



Print & Online

Südostschweizimmo.ch
Wohnen in der Region

Powered by: **IMMO SCOUT24**

... über 3000 Objekte online!

Due Diligence – Ganzheitliche Betrachtung der Immobilientransaktion

Die Komplexität von Immobilientransaktionen nimmt zu, wenn sich Märkte und andere Rahmenbedingungen ändern. Eine fundierte Due Diligence gewährleistet dem Käufer einer Bestandsimmobilie oder dem Investor eines noch zu realisierenden Bauprojekts die nötige Sicherheit im Transaktions- und Realisierungsprozess. von Antonio Federico Mrics

Ob mit dem «einfachen» Erwerb einer Eigentumswohnung oder bei der Realisierung eines komplexen Bauprojekts, eine Investition in Immobilien ist immer verbunden mit hohen Risiken. In Zeiten sich verändernder Rahmenbedingungen (Zweitwohnungsgesetz, Raumplanungsgesetz RPG, Lex Koller, Selbstregulierungsmassnahmen der Banken bei der Hypothekarkreditvergabe, steigende Immobilienpreise) wächst die Gefahr von Fehlplanungen und -investitionen. Das Thema der fundierten Prüfung vor der Transaktion gewinnt an Bedeutung.

Immobilienrisiken definieren

Risiko wird als Abweichung von einem erwarteten Wert definiert und kann somit auch positiv sein. Der Begriff Risiko wird jedoch meistens verwendet, um die negative Abweichung zu beschreiben. Auslöser der Veränderungen finden sich in der Realwirtschaft, in der Geldwirtschaft, im Kontext der Anlagemöglichkeiten, in demografischen Veränderungen und in den Regulatoren.

Die Risiken selber manifestieren sich in Stresssituationen wie sinkende Preise,

Fehlinterpretation von neuen Gesetzen, Absorptionsschwierigkeiten, Zunahme der Leerstände, steigende Zinsen, lange Wartezeiten usw.

Due Diligence – was ist das?

Der Begriff Due Diligence findet seinen Ursprung im amerikanischen Kapitalmarkt und bedeutet mit dem dortigen Anlegerschutzrecht «verkehrsübliche» Sorgfalt. Mit der Zeit hat sich der Begriff auch im Zusammenhang mit dem Erwerb von Unternehmen und Immobilien etabliert. Der Prozess erfolgt in der Regel in den folgenden Schritten:

- Initialgespräch
- Vorprüfung
- Bestimmung der Themenfelder
- Auftragserteilung/LOI
- Grundlagenaufbereitung
- Prüfung Immobilienmarkt
- Prüfung Recht
- Prüfung Finanzen
- Prüfung Steuern
- Prüfung Bautechnik/Bauprozess
- Prüfung Umwelt
- Dokumentation/Bewertung
- Abschlussgespräch

Einfache Transaktionen können von einem Immobilienexperten begleitet

werden. Bei komplexen Gegebenheiten ist die Durchführung einer Due Diligence durch ein interdisziplinäres Expertenteam zu empfehlen.

Die Grundstücksbewertung

In einer Grundstücksbewertung werden die wertbildenden Parameter erfasst. Im Wertbildungsprozess sind, wenn keine Grundlagen vorliegen, Annahmen zu treffen und der Bewertung zugrunde zu legen. In der Due Diligence werden alle Aspekte (gemäss Grafik) einer fundierten Analyse unterzogen. Der zeitliche Aufwand ist grösser und die zu prüfenden Themenfelder umfassender als bei der klassischen Bewertung. Die Due Diligence liefert dem Auftraggeber eine Basis, um seine immobilien-spezifischen Entscheidungen treffen zu können.

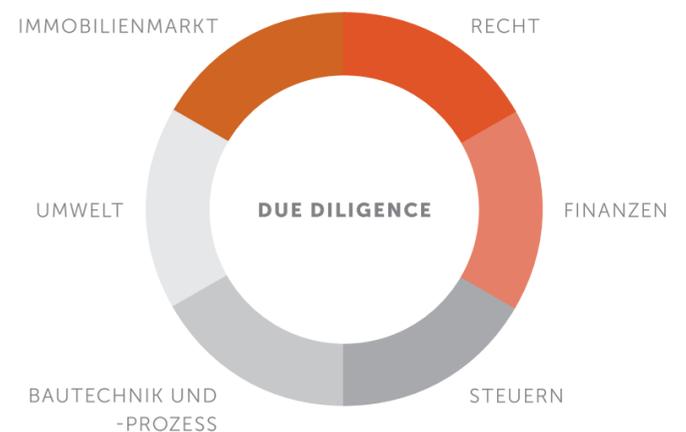
Vorteil für alle Beteiligten

Auftraggeber einer Due Diligence kann der Käufer oder der Verkäufer sein. Der Käufer erlangt mit diesem Instrument die nötige Sicherheit und Transparenz im Erwerbsprozess. Wird eine Due Diligence vom Verkäufer in Auftrag gegeben, so hat dies eine verkaufsunterstützende Wirkung. Für die Kaufinteressenten und Be-

rater wird vor dem eigentlichen Markteintritt eine Dokumentation mit den relevanten Informationen bereitgestellt. Dieses Vorgehen beschleunigt nicht nur den Verkaufsprozess und eliminiert die Informationsasymmetrie zwischen Käufer und Verkäufer, sondern fördert zudem eine vertrauensbildende Verhandlungsbasis zwischen den involvierten Parteien. Die Dateneinsicht kann in Form eines virtuel-

len Datenraums erfolgen. Die Dokumente werden mit einer sicheren Login-Lösung über eine Online-Plattform zugänglich gemacht.

■ **Über den Autor: Antonio Federico Mrics ist Eidg. dipl. Immobilienreuhändler und Mitglied der Geschäftsleitung der Allod Immobilien AG. a.federico@allod.ch, www.allod.ch**



Der Begriff Due Diligence bedeutet verkehrsübliche Sorgfalt.

Quelle: Allod Immobilien AG, Grafik: SO

Wohnen in der Region