

Technische und Vendors Due Diligence

Als Chartered Property Surveyors MRICS "Gutachtern" sind wir, Construction Project and Cost Management Ltd / cpcm, spezialisiert in Due-Diligence-Prüfungen.

Due Diligence bezeichnet die "gebotene Sorgfalt", mit der beim Kauf bzw. Verkauf von Unternehmens-Beteiligungen oder Immobilien das Vertragsobjekt im Vorfeld der Akquisition geprüft wird. Bei Due-Diligence-Prüfungen unternimmt man eine systematische Stärken-/Schwächen-Analyse des Kaufobjekts, eine Analyse der mit dem Kauf verbundenen Risiken sowie eine fundierte Bewertung des Bauvorhabens oder des Objekts. Gegenstand der Prüfungen sind etwa Budget Planungen, personelle und sachliche Ressourcen, strategische Positionierung, rechtliche und finanzielle Risiken, Umweltlasten, Altlasten beim Grundstückskauf oder ungeklärte Markenrechte beim Unternehmenskauf. Erkannte Risiken können entweder Auslöser für einen Abbruch der Verhandlungen oder Grundlage einer vertraglichen Berücksichtigung in Form von Preisabschlägen oder Garantien sein.

Unser Kritikpunkt einer Due Diligence

- Eine der Schwachstellen ist die subjektive Einstellung der "in Haus" Auswertung, die in der Regel die Interessen der Auftraggeber verfolgen.

Ihren Vorteil

Cpcm ist ein UNABHÄNGIGER Gutachter-Experte in Property Immobilien und erneuerbaren Energien, registriert bei MRICS als "property professionals".

Wir sind bei der IHK registriert als Büro für technisch-wirtschaftliche Beratung unter der Nummer 1032589 eingetragen.

Mit der technischen Due Diligence (TDD) erhalten Sie eine standardisierte, effiziente und umfassende Analyse eines Objekts oder Projekts. Damit stellen wir Ihnen eine fundierte Grundlage für Ihre objektive Investitionsentscheidung zur Verfügung. Aufbauend auf den Ergebnissen können wir gemeinsam mit Ihnen individuell angepasste Strategien zur Risikosteuerung entwickeln – in Abstimmung mit Ihrer Geschäftsstrategie.

Unsere Beratungsleistungen:

Wir beurteilen und bearbeiten gezielt die Forderungen, die andere Baubeteiligte gegen Sie geltend machen. Im Einzelnen bieten wir Ihnen:

Grundlage ist sinnvollerweise ein "Letter of Intent", in dem ein angemessener Zeitraum für die Due-Diligence-Prüfung vereinbart wird. Weiterhin werden regelmäßig der Zugriff auf die benötigten Informationen und Daten sowie ggf. die Zahlung einer Gebühr bei Nichtkauf zum Gegenstand einer solchen Vereinbarung gemacht.

Die Durchführung einer Due Diligence auf diesem Gebiet wird durch erfahrene Property Projektmanager erledigt, sowie Fachleute mit spezifischen Kenntnissen, z.B. Kenntnisse der Baubranche, Architekten und Bausachverständige. Je nach Größe und Branche des Unternehmens sind Due-Diligence-Teams mit ca. 3 Team Mitgliedern sinnvoll.

Technische Due Diligence:

Analyse: Umfassende und systematische Analyse der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten in qualitativer und quantitativer Hinsicht.

Objektbegehung: Objektbegehung nach standardisierter Vorgehensweise unter Berücksichtigung der Objektspezifikation zur Ermittlung des Ist-Zustands

Datenauswertung: Auswertung der Daten aus der Objektbegehung und Übertragung des Ist-Zustands in eine Datenbank, Abgleich der Daten der Objektbegehung mit der Analyse

Risikoidentifikation/-analyse: Qualifizierung und Quantifizierung der wesentlichen Risiken in Bezug auf Instandhaltungsrückstau sowie notwendiger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Investition.

Kriterien einer Due-Diligence-Prüfung

- Baupläne des Projekts und ihre Veränderungsmöglichkeiten
- Einnahme- bzw. Gewinnermittlung
- Erstellung von Budgets
- Geschlossene oder offene Informationspolitik und Unternehmenskommunikation im Hause
- Dokumentierte Ablaufprozesse und "Milestones"
- Bewertung der Ergebnisse und Ermittlung des Ertragswertes
- Analyse und Beurteilung der Dokumente und Verträge für Zwecke der Risikoanalyse und Projektoptimierung

Praktische Durchführung der Due-Diligence

Zur Durchführung der Due Diligence wird ein Datenraum eingerichtet, in dem alle Unterlagen bereitgestellt werden.

Gliederung eines Due-Diligence-Reports

- 1. Prüfungsumfang
- 2. Grundsätzliche Informationen über das Projekt
- 3. Ziel und Zweck des Projekts
- 4. Analysen:
 - 4.1. des Objekts
 - 4.2. der Technik (Technical Due Diligence) Termin Plan,(Sechsbändiger)
 - 4.3. der finanzwirtschaftlichen Situation kost Plan 276, Financial Due Diligence)
 - 4.4. der Bau Vertrags rechtlichen Situation (Legal Due Diligence)
 - 4.6. der Umweltverträglichkeit (Environmental Due Diligence)
 - 4.7. von Markt, Branche und Strategie (Market / Commercial Due Diligence)
- 5. Zusammenfassendes Ergebnis
- 6. Schlussbemerkung
- 7. Anhang **Beweis** Dokumentation,

Der Käufer eines Unternehmens veranlasst die Due Diligence. Er stellt die aus seiner Sicht notwendigen Fachleute (Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Umweltfachleute etc.), die für ihn die zu erwerbende Firma untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchung fließt dann in den Kaufpreisvorschlag des Käufers bzw. in die von ihm geforderten Gewährleistungen ein.

Kaufmännische Due Diligence

Eine Kaufmännische Due Diligence ist dann sinnvoll, wenn das Unternehmen mehreren Käufern angeboten werden soll, da hierdurch der Aufwand auf der Käuferseite reduziert wird. Aufgrund der zu antizipierenden unterschiedlichen Interessen der möglichen Käufer (Strategie vs. Finanzinvestor) ist die Kaufmännische Due Diligence i. d. R. umfangreicher als die "Buy Side Due Diligence."

Beispiel Wertermittlung Gutachten


Inhaltsverzeichnis


1. Vorbemerkungen
 - 1.1. Allgemeine Angaben zum Auftrag 4
 - 1.2. Besonderheiten des Auftrages/ Maßgaben des Auftraggebers 6
2. Allgemeine Angaben zum Grundstück 8
3. Grundstücksbeschreibung 10
 - 3.1 Grund und Bodenbeschreibung 10
 - 3.2. Art der baulichen Nutzung 12
 - 3.3. Bodenbeschaffenheit 13
 - 3.4. Erschließungsstand 14
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 16
 - 4.1. Vorbemerkung 16
 - 4.2. Gebäudebeschreibung der Apartmentgebäude 16
 - 4.3. Außenanlagen 20
5. Berechnung der Flächen 21
6. Verkehrswertermittlung 23
 - 6.1. Grundlagen der Wertermittlung 23
 - 6.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens 24
 - 6.3. Ermittlung des Bodenwerts 25
 - 6.3.1. Vorbemerkung 25
 - 6.3.2. Wertermittlung aus dem Bodenrichtwert 26
 - 6.4. Ertragswertermittlung 29
 - 6.4.1. Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung 29
 - 6.4.2. Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 30
 - 6.4.3. Durchführung der Ertragswertermittlung 32
 - 6.4.3.1. Ermittlung des Ausstattungsstandards der Apartmentgebäude 32
 - 6.4.3.2. Ermittlung der üblichen Gesamtnutzungsdauer 33
 - 6.4.3.3. Ermittlung der Restnutzungsdauer 33
 - 6.4.3.4. Herleitung der nachhaltig erzielbaren Miete 33
 - 6.4.3.5. Herleitung des Liegenschaftszinssatzes 35
 - 6.4.3.5.1. Herleitung des Liegenschaftszinssatzes Nutzung Apartments 35 (kurzfristige Vermietung)
 - 6.4.3.7. Ermittlung des Ertragswertes als Wohnheim 37
 - 6.5. Sachwertermittlung 39
 - 6.5.1. Vorbemerkung 39
 - 6.5.2. Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe 40
 - 6.5.3. Durchführung des Sachwertverfahrens 44
 - 6.5.3.1. Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2000) 44
 - 6.5.3.2. Differenzierte Sachwertermittlung der Apartmentgebäude 45
 - 6.5.3.3. Sachwert der Apartmentgebäude 46
 - 6.6. Marktanpassung 47
 - 6.7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 48
 - 6.7.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkung 48
 - 6.7.2. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 48
 - 6.7.3. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 48
 - 6.7.4. Gewichtung der Verfahrensergebnisse 48
 - 6.7.5. Verkehrswert 49
 7. Literaturverzeichnis
 - 7.1. Verwendete Verkehrswertermittlungsliteratur 50
 - 7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 50
 - 7.3. sonstige verwendete Literatur 51
 8. Verzeichnis der Anlagen 52


Funktionale Formen der Due Diligence

- Technische Due Diligence
technischer Zustand von Anlagen und Gebäuden, hier insbesondere Bewertung von Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierungspotenzial (hoher Stellenwert bei Immobilien-Due Diligence)
- Commercial Due Diligence:
Die Commercial Due Diligence analysiert den Markt und insbesondere die Wertschöpfungskette des Geschäftsmodells. Markt, Wettbewerbsanalyse, Benchmarking, Kunde, Produkt, Preisermittlung und USP. Die Commercial Due Diligence beantwortet die Frage nach der Nachhaltigkeit des Geschäftsmodells.
- Legal Due Diligence:
In Zusammenarbeit mit Rechtsanwälten wird eine rechtliche Bewertung gemacht, die rechtliche Risiken und anhängige Rechtsstreitigkeiten, urheberrechtliche, arbeitsrechtliche und kartellrechtliche Prüfung, Fusionskontrolle, Prüfung bestehender Miet- und Pachtverhältnisse beinhaltet.
- Market Due Diligence:
Bewertung der Marktlage, interne Unternehmensanalyse, externe Unternehmensanalyse, Plausibilität der Planung, Datenquellen und Erfolgsfaktoren der Immobilie oder des Neubaus.


Referenzen, Technical Due Diligence. Wohngebäuden, usw.


| | |
|--|--|
|  | Projekt: Umbau Brauhaus zu 70 Wohnungen Kunde: BV Kesselhaus Berlin Details: Bestands Aufnahme. Umwelt Due diligence. Tär, Asbestos management und Kostenkontrolle. Investor Vertretung, Teile der AHO Projektsteuerung Ort: Berlin, Deutschland Wert (in Mio. EUR): 12 |
|--|--|

| | |
|--|--|
|  | Projekt: BV Studentenwohnheim Umbau, Osnabrück Deutschland Energieeffiziente Apartment Modernisierung mit 16 240 m ² Umbaufläche Details: Kauf vom Zwei Hoch haus Studenten Wohnungen einschl. Restaurant, Tiefgarage, Neuen Fassadenarbeiten; Baukostenkalkulation, Kostenkontrolle, Schlussabrechnung, Facility Management Leistungen: Technical Due Diligence, Investor Vertretung. HOAI Leistungsphase 1 bis 7 einschl. Haustechnik |
|--|--|


| | |
|--|---|
|  | Projekt: Karstadt u Wertheim Einkaufszentrum Köln, Detmold, Deutschland Leistungen Technische und Kaufmannische Due Diligence. HOAI LP 1 bis 7. Projektsteuerung AHO, Komplette Sanierungen, einschl. neue Technische Gebäude Ausrüstungen, mit 12 000 m ² Umbaufläche Wert (in Mio. EUR): 25 |
|--|---|


Referenzen, Technical Due Diligence. Wohngebäuden, usw.


| | |
|--|--|
|  | <p>Projekt: Kauf und Wohnungsumbau Einschließlich exklusive DG Wohnungen</p> <p>Leistungen:: Technical Due Diligence, TGA Bestands Aufnahme. Umwelt Due diligence. Tär, Asbestos management und Kostenkontrolle. Investor Vertretung, Projektsteuerung</p> <p>BGF: SIA LP 1-5, HOAI LP 1-7 mit 18 000 m2 Umbaufläche 16.062 m2 BGF</p> <p>Ort: Stuttgart und Basel, Schweiz.</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
|  | <p>Projekt: Mehrzweckgebäude mit u.a. Wohnungen, Einzelhandel, Büro, Tiefgarage</p> <p>Kunde: Development Luxemburg Sa</p> <p>Details: Due Diligence, Fassadenarbeiten, Kostenplanung DIN 276, Kosten Kontrolle. einschl. Due Diligence und Gutachten auf RICS "Rotes Buch" basis</p> <p>Ort: Berlin-Mitte</p> <p>Wert (in Mio. EUR): 80</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
|  | <p>Projekt: Luxus-Apartments mit Tiefgarage</p> <p>Kunde: Chelsea Reach Development</p> <p>Details: Nachtrags Management einschl. Wasserschaden Claims Management, Forderungsvorbereitung, Anspruch auf Mehrkosten und Schluss Rechnungen</p> <p>Ort: London, GB</p> <p>Wert (in Mio. EUR): 30</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
|  | <p>Projekt: Neubau von Wohnungen einschl. Einzelhandel</p> <p>Kunde: Carville Development</p> <p>Details: Kosten Schätzung und Planung nach DIN 276, , Immobilien Bewertungen Gutachten</p> <p>Place: Berlin-Pankow</p> <p>Wert (in Mio. EUR): 3</p> |
|---|---|

| | |
|---|---|
|  | <p>Projekt: Sonnengaudy Neubau von Luxus-Apartments</p> <p>Kunde: Strateman NY</p> <p>Details: Kostenschätzung, Due Diligence, Berichte über Kaufverträge, Baukostenkalkulation usw.</p> <p>Ort: Berlin-Prenzlauerberg</p> <p>Wert (in Mio. EUR): 40</p> |
|---|---|

| | |
|---|--|
|  | <p>Projekt: Havelpromenade Hennigsdorf</p> <p>Kunde: AMEC Construction</p> <p>Details: 160 Wohnungen einschl. Bürofläche, Einzelhandel und ein Restaurant, Tiefgarage, Fassadenarbeiten; Baukostenkalkulation, Kostenkontrolle, Schlussabrechnung, Claims Management</p> <p>Ort: Hennigsdorf, Germany</p> <p>Wert (in Mio. EUR): 25</p> |
|---|--|

Unser Team



Geschäftsführer:
Andrew L. Carr,
BSc.QS, MRICS,
ICEngS

Deutschland
Berlin

B.Sc. in Quantity Surveying and Civil Engineering
spezialisiert auf Bauvertragsmanagement,
Vertragsberatung, Projektmanagement und
Baukostenkontrolle, Programmieren und
Haustechnik.

Mitglied des RICS – ‘‘Royal Institute of
Chartered Surveyors’’,

**Amtliche zugelassener Gutachter für
Immobiliegutachten /Analyst.**



**Projektingenieurin,
Haustechnik, TGA,
Umwelt.**

Dipl. -Ing. H. Woelk

Deutschland
Berlin

**Langjährige Fach- und Führungserfahrung in
TGA.**

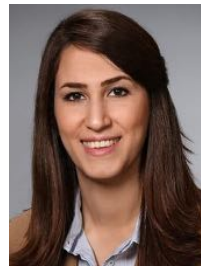
Büro- und Gewerbesitzumbau in Stuttgart und
Basel. Erstellen TGA Ausschreibungsunterlagen,
Kostenermittlungen sowie CAD Pläne usw. für
ein Büroumbauprojekt.

**Bauprojektsteuerung, Stufe 1,2 und 3. HOAI
Phase 1 bis 7. Vergabe und LV
Ausschreibungen. Haustechnik TGA: Heizung,
Sanitär, Elektronik und Lüftungsanlagen.**



Architekt
Dipl. -Ing. K. Reiff

Deutschland
Berlin



Architekt
N. Kasae
BSc. Architektur

Deutschland
Berlin

160623A Wohnungen Technische und Vendors Due Diligence cpcm.docx