

02.2

Technische Due Diligence



Wir schaffen die Grundlagen für ihre Immobilienentscheidungen

Die Werthaltigkeit einer Immobilie entscheiden nicht allein Marktkriterien wie Lage, Infrastruktur, Verkehrsanbindung oder wirtschaftliches Umfeld – vielmehr ist der jeweilige technische und bauliche Gesamtzustand des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung.

In Ergänzung rechtlicher, steuerlicher und finanzieller Bewertungen erstellt ALBA dazu die Technische Due Diligence. Unsere Analysen richten sich dabei nach dem Anforderungsprofil des Auftraggebers und nach den jeweiligen immobilien-spezifischen Randbedingungen.

Wachsende Komplexität der Objekte und gestiegene Nutzeranforderungen an die Variabilität erfordern dabei die Berücksichtigung wesentlicher Kriterien wie Gebäudezustand, Bau- und Haustechnik, Funktionalität, Flexibilität, Sicherheitsbelange und Betriebskosten.

Insbesondere bei Altimmobilien ist eine sachkundige Beurteilung der baulichen Substanz von oberster Priorität. In diesem Zusammenhang sind Fragen der Schadstoffbelastung, des Denkmalschutzes, der Einhaltung von Brandschutz- und anderen Sicherheitsauflagen wie auch Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien und aktuelle Normen zu berücksichtigen.

Eigentümer, Investoren, Käufer, Verkäufer, Mietinteressenten und Kreditinstitute erwarten deshalb Aussagen zu folgenden Themen:

- Zustand der Immobilie
- Instandhaltung und Instandsetzung
- Betriebskosten und mögliche Optimierung
- Risiken und Hemmnisse
- Flächeneffizienz und deren Steigerungsmöglichkeiten
- Werterhaltung und mögliche Wertsteigerung



Auf Herz und Nieren prüfen

Im Rahmen der Technischen Due Diligence bietet ALBA ein Leistungsspektrum mit unterschiedlicher Tiefenschärfe an.

- Der ALBA-**Immobilien-Scan** liefert eine schnelle und kostengünstige erste Beurteilung ihrer Immobilie als Basis zur Entscheidung ihres weiteren Vorgehens.
- Die ALBA-**Immobilien-Expertise** gibt Auskunft über den Zustand ihrer gesamten Immobilie einschließlich der technischen Anlagen und bewertet die Maßnahmen zur Beseitigung der festgestellten Mängel.
- Die ALBA-**Sachverständigen-Immobilien-Expertise** bietet darüber hinaus zusätzliche Sachverständigenaussagen zu Detailfragen, Analysen von Sonderthemen, ein Benchmarking sowie Investitions- und Betriebskostenberechnungen. Sofern gewünscht, erstellt ALBA auch zukunftsfähige Konzepte zur Verbesserung des Bestands bzw. zur Entwicklung ihrer Immobilie.

Diese drei Stufen der Technischen Due Diligence können aufeinander aufbauend oder einzeln beauftragt werden.

STUFE 3
Sachverständigen-Immobilien Expertise

STUFE 2
Immobilien-Expertise

STUFE 1
Immobilien-Scan

| _____ Unsere Standardleistungsbilder

Für die Technische Due Diligence werden wir im Dialog mit dem Auftraggeber ein auf dessen spezielle Bedürfnisse abgestimmtes Leistungsbild aus den Bausteinen des im Folgenden dargestellten Leistungsspektrums definieren. Selbstverständlich übernehmen wir auch gerne vorgegebene Leistungsbilder.

Stufe 1 – Immobilien-Scan

- Sichtung von Objektunterlagen
- Begehung wesentlicher Bereiche
- Baubeschreibung mit Zustandsfeststellung und Fotodokumentation
- Aufzeigen und Werten der Standortfaktoren
- Einschätzung des Potentials der Immobilie
- Hinweis auf offensichtliche Risiken
- Hinweis auf erkennbaren und zu erwartenden Sanierungsbedarf
- Ergebnisbericht

Stufe 2 – Immobilien-Expertise

- Prüfung und Auswertung relevanter Planunterlagen und Dokumente
- Prüfung von baurechtlichen Auflagen
- Standortanalyse
- Begehung des gesamten Objektes
- Begutachtung der Bausubstanz
- Beurteilung des Zustands der technischen Anlagen
- Hinweis auf wesentliche Mängel und Aussagen zu deren Beseitigung
- Beschreibung der Brandschutzeinrichtungen
- Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung
- Bewertung der Objektstruktur (Raumhöhen/-tiefen, Flurbreiten, Achsraster, etc.)

- Plausibilitätsprüfung von Flächenangaben, Analyse der Flächeneffizienz
- Erste Einschätzung der Betriebskosten
- Aussage zum Erfordernis von Altlastengutachten
- Ausführlicher Ergebnisbericht mit Fotodokumentation
- Verkehrswertgutachten (optional)

Stufe 3 – Sachverständigen-Immobilien-Expertise

- Erstellen fehlender Objektunterlagen (sofern erforderlich)
- Standortanalyse / Klärung von Einzelfragen
- Detaillierte Beschreibung und Analyse des Objekts
- Intensive Untersuchung ausgewählter kritischer Bereiche
- Detaillierte Bestandsaufnahme der technischen Anlagen
- Ermittlung der Investitionshistorie und von Restlebensdauern
- Feststellung des Investitionsstaus
- Investitionsplan / Empfehlung zu Maßnahmen für Werterhaltung
- Brandschutzgutachten (sofern erforderlich)
- Aufzeigen von Möglichkeiten der Projektentwicklung
- Empfehlungen zur Verbesserung der Objektstruktur
- Flächenermittlung nach DIN 277
- Mietflächenberechnung nach gif
- Betriebskostenanalyse
- Beurteilung des Facility Managements
- Benchmarking (Betriebskosten und Facility Management, Life-Cycle-Management)
- Altlastengutachten (sofern erforderlich)
- Ausführlicher Ergebnisbericht mit Fotodokumentation
- Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise
- Verkehrswertgutachten (optional)
- Energiepass

Unsere Erfahrung

ALBA hat seit 1979 Bauprojekte mit einem Gesamtvolumen von über 10 Milliarden € gesteuert und betreut. Seit 2010 ist ALBA Teil der Strauss Unternehmensgruppe, Wien.

Das Know-how der ALBA aus der Abwicklung von über 600 Projekten unterschiedlicher Größe und Komplexität in über 30 Jahren ist die Basis für eine wirkungsvolle Tätigkeit als Projektbetreuer für private und öffentliche Auftraggeber.

Die fachliche Kompetenz, die Vertrauenswürdigkeit und die hohe Leistungsbereitschaft der ALBA-Mitarbeiter tragen zu einer erfolgreichen Abwicklung der Projekte bei. Persönliches Engagement und Erfahrung gewährleisten, dass die bei jedem Projekt auftretenden Risiken, Überraschungen und Zufälligkeiten auf ein Minimum reduziert werden.

In den wesentlichen Geschäftszentren Deutschlands ist ALBA mit erfahrenerm Ingenieurpersonal vertreten und bietet die ganze Bandbreite an Bau- und Immobilienkompetenz.

Die Referenzliste der ALBA umfasst Projekte aus den Bereichen Neubau und Bauen im Bestand (Umbau, Denkmalschutz und Revitalisierung):

- Bürogebäude
- Wohnungsbauten
- Hotels / Theater
- Seniorenheime / Krankenhäuser
- Schulen / Sporthallen
- Einkaufszentren
- Botschaften
- Flughäfen
- Logistikzentren

ALBA-Leistungen

Projektmanagement

- Projektentwicklung
- Projektsteuerung
- Projektcontrolling

Immobilien Services

- Beratung, Strukturen, Konzepte
- Technische Due Diligence
- Gewährleistungsmanagement
- Real Estate Asset Management
- Green Building Consulting
Energieberatung / Energieausweis

Technische Due Diligence

In Ergänzung rechtlicher, steuerlicher und finanzieller Bewertungen erstellt ALBA dazu die Technische Due Diligence. Je nach Anforderungsprofil des Auftraggebers analysieren die ALBA-Experten Immobilien auf Herz und Nieren. ALBA bietet dabei einen Detaillierungsgrad in drei Stufen an: den Immobilien-Scan, die Immobilien-Expertise, die Sachverständigen-Immobilien-Expertise.

Projektentwicklung

ALBA schafft Baurecht durch Betreiben von Bauleitplanverfahren, entwickelt städtebauliche Strukturkonzepte und untersucht Nutzungskonzeptionen. Mittels Investitionskosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen überprüft ALBA die Realisierbarkeit von Projekten. ALBA betreut Architektenwettbewerbe und Plangutachten von der Ausarbeitung des Auslobungstextes bis zur Entscheidungssitzung.

Projektsteuerung

Mit diesen Dienstleistungen unterstützt ALBA Bauherrn und Investoren bei der Wahrnehmung ihrer spezifischen Aufgaben und Interessen im Rahmen der Projektrealisierung. Schwerpunkte bei Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauausführung sind die Steuerung der Bereiche Organisation/Koordination, Kosten, Termine und Qualitäten.

Projektcontrolling

Im Aufgabenbereich des Projektcontrollings unterstützt ALBA Kreditgeber und Nutzer in ihren Belangen von der Planungsphase bis hin zum Projektabschluss. Durch rechtzeitiges Eingreifen bei Fehlentwicklungen sichert ALBA die Einhaltung der vorgegebenen Kosten, Termine und Qualitäten.

Beratung, Strukturen, Konzepte

ALBA berät Bauherrn, Banken, Konzerne, Kommunen und Mieter in allen Fragen rund um die Immobilie, führt den Eignungsnachweis für PPP-Modelle, konzipiert und vergibt FM-Dienstleistungen und schafft Bauträgerstrukturen für Dritte.

Gewährleistungsmanagement

Nach der Abnahme sorgt ALBA dafür, dass der Bauherr seine ihm vertraglich zustehenden Gewährleistungsansprüche sichert. Von der Mängelfeststellung über die formal richtig formulierte Mangelanzeige bis zur Abnahme der Nacharbeiten und der Mängelfreimeldung übernimmt ALBA den gesamten Bearbeitungsprozess. Bei Bedarf leitet ALBA auch Ersatzmaßnahmen ein.

Real Estate Asset Management

ALBA bearbeitet im Rahmen des Asset Managements sämtliche Aufgaben zur erfolgreichen Entwicklung von Immobilien. Das Management der ALBA umfasst daher die gesamte Wertschöpfungskette: Standort-, Markt- und Objektanalysen beim Ankauf, Wirtschaftlichkeitsprüfungen, Kontrolle des Property Managements und Reporting in der Bewirtschaftungsphase, sowie die Beratung und Vorbereitung beim Verkaufsprozess.

Green Building Consulting Energieberatung / Energieausweis

Hier erbringt ALBA Leistungen rund um das Thema Nachhaltiges Bauen. ALBA unterstützt und betreut dabei Bauherrn und Investoren auf dem Weg zu einer nachhaltigen Immobilie und überwacht die Umsetzung und Einhaltung ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Qualitäten in der Planungs- und Realisierungsphase. Sowohl bei Bestandsobjekten als auch bei Neubauprojekten beurteilt ALBA die Immobilie im Hinblick auf die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien und führt den Zertifizierungsprozess durch. Selbstverständlich erstellt ALBA auch Energieausweise für Ihre Immobilie.

ALBA BAUPROJEKTMANAGEMENT GMBH

Keltenring 7
82041 Oberhaching

Telefon +49 89 641608-0
Telefax +49 89 641608-20
www.alba-bpm.de

Carsten Hille
Geschäftsführer

Telefon +49 89 641608-10
Telefax +49 89 641608-11
c.hille@alba-bpm.de

Marc Kirschbaum
Geschäftsführer

Telefon +49 89 641608-12
Telefax +49 89 641608-11
m.kirschbaum@alba-bpm.de