmenssteuerung haben: Risikosteuerung, Portfoliomanagement und Controlling. So zählen zum Beispiel EBIT, Cash-Flow, Reinvest- und Tilgungsquote ebenso zur Basis wie die Umsatzerlöse pro Mitarbeiter, die Verwaltungskosten pro Wohnung oder die durchschnittlichen Strukturkennzahlen je Quadratmeter Wohnfläche und Monat beziehungsweise Jahr.

Das Wodis Kennzahlensystem basiert auf den Kennzahlen der Arbeitshilfe 42 des GdW. Ausgewählte, vordefinierte betriebswirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Kennzahlen garantieren Transparenz, eröffnen strategische Spielräume und können zum Beispiel im Rahmen der Betriebsvergleiche der Regionalverbände verwendet werden.

Trotz vorgedachter Kennzahlen ist Wodis Kennzahlensystem flexibel, denn die vordefinierten Kennzahlen können zu jedem Zeitpunkt um weitere unternehmensindividuelle Kennzahlen ergänzt werden. Die Individualität eines jeden Unternehmens findet somit Berücksichtigung im Wodis Kennzahlensystem. Durch den ständigen Wandel der Marktbedin-

Die Autorin

Anja Weidig ist Pressesprecherin der Aareon AG, Mainz.

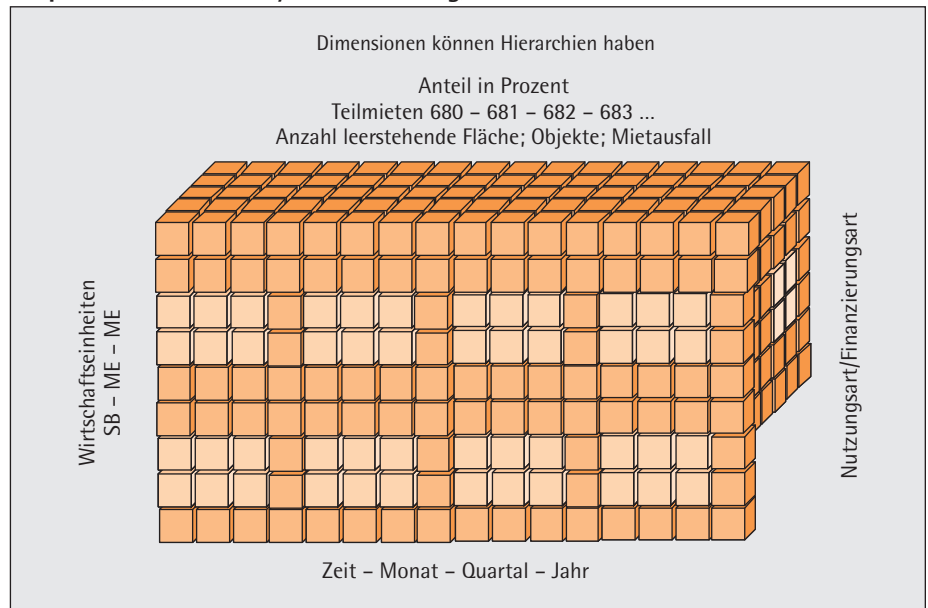
gungen reicht eine jährliche Kontrolle der Kennzahlen oftmals nicht mehr aus. Eine halb- und vierteljährliche oder sogar monatliche Betrachtung der Kennzahlen ist erforderlich. Das System liefert die Informationen automatisch und aktuell zum definierten Zeitpunkt und verteilt – wenn gewünscht – die Auswertungen und Berichte an die jeweiligen Zielgruppen.

Das Wodis Kennzahlensystem greift auf dieselbe Datenbank zu wie das ERP-System Wodis. So können Fehlerquellen ausgeschlossen werden, und die Qualität der Daten ist garantiert. Daten beliebig vieler Geschäftsjahre stehen dabei für die Berechnung zur Verfügung. Die Kennzahlen werden immer auf derselben Basis berechnet, sodass eine echte Vergleichbarkeit und die Verfolgung der zeitlichen Entwicklung gewährleistet sind. Über das „Referenzdatum“ sind alle Kennzahlen reproduzierbar. Die ausgewogene Zusammenstellung der Kennzahlen schließt dabei die Fehlinterpretationen von Einzelkennzahlen aus.

Reporting mit SAP-Lösungen

Blue Eagle Standard und Blue Eagle Individual bieten verschiedene Szenarien für ein strukturiertes Kennzahlenreporting. Bevorzugt setzen die Unternehmen die vorkonfigurierten Auswertungen aus dem Immobiliencontrolling ein. In diesem Paket sind über 80 Auswertungen enthalten, die von den Risikokennzahlen nach Basel II (in verschiedenen Ausprägungen) über die Kennzahlen der Finanzbuchhaltung und der Hausbewirtschaftung, den

Olap Cube (Online Analytical Processing)



Quelle: Aareon AG

Kennzahlenberichten nach Muster der GdW-Empfehlungen bis hin zum konfigurierbaren Auswertungsportfolio der Mietobjekte nach Lage, Nutzungsart, Periode und so weiter eine breit Palette an Möglichkeiten anbieten. Alle diese Berichte sind über unternehmens- oder auch benutzerspezifische Layouts mit Selektionen, Filtern und Anzeigevarianten individuell konfigurierbar.

Für die meisten Kunden ist dieses Auswertungsportfolio vollkommen ausreichend, sodass weitere, externe Tools nicht erforderlich sind. Für Kunden mit weitergehenden Anforderungen, insbesondere im Investorenbereich können die

Daten über den Aareon Datapool exportiert werden und SQL-, Access- oder Excelbasierte Lösungen mit Daten versorgen.

Darüber können Planszenarien gestaltet und die Auswirkungen von Unternehmensstrategien simuliert werden. Aber auch Benchmarkingtools, die einen Vergleich mit Kennzahlen anderer Unternehmen erlauben, können über diesen Weg angebunden werden. Insgesamt ist festzuhalten, dass das Kennzahlenreporting für Unternehmen der Wohnungswirtschaft immer wichtiger wird und dass innovative IT dieses Ziel wesentlich beschleunigen kann. ■

Immobilienfinanzierung – maßgeschneidert

Strukturierte Immobilienfinanzierung
Von Jörg Lauer
2., überarbeitete Auflage 2008.
240 Seiten, broschiert, 32,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-0821-4.

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

