



Rainer Stempkowski, Peter Sturm

Due Diligence für Bauprojekte

unter Berücksichtigung ganzheitlicher Bewertungsaspekte

Due Diligence Prüfungen in der Baubranche bieten die Möglichkeit nicht nur den Wert von Immobilien zu bestimmen, sondern auch Chancen bzw. Risiken möglicher Immobiliendeals zu erkennen. Bei den Analysen wurde bisher das Hauptaugenmerk auf die Ermittlung des monetären Wertes einer Immobilie als Momentaufnahme gelegt. Da bei Kaufentscheidungen jedoch ganzheitliche Lebenszyklusbetrachtungen zunehmend an Bedeutung gewinnen, ist in Zukunft eine stärkere Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und gesellschaftlicher Aspekte in Bezug auf den gesamten Lebenszyklus notwendig. Der vorliegende Artikel gibt neben einem Gesamtüberblick konkrete Empfehlungen, welche Aspekte im Sinne der Nachhaltigkeit bei Due Diligence Analysen berücksichtigt werden sollten und worauf bei der Beurteilung zu achten ist.

1. Was ist Due Diligence?

Der Begriff „Due Diligence“ steht wörtlich übersetzt für „gebührende Sorgfalt“ und bezeichnet üblicherweise die Prüfung und Analyse eines Unternehmens hinsichtlich wirtschaftlicher, rechtlicher, steuerlicher und finanzieller Aspekte durch einen möglichen Käufer. Hauptziel ist es hierbei alle relevanten Risiken zu identifizieren, um die Korrektheit aller für ein Kaufangebot getroffenen Annahmen zu überprüfen. Die Durchführung einer Due Diligence Prüfung obliegt in der Regel Fachleuten des Käuferunternehmens. Häufig werden auch externe Berater hinzugezogen. Zusätzlich zu den finanziellen, marktspezifischen, rechtlichen und steuerlichen Aspekten rücken kul-

turelle, technische, mitarbeiterbezogene und umweltbezogene Kriterien langsam in den Vordergrund.¹

2. Definition und Ziele von Real Estate Due Diligence

„Due Diligence“ hat auch in der Immobilienbranche fußgefasst und kann folgendermaßen definiert werden: „Real Estate Due Diligence ist ein multidimensionaler und mehrstufiger Analyse, Prüfungs- und Bewertungs-Prozess mit der Zielvorgabe, Immobilitäts-transparenz zu erlangen, um Chancen und

Risiken aus Investitionsentscheidungen in Immobilien aufzudecken.“² Due Diligence Prüfungen bieten hierbei die Möglichkeit die Gesamtperformance eines Gebäudes widerzuspiegeln, dienen häufig als Entscheidungsgrundlage für mögliche Immobiliendeals, geben Auskunft über mögliche Kaufpreise und tragen letztendlich zur Identifizierung von Stärken und Schwächen bzw. Chancen und Risiken bei. Due Diligence Prüfungen beschleunigen somit in der Regel Kaufentscheidungen und gelten somit als wichtige Steuerungstools im Zuge von Kaufverhandlungen.

¹ Vgl. Gabler Wirtschaftslexikon – Die ganze Welt der Wirtschaft: Due Diligence. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/due-diligence.html>, 22. Juni 2011

² CASA Immobilienberatung GmbH: Real Estate Due Diligence. <http://www.casa-info.de/index.php?id=182>, 22. Juni 2011

3. Arten von Due Diligence Prüfungen

Abhängig vom Auftraggeber, unterscheidet man zwischen Käufer und Verkäufer Due Diligence Prüfungen. Da der Verkäufer einer Immobilie üblicherweise einen wesentlichen Informationsvorsprung gegenüber einem möglichen Käufer aufweisen kann, wird eine Käufer Due Diligence in der Regel als Informationsinstrument gesehen. Sie liefert den Wert der Immobilie samt Informationen zum zukünftigen Investitionsbedarf und stellt eine wertvolle Grundlage für die Preisverhandlungen mit dem Investor dar. Eine Verkäufer Due Diligence dient dagegen hauptsächlich als Argumentationshilfe in Verhandlungen und als Absicherung bei möglichen Folgeschäden. Der Bericht bietet dem Verkäufer eine neutrale Analyse über den Wert seiner Immobilie. Zum Teil werden jene Prüfungen auch ohne Verkaufsabsicht durchgeführt, um Aussagen über Verbesserungsmöglichkeiten zu erhalten.

4. Ablauf einer Due Diligence

Eine detaillierte Erläuterung des Ablaufes erfordert eine grundlegende Unterscheidung der verschiedenen Due Diligence Arten. Vereinfacht und zusammengefasst kann der Ablauf jedoch folgendermaßen dargestellt werden.

Ist eine strategische Entscheidung über einen möglichen Kauf bzw. Verkauf gefallen, beginnt eine Due Diligence Prüfung mit einer gründlichen Zieldefinition, denn das Ziel und somit auch die Vorgehensweise hängen von verschiedenen Parametern ab. Beispielsweise erfordern spezifische Eigenschaften einer Immobilie eine angepasste Zieldefinition. Auch die Absicht, die hinter der Due Diligence Prüfung steckt, spielt eine entscheidende Rolle. Die Teamzusammensetzung samt Bestimmung eines Projektleiters stellt den nächsten wesentlichen Schritt dar. Um sämtliche Kriterien beurteilen zu können, ist anschließend das Beschaffen relevanter Unterlagen, wie zum Beispiel Bewilligungen, Prüfprotokolle, Bestandspläne, statische Berechnungen, verschiedenste Verträge und Instandhaltungsdokumentationen, erforderlich. Anschließend werden erste Gespräche mit verschiedenen Planern, ausführenden Unternehmen, Rechts-

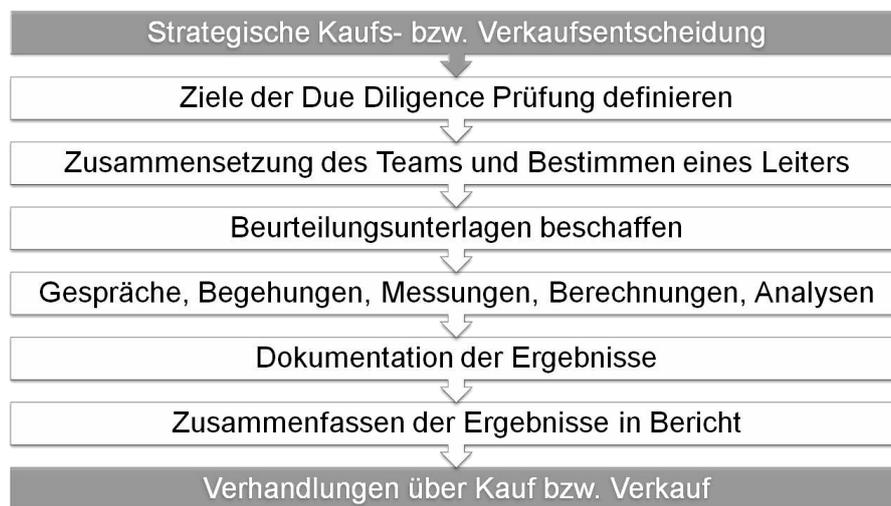


ABB. 1: ABLAUF EINER DUE DILIGENCE PRÜFUNG

anwälten und dem Facility Management Team geführt.

Weiters werden zahlreiche Messungen, Begehungen, Beprobungen, Berechnungen und Analysen durchgeführt. Alle Bearbeitungsschritte werden hierbei laufend dokumentiert. Endgültige Ergebnisse werden in einem Bericht zusammengefasst, um den Wert der Immobilie darzustellen. Dieser Bericht wird in den endgültigen Preisverhandlungen als Argumentationsgrundlage verwendet.

5. Aktuelle Themen einer Due Diligence^{3 4 5}

Grundsätzlich können die Aspekte einer Due Diligence Prüfung in fünf Hauptfelder (siehe nachstehende Abbildung) eingeteilt werden. Das technische Themenfeld stellt hierbei den größten Anteil dar. Es beinhaltet beispielsweise Aspekte betreffend Gebäudenzustand, Funktionalität, Tragwerksplanung, Bauphysik, Gebäudetechnik, Sanierungsaufwand und Betriebskosten. Als Basis der Beurteilung werden

³ Vgl. Poppe, Wolfgang: Bestandsanalysen – Due Diligence. In: Netzwerk Bau – Fachzeitschrift für Baumanagement und Bauwirtschaft Nr. 08-007, S. 24-26.

⁴ Vgl. Ehrmann, Schulz Partnerschaft – Bausachverständige: Due Diligence. <http://www.bau-sach-verstand.eu/real-estate/due-diligence.html>, Zugriff am 27. Juni 2011

⁵ Vgl. Reto, Brüesch: Due Diligence Real Estate-Schwerpunkte in der Praxis. Master Thesis: Center for Urban & Real Estate Management. Zürich. 2009

einerseits Planunterlagen und andererseits Erkenntnisse aus Begehungen herangezogen.

Innerhalb des wirtschaftlichen Bereiches werden Themen, wie zum Beispiel Standort- und Marktumfeld, Mietpreis, Kaufpreis, Vermögenslage, Finanzlage oder Ertragslage, beurteilt. Auch Themen der Finanzierung werden hier aufgegriffen.

Das dritte Themenfeld behandelt rechtliche Aspekte wie Mietvertragsbestimmungen, öffentlich- und zivilrechtliche Angelegenheiten, Grundbucheintragungen, Rechtsstreitigkeiten, Vertragsrisiken/-chancen oder die Analyse von Fragen bezüglich der eigentumsrechtlichen Situation.

Ein weiteres Beurteilungsfeld stellen die steuerlichen Aspekte mit Themen wie angewandte Steuer- und Abschreibungsmodelle (z.B. Abgrenzung Investition/Instandhaltung) und dem Hauptaugenmerk auf das Erkennen steuerlicher Risiken dar.

Der fünfte Bereich beinhaltet Umweltaspekte wie zum Beispiel Altlasten (Umweltrisiken), Immissionen im Bereich des Objekts (Lärm, Staub, Erschütterungen, etc.) oder Emissionen des Objekts selbst.

Da es teilweise Überschneidungen zwischen den verschiedenen Themenfeldern gibt, ist ein gegenseitiger Informationsaustausch über die Themenbereiche hinweg unerlässlich.

Obwohl eine Due Diligence Prüfung insgesamt ein breites Spektrum an Beurteilungskriterien abdeckt, wurden in der Praxis bis jetzt die Themen des Life Cycle Managements bzw. der Nachhaltigkeit nur am Rande behandelt. Bis jetzt stand in vielen Fällen immer noch

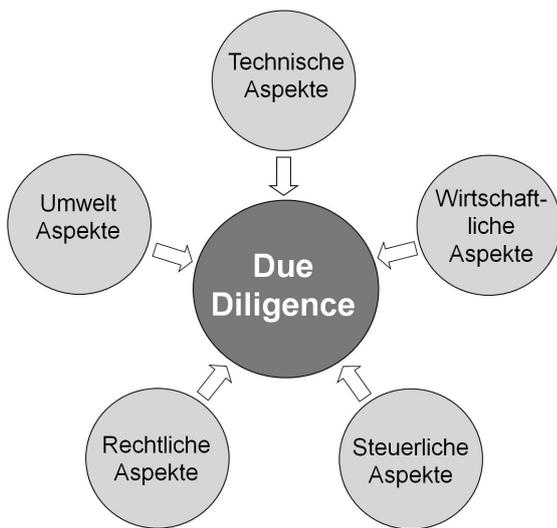


ABB. 2: THEMENFELDER EINER DUE DILIGENCE PRÜFUNG

allein die Ermittlung des monetären Wertes einer Immobilie als Momentaufnahme im Vordergrund.

6. Aspekte der Nachhaltigkeit

Während früher die einmaligen Investitionskosten das Hauptkriterium für Kaufentscheidungen darstellten, ist heute eine langsame Trendwende zu erkennen. In den letzten Jahren hat sich das Bewusstsein der Kunden und Investoren bezüglich der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten gewandelt. Ganzheitliche bzw. lebenszyklusorientierte Betrachtungen rücken mehr und mehr in den Mittelpunkt.

Als Grundlage dieser neuen Sichtweise dienen die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Wirtschaft und Gesellschaft. Das Berücksichtigen der ökologischen Themen, wie zum Beispiel Umweltschutz, Emissionen, Ressourceneinsatz, Abfallvermeidung, Verkehr/Transport, Risiko Notfall, Flächenverbrauch, ist hierbei am weitesten vorangeschritten. Man denke hierbei an die zahlreichen Gesetze und Richtlinien bezüglich Emissionen, Abfall, etc., auch Umweltverträglichkeitsprüfungen decken diese Bereiche zum Teil ab. Jedoch müssen die Beurteilungskriterien auch hier auf den gesamten Lebenszyklus ausgeweitet werden.

Noch größeren Nachholbedarf gibt es im wirtschaftlichen Bereich, wo die Aspekte Integrity-Anti-Korruption, volkswirtschaftliche Auswirkungen, Lebenszykluskosten, Externe Kosten, Finanzierung/Verschuldung, Projekt-

u. Risikomanagement, Kostenmanagement (Kostenoptimierung, -sicherheit und -transparenz) sowie Vertragsfairness nach wie vor nicht in allen Köpfen der Projektbeteiligten verankert sind. Niedrige Investitionskosten sind großteils noch immer das oberste Ziel einer Projektentwicklung.

Auch Aspekte der Gesellschaft werden heute noch viel zu wenig systematisch analysiert und gemanagt. Zu diesen Aspekten zählen bei Hochbauprojekten zum Beispiel die generelle Nutzer-, Bedarfs-, und Kundenorientierung, Barrierefreiheit, Arbeitsbedingungen für die zukünftigen Nutzer, die Schnittstellen zum Umfeld (z.B. öffentliche Räume, Belästigungen für oder durch das Umfeld) sowie die Berücksichtigung der Anspruchsgruppen

Gedankenanstöße für eine ganzheitlichere Bewertung liefern.

Bewertung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Eine wesentliche Grundlage für die Bewertung der zukünftigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten stellt ein Instandhaltungs- und Instandsetzungsprogramm dar. Darin werden alle erforderlichen Maßnahmen der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und der in gewissen Instandsetzungszyklen durchzuführenden Instandsetzungsmaßnahmen dargestellt. D.h. es wird definiert, nach wie vielen Jahren welche Instandsetzungsmaßnahme mit welchen Kosten umgesetzt werden muss, um den Wert der Immobilie nachhaltig zu sichern und die wirtschaftliche Lebensdauer zu maximieren. Ohne eines durchdachten und auf Basis fundierter Bestandsqualitätsanalysen entwickelten Instandhaltungs- und Instandsetzungsprogrammes

Aspekte der Nachhaltigkeit



ABB. 3: ASPEKTE DER NACHHALTIGKEIT BEI HOCHBAUPROJEKTEN

und der Öffentlichkeit bzw. der Umgang mit etwaigen Widerständen aus dem Umfeld.

7. Beurteilungsansätze einzelner Aspekte

In der Folge werden einige ausgewählte Beurteilungskriterien angeführt, die bei einer Due Diligence Prüfung nicht fehlen sollen, die aber bei vielen aktuellen Bewertungen nicht oder nur am Rande berücksichtigt werden. Die angeführten Beurteilungsaspekte sollen

besteht ein deutlich höheres Risiko, dass die zukünftigen Kosten für die Erhaltung der Immobilie höher ausfallen als vorhergesehen.

Flexibilität des Gebäudes für Umnutzungen

Eine zentrale Forderung für nachhaltig erfolgreiche Projekte ist ein hohes Maß an Flexibilität betreffend Funktion und Nutzung der einzelnen Bereiche des Gebäudes. Denn erst in der zweiten Betriebsphase – meist nach dem ersten

Umbau nach ca. 30 Jahren – wird eine intelligent geplante Immobilie zum echten wirtschaftlichen Erfolg. Denn je größer die Flexibilität des Gebäudes ist, desto rascher und kostengünstiger lassen sich auch Umnutzungen umsetzen. Für ein im Sinne des Life Cycle Managements nachhaltig geplantes Gebäude gibt es bereits in der Planungsphase Konzepte für mögliche Umbauvarianten und Umnutzungsvarianten in 20 oder 30 Jahren.

Bewertung der direkten und indirekten Kosten eines Grundstücks inkl. Folgekosten

Zur Beurteilung von Grundstücken wurde über lange Zeit hinweg lediglich das Grundstück selbst herangezogen. Die mit dem Grundstückskauf zusammenhängenden Kosten waren dabei die einzige Entscheidungsgrundlage.

Doch bei der Bewertung von Grundstücken müssen nicht nur die direkten Kosten, sondern auch indirekte Kosten berücksichtigt werden. Dazu zählen einerseits die Kosten, die sich aus dem Grundstück selbst ergeben wie z.B. die Kosten für Infrastrukturanschlüsse auf dem Grundstück selbst, ggf. Abbruch- oder Rückbaukosten, ggf. Entsorgungskosten für Bodenaustausch (Altlasten) oder Bodenverbesserungsmaßnahmen.

Andererseits sind auch Kosten zu berücksichtigen, die nur indirekt mit dem Grundstück zu tun haben und derzeit meist noch von der Öffentlichkeit getragen werden und wenn dann nur über Umlagen auf alle Nutzer verteilt werden. Da aber anzunehmen ist, dass gemäß dem Verursacherprinzip in Zukunft mehr und mehr indirekte und auch externe Kosten den unmittelbaren Verursachern angelastet werden, sollten diese Kosten bereits jetzt bei Bewertungen mit berücksichtigt werden. Zu diesen Kosten zählen z.B. Infrastrukturanschlüsse zum Grundstück hin (Straßenzufahrt, Kanal, Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation), was z.B. bei Streusiedlungen sehr aufwendig werden kann, weiters die Folgekosten für die Erhaltung all dieser Anschlüsse (Kanalsanierungen, neue Wasserversorgungsanlagen, etc.), oder auch Schutzbauten wie Hochwasserschutzanlagen, Lawinenschutzanlagen oder Maßnahmen zur Regulierung des Grundwasserstandes.

Bewertung des Flächenverbrauches

Bei der Bewertung des Flächenverbrauches von Projekten auf Grundstücken wurde früher lediglich die Größe der zu bebauenden Fläche berücksichtigt. Doch neben den oben angeführten indirekten und externen Kosten, die sich auch auf Flächen außerhalb des Grundstücks beziehen, sollten auch ökologische Aspekte wie z.B. der Versiegelungsgrad des Bodens (Versiegelung von Verkehrswegen, Gründächer zur Kompensation, etc.) aber auch die optimale Ausnutzung des Grundstückes (Bebauungsdichte, Tiefgarage statt großflächige Parkplatzversiegelung, etc.) berücksichtigt werden. Zusätzlich können die Themen Verwendung bestehender Gebäudesubstanzen sowie Flächenrecycling (Aufwertung brachliegender Flächen) in diesem Zusammenhang mit betrachtet werden.

Aber auch die Errichtung von Immobilien in ausgesprochen dichter Bauweise auf ökologisch wenig wertvollen Flächen kann ineffizient und somit hinsichtlich Nachhaltigkeit problematisch sein. Dies trifft dann zu, wenn Immobilien im Betrieb kaum ausgelastet sind.

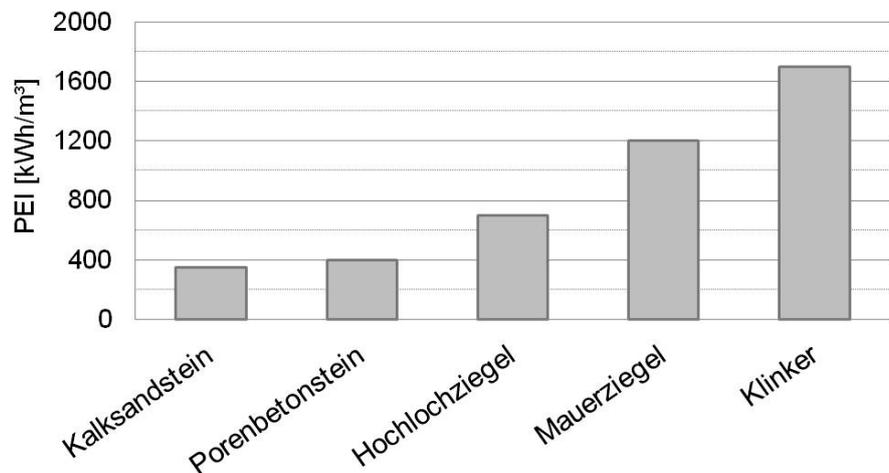


ABB. 4: PRIMÄRENERGIEINHALT UNTERSCHIEDLICHER MATERIALIEN

Folglich sollten bei Beurteilungen der Nachhaltigkeit des Flächenverbrauches immer Bezugsgrößen herangezogen werden. Erst der Bezug der Fläche zur Anzahl der Arbeitsplätze (im Bürobau) oder der Betten (im Krankenhausbau) lässt eine fundierte Aussage über die Flächeneffizienz zu.

Ressourceneinsatz – Graue Energie

Bis knapp vor Ende des letzten Jahrhunderts stellte die verbrauchte Menge

an der Ressource Energie kein Problem dar. Erst als bei den fossilen Brennstoffen ein Ende in Sicht schien und somit die Energiepreise stiegen begann ein Umdenkprozess, der sich durch einen sparsameren Umgang mit der Ressource Energie äußerte. Plötzlich waren Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser und Belichtung Thema jeder Projektentwicklung. Im Sinne der Nachhaltigkeit muss auch hier einen Schritt weiter und damit an die sogenannte „graue Energie“ gedacht werden. Hierbei handelt es sich um den kumulierten Energieaufwand aus Herstellung, Transport, Lagerung und Entsorgung oder Recycling eines Produktes.

Um das Ausmaß der „grauen Energie“ zu ermitteln, müssen zuerst alle Materialien samt dazugehörigen Massen bekannt sein. Über Kennwerte kann der Primärenergieinhalt der Materialien ermittelt werden. Das Ziel den Anteil an „grauer Energie“ so gering als möglich zu halten, kann durch sorgfältige Materialauswahl erreicht werden.

Neben den absoluten Zahlen des Primärenergieinhalts der einzelnen

Baustoffe können vor allem auch Relativvergleiche eine wichtige Entscheidungsgrundlage darstellen. In nachstehender Abbildung sind beispielhaft die Primärenergieinhalte einzelner Materialien für ein Mauerwerk dargestellt, wobei die Unterschiede durchaus erheblich sein können.⁶

⁶ Vgl. ecoCasa – Dienstleistungen für ökologisches Bauen: Bauratgeber/Mineralische Baustoffe. http://www.econcert.de/html/bauratgeber_minbaustoffe.asp, Zugriff am 13. September 2011

Ressourceneinsatz – Recyclingfähigkeit und Wiederverwertbarkeit

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Ressourcenthematik ist die Recyclingfähigkeit und Wiederverwertbarkeit verwendeter Materialien. Im Sinne einer nachhaltigen Projektentwicklung ist es empfehlenswert vorrangig demontierbare Baumaterialien (z.B. Wand-, Decken-, Bodenoberflächen, Fassade, etc.), die dann in einem anderen Objekt oder Bereich weiterverwendet werden können einzuplanen. Wenn eine Weiterverwendbarkeit nicht mehr gegeben ist, sollte der Baustoff in einem zweiten Schritt zumindest recyclebar sein. Verbundbauweisen sollten unter Berücksichtigung der Demontier- und Wiederverwendbarkeit eher vermieden werden, da sie eine erschwerte Demontierbarkeit und Trennung der einzelnen Baustoffe mit sich bringen.

Um verschiedene Materialien diesbezüglich vergleichen zu können, kann die wiederverwertbare bzw. recyclefähige Masse in Relation zur eingesetzten Masse gesetzt werden.

8. Zertifizierungen von Gebäuden

Zertifizierungen von Gebäuden stellen eine interessante Grundlage bzw. Ergänzung zu herkömmlichen Due Diligence Analysen dar. Daher sollen die Systeme und der Mehrwert für die Praxis in der Folge erläutert werden.

Entwicklung von Zertifizierungssystemen

Zwar gibt es größtenteils erstes Bestreben die im Kapitel „Aspekte der Nachhaltigkeit“ erwähnten Themen aus den Bereichen Ökologie, Wirtschaft und Gesellschaft mitzudenken, jedoch scheint die letzte Entschlossenheit zur tatsächlichen Umsetzung all dieser Aspekte zu fehlen. Als Hauptgründe für die eher schleppende Entwicklung in Richtung Nachhaltigkeit werden meist budgetäre Engpässe, Kostendruck oder fehlende finanzielle Anreize genannt. Um diesen „Blockaden“ erstmals entgegenzuwirken wurden Nachhaltigkeitszertifizierungen ins Leben gerufen. Ziel derartiger Systeme ist es Gebäude zu überprüfen und gegebenenfalls als besonders nachhaltig zu kennzeichnen. Zertifizierungen ermöglichen somit steigende Wettbewerbsfähigkeit, höhere Vermietbarkeiten, höhere Ver-

wertbarkeiten, höhere Renditen und besseres Marketing.

Mittlerweile hat sich ein regelrechter „Zertifikatsdschungel“ entwickelt. Den Systemen BREEAM, LEED und DGNB bzw. ÖGNI werden in Zukunft die größten Erfolge vorausgesagt. BREEAM ist das älteste System, wurde in Großbritannien entwickelt und legt seinen Hauptfokus auf ökologische Themen. LEED ist die amerikanische Antwort darauf und zurzeit das weitverbreitetste Modell. Das deutsche Zertifizierungssystem DGNB (entspricht ÖGNI in Österreich) gilt als das ausgewogenste System. Man bezeichnet es daher auch als „System der zweiten Generation“, da neben den ökologischen auch ökonomische und gesellschaftliche Themen eine tragende Rolle spielen.

Betreffend Aufbau und Ablauf der Zertifizierungen gibt es keine großen Unterschiede zwischen den unterschiedlichen Systemen. Zentrales Element stellt bei allen Modellen eine Liste mit Kriterien dar. Diese Kriterien gilt es bestmöglich zu erfüllen, um eine entsprechende Auszeichnung für das Bauwerk zu erhalten. Üblicherweise begleiten geprüfte Personen das Projekt durch den Zertifizierungsprozess. Abschließend werden abgegebene Unterlagen durch die jeweilige Zertifizierungsorganisation überprüft.

Verwendbarkeit der Zertifizierungssysteme

Die bestehenden Systeme weisen bei der praktischen Umsetzung einige Schwachpunkte auf, wie z.B. qualitative Bewertungen für mehrere Kriterien, die eine objektive Beurteilung erschweren oder die fehlende Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung einer Immobilie (Daten aus Betriebsphase). Der tatsächliche Mehrwert einer Zertifizierung ist abhängig vom angewandten Zertifizierungssystem und aufgrund der unterschiedlichen Vorschriften auch länderspezifisch verschieden.

Trotzdem ist die Entwicklung dieser Bewertungsmodelle ein erster Schritt in die richtige Richtung. Denn Zertifizierungen bringen bereits jetzt eine ausführliche Dokumentation der nachhaltigen „performance“ eines Bauwerkes mit sich und ermöglichen somit erstmals einen ziemlich objektiven Vergleich zwischen verschiedenen Bauten.

9. Due Diligence Prüfungen und Nachhaltigkeitszertifizierungen im Vergleich

Sowohl Due Diligence Prüfungen als auch Nachhaltigkeitszertifizierungssysteme haben das primäre Ziel Transparenz zu schaffen. Während Due Diligence Prüfungen eine Aussage über den aktuellen Wert einer Immobilie in technischer, wirtschaftlicher, steuerlicher, rechtlicher und umweltbezogener Hinsicht erlauben, werden bei Nachhaltigkeitszertifizierungen alle Kriterien über den gesamten Lebenszyklus betrachtet und beurteilt. Zudem wird der Fokus bei Zertifizierungen stärker auf gesellschaftliche Aspekte gerichtet und der Nachhaltigkeitsgedanke betont.

Einen weiteren großen Unterschied stellt die Art und Weise der Beurteilung dar. In Due Diligence Berichten werden Prüfergebnisse meist verbal erläutert. Zertifizierungssysteme basieren hingegen auf Bewertungsskalen und das errechnete Ergebnis spiegelt sich in unterschiedlichen Auszeichnungen wieder. Dies bringt eine mögliche Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Immobilien mit sich.

Inhaltlich könnten künftig Informationen aus den Zertifizierungen in Due Diligence Prüfungen integriert werden, um einerseits das abgedeckte Spektrum zu erweitern und andererseits Informationen doppelt nutzen zu können. In jedem Fall sollte auch in Due Diligence Prüfungen der Fokus stärker auf Nachhaltigkeitsthemen unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus gerichtet werden.

10. Literatur

- Gabler Wirtschaftslexikon – Die ganze Welt der Wirtschaft: Due Diligence. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/due-diligence.html>, Zugriff am 22. Juni 2011
- CASA Immobilienberatung GmbH: Real Estate Due Diligence. <http://www.casa-info.de/index.php?id=182>, Zugriff am 22. Juni 201
- Poppe, Wolfgang: Bestandsanalysen – Due Diligence. In: Netzwerk Bau – Fachzeitschrift für Baumanagement und Bauwirtschaft Nr. 08-007, S. 24-26.
- Ehrmann, Schulz Partnerschaft – Bausachverständige: Due Diligence. <http://www.bau-sach-verstand.eu/>

real-estate/due-diligence.html, Zugriff am 27. Juni 2011

- Reto, Brüesch: Due Diligence Real Estate-Schwerpunkte in der Praxis. Master Thesis: Center for Urban & Real Estate Management. Zürich. 2009.
- ecoCasa – Dienstleistungen für ökologisches Bauen: Bauratgeber/Mineralische Baustoffe. http://www.econcert.de/html/bauratgeber_minbaustoffe.asp, Zugriff am 13. September 2011

Autor:

FH-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Rainer Stempkowski
Professor für Baumanagement und Bauwirtschaft an der FH JOANNEUM

in Graz, wissenschaftlicher Leiter des postgradualen Lehrganges „Life Cycle Management Bau – Nachhaltiges Bauprojektmanagement“ an der Donau-Universität Krems;

Leiter mehrerer Forschungs- und Entwicklungsprojekte;
Autor mehrerer Bücher und Fachartikel, Herausgeber der Fachzeitschrift Netzwerk Bau;

Geschäftsführer der Stempkowski Baumanagement und Bauwirtschaft Consulting GmbH mit Schwerpunkten Life Cycle Management, Projektmanagement, Chancen- und Risikomanagement-Beratung, Begleitende Kontrolle, Bauwirtschaftsberatung inkl. Claim Management, strategisches Um-

feldmanagement, Management-Systeme, Ausbildungsprogramme, u. a.

Co-Autor:

Dipl.-Ing. Peter Sturm
Studium Bauplanung & Bauwirtschaft bzw. Baumanagement & Ingenieurbau an der FH JOANNEUM in Graz
Diplomarbeit zum Thema „Kriterien und Bewertungsmodelle für die Nachhaltigkeit von Bauprojekten“
Consultant in der Stempkowski Baumanagement und Bauwirtschaft Consulting GmbH, tätig in den Schwerpunkten Life Cycle Management, Projektmanagement, Chancen- und Risikomanagement-Beratung, Begleitende Kontrolle.



**FH-Prof. Dipl.-Ing. Dr.
Rainer Stempkowski**
Prof. für Baumanagement und Bauwirtschaft an der FH JOANNEUM, Graz



**Dipl.-Ing.
Peter Sturm**
Stempkowski Baumanagement und Bauwirtschaft Consulting GmbH

Call for Papers

Themenschwerpunkt: Social Media

in WINGbusiness 01/2012

Beschreibung

Für die Ausgabe 01/2012 laden wir Autoren ein, wissenschaftliche Artikel (WINGPaper) zum Thema „Social Media“ einzureichen.

Dabei geht es einerseits um Grundlagen, Prinzipien als auch um Anwendungsmöglichkeiten bei Un-

ternehmen sowohl intern als auch kunden- und lieferantenbezogen.

Hinweise für Autoren:

Vorlagen zur Erstellung eines WINGpapers und konkrete Layout-Richtlinien sind als Download unter: <http://www.wing-online.at/services/wingbusiness/medienfolder.html> oder per E-Mail verfügbar.

Autoren können ihre Beiträge zum Themenschwerpunkt als PDF an office@wing-online.at übermitteln.

Die Ergebnisse des Reviews werden dem Autor innerhalb von 4-8 Wochen nach Einsendung des Artikels zugestellt.

Annahmeschluss: 10.01.2012