



INDEPENDENT BUSINESS REVIEW (IBR)

Immobilienprojekte sind mit großen Herausforderungen konfrontiert

Immobilienprojekte waren in den letzten Jahren eine stabile Größe in den Anlagestrategien von Kapitalfonds, Pensionskassen etc. Das „Beton-Gold“ galt als Garant für eine stabile, langfristige und sichere Rendite.

Spätestens mit Beginn der **Corona-Pandemie** hatten die Entwickler von Immobilienprojekten mit **Preisexplosionen** bei der Beschaffung von Baumaterialien bzw. mit **Bauzeitverzögerungen** durch die eingeschränkte Materialverfügbarkeit zu kämpfen.

Der zwischenzeitliche **Anstieg der Bauzinsen** und die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage **dämpfen nun die Verkaufsaussichten der zu entwickelnden Immobilien bzw. schränken die Möglichkeit, während der Bauphase entstandenen Kostenerhöhungen weiterzugeben, stark ein.**

Eine unabhängige Experteneinschätzung beantwortet wichtige Fragen

Derzeit befinden sich viele Immobilienprojekte in der Realisierungsphase und haben mit den oben genannten Einschränkungen zu kämpfen. Die Planung bzw. der Bau sind zeitlich vorangeschritten und der ursprünglich geplanten Fertigstellungstermin ist ggf. bereits überschritten oder nicht mehr einhaltbar.

Für die Fertigstellung der Projekte werden nun gemeinsam mit den Finanzierern **Lösungen gesucht, um die Durchfinanzierung des Projektes bis zum Bauende zu gewährleisten** und über den späteren Verkaufspreis die Projektfinanzierung inkl. Finanzierungskosten zurückzuführen.

Hier stellen sich insbesondere folgende Fragen:

- Reicht die zusätzliche Finanzierung aus, um die Immobilie fertig zu entwickeln?
- Kann am Ende des Projekts die Gesamtfinanzierung durch den Verkaufsprozess zurückgeführt werden?

Das plenovia-IBR Schwerpunkte der Analyse und Bewertung



Ausgangssituation

Ausgangspunkt sind die **finanzwirtschaftlichen Daten der Projektentwicklungsgesellschaft** einschließlich der geplanten Finanzierung, der Jahresabschlüsse und der finanzwirtschaftlichen Projektplanung. Der Stand der Vermarktung bzw. die beabsichtigten Vertriebsplanungen werden ebenfalls von Beginn an berücksichtigt.

Kurzanalyse der Planabweichung

Darstellung der Gründe für etwaige zeitliche, kostenmäßige oder technische Abweichungen der Ist-Situation von der ursprünglichen Planung.

Bauliche Maßnahmen

Plausibilisierung der geplanten Maßnahmen zur Fertigstellung der Immobilie. Dies bezieht sich auf die ggf. noch zu erbringenden Planungsleistungen, die Vergaben an Bauunternehmen sowie die fertigzustellenden Gewerke.

Plausibilisierung der Zeitplanung des Projektentwicklers bis zur finalen Fertigstellung anhand des aktuellen Projektstandes und der geplanten Maßnahmen.

Finanzierungsmaßnahmen

Plausibilisierung der geplanten Maßnahmen zur **ergänzenden Finanzierung** bzw. zur Zwischenfinanzierung.

Plausibilisierung der zu erwartenden **Vermarktungschancen** zum Zeitpunkt der geplanten Fertigstellung.

Kostenentwicklung bis zur Fertigstellung nach DIN 276

Ein wesentliches **Kernstück** bei der IBR-Erstellung durch plenovia ist die Fortschreibung der **Kostenermittlung nach der DIN 276**.

Ausgehend vom ursprünglichen Kostenanschlag auf Basis der HOAI-Planungsphasen und der Kostenverfolgung durch den Projektentwickler bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung wird ein **Projektforecast** im System der DIN 276 bis zur realistischen Fertigstellung des Projekts erstellt und somit die **Gesamtkosten** des Projekts ermittelt.

Integrierte Planung

Ausgehend von den bereits entstandenen Projektkosten und der bestehenden Finanzierungsstruktur wird eine **Ertrags- und Liquiditätsplanung** unter Berücksichtigung der zusätzlichen Finanzierungskosten und der geplanten weiteren Projektkosten bis zum voraussichtlichen Projektende erstellt.

Abweichend von dieser Basisplanung können **weitere Szenarien** berechnet werden, um die Auswirkungen etwaiger Verzögerungen und/oder Kostenabweichungen auf die Finanzierung und den später erforderlichen Verkaufspreis zu ermitteln.

Mit dem Independent Business Review (IBR) Vertrauen schaffen

Zur **Validierung und Überprüfung** dieser Fragestellung gibt es neben den Gutachten im Standard des Instituts der deutschen Wirtschaftsprüfer (IDW) auch die Möglichkeit der **Durchführung eines Independent Business Review (IBR)**.

Ein **unabhängiger Experte** begutachtet die konkrete Problemstellung und gibt eine neutrale Stellungnahme zur Wahrscheinlichkeit der Zielerreichung ab.

Der IBR ist eine **kostengünstige** und **schnell umsetzbare Möglichkeit**, um die Frage nach der Durchfinanzierung des Projektes zu beantworten.

Unser Independent Business Review (IBR) im Rahmen von Immobilienprojekten

Die plenovia erstellt einen IBR **speziell für Immobilienprojektentwicklungen**. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Validierung und Plausibilisierung der aktuellen Projektsituation, der geplanten weiteren Projektschritte und der dafür vorgesehenen Zeitschiene. Auf Basis dieser Informationen wird eine **Ertrags- und Liquiditätsplanung** bezogen auf den möglichen Verkaufszeitpunkt erstellt und ggf. um mögliche Szenarien erweitert.

Wie hilft plenovia dabei?

Wir unterstützen Sie mit unserem **Expertenteam** aus den Bereichen **Finanzwirtschaft, Rechtsberatung sowie Bauwirtschaft**, um schnell und kostengünstig eine **qualifizierte und unabhängige Stellungnahme** zur Durchfinanzierung des Projektes zu erstellen. Aufgrund ihrer interdisziplinären Expertise können unsere Kolleginnen und Kollegen auftretende Fragen sofort und direkt beantworten.



Andreas Schmieg

Geschäftsführer

plenovia Geschäftsführer Andreas Schmieg ist Diplom-Ökonom, Wirtschaftsmediator, Zertifizierter Sanierungsmoderator und Restrukturierungsbeauftragter (DIAI) und verfügt über ausgewiesene Erfahrungen in der Bau- und Immobilienbranche. Wenden Sie sich jederzeit gerne an uns, wenn Sie Fragen zum IBR haben.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

T. +49 211 54 24 7-363

M. +49 171 223 36 91

andreas.schmieg@plenovia.de

www.plenovia.de

Die wichtigsten Fragen und Antworten rund um den IBR finden Sie auf unserer Website.



[https://plenovia.de/leistungen/
independent-business-review](https://plenovia.de/leistungen/independent-business-review)