



Case Study: Durchführen einer kaufmännischen Due Diligence

Ausgangssituation, Aufgabenstellung, Zielsetzung:

In Zusammenhang mit dem Erwerb einer Büroimmobilie in Heidelberg vergab der Investor den Auftrag, die kaufmännische Due Diligence durchzuführen. Als Auftragsgegenstand wurde vereinbart, hierzu eine Markt-, Standort- und Nebenkostenanalyse zu erstellen.

Verantwortungsbereich: Projektleitung

Vorgehensweise:

Zunächst wurde die Immobilie besichtigt und im Anschluss daran die Infrastruktur um das Gebäude aufgenommen. Für das Gebäude spricht trotz Fertigstellungsjahr 1993, dass es die typischen Strukturmerkmale bietet, welche von Mietinteressenten nachgefragt werden:

- attraktive Architektur
- hohe Flexibilität durch
 - H-förmigen Grundriss
 - Achsraster: 1,25m
- lichte Deckenhöhe: 2,75m
- Kabelkanäle
- außenliegender Sonnenschutz
- niedrige Nebenkosten
- hervorragender Stellplatzschlüssel: 1 Stellplatz je 67,87 qm Bürofläche
- In der direkten Umgebung befinden sich mehrere Gaststätten und Möglichkeiten für Einkäufe des täglichen Bedarfs
- Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Gebäude; die Anbindung an den Individualverkehr ist gut

Im nächsten Schritt wurden Informationen über den Standort sowie den Büroimmobilienmarkt gesammelt, in dem im Internet recherchiert und Gespräche mit der lokalen Wirtschaftsförderung, dem Gutachterausschuss sowie vor Ort aktiven Marktteilnehmern geführt wurden. Auf Basis der gewonnenen Ergebnisse konnte eine positive Einschätzung zur Entwicklung des Teilmarktes und eine Marktmieteinschätzung abgegeben werden. Diese lag bei € 9,50 bis € 10.- / qm. Zur Ermittlung eines marktgerechten Ankaufsfaktors - der mit der 12,5fachen bis 13fachen Jahresnettomiete bei angenommener Vollvermietung angesetzt wurde - wurden die vom Gutachterausschuss erhaltenen Informationen in weiteren Gesprächen mit Marktteilnehmern vor Ort sowie mit von diesen Experten erhaltenen Informationen über Vergleichstransaktionen plausibilisiert. Für die Nebenkostenanalyse wurde zunächst überprüft, dass in allen Mietverträgen – wie vom Verkäufer mitgeteilt - die gleichen Vereinbarungen zu den Nebenkosten vereinbart sind. Nach positivem Ergebnis wurden die Nebenkostenabrechnungen der vergangenen zwei Jahre gegenübergestellt. Zur leichteren Vergleichbarkeit wurden die Kosten in € / qm / Monat dargestellt und im Vergleich mit den Benchmarks von Jones Lang LaSalle (JLL) „OSCAR“ sowie dem „Benchmarker“ von Atisreal festgestellt, dass die ermittelten Werte des Gebäudes jeweils unterhalb dem Vergleichswert liegen. Zudem wurde anhand vorliegender Abrechnungen festgestellt, dass das Gebäude regelmäßig gewartet wird und keine Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Hinsichtlich der nicht umlagefähigen Kosten wurde ermittelt, dass diese aufgrund eines Leerstands von über 15% mit € 0,56 je qm bzw. € 1,06 je qm relativ hoch sind. Die hier aufgeführten Erkenntnisse wurden in einem schriftlichen Abschlussbericht dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

Aktueller Projektstatus:

Nach Abschluss der kaufmännischen Due Diligence sowie weiterer Bestandteile der Ankaufsberatung wurde das Gebäude vom Auftraggeber erworben.