

Poppe Wolfgang

Mit höchster Sorgfalt

Bestandsanalysen – Due Diligence Prüfungen



Die Due Diligence Prüfung ist eine genaue Analyse und Momentaufnahme einer Immobilie. Immer mehr Investmentfonds bedienen sich dieser professionellen Gebäudebewertung als Grundlage für einen möglichen Immobiliendeal.

Geprüft wird nicht nur die bauliche Substanz des Gebäudes, sondern auch seine Qualitäten als künftige nachhaltige Einnahmequelle, sprich, die verlässlich zu erwartenden Mietzahlungen. Um das Risiko des Investors gegen Null zu schrauben, erfolgt die Prüfung hinsichtlich technischer, wirtschaftlicher und juristischer Gesichtspunkte – im Idealfall durch ein perfekt abgestimmtes, interdisziplinäres Team aus Zivilingenieuren, Wirtschaftsprüfern und Anwälten.

ALLGEMEINES

Die Due Diligence Prüfung ist eine systematische Überprüfung eines Investmentobjektes (Bestandsgebäude, Planungs- und Bauprojekte, Immobilienportfolios) und spiegelt die Gesamtpurpose eines Gebäudes wieder. Eine gesamtheitliche Betrachtung, das heißt die Abdeckung aller wesentlichen Bereiche – von der Bauphysik und Haustechnik bis zu den rechtlichen Grundlagen – ist absolut wesentlich.

Das Ziel einer Due Diligence Prüfung ist einen lückenlosen Überblick über eine Immobilie zu schaffen, als Grundlage für eine Bewertung und Entscheidungshilfe über Verkauf bzw. Kauf.

Dem Käufer liefert der Due Diligence Bericht Sicherheit betreffend des Wertes der Immobilie, sowie eine verlässliche Darstellung des zukünftigen Investitionsbedarfes. Sie dient nicht zuletzt der Absicherung des Fondmanagers als Nachweis der Werthaltigkeit seines Investments.

Im Falle einer Vendor Due Diligence erhält der Verkäufer / Besitzer mit dem Due Diligence Bericht eine neutrale Wertanalyse seiner Immobilie. Sie dient seiner Rechtssicherheit als Absicherung vor Folgeschäden und Regressforderungen. Verkaufsverhandlungen werden dadurch vereinfacht.

RECHTLICHE ASPEKTE

Ziel einer Due Diligence Prüfung ist die Offenlegung von Informationen, die Er-

mittlung von Grundlagen für die Wertermittlung der Immobilie und die Ermittlung und Bewertung von potentiellen Chancen und Risiken.

Die aufbereiteten Ergebnisse ermöglichen die gezielte Suche nach „Dealbreakern“ und stellen die Grundlage für Kaufentscheidung und Kaufpreisbestimmung dar.

Weiters dienen die Ergebnisse der Prüfung dem Aufzeigen des Regelungsbedarfs für den Kaufvertrag (Gewährleistung, Garantien) und tragen so zur Vermeidung zukünftiger Rechtsstreitigkeiten bei.

Berücksichtigung von Mängeln / Risiken

Nach Durchführung der Bewertung und eventuell auftauchender Mängel oder Risiken sind folgende Szenarien möglich:

- > Änderung der Transaktionsform
- > Anpassung des Kaufpreises
- > Sanierung der Mängel durch den Verkäufer
- > Stellung von Garantien durch den Verkäufer
- > Kaufpreiseinbehalte
- > Aufnahme von Gewährleistungsbestimmungen im Kaufvertrag

Verkäufer und Käufer Due Diligence

Eine Verkäufer Due Diligence gliedert sich in 3 Phasen:

Phase 1: Zusammenstellung der relevanten Unterlagen und Informationen zur Bewertung der Immobilie

- > Zusammenstellung des Due Diligence Teams
- > Sammlung und Zusammenstellung von Informationen und Unterlagen
- > Analyse der bestehenden rechtlichen Konstellationen und Verträge
- > Möglichkeit der Beseitigung von Mängeln und Beschränkungen
- > Interne Überlegungen hinsichtlich Verkaufsprozeß und Verhandlungstaktik

Phase 2: Auswahl und Aufbereitung der Unterlagen für die Verkäufer Due Diligence

- > Auswahl der Unterlagen unter Berücksichtigung von Aufklärungspflicht, positiver Präsentation der Immobilie, Menge der Unterlagen, Transaktionsform und Vertraulichkeitsvereinbarungen in den Verträgen
- > Erstellung eines Datenraum- bzw. Dokumentenindex

Phase 3: Betreuung der Verkäufer Due Diligence

- > Änderungen bzw. Ergänzungen der Unterlagen aufgrund der Anforderungsliste des Käufers
- > Übermittlung der Unterlagen an den Käufer bzw. Öffnung des Datenraumes für den Käufer
- > Beantwortung von Fragen und Bearbeitung von Nachforderungen des Käufers

Eine Käufer Due Diligence bedarf der Zustimmungserklärung des Verkäufers zur

Durchführung der Prüfung sowie eine Vertraulichkeitserklärung des Erwerbers.

Die Prüfung gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

- > Zusammenstellung des Due Diligence-Teams
- > Erstellung der Anforderungslisten und Besprechung mit dem Verkäufer-Team
- > Prüfung der Unterlagen nach Übermittlung durch den Verkäufer bzw. Zugriff über den Datenraum
- > Informationsanalyse, Erstellung von Teilberichten
- > Allenfalls Anforderung weiterer Unterlagen
- > Erstellung und Abgabe des Due Diligence-Berichts
- > Vertragsverhandlungen, Vertragsabschluss, Closing
- > Durchführung im Grund-/Firmenbuch

WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

In die wirtschaftliche Bewertung des Immobilienobjektes fließen etwa folgende Aspekte ein: z.B. mögliche Steuererrisiken, etwaige Umgründungskosten, Mietverträge, Vermögenslage, Finanzlage, Ertragslage etc.

Die Bewertung von steuerlichen Schwachstellen und Risiken ermöglicht dem Erwerber die günstigste steuerliche Struktur des Kaufes zu konzipieren. Dies beinhaltet die Analyse der Vor- und Nachteile eines Asset Deals (Erwerb eines Wirtschaftsgutes), bzw. eines Share Deals (Beteiligungskauf).

Der ermittelte Kaufpreis des bewerteten Objektes ergibt sich – vereinfacht ausgedrückt – aus dem berechneten Ertragswert abzüglich etwaiger Abschläge aus den Ergebnissen der wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Due Diligence Prüfung.

In die Berechnung des Ertragswertes fließen sowohl der Rohertrag (Einnahmen, die aus dem bewerteten Objekt erzielt werden können), als auch die zu erwartenden Be-

wirtschaftungskosten (z.B. Betriebs- und Instandhaltungskosten, Zinssätze, Ausfallwagnis) unter Berücksichtigung der zu erwartenden Nutzungsdauer ein.

TECHNISCHE DUE DILIGENCE PRÜFUNG

Aufbau und Inhalte der technischen Due Diligence Prüfung

Die allgemeine Beschreibung der Immobilie beinhaltet Angaben zum Auftraggeber (Käufer, bzw. Verkäufer), zu den Projektbeteiligten und zur Aufgabenstellung.

Als Basis der Due Diligence Prüfung dient eine genaue Aufstellung der vorhandenen Grundlagen und Unterlagen, sowie die Erkenntnisse aus den durchgeführten Begehungen.

Es folgt eine Kurzbeschreibung des Projektes, detaillierte Flächenaufstellungen, sowie eine Zusammenstellung der wesentlichen Projektdaten (Städtebauliches Gesamtkonzept, Lage, Standort, Grundstück, Bebauungsbestimmungen, event. geplante Grundstücksteilungen und allgemeine Informationen aus der Errichtungsphase (Projektbeteiligte Ausbau/Umbau, Konsulenten etc.)).

Der Endbericht umfasst alle relevanten Chancen und Risiken aus den Bereichen Architektur, Tragwerksplanung, Bauphysik, Gebäudetechnik, Behörde, Mieterausbau, Hausverwaltung / Facility Management, sowie die Bewertung des Energieverbrauches.

Alle Ergebnisse werden übersichtlich und nachvollziehbar zusammengefasst, offene Punkte und Vorschläge zur weiteren Vorgangsweise werden aufgezeigt.

Die gesamtheitliche Betrachtung eines Objektes

Die Gesamtbeurteilung einer Immobilie ist nur unter Berücksichtigung der folgenden Bereiche möglich:

Baurecht

Entscheidende Themen sind hier:

- > Bescheide (Baubewilligung(en), Betriebsanlagenbewilligung etc.)
- > Benützungsbewilligung, Fertigstellungsanzeige
- > Bescheidauflagen
- > Abweichungen vom Konsens und deren Handhabung
- > Länderspezifisches Baurecht und spezielle Punkte lokaler Bauordnungen
- > Verordnungen
- > Flexibilität für zukünftige Änderungen
- > Eventuell vorhandene Servitute

Architektur

Bewertet werden sowohl der Gesamteindruck der Architektur (Zeitmäßigkeit der Formensprache und der Details), die Ausführung der Schlüsselbereiche wie Fassade, Mall, Aufzugsvorraum, Dach, Außenanlagen, als auch die Funktionalität des Gebäudes (z.B. Qualität der Erschließung), Flächen (-kennzahlen), sowie Anzahl der Stellplätze/Garagen haben ebenfalls Einfluss auf Vermiet- bzw. Verkaufbarkeit eines Objektes und werden im Zuge der Due Diligence Prüfung untersucht.

Tragwerksplanung

Schwerpunkte:

- > Bodengutachten: Kontaminationen, Grundwasser, etc.
- > Gründung
- > Konstruktionspläne: Vollständigkeit, Bezug zur Statik
- > Normen: Wind- und Erdbeben, Normen-Mix, Nachhaltigkeit-Flexibilität des Tragwerks
- > Lastaufstellungen, Lastenpläne, Freigabe durch den Bauherrn
- > Vollständigkeit, Statik

Bauphysik

Schwerpunkte:

- > Wärmeschutz (Dach, Außenwand, Fenster, Kellerdecke, Heizlast)
- > Sommerlicher Wärmeschutz (Fenster, Abschattungen, speicherwirksame Masse, Kühllast)
- > Feuchteschutz (Kondensat, Bodenfeuchte, Dachabdichtung)

- > Schallschutz gegen Außen (Fenster, Lager)
- > Schallschutz im Gebäudeinneren (Decken, Wände, Türen, Haustechnik)
- > Raumakustik
- > Festlegung der Kriterien der Beurteilung hinsichtlich Behaglichkeit/Konzens/Zukunft
- > Wirtschaftliche Betrachtung des Objektes hinsichtlich Betriebskosten und Mieten
- > Fehlende oder fehlerhafte Unterlagen werden durch Messungen ergänzt, bzw. überprüft
- > Eventuell vorhandene Schadstoffe werden aufgezeigt
- > Beheizung
- > Be- und Entlüftung
- > Raumkühlung
- > Mess-, Steuer- und Regeltechnik
- > Sanitär
- > Starkstrom und Niederspannung
- > Beleuchtung
- > IT-Verkabelung
- > Fördertechnik
- > Brandschutz
- > Notstromversorgung
- > Batterieanlage
- > Elektrische Schutzmaßnahmen wie Erdung, Blitzschutz, Nullung, Potentialausgleich, etc.
- > Sonstige Sonderbereiche, wie z.B. CO-Warnanlagen bei Tiefgaragen oder Videoüberwachung.

Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik hat wesentlichen Einfluss auf Behaglichkeit und Betriebskosten und somit auf Vermiet- bzw. Verkaufbarkeit eines Objektes.

Folgende Bereiche der Gebäudetechnik werden auf ihren Zustand, ihre Effizienz und eventuell erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten untersucht und im Hinblick auf die zu erwartenden Investitionskosten auf ihre Zeitmäßigkeit geprüft:

Aufgrund dieser Bestandserhebung erfolgt die Evaluierung der Qualität der Anlagen- und Wartungsdokumentation und der Entsprechung hinsichtlich heutiger Vorschriften (z.B. Brandschutz, FKW Problematik bei Kältemaschinen). Auf Basis der Bestandserhebung und Evaluierung ergibt sich eine Bewertung der Anlage bzw. des Gesamtobjektes.

Aufgezeigt werden die zu erwartenden laufenden Instandhaltungskosten in Abhängigkeit des Zustandes der Anlagen, die Betriebskosten des Objektes, sowie die zur Erreichung des gewünschten Standards notwendigen baulichen oder haustechnischen Investitionen.

ZUSAMMENFASSUNG

Eine erfolgreiche Immobilienbewertung passt sich immer an die jeweiligen projektspezifischen Gegebenheiten an. Die rechtliche, wirtschaftliche und technische Prüfung erfordert ein interdisziplinäres, optimal eingespieltes Team, das unter strenger Verschwiegenheit sehr rasch und mit großer Sachkenntnis agiert.

Die Due Diligence Prüfung deckt damit alle für einen erfolgreichen Immobiliendeal relevanten Themenbereiche ab und stellt eine zuverlässige Grundlage für die Wertermittlung einer Immobilie samt Bewertung von potentiellen Risiken dar. <<



Die Firma Realis Projektmanagement wickelt seit Jahren für Bau- und Immobilienprojekte im Inland und in den CEE-Ländern erfolgreich die **Projektentwicklung, Projektleitung, Projektsteuerung** und **Begleitende Kontrolle** ab.

Dazu zählen unter anderem ein neuer Stadtteil in Brasov / Rumänien mit 2000 Wohnungen, Bürogebäude in Bratislava und Budapest, Hotel in Prag, Golfhotel auf Kreta, Seegrundstücke in Ungarn. Wir unterstützen Investoren und Bauherren ab der ersten Idee mit einer Kosten-Nutzen-Rechnung bis zur **Kostensicherheit** und **gesicherten Projektentwicklung**. Bitte kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Vorgespräch, wie wir Sie optimal unterstützen können:

REALIS PROJEKTMANAGEMENT GMBH
2362 Biedermannsdorf, Klosterstrasse 13



Tel: +43 / (0) 2236 / 710 226
Mobil: +43 / (0) 699 / 11 98 68 15
e-mail: realis@aon.at