

Bau Gutachten und Wertermittlung

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

Ziel der Due Diligence ist es, auch verborgene Chancen und Risiken beim gewünschten Transaktionsobjekt zu erkennen. Wir werden ihre verhandlungs- Position erheblich stärken können.

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 ein UNABHÄNGIGER Gutachter-Experte in Property Immobilien und erneuerbaren Energien, registriert unter der MRICS "property professionals".

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

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 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.

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 (Strategie 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.

Beispiel Wertermittlung Gutachten

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Vorbemerkungen | 4 |
| 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) | |
| 6.4.3.6. Ermittlung des Ertragswertes | 36 |
| 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 | 50 |
| 7.1. Verwendete Verkehrswertermittlungsliteratur | 50 |
| 7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 50 |
| 7.3. sonstige verwendete Literatur | 51 |
| 8. Verzeichnis der Anlagen | 52 |