



Management im Bauwesen - Dipl.-Ing. E. Stephan



Technische Due Diligence

Eine Grundlage zur
Immobilien-Entscheidung

Was ist Due Diligence?

Unter Due Diligence versteht man eine systematische Immobilienprüfung. Diese kann untergliedert werden in die 5 hauptsächlichsten Analyse-Felder bzw. Themen:

- Recht
- Steuern
- Finanzen
- **Technik**
- **Altlasten**

Die beiden letzt genannten Themen werden im Allgemeinen unter dem Begriff » **Technische Due Diligence** « geführt.

Technische Due Diligence

Hier werden für den Auftraggeber wesentliche Kriterien der Immobilie untersucht und beurteilt wie z.B.

- Gebäudezustand (Bau-, Haus- und Sicherheitstechnik)
- Sanierungsaufwand (Werterhalt, Wertsteigerung)
- Betriebskosten sowie deren Optimierung
- Funktionalität, Flexibilität, Nutzungsänderungen

Bei Alt-Immobilien ist der Focus nicht nur auf die Einschätzung der baulichen Substanz zu richten, sondern gilt insbesondere auch der Beurteilung der Schadstoffbelastung, des Denkmalschutzes, der Einhaltung der Auflagen aus Brandschutz, Sicherheit und Arbeitsstättenrichtlinien sowie der aktuellen DIN-Vorschriften.

Das Ergebnis dieser systematischen Immobilienprüfung ist einerseits abhängig von demjenigen, für den die Entscheidungsgrundlage erstellt werden soll und andererseits vom Zeitpunkt der Immobilien-Entscheidung.

Die Due Diligence soll dem Auftraggeber (einem potentiellen Käufer, dem Verkäufer oder sonstige Partnern wie Finanzinvestoren oder Banken) Informationen an die Hand geben, um ihnen die Entscheidungsfindung leichter und transparent zu machen.

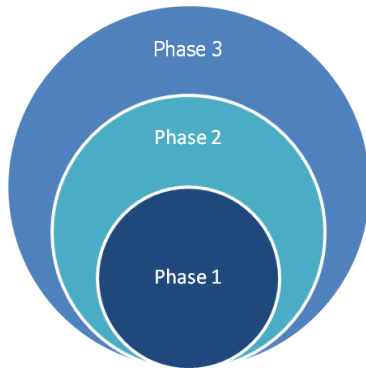
Seit Basel II werden an die finanzierenden Banken erhöhte Anforderungen an die Immobilienprüfungen gestellt. Die Immobilien Due Diligence ist so früh als möglich durchzuführen, um mit den daraus gewonnenen Informationen in der Phase der Immobilien-Projekt-Entwicklung wesentliche Entscheidungsgrundlagen vorliegen zu haben.

Es wird aber nicht in allen Fällen eine vollständige Immobilien Due Diligence erforderlich sein, im allgemeinen genügt es, am Anfang die groben Rahmendaten aufzustellen und im späteren Verlauf erst Detailprüfungen durchzuführen, wenn z.B. Kaufinteressenten in Aussicht stehen und auch seitens des Kaufinteressenten Anforderungen an die Due Diligence gestellt werden. Auch wenn sich Kaufverhandlungen über einen längeren Zeitraum erstrecken kann es erforderlich werden, z.B. bei dynamischen Veränderungen wie plötzlichem Leerstand einer Immobilie, eine vertiefte Due Diligence durchzuführen.

Unser Leistungsbild

Wir bieten daher in der Regel ein im Dialog mit Ihnen und auf Ihre speziellen Bedürfnisse abgestimmtes Leistungsbild für die Technische Due Diligence an. Dabei können Sie sich zunächst anhand der nachfolgend beschriebenen drei Phasen orientieren, die als aufeinander aufbauende oder einzeln zu beauftragende Bausteine zu sehen sind:

Phase 1



Immobilien-Ersteinschätzung

Phase 2

Immobilien-Beurteilung

Phase 3

Immobilien-Sachverständigengutachten

Phase 1 - Immobilien-Ersteinschätzung

Diese Untersuchung liefert eine schnelle und kostengünstige erste Einschätzung der Immobilie als Grundlage zur Entscheidung über das weitere Vorgehen.

Phase 2 - Immobilien-Beurteilung

Diese erweiterte Untersuchung stellt den derzeitigen baulichen und haustechnischen Zustand der Immobilie detaillierter dar. Außerdem werden die in diesem Zusammenhang festgestellten Mängel bewertet und entsprechende Vorschläge zu deren Beseitigung gemacht.

Phase 3 - Immobilien-Sachverständigengutachten

Diese ausführliche Untersuchung stützt sich zusätzlich auf Sachverständigenaussagen zu Detailfragen wie Schadstoffe, Brandschutz, Sicherheitstechnik, Instandsetzung und Instandhaltung, Betriebskosten und mögliche Optimierung etc.

In allen Phasen werden die Ergebnisse in einem Bericht mit Fotodokumentation zusammengefasst.

Zusammenfassung

Es ist festzuhalten, dass die Technische Due Diligence bei einer anstehenden Immobilien-Entscheidung neben den ebenfalls wichtigen Themen wie Standort- und Umfeldkriterien grundlegende Aussagen zum technischen und baulichen Gesamtzustand des Immobilien-objektes liefert und nur durch ein leistungsfähiges Team erbracht werden kann. Es ist geballter Sach-Verstand von Experten erforderlich. Eine Technische Due Diligence ist bei jeder Immobilienentscheidung unerlässlich, außer Sie verlassen sich auf ihr Glück; abhängig von der Immobiliengröße nennt man es nur anders: Begehung, Kaufberatung, Gebäude-Check, Gebäudeüberprüfung oder Due Diligence.

Kontakt

Für weitere Fragen nehmen Sie bitte Kontakt auf mit Herrn Dipl.-Ing. Eberhard Stephan:

eberhard(at)stephan-gap.de



Management im Bauwesen - Dipl.-Ing. E. Stephan

Büro

Wer wir sind:

Dipl.-Ing. Eberhard Stephan hat als Mitarbeiter eines überregional bekannten Büros für BauProjektManagement am Rande Münchens viele Jahre erfolgreich als Projektleiter gearbeitet und bietet nun seine weitreichenden Erfahrungen im Baumanagement als **freiberuflicher Bauingenieur** an.

Wir sehen uns trotz "Ein-Mann-Büro" als Dienstleistungsunternehmen für Beratung und Management im Bauwesen. Wir verfügen über mehr als 30 Jahre Berufserfahrung auf dem Gebiet des Bauwesens, davon über 12 Jahre im Projektmanagement.

Was wir machen:

Wir decken einen weiten Bereich im Bauwesen ab, von den klassischen Aufgaben des Projektmanagements (u.a. Projektentwicklung, Projektsteuerung, Projektcontrolling) über Vertrags- / Gewährleistungsmanagement und Consulting- / Beratungsaufgaben bis hin zur Technischen Due Diligence. Und dies auch im Ausland.

Partnerbüro:

Geht es mehr in den Themenbereich wie z.B. "Gutachten für Schäden an Gebäuden etc.", dann arbeiten wir mit dem Büro **Ehrmann, Schulz Partnerschaft - Bausachverständige** - zusammen, das mit seinen Mitarbeitern ebenfalls ein großes Fach-Spektrum im Bauwesen abdecken kann.

Auftragsabwicklung:

Wir handeln im Auftragsfall je nach Erfordernis

entweder eigenständig

oder

arbeiten eng mit einem **Partnerbüro** zusammen wie z.B.

Management im Bauwesen - Dipl.-Ing. E. Stephan

Hindenburgstr. 17
82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel. +49 8821 7300221
Fax. +49 8821 7300233
Mail [eberhard\(at\)stephan-gap.de](mailto:eberhard(at)stephan-gap.de)
Web www.pm-stephan-gap.de

Ehrmann, Schulz Partnerschaft - Bausachverständige - in Kooperation mit Bau-Sach-Verstand e.V.

Johann-Sebastian-Bach-Str. 7
85591 Vaterstetten (bei München)
Tel. +49 8106 379140
Fax. +49 8106 379149
Mail info@bau-sach-verstand.de
Web www.bau-sach-verstand.de