



Wirtschaftlichkeitsuntersuchung^{DU}

Nutzen. Kosten. Entscheiden.

Klar analysieren, sicher entscheiden

WirtschaftlichkeitsuntersuchungSM

Bauherren und Investoren zielen auf die Wirtschaftlichkeit ihrer Projekte. Mit der Variantenuntersuchung oder der Einzelbetrachtung als relative oder absolute Vorteilhaftigkeit bieten wir Klarheit und sichere Entscheidungsparameter an. Dabei kann der Bauherr entweder von einem festen Projektbudget ausgehen, für das er einen möglichst hohen Nutzen erzielen möchte (Maximalprinzip), oder das Erreichen eines definierten Zieles bzw. Projektergebnisses anvisieren, für das er möglichst geringe Mittel einsetzen will (Minimalprinzip).

Typische Anlässe für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sind die Ermittlung von Kosten und Erlösen im Lebenszyklus, Projektrenditen und Amortisationszeiträumen zur Feststellung der Maßnahmenwirtschaftlichkeit oder alternativer Beschaffungsvarianten.

Unser Wissen – Ihr Vorteil

Im Zentrum steht der Bauherr und das Projekt

Die Lebenszykluskosten und -erträge lassen sich mit zunehmendem Projektfortschritt immer weniger beeinflussen. Von daher ist es von Vorteil, Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen frühzeitig als Instrument wirtschaftlicher Planung einzusetzen und alle Phasen des Lebenszyklus einer Immobilie vollständig zu begleiten.



Am Ende jeder Projektphase gibt die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Aufschluss darüber, ob das eingangs definierte Ziel mit den gewählten Projektparametern erreicht worden ist und die anschließende Phase eingeleitet werden kann. Alternativ führt der Exit als Korrektiv zum Anfang der Projektidee oder – wenn sich die Ziele nicht erreichen lassen – zum vollständigen Ausstieg aus dem Investment.

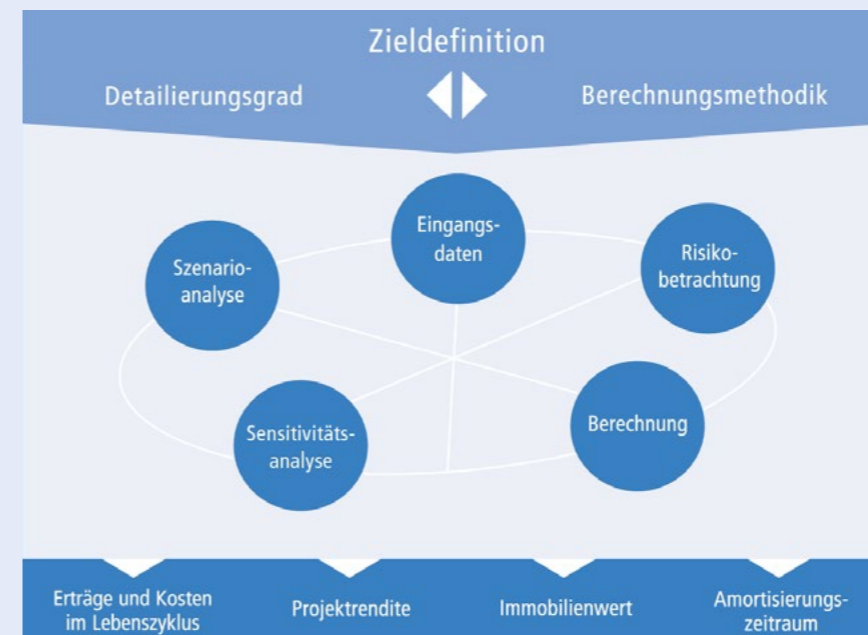
Schritt für Schritt

So gehen wir es an

In einem Start-up werden die Ziele der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gemeinsam definiert. Je nach Zieldefinition und Anwendungsfall empfehlen wir die Berechnungsmethodik und den Detaillierungsgrad der Untersuchung, beispielsweise als Bestandteil von PPP-Projekten, im Rahmen nachhaltigen Bauens oder als isolierte Entscheidungshilfe.

Im nächsten Schritt ermitteln wir die Eingangsdaten des Projektes und verifizieren diese anhand von Datenbanken, Recherchen und eigenen Erfahrungen aus abgeschlossenen Projekten. Diese fließen in eine (Lebenszyklus-)Berechnung ein, die durch eine Risikoanalyse abgesichert wird. Die Risikoanalyse besteht aus der Identifikation, der Qualifikation, der Bewertung und der Verteilung der projektspezifischen Risiken. Die Belastbarkeit der Ergebnisse wird mittels Sensitivitäts- und Szenarioanalysen untermauert.

In unseren Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen für die öffentliche Hand werden die jeweils aktuellen Vorschriften, Empfehlungen und Leitfäden des Bundes und der Länder selbstverständlich umgesetzt.



Je nach Fragestellung und Zielsetzung erhalten Sie transparente und belastbare Aussagen zu:

- ≡ voraussichtlichen Erträgen und Kosten im Lebenszyklus der Immobilie
- ≡ Projektrendite
- ≡ Immobilienwert
- ≡ Amortisationszeitraum Ihrer Investition

Aus den Untersuchungsergebnissen leiten wir konkrete Handlungs- oder Entscheidungsempfehlungen für Ihre Projektentscheidung ab und erhöhen so Ihre Investitionssicherheit. Den Inhalt und die Ergebnisse der Untersuchungen fassen wir in einem Bericht mit Grafiken und Tabellen zusammen und präsentieren diesen den Entscheidungsträgern.

Vertrauen in Kompetenz

Unser interdisziplinäres Team aus Ökonomen, Architekten, Ingenieuren und sonstigen Immobilienfachleuten befähigt uns, die Projekte in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht ganzheitlich und nachhaltig zu begreifen. Davon profitieren unsere Kunden.

Referenzen WirtschaftlichkeitsuntersuchungenSM mit DU Diederichs

- ≡ Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei der Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen des Bundes (WU Hochbau), BMVBS
- ≡ Großmarkthallen München, Kommunalreferat der Stadt München
- ≡ Neubau Wohnanlagen in Düsseldorf und Meerbusch-Büderich
- ≡ Evangelischer Kirchenkreis Düsseldorf
- ≡ Neubau Justiz- und Verwaltungszentrum Wiesbaden, Land Hessen und Landeshauptstadt Wiesbaden
- ≡ Sanierung Rathaus Dietzenbach, Kreisstadt Dietzenbach
- ≡ Neubau Rathaus Freudenberg, Stadt Freudenberg
- ≡ Neubau und Ertüchtigung Feuer- und Rettungswache Haan, Stadt Haan
- ≡ Berufliche Schulen Kiel, Landeshauptstadt Kiel
- ≡ Neubau Musikschule, Volkshochschule und Fernuniversität Neuss, Stadt Neuss
- ≡ Neubau Rechenzentrum Wuppertal, gkv-informatik unternehmen synergien



Dipl.-Ök. Martin Pridik
geschäftsführender Gesellschafter

Die Realisierung von Immobilienprojekten ist mit hohen Investitionen verbunden. Jede Investitionsentscheidung sollte daher auf Grundlage einer belastbaren Untersuchung der Projektwirtschaftlichkeit getroffen und fortlaufend überprüft werden. Die Voraussetzung dafür sind fundierte Projektinformationen in Bezug auf die voraussichtlichen Kosten und Erträge in Abwägung der Chancen und Risiken des Projektes.

Unser interdisziplinäres Mitarbeiterteam versetzt uns in die Lage, Ihr Projekt bzw. Ihre Projektidee sowohl mit technischer als auch wirtschaftlicher Fachkompetenz zu untersuchen und Ihnen eine solide und belastbare Entscheidungsempfehlung zu geben.

Wir freuen uns auf Sie
Ihr

Martin Pridik

Auf einen Blick

Unsere Leistungen

- ≡ Grundlagenermittlung
- ≡ Ermitteln/Plausibilisieren von Herstellungs- und Nutzungskosten
- ≡ Risikoidentifikation
- ≡ Risikoqualifikation
- ≡ Risikoevaluation
- ≡ Risikoallokation
- ≡ Aufstellen/Überprüfen von Transformationsmatrizen
- ≡ Nutzen-Kosten-Analysen
- ≡ Nutzwertanalysen
- ≡ Statische und dynamische Investitionsrechnungen
- ≡ Vollständiger Finanzplan
- ≡ Sensitivitätsanalysen
- ≡ Szenarioanalysen

Aus der Praxis

Die „Erneuerung“ unseres Rathauses stand bevor: Zunächst war zu klären, ob das Rathaus saniert und modernisiert oder neu gebaut werden soll. DU Diederichs hat hier zu den Investitionskosten den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes einschließlich Verwaltungsaufwand, Finanzierungskosten, Instandhaltung, Energieverbräuchen, Interimsmaßnahmen und Verwertung untersucht. Dabei wurden auch alle Risiken analysiert und monetär bewertet. Nachdem die Entscheidung für die Sanierung und Modernisierung gefallen war, untersuchte DU Diederichs, welche Beschaffungs- und Finanzierungsvariante die vorteilhafteste sein würde. Aus drei verschiedenen Varianten kristallisierte sich das PPP-Inhabermodell als die wirtschaftlichste Variante heraus. Im anschließenden PPP-Vergabeverfahren schrieb DU Diederichs die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kontinuierlich fort.

Inzwischen ist unser Rathaus zu den prognostizierten Kosten termingerecht fertiggestellt worden und hat sich im Betrieb gut bewährt. Die projektbegleitende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von DU Diederichs war in jeder Projektphase eine Entscheidungshilfe, die ich nur weiterempfehlen kann.

Gabriele Rützel,
Fachbereichsleiterin Zentrale Verwaltung & Bürgerdienste
der Kreisstadt Dietzenbach

DU-Portrait

DU Diederichs Projektmanagement, gegründet 1978, gehört zu den führenden und leistungsfähigsten Bauprojektmanagementbüros in Deutschland. Die unabhängige Unternehmensgruppe beschäftigt rund 160 Mitarbeiter an acht Standorten in Berlin, Wuppertal, München, Hamburg, Frankfurt, Leipzig, Köln/Bonn. Zu den renommierten Projekten zählen adidas LACES in Herzogenaurach, die Staatsbibliothek zu Berlin, die Novartis-Hauptverwaltung Baldeweg in Basel, die Goethe-Universität in Frankfurt am Main, das Beisheim Center am Potsdamer Platz in Berlin, das Staatstheater Darmstadt, die Hauptverwaltung der Barmenia Versicherungen in Wuppertal u.v.m.

Das Leistungsportfolio umfasst u.a. Claim Management, Infrastruktur, Mieterkoordination, Nachhaltigkeitsberatung, Projektcontrolling, Projektkommunikationssystem, Projektleitung, Projektsteuerung, Öffentlich-private Partnerschaft, Real Estate Management, Technical Due Diligence, städtebauliche Beratung, Wettbewerbsmanagement, Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen.

Ihre Ansprechpartner zum Thema Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ^{DU}

Dipl.-Ök. Martin Pridik, Geschäftsführender Gesellschafter
Friedrichstraße 9a | 70174 Stuttgart
Tel. 0711. 25 24 27.10 | Fax .99 | Mobil 0162. 285 60 90
martin.pridik@du-diederichs.de

M.Sc. REM + CPM Franziska Stephan, Projektmanagerin
Friedrichstraße 9a | 70174 Stuttgart
Tel. 0711. 25 24 27.20 | Fax .99 | Mobil 0162. 285 60 90
franziska.stephan@du-diederichs.de

Dipl.-Ing. Arch. Henrik Vogt, Geschäftsführender Gesellschafter
Gaurheindorfer Straße 92 | 53117 Bonn
Tel. 0228. 24 98 27.25 | Fax .29
henrik.vogt@du-diederichs.de