

Informationssystem ORGA-INFO

Informationssysteme zählen in der Betriebswirtschaftslehre zu den Bausteinen des Controlling. Als integraler Controlling-Bestandteil stellt das Informations-System wichtige, entscheidungsrelevante Daten zur Verfügung.

ORGA-INFO beinhaltet die Darstellung des Jahresabschlüsse bis zum Ende des Planungshorizonts, ein Demographie-Tool, das entscheidungsorientierte Kennzahlensystem, die Kurzübersicht Hausbewirtschaftung sowie einen Vergleich der Unternehmenskennzahlen mit denen vergleichbarer Unternehmen im Benchmarksystem. Darüber hinaus beinhaltet **ORGA-INFO** ein dynamisches Wertermittlungstool sowie unterschiedliche Vergleichsmöglichkeiten. Die Vergleiche betreffen den Vergleich zwischen unterschiedlichen Szenarien, Risiko-Stresstest oder den Soll-Ist-Vergleich unterschiedlicher Jahre. Optional können zusätzlich Untersuchungen zur Mieterzufriedenheit integriert werden.

1. Jahresabschlüsse

Hier werden die in **ORGA-PLAN** ermittelten Jahresabschlussdaten, ausgehend von einem Ist-Jahresabschluss unter Integration der Plandaten mit einem Planungshorizont von 30 Jahren dargestellt. Zur Auswahl stehen Daten der Bilanz-, Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung sowie der Kennzahlenentwicklung.

Im Formular ist jeweils angezeigt, welcher Art die eingelesenen Plandaten sind. Neben der Basisplanung können sämtliche Szenario-Pläne und Risiko-Stresstest-Pläne angezeigt werden.

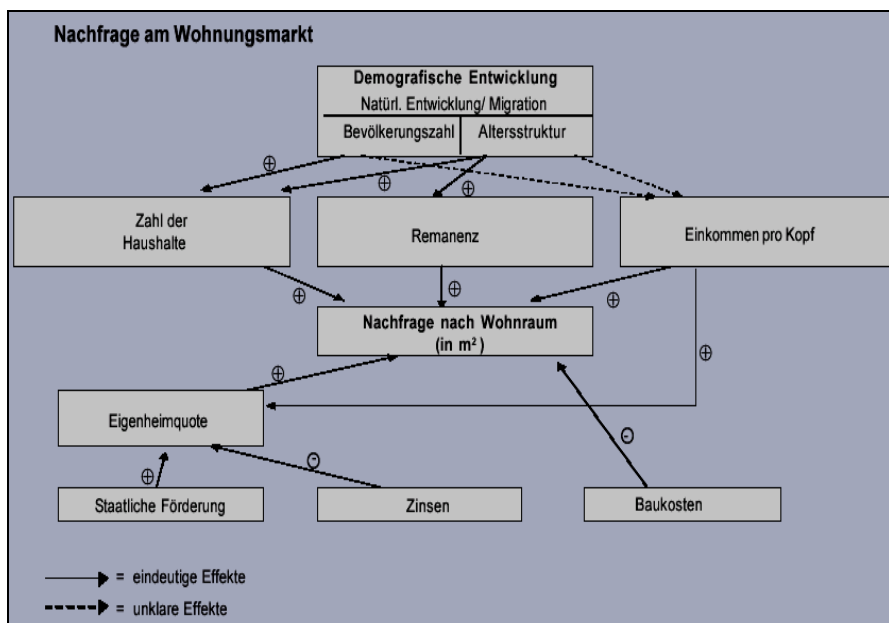
Abbildung 1: Darstellung der Jahresabschlüsse

<

2. Kennzahlensystem

Das Kennzahlensystem beinhaltet externe und unternehmensinterne Kennzahlen. Die externen Kennzahlen bilden dabei die externen Einflussfaktoren der Wohnungsnachfrage ab. Hier ist beispielsweise die zukünftige Bevölkerungsentwicklung entscheidend. Weitere Einflussfaktoren der Wohnraumnachfrage betreffen Baukosten und Zinsniveau. Genauso wie niedrige Zinsen führen auch niedrige Baukosten zu einem günstigeren Angebot und beeinflussen damit auch die Nachfrage nach Wohnraum positiv. Die Nachfrage nach Wohnraum ist zudem einkommensabhängig, weshalb die Pro-Kopf-Einkommen in ihrem Verlauf zu betrachten sind.

Abbildung 2: Einflussfaktoren der Wohnraum-Nachfrage



Aus diesen Zusammenhängen haben wir Kennzahlen abgeleitet, die regelmäßig erhoben werden. Eine Verlinkung mit externen Informationsquellen, wie z.B. dem Statistischen Bundesamt, ist bereits vorinstalliert.

Diese Vorgehensweise dient der Trenddarstellung externer Entwicklungen aus Gesellschaft, Politik, Recht und Wirtschaft und stellt somit einen wichtigen Aspekt der Abschätzung zukünftiger Unternehmensentwicklungen dar. Liegt beispielsweise die Fluktuationsrate mit 15 % im Jahr 2025 höher als der festgelegte Schwellenwert von 10%, sind Ursachenanalysen und Gegenmaßnahmen erforderlich. Entscheidend ist zudem, ob der Trend im Vergleich zum Basisjahr 2000 ansteigend ist oder nicht.

Die internen Kennzahlen bilden den Verlauf der Unternehmensentwicklung ab und sind an das Gliederungsschema des jeweiligen Prüfungsberichts angelehnt. Zusätzlich werden weitere wichtige interne Kennzahlen erhoben.

Ihre Zusammenfassung finden die einzelnen Kennzahlen im Kennzahlensystem. Vordefiniert sind hier über 80 Kennzahlen, die jedoch beliebig erweiterbar sind.

Durch die Verknüpfung mit **ORGA-PLAN** werden die aus dem Rechnungswesen ermittelten Kennzahlen automatisch bis zum Prognosehorizont von 30 Jahren berechnet.

Dabei handelt es sich nicht um eine vereinfachte prozentuale Hochrechnung, sondern um die Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen Kernprozesse in der Planung. Die Mieterhöhungen nach BGB und nach Mieterwechsel, die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten, Neubaukosten, Verkäufe etc. werden mit den damit einhergehenden Veränderungen der WE-Anzahl, den m² Wohn- und Nutzfläche, der Abschreibungen, Mietänderungen etc. exakt berücksichtigt.

Abbildung 3: Kennzahlensystem

<

Das Kennzahlensystem extrahiert zudem diejenigen Kennzahlen, die bestimmte Schwellenwerte über- oder unterschreiten. Dadurch ist der Bezug zum Risikomanagementsystem **ORGA-RISK** hergestellt.

Abbildung 4: Problem-Indikatoren

Datei
Start
Ziel
Information
Planung
Risiko
Kontrolle
Organisation
Optionen
Hilfe
Was möchten Sie tun?

Jahresabschlüsse

Kennzahlen

Kurzübersicht

Problemindikatoren

Benchmark

Wertermittlung

Szenarien

Soll-Ist

Soll-Soll

Demographie

Jahresabschlüsse

Kennzahlen

Wertermittlung

Vergleiche

Demographie

ORGA-CONTROL
Problem-Indikatoren

Problem-Indikatoren

Basisplanung Aktuell

Indikatoren

Schwellenwert

2023

Jahresüberschuß/-fehlbetrag (Wirtschaftsplan-Ergebnis) in T€	10,00	<	-212,90
Eigenkapitalrentabilität in %	0,20	<	-0,98
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,00	<	0,56
ROI (Return on Investment) in %	1,00	<	-0,38
Liquidität 1. Grades in %	100,00	<	94,56
EBITDA-Rendite (zu Buchwerten) in %	6,00	<	4,39
EBITDA-Rendite (zu Verkehrswerten am Standort) in %	1,00	<	0,84
EBITDA-Rendite (zu Verkehrswerten, o-GdW) in %	3,00	<	2,52

3. Kurzübersicht Hausbewirtschaftung

Für den Kernbereich Hausbewirtschaftung fasst **ORGA-INFO** die wichtigsten Kennzahlen in einer finanzwirtschaftlichen Kurzübersicht zusammen. Diese zeigt die Mieteinnahmen in einer Gegenüberstellung zu den Ausgaben:

- Investitionen im Bestand (Instandhaltung + Modernisierung).
- Kapitaldienst (Zins + Tilgung)
- Verwaltungskosten

Abbildung 5: Kurzübersicht Hausbewirtschaftung

	Betrag p.a. €/m²	Betrag mtl. €/m²	Anteil %
Ø - Gesamtmiete:	85,68	7,14	100%
- Ø - Investitionen im Bestand:	55,03	4,59	64%
- Ø - Kapitaldienst:	10,94	0,91	13%
- Ø - Verwaltungskosten:	7,17	0,60	8%
Ø - Überschuss/ Fehlbetrag	12,54	1,05	15%

Das Ergebnis zeigt den jeweiligen Überschuss oder Fehlbetrag aus dem operativen Geschäft des ausgewählten Jahres an und sollte positiv sein.

Operative Fehlbeträge sind dahingehend zu interpretieren, dass die Hauptkostentreiber (Ausgaben für Kapitaldienst, Verwaltungskosten, Investitionen in den Bestand) nicht vollständig von den Mieteinnahmen gedeckt sind und daher fremdfinanziert werden müssen.

Diese operativen Fehlbeträge und der damit einhergehende zusätzliche Fremdkapitaleinsatz entstehen erfahrungsgemäß in Jahren mit überdurchschnittlich starker Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit.

Gleichzeitig ist der Trendverlauf im Jahres-Vergleich darstellbar. Auch hier stellt die Verknüpfung mit **ORGA-PLAN** sicher, dass die ermittelten Kennzahlen und damit die Mieterhöhungen nach BGB und nach Mieterwechsel, die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten, Neubaukosten, geplante Darlehensaufnahmen, Verkäufe etc. mit den damit einhergehenden Veränderungen der WE-Anzahl, den m² Wohn- und Nutzfläche, der Abschreibungen, Mietänderungen etc. Berücksichtigung finden.

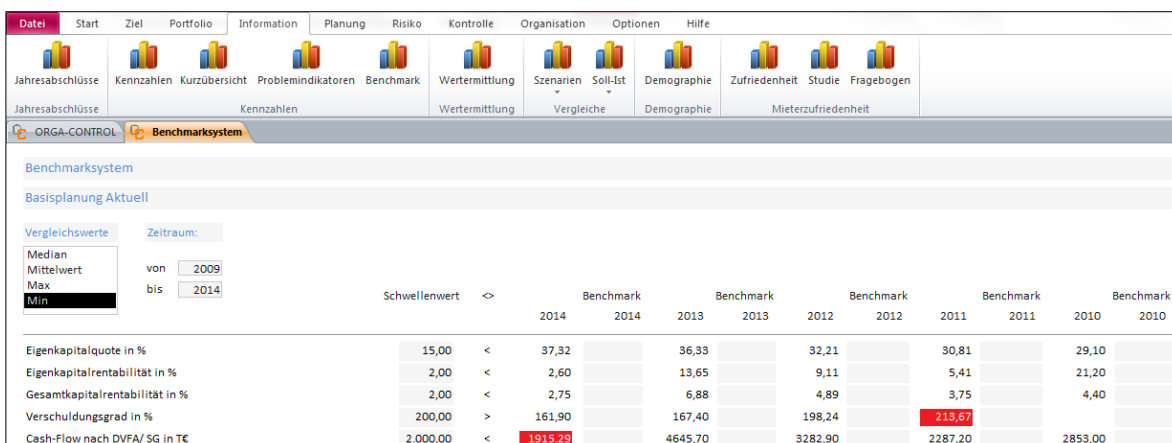
Abbildung 6: Kurzübersicht Hausbewirtschaftung im Jahres-Vergleich



4. Benchmarksystem

Das Benchmarksystem ermöglicht den Vergleich der Unternehmenskennzahlen mit denjenigen vergleichbarer Unternehmen. Hier kann z.B. auf die Benchmarkdaten der Verbände zurückgegriffen werden.

Abbildung 7: Benchmarksystem

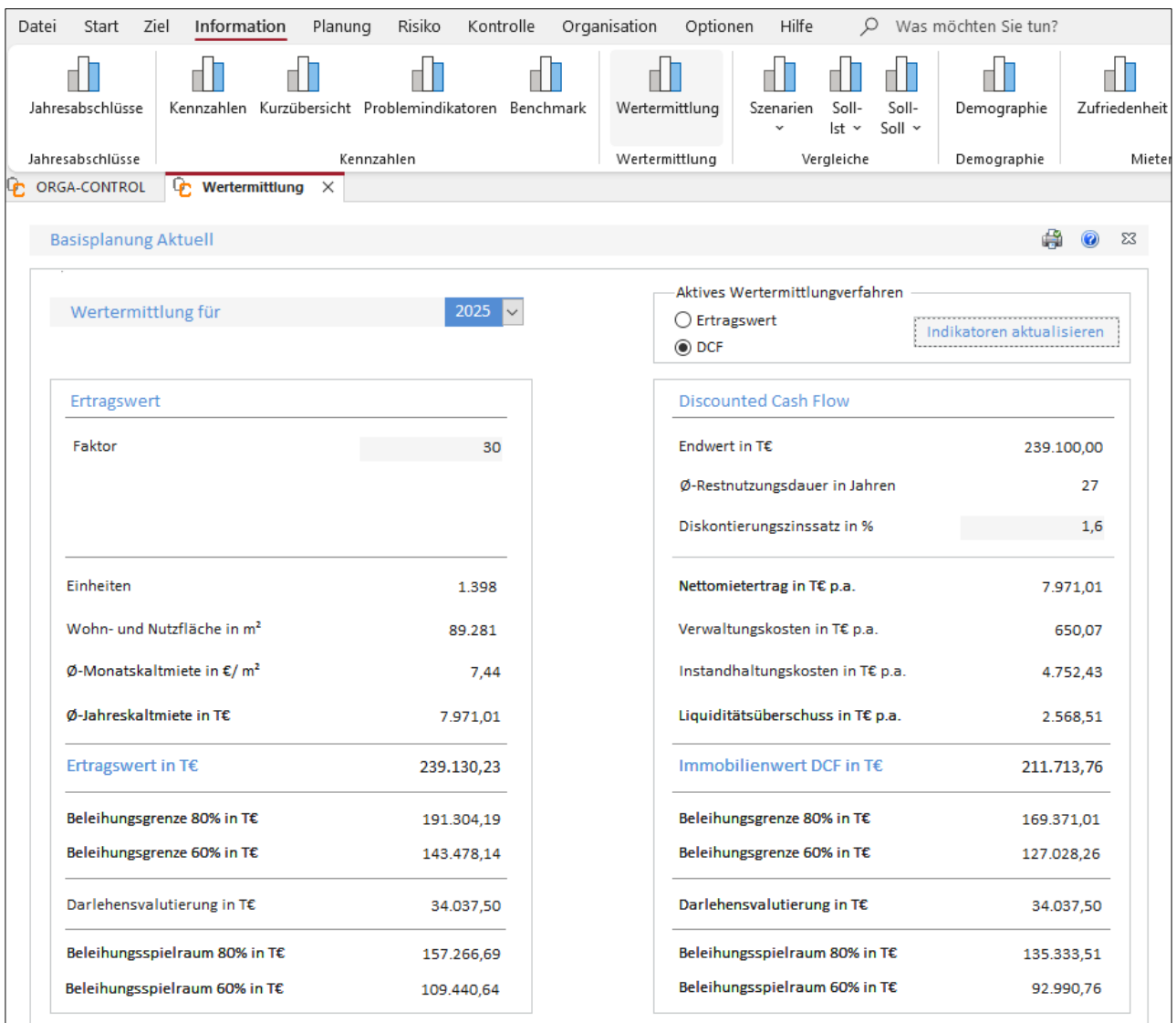


5. Dynamische Wertermittlung

Die dynamische Wertermittlung ermöglicht durch eine vereinfachte Ertragswertberechnung einen Einblick in den Wert des Bestandes.

Durch die Verknüpfung mit **ORGA-PLAN** wird sichergestellt, dass zukünftige An- und Verkäufe aus dem Bestand, die damit verbundene Sollmietenveränderung sowie die regelmäßigen Mieterhöhungen etc. integriert werden. Damit können zukünftige Ertragswerte bis zu 30 Jahre im Voraus berechnet und angezeigt werden.

Abbildung 8: Dynamische Wertermittlung



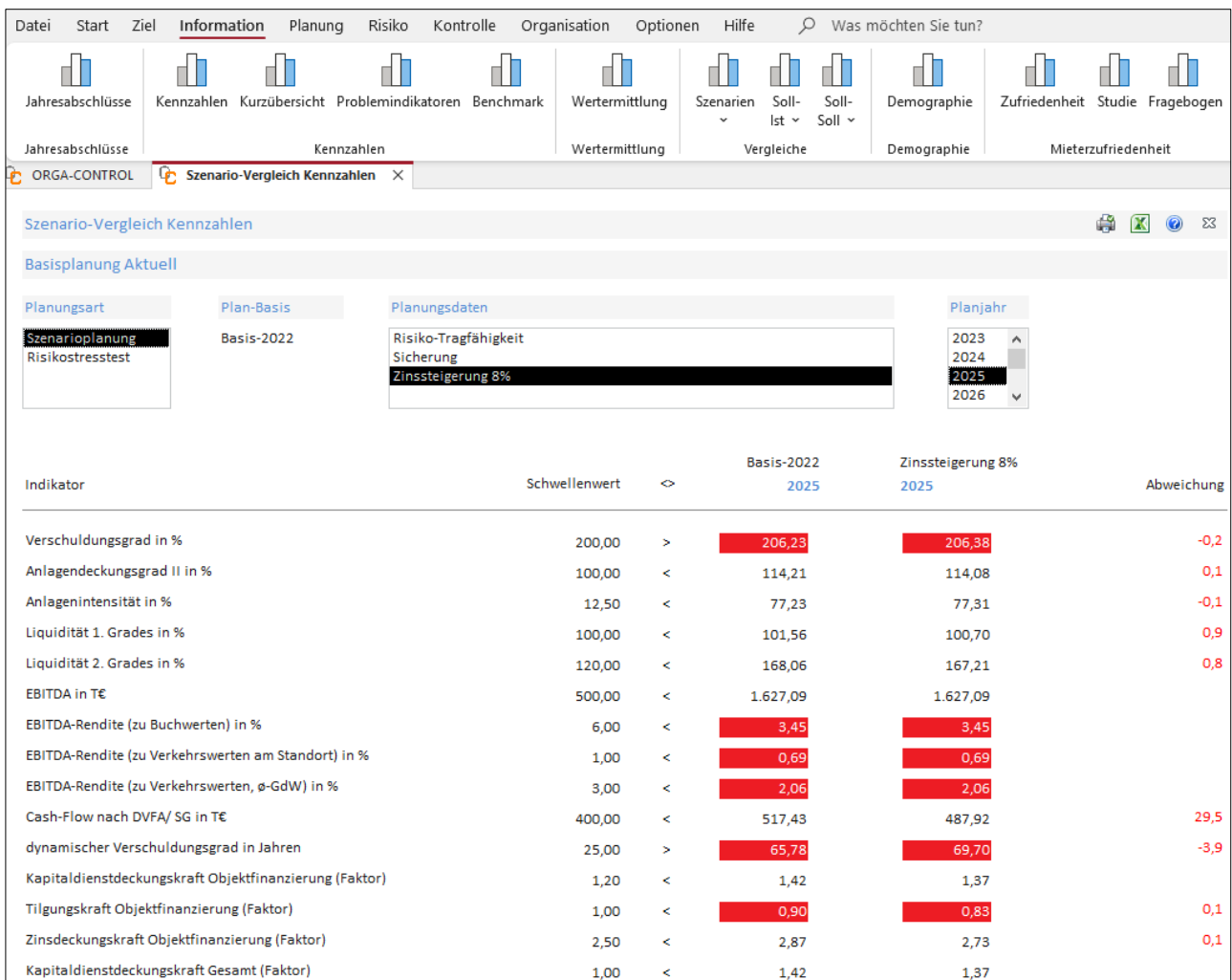
Die Verknüpfung mit **ORGA-PLAN** erlaubt darüber hinaus, bereits valutierte Darlehen und gleichzeitig die geplante Darlehensaufnahme zu integrieren. Damit können bis zum Prognosehorizont Beleihungsgrenzen und Beleihungsspielräume berechnet werden, die wiederum in das Risikomanagementsystem **ORGA-RISK** als Risikoindikatoren einfließen!

6. Vergleiche

Die möglichen Vergleiche betreffen den Vergleich zwischen unterschiedlichen Szenarien, Risiko-Stresstests oder den Soll-Ist-Vergleich unterschiedlicher Jahre.

Innerhalb des Szenarien-Vergleichs können alle hinterlegten Datensätze aus den Szenario-Planungen und den Risiko-Stresstest-Simulationen mit der Basisplanung eines ausgewählten Jahres verglichen werden. Zur Auswahl stehen Jahresabschluss- oder Kennzahlenvergleiche.

Abbildung 9: Szenario-Vergleich Kennzahlen



Indikator	Schwellenwert	<>	Basis-2022 2025	Zinssteigerung 8% 2025	Abweichung
Verschuldungsgrad in %	200,00	>	206,23	206,38	-0,2
Anlagendeckungsgrad II in %	100,00	<	114,21	114,08	0,1
Anlagenintensität in %	12,50	<	77,23	77,31	-0,1
Liquidität 1. Grades in %	100,00	<	101,56	100,70	0,9
Liquidität 2. Grades in %	120,00	<	168,06	167,21	0,8
EBITDA in T€	500,00	<	1.627,09	1.627,09	
EBITDA-Rendite (zu Buchwerten) in %	6,00	<	3,45	3,45	
EBITDA-Rendite (zu Verkehrswerten am Standort) in %	1,00	<	0,69	0,69	
EBITDA-Rendite (zu Verkehrswerten, Ø-GdW) in %	3,00	<	2,06	2,06	
Cash-Flow nach DVFA/ SG in T€	400,00	<	517,43	487,92	29,5
dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	25,00	>	65,78	69,70	-3,9
Kapitaldienstdeckungsfaktor Objektfinanzierung (Faktor)	1,20	<	1,42	1,37	
Tilgungskraft Objektfinanzierung (Faktor)	1,00	<	0,90	0,83	0,1
Zinsdeckungsfaktor Objektfinanzierung (Faktor)	2,50	<	2,87	2,73	0,1
Kapitaldienstdeckungsfaktor Gesamt (Faktor)	1,00	<	1,42	1,37	

Innerhalb des Soll-Ist-Vergleichs erfolgt die Gegenüberstellung von Plan-Daten aus der Basis-Planung der Vorjahre mit den Ist-Daten der aktuellen Basisplanung, jeweils zum letzten vorliegenden Ist-Jahr.

Die Planungsart ist dabei vorgegeben, es handelt sich immer um die aktuelle Basisplanung, so dass auch zwingend die Daten des letzten vorliegenden Ist-Jahres als Vergleichsmaßstab herangezogen werden.

Dabei stellt das Plan-Basis-Jahr immer das letzte vorliegende Ist-Jahr da. Die Plan-Basis-2022 besagt, dass die Planung auf den Ist-Daten des Jahresabschlusses für das Jahr 2022 aufsetzt!

Die Vergleichsdaten können ausgewählt werden, damit sind auch Vergleiche mit Planungen älteren Datums möglich.

Mit Hilfe der sogenannten Soll-Soll-Vergleiche kann alles mit allem in Beziehung gesetzt werden.

Abbildung 10: Soll-Soll-Vergleich Jahresabschlüsse

Datei Start Ziel Information Planung Risiko Kontrolle Organisation Optionen Hilfe Was möchten Sie tun?									
Jahresabschlüsse	Kennzahlen	Kurzübersicht	Problemindikatoren	Benchmark	Wertermittlung	Szenarien	Soll-Ist	Soll-Soll	Demographie
Jahresabschlüsse	Kennzahlen				Wertermittlung		Vergleiche		
ORGA-CONTROL	Soll-Soll-Vergleich Jahresabschlüsse								
Soll-Soll-Vergleich Jahresabschlüsse									
Ausgangsdaten					Vergleichsdaten			Art	Jahr
Planungsart	Plan-Basis				Planungsart	Plan-Basis	Daten	Jahresabschluss	Planjahr
Basisplanung	Aktuell				Basisplanung	Basis-2018	Risikotragfähigkeit	Bilanzplan	2027
Risikostresstest	Basis-2008				Risikostresstest	Basis-2021	Standortverlagerung Großbetrieb	Wirtschaftsplan	2028
Szenarioplanung	Basis-2012				Szenarioplanung	Basis-2022	Standortverlagerung Großbetrieb II	Finanzplan	2029
	Basis-2013						Zinsänderung	Investitionsplan	2030
Finanzplan-Positionen									
		Aktuell	Basis-2022						
		Basisplanung	Standortverlagerung Großbetrieb II						
		2030	2030					Abweichung	
		TE	TE					TE	%
Umsatzerlöse									
- Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		14.099,9	12.931,3					1.168,6	8,3%
- Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken									
- Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit		16,4	16,4						
- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		20,7	20,7						
Bestandsveränderungen		234,0	234,0						
Andere aktivierte Eigenleistungen		676,2	676,2						
Sonstige betriebliche Erträge		1,6	1,6						
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen									
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-8.175,0	-8.190,2					15,2	0,2%
- Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		-4,3	-4,3						
- Aufwendungen für andere Lieferungen/ Leistungen									
Rohergebnis		6.869,5	5.685,7					1.183,8	17,2%

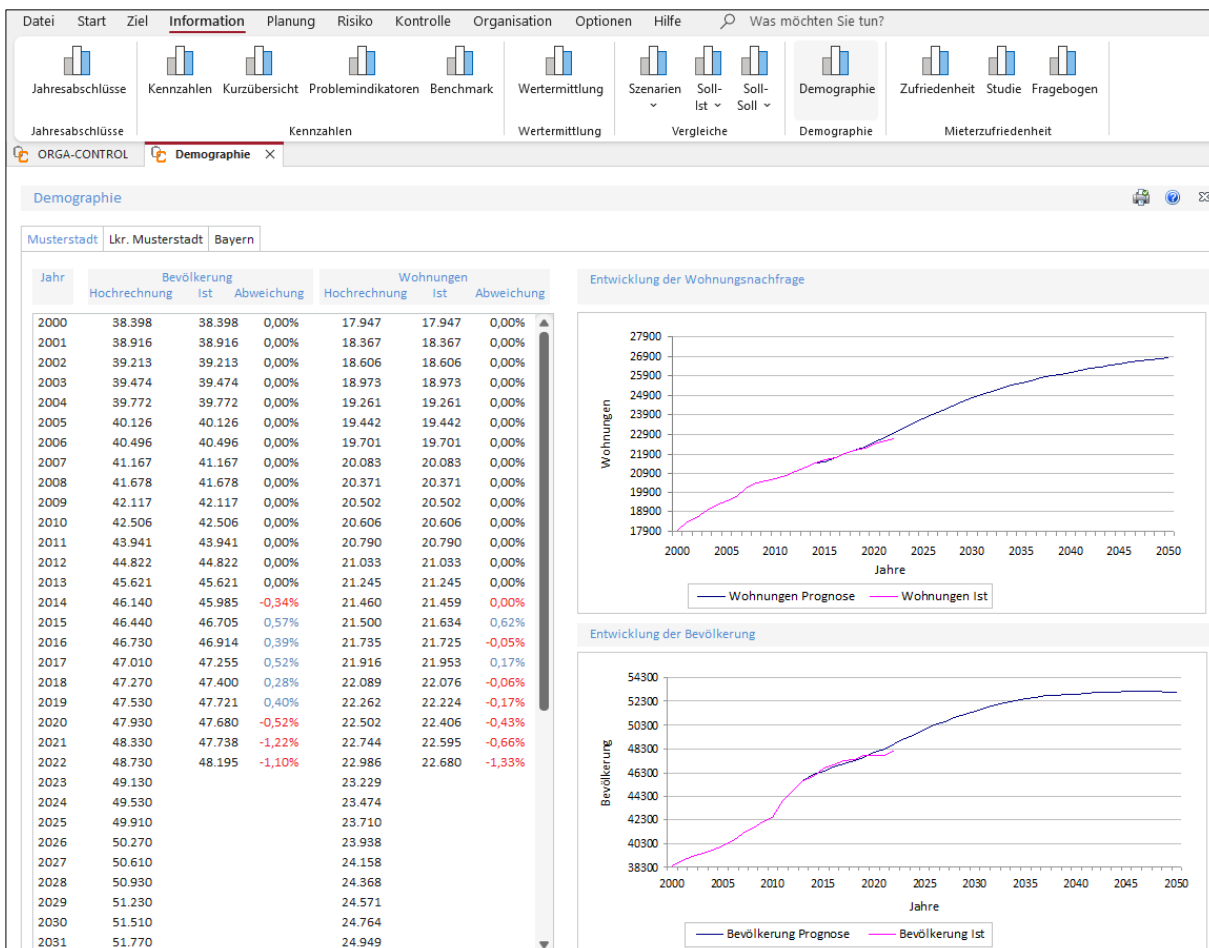
7. Demographie

ORGA-INFO stellt demographische Prognosedaten zur Verfügung, die beispielsweise Eingang in das Risikomanagementsystem **ORGA-RISK** finden. Neben der Bevölkerungsentwicklung wird auch die Anzahl der zukünftig nachgefragten Wohnungen auf Kreisebene angegeben. Grundlage dafür ist die Analyse der Prognosedaten unterschiedlicher Prognoseinstitute. Der Prognosehorizont erstreckt sich dabei auf den Zeitraum von 2000 bis 2050.

Der erweiterte Prognosehorizont verdeutlicht einen Zusammenhang, der bei vielen Studien vernachlässigt wird. Vielerorts existiert ein dreistufiger Treiberprozess, der eine zeitliche Verschiebung von Bevölkerungswachstum, Haushaltsnachfrage sowie Wohnflächennachfrage bewirkt. Während die Bevölkerung an bestimmten Standorten zurückgeht, steigt die Anzahl der Haushalte für einen gewissen Zeitraum immer noch an. Ähnlich verhält es sich mit der Wohnraumnachfrage. Auch diese steigt noch etliche Jahre, obwohl die Anzahl der Haushalte bereits sinkt. Trotz der Abnahme des Wohnungsbedarfs nimmt die in Anspruch genommene Wohnfläche aber noch zu.

Ergänzend erfolgt eine Darstellung der Bevölkerungs-/ Wohnungsnachfrageentwicklung in Form eines Soll-Ist-Vergleichs. Unter Angabe der jeweiligen Quellen (Links) können die Ist-Daten abgefragt werden. Dadurch wird die regelmäßige Überprüfung der Prognosedaten sichergestellt.

Abbildung 11: Darstellung der demographischen Entwicklung



8. Mieterzufriedenheit

Gutachten Mieterzufriedenheit

ORGASENSE 

Projekt:

**„Messung der
Mieterzufriedenheit“**

- Eine empirische Untersuchung -

Gutachten

ORGASENSE 

Dr. Peter Dietrich
Unternehmensberatungsgesellschaft für
Immobilienunternehmen und Kommunen
Böhmerwaldstraße 7
D-85737 Ismaning