

## Technische 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" Auswerte, die in der Regel die Interessen der Auftraggeber verfolgen.

### Ihren Vorteil

**cpcm ist eine UNABHÄNGIGE Gutachter registriert unter der MRICS "Experten in Property Immobilien und Erneubar Energie**

Mit der technischen Due Diligence 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, (Sachverständigern)
  - 4.3. der finanzwirtschaftlichen Situation kost Plan 276, Financial Due Diligence)
  - 4.4. der rechtlichen Situation (Legal Due Diligence)
  - 4.5. des Versicherungsschutzes (Insurance Due Diligence)
  - 4.6. der Umweltverträglichkeit (Environmental Due Diligence)
  - 4.7. von Markt, Branche und Strategie (Market / Commercial Due Diligence)
  - 4.8. der steuerlichen Situation (Tax 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.

#### **Vendors Due Diligence**

Eine Vendors 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 (Stratege vs. Finanzinvestor) ist die Vendor Due Diligence i. d. R. umfangreicher als die "Buy Side Due Diligence."

#### **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.