



Financial Due Diligence^{DU}

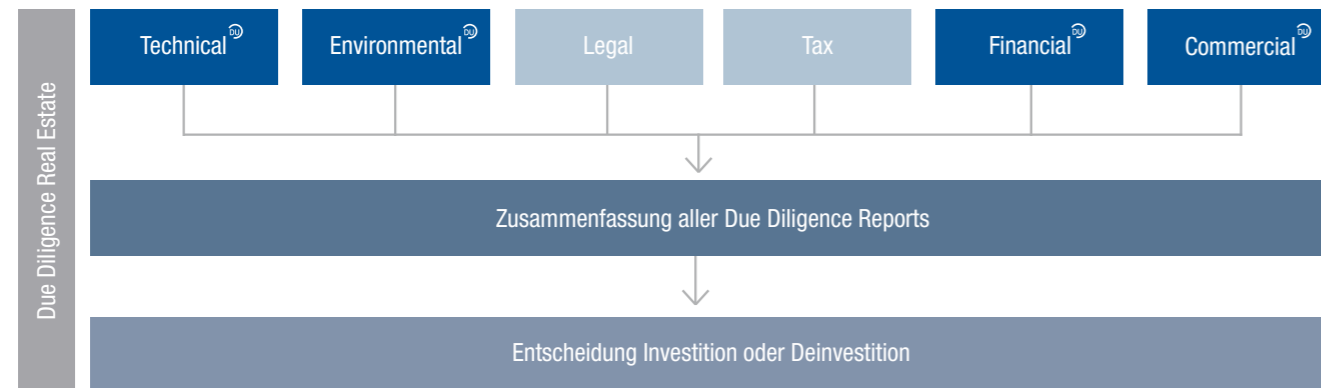
Werte ermitteln. Werte schaffen.

Wirtschaftsgut Immobilie

Entscheidungshilfe Financial Due Diligence[®]

Immobilien sind standortgebunden, einzigartig, intransparent, schwer vergleichbar, von langer Lebensdauer und verursachen hohe Investitionskosten. Dies macht sie zu einem verhältnismäßig risikobehafteten Wirtschaftsgut. Im Rahmen von Transaktionen sollten Immobilien deshalb sorgfältigen Prüfungen unterzogen werden. So lassen sich Chancen und Risiken, die im Zusammenhang mit dem Transaktionsobjekt und dessen Umfeld stehen, transparent machen und Investitionsentscheidungen erleichtern.

Die professionell durchgeführte Due Diligence Real Estate hilft Ihnen dabei, nachhaltige Transaktionen zu erkennen und fundierte Vertragsverhandlungen zu führen.



Wir bieten Ihnen als One-Stop Shop neben der Technical und Environmental auch die Financial und Commercial Due Diligence an. Das schafft wertvolle Synergien. Unser interdisziplinäres Team aus Ökonomen, Betriebswirten, Architekten, Ingenieuren und sonstigen Immobilienfachleuten beleuchtet die Immobilie ganzheitlich und nachhaltig in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht. Unabhängig von der Größe, der Nutzung und dem Alter des Objekts oder des Portfolios stellen wir Ihnen das passende Team zur Seite. Kurze Reaktionszeiten und höchste Flexibilität können Sie voraussetzen.

Prüfungsinhalte der Financial Due Diligence

Sicher zur Transaktion

Wir analysieren die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. sämtliche Zahlungsströme, die mit dem Transaktionsobjekt verbunden sind. Dabei konzentrieren wir uns nicht nur auf monetäre Vorgänge der Vergangenheit und Gegenwart, sondern berücksichtigen insbesondere zukünftige Trends.

Unser Fokus liegt hier auf den Miet- und Pachtverträgen, der Mieterstruktur, den Bewirtschaftungskosten und den Wartungs- sowie FM-Verträgen. Wir ermitteln den Immobilienwert auf Basis einschlägiger Marktdaten, Benchmarks und eigener Erfahrungswerte, indem wir insbesondere die Nachhaltigkeit der bestehenden Mietverträge, das Mietsteigerungspotenzial und die Höhe der anfallenden Nutzungskosten analysieren.

Zur ganzheitlichen Bewertung von Immobilien sind erfahrungsgemäß individuelle Standort- und Marktanalysen hinsichtlich des Umfelds und der Einflüsse der Immobilie notwendig. Im Rahmen der marktwirtschaftlichen bzw. Commercial Due Diligence betrachten wir daher auch die Immobilienzyklen sowie Einflüsse aufgrund aktueller Wirtschaftsentwicklungen, des (immobilien-) wirtschaftlichen Wettbewerbs, der politischen Lage etc.

Schritt für Schritt zur Entscheidung

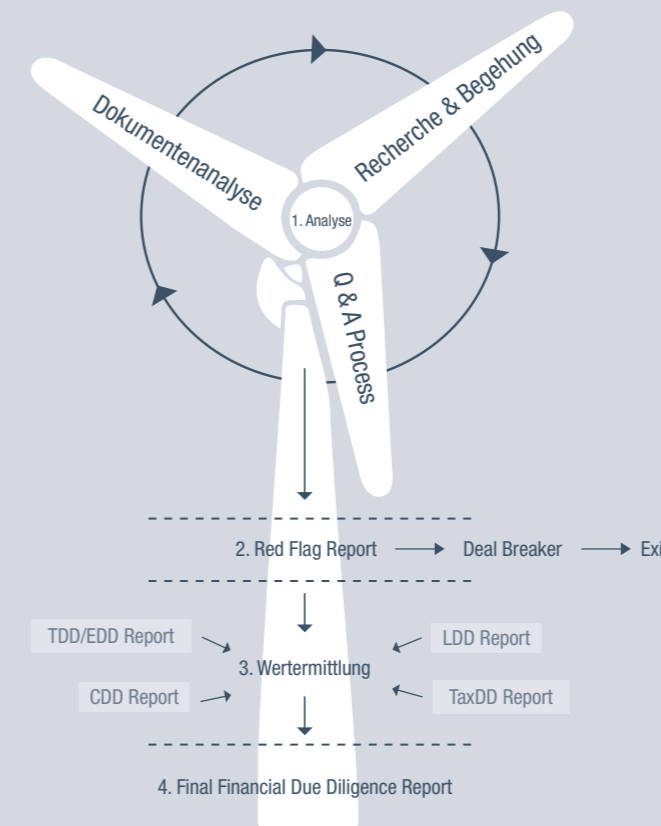
Wie gehen wir vor?

Im ersten Schritt des Due Diligence-Prozesses analysieren wir die Datenbasis. Dabei prüfen wir einerseits die Vollständigkeit bzw. Plausibilität der uns übergebenen Dokumente und erweitern andererseits die Datenbasis durch „Desk Research“, eine Objektbesichtigung und den proaktiven Frage-Antwort-Prozess (Q & A Process).

Im zweiten Schritt, dem Red Flag Report, erhalten Sie eine Zusammenstellung der bis dato identifizierten Risiken und möglichen Deal Breaker, sodass frühzeitig die Entscheidung für oder gegen einen Exit getroffen werden kann.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse weiterer Due Diligence-Bereiche (Technical, Environmental, Legal, Tax, Financial und Commercial) ermitteln wir im dritten Schritt den markt-konformen Immobilienwert als Basis für die Kaufpreisverhandlung.

Die Untersuchungsergebnisse werden in dem finalen Financial Due Diligence Report zusammengefasst. Mit diesem Report erhalten Sie nicht nur eine Bewertung des Status Quo, sondern auch eine Zusammenstellung von Chancen und Risiken, Entwicklungspotenzialen, Lösungsvorschlägen und Handlungsempfehlungen, die Ihnen als Grundlage für eine solide Investitionsentscheidung dient.



Assetklassen

Financial Due Diligence[®] mit DU Diederichs für alle Sparten:

- Büro / Verwaltung
- Einkaufszentren
- Fachmarktzentren
- Health Care
- Hotel
- Logistik
- Mischnutzung
- Retail
- Wohnen
- Etc.



Dipl.-Ök. Martin Pridik
Geschäftsführender Gesellschafter

Insbesondere zum aktuellen Zeitpunkt sind Immobilien besonders gefragte Investments. Jede Immobilie, ihr Standort und ihre Geschichte sind einzigartig und damit strukturell anspruchsvoll. Deshalb kommt der fundierten Prüfung bei Immobilientransaktionen ein gesteigerter Wert zu.

Unsere Erfahrungen zeigen, dass jede Due Diligence neue Herausforderungen birgt und individuelle Lösungsansätze erfordert. Mit unserer immobilienwirtschaftlichen und technischen Expertise können wir eine fundierte Werteinschätzung sicherstellen und damit die Performance Ihres möglichen Investments transparent machen.

Marc Cerei

Auf einen Blick

Wir untersuchen und bewerten u. a.

- Boden- und Sachwerte
- Bau-, Verwertungs- und Wiederherstellungskosten
- Bewirtschaftungskosten
- FM- und Wartungsverträge
- Finanzierungs- und Transaktionskosten
- Miet- und Pachtverträge
- Mieterträge und -steigerungspotenzial
- Fluktuationsraten
- Mieterstruktur und -bonität
- Marktpreise und -daten

Aus der Praxis

Welche Chancen und Risiken liegen im Sanieren, Verkaufen oder Entwickeln? Um die Frage für drei Büroimmobilien im Süddeutschen belastbar zu beantworten, haben wir DU Diederichs mit der Durchführung einer technischen und finanziellen Due Diligence beauftragt.

Neben der technischen Bewertung der Gebäude haben die Due Diligence-Experten verschiedene Berechnungen nach den etablierten Bewertungsmethoden sowie Szenarien für einen wirtschaftlichen Umgang mit den Immobilien erarbeitet. Dabei wurden Erkenntnisse von Markt- und Standortanalysen sowie Erfahrungswerte der Projektreferenzen von DU Diederichs berücksichtigt.

Im Ergebnis lagen uns marktgerechte Analysen und Prognosen vor, die in ausführlichen Berichten gut strukturiert, übersichtlich und nachvollziehbar verfasst wurden. Die Handlungsempfehlungen lieferten uns die Entscheidungsgrundlagen, wie wir mit den Objekten umgehen können.

Die kompetente Beratung im Vorfeld der Aufgabenstellung, die gut organisierte und diskrete Vorgehensweise und nicht zuletzt die fundierten Ergebnisse haben uns in jeder Hinsicht überzeugt und sehr weitergeholfen. Mich persönlich hat insbesondere das interdisziplinäre Zusammenspiel der kaufmännischen bzw. immobilienwirtschaftlichen und der technischen Expertise beeindruckt. Im Ergebnis fand die Due Diligence Real Estate als „One-Stop Shop“ in einer äußerst vertrauensvollen Zusammenarbeit statt.

Aufgrund meiner durchweg positiven Erfahrungen kann ich DU Diederichs uneingeschränkt weiterempfehlen.

Sven Raderschatt
Direktor Allgemeine Dienste
Franz Haniel & Cie. GmbH



DU-Portrait

DU Diederichs Projektmanagement, gegründet 1978, gehört zu den führenden und leistungsfähigsten Bauprojektmanagementbüros in Deutschland. Die unabhängige Unternehmensgruppe beschäftigt rund 160 Mitarbeiter an zehn Standorten in Berlin, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart und Wuppertal. Zu den renommierten Projekten zählen adidas LACES in Herzogenaurach, die Staatsbibliothek zu Berlin, die Novartis-Hauptverwaltung Baldeweg in Basel, die Goethe-Universität in Frankfurt am Main, das Beisheim Center am Potsdamer Platz in Berlin, das Staatstheater Darmstadt, die Hauptverwaltung der Barmenia Versicherungen in Wuppertal u. v. m.

Das Leistungsportfolio umfasst u. a. Claim Management, Infrastruktur, Mieterkoordination, Nachhaltigkeitsberatung, Projektcontrolling, Projektkommunikationssystem, Projektleitung, Projektsteuerung, Öffentlich-Private Partnerschaft, Real Estate Management, Due Diligence (Technical, Environmental, Financial, Commercial), städtebauliche Beratung, Wettbewerbsmanagement, Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen.

Ihre Ansprechpartner zum Thema Financial Due Diligence[®]

Dipl.-Ök. Martin Pridik
Geschäftsführender Gesellschafter
DU Diederichs Projektmanagement
Friedrichstraße 9a | 70174 Stuttgart
Tel. 0711. 25 24 27.10 | Fax .99 | Mobil 0162. 277 01 37
martin.pridik@du-diederichs.de

M.Sc. REM + CPM Franziska Stephan
Projektmanagerin
DU Diederichs Projektmanagement
Friedrichstraße 9a | 70174 Stuttgart
Tel. 0711. 25 24 27.20 | Fax .99 | Mobil 0162. 285 60 90
franziska.stephan@du-diederichs.de