

# Operative Planungs- und Investitionsrechnung (OPI)

Eine zielgerichtete Steuerung von Immobilienobjekten gewinnt zunehmend an Bedeutung. Die einem stetigen Wandel unterworfenen unsicheren Entwicklungen an den Immobilien- und Finanzmärkten erfordern zum einen operative und strategische Managementinstrumentarien und zum anderen sind deutlich erhöhte Anforderungen an die Qualifikation der Mitarbeiter in dem Bereich Betriebswirtschaft in Verbindung mit mathematisch-statistischem Background gefragt.

Im Zusammenhang mit möglichen Investitionen sowie deren Finanzierung treten folgende Fragen auf:

Wie stellen sich objektbezogen die Alternativen einer Modernisierungsinvestition zu einer weiteren Bewirtschaftung ohne Modernisierung oder zu einer Veräußerung des Objektes im Vergleich dar?

Bestehen alternative Investitionsmöglichkeiten und welche sind im Vergleich die vorteilhafteste Investition?

Wie wirken sich alternative Finanzierungsstrategien auf die Wirtschaftlichkeit der Investitionen aus?

Wie wirken sich einzelne Investitionsentscheidungen auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aus?

Welche Auswirkungen haben Änderungen in den Prämissen bei bereits in der Durchführung befindlichen Investitionen?

Bestehen hinsichtlich einzelner Investitionen bilanzielle Risiken im Hinblick auf gegebenenfalls erforderliche außerplanmäßige Abschreibungen auf den beizulegenden Wert und/oder im Hinblick auf die Bildung von Rückstellungen für drohende Verluste?

Zur Beantwortung dieser Fragen hat der vdw als Beratungsgrundlage eine "Operative Planungs- und Investitionsrechnung" (kurz OPI) auf Excel-Basis entwickelt.

Ziel ist es, Erkenntnisse über die **Vorteilhaftigkeit von Investitionsentscheidungen** zu erlangen.

Basis für die Beantwortung der relevanten Fragen sind:

- Auswertungen (dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungen) zur
    - Rentabilität und Liquidität der Investition
  - Berechnungen der
    - Kapitalwerte sowie der internen Zinsfüße der alternativen Investitionen
  - Finanzierungspläne bezüglich
    - Annuitätendarlehen,
    - Darlehen, die in festen Beträgen getilgt werden,
    - Bausparfinanzierung unter Berücksichtigung der Vorfinanzierung von Bausparverträgen
    - Berücksichtigung von Spareinlagen
  - Szenariotechniken - alternativer Ansatz von Erträgen/Einnahmen sowie Aufwendungen/Ausgaben
  - Berechnungen von Planungsreserven
  - bilanzielle Objektbewertung im Hinblick auf die Berechnung von gegebenenfalls
    - vorzunehmenden außerplanmäßigen Abschreibungen auf den beizulegenden Wert
    - zu bildenden Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften
- Neu**
- **graphische Darstellung der Ergebnisse und Parameter**

Wir bieten Ihnen an, Sie bei Ihren Investitionsentscheidungen aktiv unter Hinzuziehung unserer OPI-Excel-Datei zu beraten!

Beratungshonorar: Lassen Sie sich ein Angebot unterbreiten.

**Kontakte beim vdw:**

Heiko Günther, WP/StB

0511/1265-162

[h.guenther@vdw-online.de](mailto:h.guenther@vdw-online.de)