

Björn C. Rieger

Optimales Reporting im digitalen Zeitalter: Zurück zum Fax?

Optimales Reporting im digitalen Zeitalter – was soll darunter verstanden werden?

Und: Gibt es überhaupt DAS optimale Reporting?

Zunächst muss beachtet werden, dass im Akquisitions- und Betriebsprozess einer Immobilie insbesondere im institutionellen Immobiliengeschäft verschiedene Parteien mitwirken, die unterschiedliche Interessen und Informationsbedürfnisse haben. Weiterhin vergrößern die Software- und Website-Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit unter dem Schlagwort „Digitalisierung“, die technischen Möglichkeiten der Reportingerstellung. Aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten haben sich in den Unternehmen verschiedene eigene Standards entwickelt, die teilweise nur durch eine Kombination verschiedener Software-Anwendungen erreicht werden können.

Wie die Erfahrung gezeigt hat, ergeben sich somit unterschiedliche Anforderungen an ein „optimales Reporting“. Investoren wollen erfahrungsgemäß einen Überblick über Zahlen oder Projektverläufe.

Auf der obersten Ebene eines Reportings hat sich eine „Dashboard- Funktion“ durchgesetzt. Diese zeigt die wichtigsten Parameter zur regelmäßigen Beurteilung der Qualität von Investitionen. Gleichzeitig erhalten Investoren die Möglichkeit, auf Nachfrage detaillierte Informationen zu einzelnen Sachverhalten zu erhalten.

Counterpart des Investors ist in der Regel eine KVG oder der jeweilige Asset Manager. Die KVG hat als Grundstückseigentümer oder Treuhänder meist ähnliche Informationsanforderungen wie ihre Investoren. Häufig werden zusätzlich noch weitere Reports beispielsweise für die BAFIN etc. benötigt. In der Schnittstelle zur Immobilie hat der Asset Manager in der Regel die Aufgabe, die Berichte der Property Manager zu prüfen und in ein einheitliches Format zu bringen. Hierunter fällt auch die Zusammenfassung



und Verdichtung der jeweiligen Berichte. Dies stellt zumeist die größte Herausforderung dar. Es müssen Zahlen und Informationen des Tagesgeschäftes, der Mietbuchhaltung, der Nebenkostenabrechnung, des Mahnwesens, der Opex und Capex sowie viele weitere verschiedene Parameter zusammengefasst werden. Diese müssen in einem Format erstellt werden, das der Asset Manager oder Investor verarbeiten kann.

In der Regel kommen Asset Manager oder Investoren aber mit Informationsanforderungen auf den Property Manager zu, die vom Grundsatz her ausschließlich auf die Verdichtung und Aggregation der Daten ausgerichtet sind. Als Auftraggeber erwarten dabei viele Unternehmen die Akzeptanz ihrer Datenanforderungen durch den Property Manager. Häufig wird hierbei nicht berücksichtigt, dass der Property Manager die Hauptarbeit der Datengenerierung für die Fortfolge der Reportingversionen von der Immobilienebene über die Ebenen der Asset Manager, Fonds und Portfolio Manager bis zum Investor durchzieht.

Die Basis eines Reportings muss daher die Datenbereitstellung des Property Managers sein. Alle weiteren Reportingebenen vom Asset Manager bis zum Investor müssen auf dieser Datenschnittstelle aufbauen. Vom Grundsatz her ließe sich das vermutlich einrichten. Jedoch haben die Unternehmen, welche die Informationen vom Property Manager weiterverarbeiten, im Lauf der Zeit eigene Systeme auf meist technologisch unterschiedlichen IT-Systemen entwickelt. Und genau darin liegt der Grund, warum es das von der Branche angestrebte einheitliche Reportingsystem vermutlich nicht geben wird. Asset, Fonds und Portfoliomanager müssten ihre Systeme verlassen und damit größere Umstellungen und auch Investitionen in Kauf nehmen. Dazu sind die meisten Unternehmen jedoch nicht bereit.

Das zeigt sich seit längerer Zeit am Einsatz von Excel-Dateien zum Datenaustausch. Realistisch betrachtet stellt die meist individuelle Ausgestaltung der Excel-Dateien die einzig verwendbare Schnittstelle zwischen Datensystemen dar. Das liegt daran, dass Mitarbeiter Excel auch ohne IT-Know-How bedienen können und die Dateiformate in alle IT-Systeme eingelesen werden können.

Auch wenn es Versuche wie beispielsweise die Einrichtung der ZGIF-Schnittstelle gibt, so ist dies vom Grundsatz her doch nur die Einrichtung eines „Übersetzungsprogramms“. Dieses führt die Datenfelder verschiedener Softwareformate für die unterschiedlichen Systeme zusammen. Eine Lösung im Sinne einer einheitlichen Datenverarbeitung wird hiermit jedoch nicht verfolgt.

Solange sich die Unternehmen in der Prozesskette zwischen dem Property Manager und dem Investor nicht auf eine grundlegend neue Datenstruktur einigen, wird es ein optimales Reporting trotz des digitalen Zeitalters nicht geben. Daher bleibt hier abzuwarten, auf welche grundsätzliche Datenplattform sich Property Manager und Asset Manager sowie Investoren verständigen werden.



Björn C. Rieger
Managing Partner
HEICO Property Partners GmbH

Weitere Angaben zum Autor S.86
Weitere Angaben zum Unternehmen S.190