

# MEHR ALS NUR EIN TRANSPARENTES GEBÄUDE

Technische Due Diligence (TDD)

# MIT SORGFALT PRÜFEN.

## Technische Due Diligence

*Auch bei Immobilien gilt: Letztendlich kann nur ein Team von Experten ein Risiko ganzheitlich bewerten. Seit mehreren Jahren geben wir deshalb unser interdisziplinäres Wissen gern an Kunden weiter, um den Wert eines Gebäudes zu ermitteln, Risiken aufzudecken und Maßnahmen zu deren Behebung zu definieren. Und das mit aller gebotenen Sorgfalt.*

*Unser Leistungsangebot: **Technical Due Diligence (TDD)**.*

Ob Bestandshalter, Immobilienentwickler oder -käufer, unsere Kunden schätzen unsere Expertise in der baulich-technischen Prüfung von Immobilien und unsere Anschlussicherheit im Team für rechtliche und finanzielle Fragestellungen.

Immobilienkäufer bekommen durch unsere TDD einen schnellen Überblick über die Immobilie. Wesentliche Hindernisse und Dealbreaker werden in einem Red-Flag-Bericht aufgeführt, bevor man sich entscheidet, tiefer in eine Risikobewertung einzusteigen. Auf Verkäuferseite sichern wir den Verkaufsprozess zu baulich-technischen Fragestellungen ab.

Bestandshalter werden durch unsere TDD in die Lage versetzt, Entscheidungen auf Basis einer maßnahmenscharfen Bewertung der Immobilie zu treffen und die daraus resultierenden notwendigen Folgeleistungen ohne Schnittstellenverluste in die Umsetzung zu bringen.

Unsere Kunden schätzen unser „Am-Ball-Bleiben“ nach der TDD: Wir stehen mit unserem deutschlandweit aufgestellten Team von Ingenieuren, Sachverständigen und Projektmanagern unseren Kunden für die Umsetzung von Maßnahmen, die sich aus der Technischen Due Diligence ergeben, zur Verfügung.

**M&P – für die baulich-technische sowie kaufmännische Bewertung, anschlussicher mit Partnern für rechtliche, finanzielle, steuerliche und umwelttechnische Fragestellungen**



Buy Side Due Diligence



Vendor Due Diligence



Standort-/  
Portfoliobewertung

### Leistungen mit Partnern

#### Steuerliche Prüfungen (Tax)

- » Prüfung und Optimierung von Grundsteuer und Grunderwerbssteuer (Asset Deal) u. a.
- » Zusätzlich Prüfung von Gewerbesteuern, Gewinnausschüttung und Haftungsrisiken (Share Deal)

#### Rechtliche Prüfung (Legal)

- » Prüfung der Grundbuchsituation und des Baulastenverzeichnisses
- » Prüfung von Bauplanungs- und ordnungsrechtlichen Risiken sowie Rechtsstreitigkeiten

#### Finanzielle Prüfung (Financial)

- » Ermittlung des Cashflows (Mieten, Leerstände, Betriebs- und Verwaltungskosten etc.)
- » Markt- und Standortanalysen

#### Umweltprüfung (Environmental)

- » Prüfung des Altlastenkatasters
- » Prüfung von Boden- und Gebäudebelastungen

### Kernleistungen M&P

#### Kaufmännische Prüfung (Commercial)

- » Prüfung von Miet- und Pachtverträgen (Laufzeiten, Rückstände, Flächenangaben)
- » Prüfung von sonstigen Verträgen (Architekten-, Ingenieurverträge, FM-Verträge)

#### Baulich-technische Prüfung (Technical)

- » Ermittlung der Erneuerungs-/Instandsetzungskosten (CAPEX)
- » Aufzeigen von Risiken und Maßnahmen zur Effizienzsteigerung (technisch und baulich)

# Ausgerichtet am Mehrwert für den Kunden – Inhalt und Detailtiefe der TDD bei unterschiedlichen Kundenanforderungen

Unsere Bewertungsstandards und der Analysehorizont sind an den Kundenanforderungen und den Perspektiven der TDD ausgerichtet:

- » „**Buy Side Due Diligence**“ (aus der Sicht eines Immobilienkäufers): Die Definition von No-Gos und der Abgleich der Verkaufsofferte mit dem vorgefundenen Ist-Zustand stehen im Vordergrund
- » „**Vendor Due Diligence**“ (aus der Sicht eines Immobilienverkäufers): Diese Bewertung des Gesamtzustands der Immobilie dient dem Vorgriff auf mögliche Einwände durch potenzielle Käufer
- » „**Standort-/Portfoliobewertung**“ (aus Sicht des Asset- bzw. Portfoliomanagements): zur Budgettransparenz, Risikoabsicherung und als Basis für strategische Entscheidungen (Verkauf vs. Sanierung vs. Abriss und Neubau)

Über die genannten risikogetriebenen Betrachtungen hinaus ist unser Aufnahmestandard für Technische Due Diligence nach Bedarf stärker auf die spätere Bewirtschaftung auszurichten, um die weitere Nutzung der erhobenen Daten im laufenden Gebäudebetrieb sicherzustellen. Hierzu haben wir die Aufnahmelisten für mobile Devices angepasst und automatisierte Migrationsroutinen erstellt. Im Ergebnis können wir eine Vielzahl der im Objekt erhobenen Daten in führende Betriebssysteme (z. B. SAP) zur Verwaltung bzw. zum Betrieb der Immobilie migrieren und zur Berechnung der Lebenszykluskosten nutzen.

Sicherstellen der weiteren Nutzung der erhobenen Daten (im Betrieb)



TDD



Migrationstabelle



CAFM-/ERP-System

Datenbearbeitung  
und Bewertung der  
Kostengruppe

Automatische  
Generierung  
migrationsfähiger  
Daten aus den  
Prüfkatalogen

Abbildung der Daten  
im System und  
Etablierung der  
Datenpflegeprozesse

Integriertes Vorgehen von der TDD bis zur Abbildung der Daten im ERP.

# Kontakt


M&P Düsseldorf GmbH  
Roßstraße 92  
40476 Düsseldorf

Ihr Ansprechpartner ist:

**Klaus Fortmann**  
Seniorberater

Office: +49 40 2093220 86  
Mobil: +49 151 64948249  
Mail: [Klaus.Fortmann@mp-gruppe.de](mailto:Klaus.Fortmann@mp-gruppe.de)

**Wir besuchen Sie gern zu einem  
unverbindlichen Gespräch.**



[www.mp-gruppe.de](http://www.mp-gruppe.de)