



IMMOBILIEN

DGS Immobilien GmbH  
Eßlinggasse 7/3  
1010 Wien  
Telefon +43 1 2764418  
www.dgs-immobilien.at

## Immobilien- und Liegenschaftseinschätzungen und -bewertungen *Real estate- and propertyassessments and -evaluations*

Die DGS Immobilien GmbH wurde 2020 mit dem Anspruch gegründet, als Lebens(t)raumwickler hochwertige Wohn- und Ferienimmobilien zu realisieren.

Das Unternehmen ist auch – in Zusammenarbeit mit goebl architecture ZT GmbH und bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH - als Dienstleister tätig und als Schwerpunkt hat sich die schnelle und profunde Immobilienanalyse und -bewertung herauskristallisiert.

Da im Team Juristen, Architekten, Investoren, Projektentwickler und Bautechniker Hand in Hand arbeiten, können rechtliche, städtebauliche, architektonische, wirtschaftliche und technische Aspekte akkurat und tief in kürzester Zeit in Form gebracht und dem jeweiligen Entscheider zur Verfügung gestellt werden.

Die Berichte werden im Rahmen der aufrechten Ziviltechniker- und Immobilientreuhänderbefugnisse erstellt und signiert.

Grundsätzlich können alle Formen von Immobilien und Liegenschaften, vom Bestandsobjekt (Zinshaus, Hotel, Wohnhausanlage, etc.), über brach liegende Industrieflächen und unbebaute Grundstücke bis hin zu Wohnungspaketen und Stadtquartiere untersucht werden.

Je nach Dringlichkeit und Betrachtungstiefe und als Grundlage für Managemententscheidungen stehen drei Pakete zur Verfügung:

- **FAST LANE**  
Schnell-Bewertungen/ *rapid assessments*
    - > Management Summary (1-3 A4-Seiten) mit den key facts (je nach Bedarf mit zeichnerischer Darstellung)
    - > als Grundlage zur raschen stop or go-Entscheidung und Vorselektion
    - Fokussierung auf baurechtliche, bautechnische und wirtschaftliche Aspekte
    - Herausarbeiten der grundsätzlichen Projekt- und/ oder Bebauungsmöglichkeiten
    - Herausarbeiten von wesentlichen Stolpersteinen im Sinne von Dealbreakern
    - Berechnen der relevanten Kennzahlen (GFI, BFI, BGfl, Nfl, etc.)
    - Erstellung eines Kostenrahmens gem. Ö-Norm B 1601-1 (Kostengruppen 1-10)
    - abschließende Zusammenfassung inkl. Empfehlung
- > Zeitaufwand: ca. 1-2 Werktage á €1.500,-/Tag exkl. USt

- BUSINESS LANE

Profunde Bewertungen/ *profound assessments*

-> Management report (4-9 A4-Seiten) und zeichnerische Darstellungen in Form einer Mini-Studie

-> als fundierte Grundlage für stop or go-Entscheidungen

- Fokussierung auf baurechtliche, bautechnische und wirtschaftliche Aspekte
- Herausarbeiten der grundsätzlichen Projekt- und/ oder Bebauungsmöglichkeiten
- Herausarbeiten von wesentlichen Stolpersteinen im Sinne von Dealbreakern
- Berechnen der relevanten Kennzahlen (GFI, BFI, BGfl, Nfl, etc.)
- Erstellung eines Kostenrahmens gem. Ö-Norm B 1601-1 (Kostengruppen 1-10)
- Konzepterstellung mit evtl. Varianten (als Grundlage für die Bebauungsstudie)
- Erarbeiten einer einfachen Bebauungsstudie, evtl. mit Varianten
- Erstellen von Plan-, Rendite- und Cashflow-Berechnungen
- Erstellung und Aufbereitung aller notwendigen Entscheidungsgrundlagen in Form eines Berichts

-> Zeitaufwand: ca. 4-5 Werktage á €1.400,-/Tag- exkl. USt

- PREMIUM LANE

Umfassende Bewertungen/ *comprehensive assessment*

-> Management review (ab 10 A4-Seiten) und zeichnerische Darstellungen in Form einer Studie

-> zur Vorlage für Entscheidungsgremien (Aufsichtsrat, Stiftungsrat, etc.) zur Entscheidungsfindung

- Fokussierung auf baurechtliche, bautechnische und wirtschaftliche Aspekte
- Herausarbeiten der grundsätzlichen Projekt- und/ oder Bebauungsmöglichkeiten
- Herausarbeiten von wesentlichen Stolpersteinen im Sinne von Dealbreakern
- Berechnen der relevanten Kennzahlen (GFI, BFI, BGfl, Nfl, etc.)
- Erstellung eines Kostenrahmens gem. Ö-Norm B 1601-1 (Kostengruppen 1-10)
- Konzepterstellung, evtl. mit Varianten (als Grundlage für die Bebauungsstudie)
- Erarbeiten einer Bebauungsstudie inkl. Behördenabstimmung, evtl. mit Varianten
- Erstellen von Plan-, Rendite- und Cashflow-Berechnungen inkl.

Optionsbewertungen

- Erstellen von Vorschlägen zur Finanzierungsstruktur
- Aufsetzen eines Beteiligungsmodells
- Aufstellung eines Projektteams und Darstellung in Form eines Organigramms
- Erstellen von Zeit- und Projektplänen
- Erstellung und Aufbereitung aller notwendigen Entscheidungsgrundlagen in Form eines ausführlichen Berichts
- Optional: Persönliche Präsentation

-> Zeitaufwand: ca. 7-10 Werktage á €1.250,-/Tag- exkl. USt

Nach einer positiven Projektentscheidung stehen wir selbstverständlich auch zur Erbringung folgender Leistungen im Rahmen der Befugnisse zur Verfügung:

**Baubetreuung** (Projektmanagement, DGS als Bauträger) in den Projektphasen:

- PPH 1 Projektentwicklung inklusive Liegenschaftssicherung
- PPH 2 Projektleitung und Projektsteuerung inklusive Projektmarketing, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und -kontrolle
- PPH 3 PL + PS inklusive Betreuung der Ausschreibungen und Vergaben, Kundenbetreuung und rechtlicher Abwicklung
- PPH 4 PL + PS inklusive Abwicklung gemäß Bauträger-Vertragsgesetz (BTVG, sofern zutreffend) und laufender Kontrolle hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine
- PPH 5 Projektabschluss inklusive Mängelbehebung, Übergabe an die Kunden/Hausverwaltung, Evaluierung und finanzielle Abwicklung

Mit laufenden Berichten an die Auftraggeber bzw. Investoren.

**Generalplanerleistungen** (Planung, goebl architecture als ZT GmbH) in den Projektphasen inklusive Generalplaner Management, Architektur, Landschaftsplanung, Tragwerksplanung, Bauphysik, TGA-Planung und weiteren eventuell erforderlichen Experten (hier können wir auf ein breites Firmennetzwerk an bewährten Kooperationspartnern zugreifen):

- PPH 1 erweiterte Bebauungsstudie/Machbarkeitsstudie aufbauend auf der Bewertung
- PPH 2 Vorentwurf, Entwurf und Einreichung inklusive aller dazu notwendigen Einreichungen (Denkmalschutz, Gewerberecht, Baumschutz, etc.)
- PPH 3 Ausführungsplanung, Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und Abwicklung der Ausschreibungsverfahren
- PPH 4 Örtliche Bauaufsicht und Dokumentation, Begleitung der Bauausführung (gestalterisch, technisch, funktional)
- PPH 5 Erstellung/Sammeln der Unterlagen für die behördliche Fertigstellung, Mitwirken bei der Übernahme