

Objektbilanzen in der Wohnungswirtschaft



FieldBase liefert Ihnen eine maßgeschneiderte **Software-lösung**, die Ihnen unter anderem zeigt, welche Objekte Ihres Unternehmens **Cash Cows** sind und welche **Poor Dogs**.

Wissen Sie, welche Verwaltungseinheit oder welches Gebäude sich wo in ihrem **Lebenszyklus** und im Vergleich zu anderen Objekten befindet? Wo die Objekte im **Vergleich** zum Unternehmen stehen und was der **Wert** Ihrer Unternehmens und der einzelner Objekte ist?

Dazu liefert Ihnen unsere Softwarelösung **Objektbilanzen** die für Sie notwendigen Antworten, d.h. die finanzielle Leistungsfähigkeit Ihrer Objekte in Form von **Gewinn-/Verlust-, Kapitalfluss- und Deckungsbeitragsrechnung**. Objekte in diesem Sinne können eine Verwaltungseinheit, ein Gebäude oder ein Hauseingang sein.

Um Ihnen ein anschauliches Beispiel zu unserer **FieldBase** Lösung zu geben, finden Sie in der Abbildung die **Gewinn- und Verlustrechnung** der Badstrasse der FB-Wohnungsbaugenossenschaft.

Diese Verwaltungseinheit, wird pro Kategorie im Vergleich zum Gesamtunternehmen dargestellt - inklusive des Ranges. Und ein besonderer Vorteil für alle Anwender: Die Kategorien lassen sich bis zu jedem einzelnen Buchungsbeleg anklicken.

Dadurch erhalten **Entscheider und Planer in Wohnungsunternehmen** auch ohne weitergehende Kenntnisse der Buchhaltung/Software einen **präzisen Überblick** der einzelnen Objekte Ihrer Unternehmung.

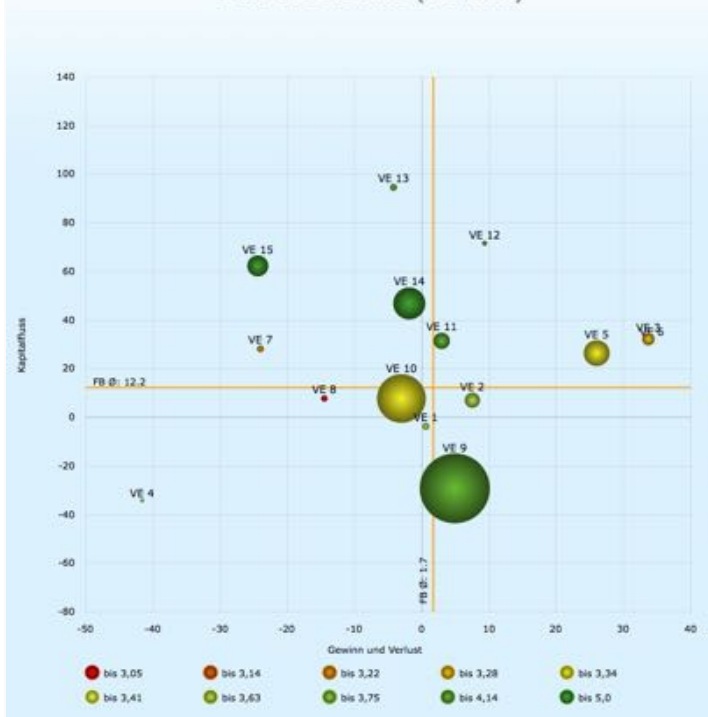
Eine zusätzliche Möglichkeit der **FieldBase** Software-Lösung ist neben der Einstufung im Vergleich zu anderen Verwaltungseinheiten die Einordnung des Objektes in seinem jeweiligen **Lebenszyklus**, da auch die **historische Entwicklung** abgebildet wird.

Objektbilanz der FB Wohnungsbau-Genossenschaft				FB Wohnungsbau-Genossenschaft
Gewinn- und Verlustrechnung der Badstrasse für das Jahr 2014				
Kategorie	Betrag in €	€ je m ²	Rang	Gesamt € je m ²
Umsatzerlöse	267.131	137,79	3	102,58
Erhöhung des Bestandes an unf. L&L	781	0,40	1	0,40
Andere aktivierte Leistungen	19	0,01	3	0,44
Sonstige betrieblichen Erträge	2.881	1,49	3	4,05
Aufwendungen für bezogene LuL	-73.877	-38,11	6	-48,05
Personalaufwand	-22.952	-11,84	1	-11,84
Abschreibungen	-63.727	-32,87	14	-18,38
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	-10.156	-5,24	14	-4,69
Erträge aus Beteiligungen / Sonstiges	160	0,08	1	0,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-74.625	-38,49	12	-22,23
Steuern	-7.507	-3,87	13	-3,33
Ergebnis	18.127	9,35	4	1,69

Zusätzlich zur Gewinn- und Verlustrechnung wird Ihnen auch eine **Deckungsbeitrags- und Kapitalflussrechnung** angezeigt. Diese Betrachtungen spiegeln unter Umständen ein gänzlich anderes Bild der **Wirtschaftlichkeit der Objekte** wider.

Die **Ergebnisse** zum Gewinn- und Verlust, Deckungsbeitrag und Kapitalfluss werden Ihnen auf Wunsch auch grafisch angezeigt. Für eine individuelle Handhabung nach Ihren Bedürfnissen können Sie die horizontale und vertikale Achse frei wählen und neben den Finanzzahlen auch Kennzahlen zu **Fluktuation, Leerstand, Energiewerten, Mieten** und **technischen Bewertungen** darstellen lassen.

Objektbilanz 2015: Gewinn und Verlust zu Kapitalfluss, Farbe: Zustand (Technik)



Die Portfolioabbildung veranschaulicht dies. Die Kreise visualisieren die jeweilige Größe und die Farbe die **technische Bewertung** der Objekte. Anhand der Linien, die den Durchschnitt der entsprechenden Kennzahl darstellen, können Sie die Objekte schnell einsortieren.

Zur weiteren Erläuterung: Oben rechts sehen Sie den erstrebenswerten Quadranten - **Cash Cows**. Objekte, die sich im unteren linken Bereich - **Poor Dogs** - befinden, sollten genauer analysiert werden.

Die **FieldBase** Software bietet Ihnen noch mehr Vorteile: So kann aus den Daten der Buchhaltung zusätzlich der Wert der Objekte nach der **Discounted Cash-Flow Methode (DCF)** ermittelt werden. Diese nicht nur unter Verkaufsaspekten nützliche Auswertung dient ebenfalls der **wertorientierten Unternehmensführung**. Im unten genannten Beispiel sollten aufgrund des negativen Marktwertes die Verwaltungseinheiten 1 und 7 einer genaueren Analyse unterzogen werden.

Objektbilanz der FB Wohnungsbau-Genossenschaft									
Wertbestimmung nach dem Brutto-Discounted Cashflow Verfahren im Durchschnitt der letzten Jahre									
Verwaltungseinheit	Kapitalfluss	+ Kapitaldienst	=Free Cash Flow (FCF)	EK-Verzinsung (CAPM)	FK-Verzinsung	=WACC	=Marktwert Gesamtkapital	/,Marktwert FK	=Marktwert EK ± Wert
1 Schlossallee	-98.548	43.154	-55.394	5,00%	7,46%	6,85%	-809.269	522.666	-1.331.935
2 Parkstrasse	82.931	69.067	151.998	5,00%	7,42%	6,82%	2.230.348	129.981	2.100.367
3 Goethestrasse	70.842	59.406	130.248	5,00%	3,86%	4,15%	3.142.298	892.845	2.249.453
4 Schillerstrasse	40.226	34.712	74.938	5,00%	0,00%	1,25%	5.995.040	0	5.995.040
5 Lessingstrasse	-14.073	111.064	96.991	5,00%	5,07%	5,05%	1.919.660	1.970.152	-50.492
6 Theaterstrasse	454	25.966	26.420	5,00%	0,00%	1,25%	2.113.577	0	2.113.577
7 Hafenstrasse	-310.202	42.616	-267.587	5,00%	2,27%	2,95%	-9.063.050	722.298	-9.785.348
8 Seestrasse	33.912	41.341	75.253	5,00%	5,36%	5,27%	1.427.951	165.576	1.262.375
9 Poststrasse	28.983	393.025	422.008	5,00%	7,82%	7,12%	5.931.243	1.358.754	4.572.489
10 Eisenstrasse	247.544	235.658	483.202	5,00%	6,23%	5,92%	8.158.747	4.323.079	3.835.668
11 Turmstrasse	111.101	73.226	184.327	5,00%	2,58%	3,19%	5.787.341	3.207.694	2.579.647
12 Badstrasse	116.291	37.241	153.533	5,00%	2,24%	2,93%	5.240.031	2.386.770	2.853.261
13 Berliner Strasse	206.596	42.662	249.259	5,00%	6,99%	6,49%	3.839.177	2.522.553	1.316.624
14 Chausseestrasse	407.424	140.009	547.433	5,00%	5,09%	5,07%	10.802.825	8.201.835	2.600.990
15 Wiener Strasse	307.846	89.992	397.837	5,00%	3,94%	4,21%	9.461.057	5.052.806	4.408.251
Gesamt	1.231.327	1.439.139	2.670.466	5,00%	4,4%	4,57%	58.479.486	31.457.009	27.022.477

Zur **Auswertungsgrundlage** der abgebildeten Tabelle: Die Daten werden automatisiert über eine **Schnittstelle** aus dem ERP gewonnen und in einem **webgestützten Datenbank- und Berichtssystem** verarbeitet. Auf Basis dieser Schnittstelle können Sie die Informationen einfach online berechnen und werden auch über die Folgejahre selbständig aktualisiert. Die **Ausgabe** erfolgt über gängige Browser, wie Internet Explorer oder Firefox in Ihrem Intranet. Natürlich ist **FieldBase** mit seinen Entwicklungen auf dem aktuellen Stand und so ist die Ausgabe über **Tablets**, wie beispielsweise dem **iPad** natürlich problemlos möglich.

„FieldBase Solutions entwickelt in erster Linie intelligente Lösungen im Bereich **wertorientierter Unternehmensführung** und **Informationsmanagement**. Wir haben bereits zahlreiche Projekte in der Wohnungswirtschaft erfolgreich realisiert, die sicher auch für Ihr Unternehmen interessant sind.“ Oliver Ahnfeld:FieldBase Solutions