



Projekt NPV-Planungsanwendung – Maximize your Returns

Servicing Advisor Deutschland GmbH verwertet und serviced Immobilien-Portfolien aus notleidenden Krediten.

Ausgangssituation

Um für den Investor und Portfolien-Käufer das bestmögliche Ergebnis für die Portfolio-Verwertung zu erzielen wird für jede einzelne Immobilie abgewogen, welche die beste Verwertungsstrategie ist.

Dabei sind zum einen die Vorgaben des Investors an das Cash flow shaping zu berücksichtigen, zum anderen sind je nach Objektart, Objektgröße, Objektbelegenheit und Marktsituation unterschiedliche Verwertungsdauern für einzelne Immobilien zu berücksichtigen.


Um für jede Liegenschaft das optimale Ergebnis zu erzielen, müssen einzelne Verwertungsszenarien für das Objekt vergleichend gegenübergestellt werden.

Ein Verwertungsszenario kann sich im Verwertungsverfahren, Zwangsversteigerung, freihändiger Verkauf, Eigen-Erwerb und Sanierung und Verkauf unterscheiden, wie auch in der zeitlichen Terminierung des Verwertungszeitpunktes sowie die Art und der Umfang der Sanierungsmaßnahme.

Durch die zeitliche Varianz der einzelnen Szenarien, kann ein Vergleich der Verwertungsergebnisse nur auf der Basis von Barwerten (NPV, Net Present Value) erfolgen.

Der Barwert wiederum kann nur ermittelt werden, wenn der Zeitpunkt und die Höhe von Miet- und Pachteinnahmen sowie der Bewirtschaftungs-, Sanierungs- und Verwertungskosten bekannt sind oder geschätzt werden können.

Für jedes Verwertungsszenario einer Immobilie werden geplanter Verwertungszeitpunkt sowie die geplanten Cash flows erfasst und der Barwert berechnet. Die einzelnen Verwertungsstrategien und ihr Barwert werden im Anschluss verglichen. Die optimale Verwertungsstrategie wird dem Investor zur Genehmigung vorgelegt.



Nach der Genehmigung der Verwertungsstrategie werden die Real auftretenden Cash flows mit den geplanten Cash flows verglichen, um frühzeitig auf Abweichungen von der genehmigten Verwertungsplanung reagieren zu können. Marginale Abweichungen werden monatlich kommentiert, relevante barwertvermindernde Abweichungen führen zu einer revidierten Neuplanung auf der Grundlage der bekannt gewordenen Fakten, die wiederum dem Investor zur Genehmigung vorgelegt wird.

Lösung

Durch eine stringente IT-Unterstützung des Planungs- und Verwertungsprozesses ist es möglich geworden, bei Portfolien-Ankäufen für Tausende von Immobilien innerhalb von kurzer Zeit eine fundierte Verwertungsplanung aufzustellen und den Verwertungsprozess wesentlich zu beschleunigen.

Es wurde eine Applikation konzipiert und implementiert, die die einzelnen Schritte der Planung und Verwertung unterstützt:

- Erfassung der geplanten cash flows und Verwertungsdaten zu einzelnen Verwertungsszenarien
- Ermittlung der Barwerte und barwertiger Vergleich der einzelnen Verwertungsszenarien
- Erstellung der Genehmigungsvorlage für die optimale Verwertungsstrategie
- Genehmigung der Verwertungsstrategie
- Plan-Ist-Vergleich des Cash flow
- Automatische Ermittlung von Planabweichungen mit Kommentierung durch den Assetmanager
- Änderungsplanung und Neugenehmigung bei Planabweichungen
- Reporting des prospektierten Verwertungsergebnisses.
- Einführung des Systems in 5 Niederlassungen bei ca. 200 Mitarbeitern.
- Basis ASP .Net auf MS SQL-Server 2005.



Ziele:

- **Automatisierung des gesamten Planungs- und Verwertungsprozesses**
- **Weniger Personaleinsatz**
- **Gleichschaltung des Verwertungsprozesses in allen Niederlassungen**
- **Schnellere Verwertung Verbesserung des Verwertungsergebnisses**
- **Erhöhung des Durchsatzes bei der Verwertung**
- **Genaue Voraussagen zur Verwertungsdauer und erzielten Erlösen**
- **Genaue Voraussagen zum Cash flow shape**
- **Transparenz des gesamten Verwertungsprozesses**
- **Cash flow basiertes Investorreporting mit Forecast Dokumentation und Nachvollziehbarkeit des Planungs- und Verwertungsprozesses**
- **Verminderung des operativen Risikos durch das Vier-Augen-Prinzip**