FEDERICO
IMMOBILIEN

IMMOBILIEN-DUE DILIGENCE

WIESO EINE IMMOBILIEN-DUE DILIGENCE DURCHFÜHREN?

Eine Immobilientransaktion oder die Erstellung eines Bauprojektes ist mit hohen Kosten verbunden. Hoch sind dabei nicht nur die Investitionskosten, sondern auch die Risiken, die damit eingegangen werden.

Bei einer Immobilientransaktion liegt die Problematik in einer Informationssymmetrie zwischen Verkäufer und Käufer. Um in einem Erwerbsprozess z. B. die bau- und steuerrechtlichen Risiken und investitions- und marktspezifischen Parameter zu erfassen und zu bewerten, ist seitens des Käufers ein beträchtlicher Aufwand erforderlich. Die zu prüfenden Bereiche können entweder punktuell analysiert werden, oder es kann auch eine umfassende Käufer-Due Diligence in Auftrag gegeben werden, um ein einzelne Fachgebiete übergreifendes Gesamtbild zu erhalten. Letzteres verschafft dem Käufer eine aussagekräftige Entscheidungsgrundlage für die richtige Immobilienstrategie.

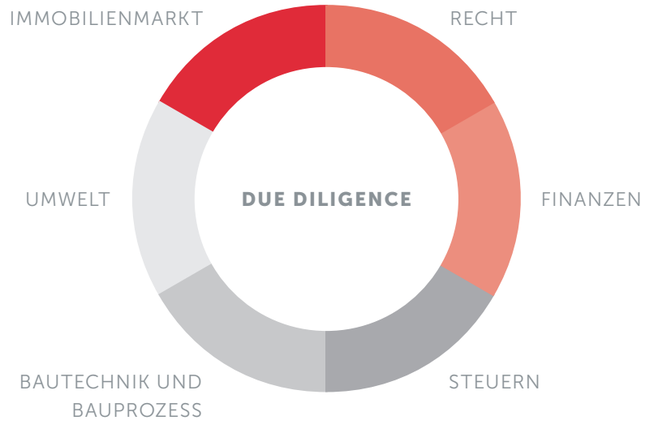
Eine Verkäufer-Due Diligence kann auch vor dem Verkaufsprozess erarbeitet werden. Dieses Vorgehen bringt Vorteile. Eine transparente und professionelle Dokumentation schafft gegenüber dem Kaufinteressenten Vertrauen und verkürzt die Verhandlungs- und Transaktionsphase.

Immobilien- und Bauleistungen sind geprägt von vielen Einzelkomponenten. Nur eine ganzheitliche Betrachtung verschafft jedoch dem Käufer und Investor die nötige Transparenz, um Entscheidungen zu treffen. In diesem Sinne ist es als interdisziplinäre Aufgabe zu verstehen. Eine Due Diligence ist eine fundierte und systematische Prüfung des Kauf- oder Bauprojektes und ein Instrument, um mögliche Chancen und Risiken zu erfassen.

Die in der Broschüre gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und anderweitige Geschlechteridentitäten.

ERARBEITUNG DER IMMOBILIENSTRATEGIE

ÜBERSICHT UND PROZESS EINER DUE DILIGENCE



Zuerst werden in einem Gespräch die Bedürfnisse und immobilienspezifischen Punkte aufgenommen. Sie erhalten eine auf Ihre Situation zugeschnittene Offerte. Die Auftragserteilung erfolgt schriftlich.

Schritt 1
Auftragsgespräch/Vorprüfung Offerte/Auftragserteilung

Schritt 2
Aktenstudium/Grundlagenerarbeitung/Abklärungen/Beizug von Partnern und Spezialisten

Schritt 3
Immobilienmarkt/Recht

Schritt 4
Finanzen/Steuern

Schritt 5
Bautechnik und -prozesse/Umwelt

Schritt 6
Dokumentation/Abschlussgespräch

DUE DILIGENCE

PRÜFUNG DER MARKTVERHÄLTNISSE UND DER RECHTLICHEN SITUATION

Immobilienmarkt
Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch seine grosse Bandbreite und Heterogenität aus. Die Einzelmärkte unterstehen unterschiedlichen Rahmenbedingungen und entwickeln sich zum Teil in entgegengesetzte Richtungen.

So zeigt sich beispielsweise, dass der Markt für Ferien- und Zweitwohnungen wegen der stark angestiegenen Preise und den Einflüssen des Zweitwohnungsgesetzes sowie des Coronaeffektes eine Nachfrageveränderung verzeichnet. Die Folgen davon sind Verunsicherungen und Preiskorrekturen. Die restriktiveren Selbstregulierungsmassnahmen der Banken bei der Vergabe von Hypothekarkrediten und die Risiken von Zinserhöhungen infolge von Inflationstendenzen werden zudem einen Einfluss auf die bislang robuste Nachfrage und die Preisentwicklung haben. Bei der Ermittlung der marktspezifischen Daten wird ein dualer Ansatz angewendet.

Desk-Research
Überprüfung der Marktsituation anhand von Berichten und Daten

Field-Research
Überprüfung der Marktsituation anhand von Abklärungen vor Ort

Recht
Die rechtlichen Abklärungen bilden einen wesentlichen Teil des Due Diligence-Prozesses. Die für den spezifischen Fall relevanten Rechtsgebiete werden untersucht. Dies sind:

- Eigentumsrechtliche Verhältnisse
- Erwerb/Verkauf (alter Kaufvertrag)
- Planungs- und genehmigungsrechtliche Situation
- Lex Koller
- Mietverträge
- Werkverträge, Serviceverträge und sonstige Verträge
- Baurechtliche Verhältnisse: Öffentliches Baurecht, Privates Baurecht, Umweltrechtliche Grundlagen
- Pendente/angedrohte Rechtsstreitigkeiten
- Zusätzliche Prüfungserfordernisse beim Share Deal usw.

Für Spezialfragen in diesen Bereichen werden bei Bedarf Fachanwälte (z. B. SAV Bau- und Immobilienrecht) beigezogen.

DUE DILIGENCE

PRÜFUNG DER FINANZEN, STEUERN, GEBÜHREN UND ABGABEN

Finanzen
Der Bereich Finanzen umfasst alle mit der Kapitalbeschaffung, dem Kapitaleinsatz, der Kapitalbewirtschaftung und der Kapitalrückzahlung zusammenhängenden Massnahmen:

- Finanzplanung
- Tragbarkeitsberechnung
- Liquiditätsplanung
- Amortisationsplanung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Hypothekar-Laufzeitplanung
- Konditionenvergleich
- Bewertung usw.

Steuern, Gebühren, Abgaben
Bei einer gesamtheitlichen Betrachtung von immobilienspezifischen Fragen kommt man nicht umhin, sich mit steuerrechtlichen Folgen zu befassen. Nicht nur beim Erwerb und Verkauf sind die Auswirkungen zu prüfen, auch während der Haltedauer gilt es Details zu berücksichtigen und Möglichkeiten auszuschöpfen.

In der Due Diligence wird der steuerrechtliche Sachverhalt der folgenden Positionen geprüft und bei Bedarf ein Tax Ruling vorgeschlagen oder durchgeführt:

- Gewinn- und Kapitalsteuer
- Erbschaftssteuer
- Schenkungssteuer
- Mehrwertsteuer
- Steuerausscheidung
- Liegenschaftssteuer
- Handänderungssteuer
- Grundstückgewinnsteuer
- Einkommens- und Vermögenssteuer
- Gebühren und Abgaben usw.

DUE DILIGENCE

TECHNISCHE PRÜFUNG UND UMWELTSPÄHREN

Bautechnik und -prozesse
Die Zahl der Risikofaktoren im Bauen ist gross. So können enge Kostenrahmen, lange Projektdauer, Termindruck, zweifelhafte Bonität, unüberlegte Verträge, beträchtliche Umweltgefahren, unsichere Grundwasserverhältnisse und anforderungsreiche Baugrundsituationen, einsprachefreudige Nachbarn, grosse Entscheidungsgremien, eifrige Politik usw. zur Gefährdung der Projektziele und zu Kostenüberschreitungen führen. Die folgenden Positionen werden hier u. A. untersucht:

- Projektgrundlagen/-entwicklung
- Baubewilligungsverfahren
- Kennzifferanalyse
- Baukostengliederung/-ermittlung
- Nachhaltigkeitsstrategien
- Organisation
- Aufträge/Werkverträge
- Planungsaspekte
- Termine/Ausschreibungen
- Haftung/Versicherung
- Ausführung
- Projekt-/Bauleitung
- Inbetriebsetzung/Ingebrauchnahme usw.

Umwelt
In diesem Bereich liegt der Fokus auf den Umweltsphären (Wirtschaft, Gesellschaft, Natur und Technologie). Untersucht werden die im Kontext des betreffenden Falles relevanten Sachverhalte. Dies können beispielsweise sein:

- Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Beschaffungs-/Absatzmärkte
- Zu erwartende Investitionsneigung Einkommens-/Vermögensverhältnisse
- Branchen-/Konkurrenzanalyse Verkehrsinfrastruktur/-technologie
- Telekommunikationsinfrastruktur
- Energiegewinnungstechnologien
- Materialentwicklungen
- Politisches Kräftefeld
- Politische Vorstösse (Initiativen)
- Staatliche Normen/Rahmenbedingungen
- Gesetzesentwürfe
- Demografische Entwicklungen
- Sozialpsychologische Strömungen usw.

DUE DILIGENCE

DOKUMENTATION, DATENRAUM, ABGRENZUNG

Die Resultate der einzelnen Prüfungen werden in einem Bericht zusammengetragen. Abschluss bildet ein Gespräch mit dem Auftraggeber. Bei Bedarf können weitergehende Abklärungen oder weitere Dienstleistungen vereinbart werden. Der Rahmen der zu prüfenden Due Diligence-Aspekte wird mit der Auftragserteilung vereinbart. So kann eine vollständige Due Diligence oder eine limitierte Due Diligence (sog. «Red Flag-DD») vereinbart werden. Hier sind die zu untersuchenden Bereiche mit dem Auftraggeber zu definieren und vereinbaren.

Bei der Durchführung einer Verkäufer-Due Diligence besteht die Option, die Ergebnisse für Kaufinteressenten, Berater usw. in einem virtuellen Datenraum (Berechtigung über einen personalisierten Zugangscode) zu hinterlegen.

Abgrenzung zur Bewertung: In einer klassischen Bewertung werden die wertbildenden Parameter erfasst. Im Wertermittlungsprozess sind, wenn keine Datenbasis vorliegt, Annahmen zu treffen und der Bewertung zugrunde zu legen. In einer Due Diligence werden alle Aspekte analysiert und bei Bedarf Partner und Spezialisten beigezogen. Der zeitliche Aufwand und der Detaillierungsgrad sind in einer Due Diligence höher als bei einer herkömmlichen Bewertung.

Referenzprojekte und Testimonials finden Sie auf unserer Website federico-immobilien.ch.

Unser Tätigkeitsgebiet ist hauptsächlich Graubünden.

Antonio Federico | MRICS
Inhaber und Verwaltungsrat
Leiter Beratung/Bewertung
Leiter Bewirtschaftung

Bewertungsexperte SVIT
CAS Finanzmathematik und Statistik
CAS Real Estate Valuation | SIV
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
MAS Real Estate Management
MAS Corporate Finance

RICS

Impressum

Bitte beachten Sie: Diese Publikation dient ausschliesslich zu Ihrer Information und stellt kein Angebot, keine Offerte oder Aufforderung zur Offertenstellung dar. Die Federico Immobilien AG behält sich das Recht vor, Dienstleistungen, Produkte sowie Preise jederzeit ohne Vorankündigung zu ändern.

Text: Federico Immobilien AG
Bilder: A. Badrutt, P. Oettli,
Hartmann Architekten AG
Layout: Miux AG Markenagentur

FEDERICO
IMMOBILIEN

FEDERICO IMMOBILIEN AG
GÜRTELSTRASSE 37 7000 CHUR GROSSMÜNSTERPLATZ 1 8001 ZÜRICH
+41 81 250 52 20 FEDERICO-IMMOBILIEN.CH