



board

Success Story | alstria

IMMOBILIENBEWERTUNG NACH DER DISCOUNTED CASHFLOW METHODE BEI ALSTRIA

ALSTRIA UND BDG ENTWICKELN EINE LÖSUNG
FÜR DIE BEWERTUNG VON GEWERBLICH
GENUTZTEN IMMOBILIEN IN BOARD



AUSGANGSSITUATION

Um ihre Unternehmensplanung kontinuierlich zu optimieren, arbeitet alstria bereits seit mehreren Jahren mit bdg an verschiedenen Business Intelligence (BI) und Enterprise Performance Management (EPM) Projekten. Ziel dieser Zusammenarbeit ist die schrittweise Implementierung einer vollständig integrierten Unternehmensplanung, die Finanz-, HR- und Operations-Planung umfasst.

Ein wichtiger Baustein auf diesem Weg war die Entwicklung eines Immobilienbewertungstools, das die marktgerechte Bewertung von Immobilien auf Basis der Discounted Cash Flow (DCF)-Methode ermöglicht.

PROJEKTINHALT

Das Immobilienbewertungstool wurde als Folge- bzw. Teilprojekt innerhalb der BI-/EPM-Roadmap von alstria entwickelt. Im Mittelpunkt stand die Implementierung eines standardisierten Bewertungsansatzes für das gesamte Immobilienportfolio. Die Lösung sollte:

- **Immobilienwerte präzise berechnen:** Basierend auf der anerkannten Discounted Cash Flow (DCF)-Methode, die eine langfristige Cashflow-Prognose mit einem Abzinsungsfaktor kombiniert, um den Marktwert einer Immobilie zu bestimmen.
- **Regelmäßige Bewertungen vereinfachen:** Um die Anforderungen der Muttergesellschaft zu erfüllen, die den US-Aktiengesellschaftsregularien (SOX) unterliegt, führt alstria für jede Immobilie acht Bewertungen pro Jahr durch. Bisher wurde die Immobilienbewertung extern vorgenommen. Durch das interne Tool sollte der Prozess vereinfacht und effizienter gestaltet werden, so dass nur noch eine Bewertung pro Jahr extern durchgeführt wird und die anderen sieben Bewertungen intern gemacht werden können.

ÜBER ALSTRIA

Die alstria office REIT-AG ist ein führender deutscher Real Estate Investment Trust (REIT) mit Sitz in Hamburg. Seit ihrer Gründung im Jahr 2007 hat sich alstria auf den Besitz, die Verwaltung und die nachhaltige Modernisierung hochwertiger Büroimmobilien in den wichtigsten deutschen Wirtschaftszentren spezialisiert. Als langfristig orientiertes Unternehmen begleitet alstria Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus – vom Erwerb über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur potenziellen Veräußerung.

ÜBERBLICK

Kunde	alstria office REIT-AG
Sitz	Hamburg, Deutschland
Branche	Real Estate
Anwenderzahl	90
Fachabteilung	Finance & Controlling / Operations
Software	Board
System-Umgebung	Board Azure Cloud
Schnittstellen	Microsoft Dynamics NAV, Pareos

Die Einführung dieser Lösung sollte nicht nur die Abhängigkeit von externen Dienstleistern reduzieren, sondern alstria insgesamt eine effizientere, schnellere und kostengünstigere Bewertung der Immobilienbestände ermöglichen – in Excel waren die Datenmengen schlichtweg nicht mehr zu beherrschen, und die Prozesse kosteten extrem viel Zeit.



DIE DISCOUNTED CASHFLOW METHODE

Das Valuation Tool der alstria office REIT AG verwendet die **Discounted Cashflow (DCF) Methode** zur Bewertung von Immobilien. Es dient zur internen Erstellung von Fair-Value-Bewertungen im Rahmen des IFRS-Abschlusses sowie für das Reporting an Aktionäre. Die Bewertung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis, die aus **Navision** (dem ERP-System von alstria), **Pareos** (Asset-Management-Tool) sowie Excel-Dateien bezogen wird. Diese Daten umfassen Flächen-, Mietvertrags- und Objektinformationen sowie historische Marktwerte und Prognosen.

Datengrundlage und Berechnungen

Die Grundlage der Bewertung bilden Ist-Werte, Plannahmen und Indexierungsinformationen. Diese Daten werden in nächtlich ablaufenden Prozessen in Upload-Cubes geladen und manuell oder automatisch in die Bewertungsmodelle integriert. Die Bewertungsannahmen (Assumptions) umfassen unter anderem Verlängerungsoptionen, Mietpreisprognosen, CAPEX (Investitionskosten), Verwaltungskosten und Diskontsätze. Diese Parameter können je nach Immobilienobjekt angepasst werden und beeinflussen den Cashflow sowie den Exit- und den Marktwert.

Berechnungen der Discounted Cashflow Methode (DCF)

Die DCF-Methode dient zur Berechnung des Immobilienwertes, indem zukünftige Cashflows aus Mietverträgen sowie der Exit-Wert (Verkaufspreis) diskontiert werden.

Die wesentlichen Schritte sind:

1. **Cashflow-Berechnung:** Die zukünftigen Einnahmen (z.B. Mieten) werden auf Monatsbasis prognostiziert und um Kosten (z.B. Wartung, Verwaltung, Leerstandskosten) reduziert.

2. **Diskontierung:** Die ermittelten Cashflows werden mit einem festgelegten Diskontsatz auf den Bewertungszeitpunkt abgezinst.
3. **Exit-Wert-Berechnung:** Der Exit-Wert wird auf Basis der zukünftigen Marktmieten und eines festgelegten Exit-Yield berechnet und ebenfalls diskontiert.
4. **Marktwert-Berechnung:** Der Marktwert ergibt sich aus der Summe der diskontierten Cashflows und dem diskontierten Exit-Wert.

Vorgehensweise mit der DCF-Methode

- **Initialisierung:** Die Bewertung beginnt mit der Festlegung von Bewertungsparametern (Assumptions) und der Ermittlung der Ist-Daten.
- **Berechnung des Cashflows:** Die Mietverträge werden analysiert und zukünftige Einnahmen basierend auf Annahmen und Marktprognosen berechnet.
- **Diskontierung:** Die zukünftigen Cashflows und der Exit-Wert werden mit dem festgelegten Diskontsatz abgezinst, um den Net Present Value (NPV) zu ermitteln.
- **Exit-Wert:** Der Exit-Wert wird basierend auf den prognostizierten Marktmieten und einem Exit Yield berechnet und ebenfalls diskontiert.

VORGEHENSWEISE

Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit zwischen bdg und alstria umgesetzt. Die Vorteile einer **langjährigen Partnerschaft** zahlten sich hierbei aus: Ein eingespieltes Projektteam auf beiden Seiten ermöglichte eine effiziente Umsetzung und schnelle Iterationen.

Zu Beginn des Projekts wurden die **Anforderungen an das Bewertungstool detailliert definiert**. Dies umfasste z.B. die Identifikation der spezifischen Bewer-



tungsmethoden sowie die enge Abstimmung mit den Finanz- und Controlling-Teams von alstria.

Im nächsten Schritt folgte die Entwicklung der Lösung. Neben der Automatisierung der Dateneingabe und Berechnungen wurde auch sichergestellt, dass das Tool nahtlos **mit den bestehenden Unternehmensplanungsprozessen verbunden** ist.

Das Tool wurde auf Wunsch von alstria durch einen **namhaften Wirtschaftsprüfer** geprüft, um die Konformität mit gängigen Bewertungsmethoden sicherzustellen.

Nach der initialen Implementierung wurde das Bewertungstool kontinuierlich weiterentwickelt, um es an sich ändernde Marktbedingungen und Unternehmensanforderungen anzupassen. Diese iterative Vorgehensweise ermöglichte eine schrittweise Optimierung der Bewertungsmodelle und eine stetige Verbesserung der Lösung.

Besonders hervorzuheben ist die **enge Zusammenarbeit mit den Fachbereichen** von alstria. Das Controlling-Team spielte eine zentrale Rolle in der Konzeption des Bewertungstools, während die iterative Entwicklung es ermöglichte, neue Erkenntnisse direkt in die Lösung einfließen zu lassen.

PROJEKTERGEBNIS

Die Implementierung des Immobilienbewertungstools brachte alstria zahlreiche Vorteile:

- **Kosteneinsparung durch interne Bewertung:** Vor der Einführung des Bewertungstools mussten externe Dienstleister für alle acht Bewertungszyklen mit der Marktwertanalyse beauftragt werden. Durch das neue Tool muss nur noch eine Bewertung pro Jahr extern vorgenommen werden.
- **Effizienzsteigerung und Prozesssicherheit:** Während die Prozesse vorher allein durch die Verarbeitung der enormen Datenmengen in Excel

sehr zeitaufwändig und mühsam gewesen waren, ermöglicht es die neue Lösung, für jede Immobilie die erforderlichen Bewertungen effizient durchzuführen. Das Team kann die gewonnene Zeit gewinnbringend auf die Analyse verwenden und dank der integrierten Berechnungsmethodik und der direkten Anbindung an das BI-/EPM-System schneller und transparenter auf Marktveränderungen reagieren.

- **Prüfung durch namhaften Wirtschaftsprüfer als Qualitätssiegel:** Die Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer bestätigt die hohe Qualität und Marktgerechtigkeit der Bewertungsmethodik. Dies stärkt das Vertrauen der Stakeholder, erleichtert die Kommunikation mit Investoren und hat alstria auch in die Lage versetzt, die externe Bewertung ggf. kritisch hinterfragen zu können.
- **Standardisierung und Skalierbarkeit:** Durch die Einführung einer einheitlichen Bewertungsmethodik wurde die Vergleichbarkeit der Immobilienwerte erhöht. Dies erleichtert nicht nur das interne Controlling, sondern auch die Berichterstattung an Aktionäre und Investoren.

FAZIT

Mit der erfolgreichen Umsetzung dieses Projekts hat alstria einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung einer vollständig integrierten Unternehmensplanung gemacht, die dem Unternehmen einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil verschaffen kann. Die enge Zusammenarbeit mit bdg, die iterative Entwicklung und die Prüfung unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch, mit dem alstria sein Portfolio strategisch optimiert.

Die Partnerschaft zwischen alstria und bdg setzt damit einen neuen Standard für digitale Finanzplanung und Immobilienbewertung – eine Blaupause für andere Unternehmen in der Real Estate Branche.



board

Board

Die Enterprise Planning Platform von Board liefert eine Lösung, die es über 2.000 Kunden weltweit ermöglicht, intelligenter zu planen. Dadurch können sie fundiertere Erkenntnisse gewinnen und bessere Ergebnisse erzielen. Damit unterstützt Board Unternehmen dabei, die richtigen Geschäftsentscheidungen zu treffen. Daten aus Strategie, Finanzwesen und Operations werden dank einer integrierten und intelligenten Planung zusammengeführt, sodass das Management volle Transparenz über die Unternehmens-Performance erlangt. Dank der Zusammenarbeit mit Board haben weltweit agierende Konzerne wie H&M, BASF, Burberry, Toyota, Coca-Cola, KPMG und HSBC ihre Planungsprozesse digital transformiert.

bdg ist bereits seit vielen Jahren autorisierter Partner von Board und kann daher auf einen immensen Erfahrungsschatz zurückgreifen.

Die better decisions group

bdg ist eine internationale Unternehmensberatung für Enterprise Performance Management (EPM) und Business Intelligence (BI) Lösungen mit Sitz in Deutschland und Großbritannien. Wir sind langjähriger Partner verschiedener Anbieter für CPM- und BI-Software und implementieren flexible Lösungen für Planung, Reporting und Analyse. Sowohl mittelständische Unternehmen als auch Großkonzerne und öffentliche Organisationen zählen zu unseren zufriedenen Kunden. Es ist unsere Mission, für unsere Kunden eine solide Daten- und Informationsbasis als Grundlage für bessere Entscheidungen zu schaffen und ihnen damit einen größeren Unternehmenserfolg zu ermöglichen. Dafür konzipieren und implementieren wir maßgeschneiderte BI- & EPM-Lösungen in den Bereichen Finance & Controlling, Marketing & Sales, Procurement und Human Resources.

Unser Fokus liegt auf den Branchen Retail, Energy, Financial Services und Manufacturing. Wir unterstützen unsere Kunden sowohl fachlich als auch technisch, von der Auswahl geeigneter BI-Technologie über die gemeinsame Strategieentwicklung bis hin zur Definition der unternehmensrelevanten KPIs sowie der kompletten Umsetzung. Abgerundet wird unser Leistungsangebot durch praxisorientierte Trainings und kundenorientierten Service.



better decisions group
Berlin ● Dortmund ●
Spalding ● Manchester ●
Wallisellen ● New York

E-Mail: info@bdg.io

Web: www.bdg.io

#gamechanginginsights | #betterdecisionsgroup