

# Immobilien Due Diligence

Durchleuchten und optimieren Sie Ihre Immobilien-Transaktionen anhand einer Muster Case-Study!

## Die Seminarthemen:

- ▶ Optimale Organisation und Durchführung des Bewertungsprozesses
- ▶ Zusammenwirken der fünf Kernbereiche einer Kaufprüfung sowie der übergreifenden betriebswirtschaftlichen Analyse
- ▶ Zielsetzung und Vorgehensweise der Käufer- und Verkäuferseite
- ▶ Bewertung von Verträgen und baulichen Unterlagen
- ▶ Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten und aktuelle Auswirkungen der Umsatzsteuererhöhung
- ▶ Effiziente Finanzierungskonzepte und -strukturen

Erfahrene Referenten führen Sie anhand einer Muster Case Study schrittweise durch alle Bausteine der Immobilien Due Diligence

## Die Referenten:

Andreas Blaschkowski, Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH

Symon Godl, E.ON Energie AG

Jürgen Herrlein, Lappatt Schütt Veltins Partnerschaft

Burkhard John, Sireo Real Estate Asset Management GmbH

Matthias Roche, Ernst & Young AG Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Schliwka, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG

Stefan Walch, DAL Bautec Baumanagement und Beratung GmbH

**PLUS** Umfangreiche Checklisten und Datenmaterial für Ihre tägliche Arbeit

30. und 31. Januar 2007, Berlin

6. und 7. März 2007, Köln

# Bereiten Sie Ihr Unternehmen optimal auf Immobilien-Transaktionen vor!

Die Immobilien-Akquisition gilt in Deutschland weiterhin als eine attraktive Kapitalanlage mit hohen Renditen. Um die Potenziale und Fallstricke einer solchen Transaktion realistisch bewerten zu können, hat sich im angelsächsischen und zunehmend auch im deutschen Raum der Prozess der „Immobilien Due Diligence“ etabliert. Dieses Analyseverfahren beinhaltet eine strukturierte und systematische Prüfung der wirtschaftlichen, technischen, rechtlichen und steuerlichen Aspekte einer Immobilie und dient damit als Basis für eine professionelle und erfolgreiche Kaufentscheidung. Denn nur mit der „notwendigen Sorgfalt“ können Renditen garantiert und Fehlkäufe vermieden werden. Schützen Sie sich jetzt vor Investitionsfallen und informieren Sie sich:

- Welche Kriterien sind bei der Entscheidung pro und contra einer Immobilien-Investition ausschlaggebend?
- Wie erkennen Sie die mit einer Immobilien-Transaktion verbundenen Risiken und schätzen sie richtig ein?
- Wie schaffen Sie für sich die optimale Verhandlungsposition bei der Vertragsgestaltung?

Lernen Sie in diesem Seminar...

... Schritt für Schritt die Teilbereiche der Immobilien Due Diligence anhand einer durchgängigen Muster-Fallstudie kennen. Praxisnahe Referenten erläutern Ihnen die Analyseverfahren und geben nützliche Tipps und Hilfestellungen zur Durchführung der Due Diligence. Vertiefen Sie das Gelernte durch die eigenständige Bewertung eines fiktiven Kaufobjekts bis hin zur Entscheidung pro und contra Investition.

**Informieren** Sie sich über alle wichtigen Bausteine des Bewertungsverfahrens und profitieren Sie von den umfangreichen Checklisten und Materialien für die eigene Immobilien Due Diligence!

## 30. Januar 2007 bzw. 6. März 2007

9.00–9.30

Empfang mit Kaffee und Tee, Ausgabe der Tagungsunterlagen

9.30–9.45

### Begrüßung durch EUROFORUM und den Vorsitzenden des Seminars

Symon Godl, Portfolio Manager Immobilien,  
E.ON Energie AG, München

### Einführung in das Thema und Vorstellung der Musterimmobilie

9.45–10.15

#### Bausteine der Immobilien Due Diligence-Analyse

- ▶ Unternehmens- versus Immobilienbewertung
- ▶ Ablauf und Organisation der Immobilien Due Diligence
- ▶ Aspekte der Due Diligence
  - Technik: Gebäudedaten, technische Infrastruktur
  - Recht: Grundbuchdaten, Baurechte, Vertragsfragen
  - Finanzen: Kostendaten, Finanzierungsbedingungen, Renditen
  - Steuern
  - Marktsituation
  - Umweltbelastungen

- ▶ Strategische und effiziente Vorbereitung und Nutzung des Data Rooms

Jürgen Herrlein, Rechtsanwalt und Partner,  
Lappat Schütt Veltins Partnerschaft, Frankfurt/Main

10.15–10.30

#### Muster-Case Study: Die Immobilie „Betongold“

- ▶ Vorstellung der virtuellen Immobilie
- ▶ Grundstücks- und Gebäudedaten
- ▶ Infrastruktur
- ▶ Historie der Kaufobjekte
- ▶ Integration in die weiteren Bewertungsbausteine  
Symon Godl

10.30–10.45

#### Fragen und Diskussion

Pause mit Kaffee und Tee [10.45–11.15]

### Management und Organisation einer Immobilien Due Diligence

11.15–11.45

#### Immobilienkäufer und -verkäufer:

##### Unterschiedliche Perspektiven und Ziele

- ▶ Immobilien Due Diligence – Warum?
- ▶ Das erfolgreiche Team
- ▶ Ziele von Immobilienkäufern und -verkäufern
  - Umfang der Due Diligence
  - Buyer’s Due Diligence
  - Vendor’s Due Diligence
- ▶ Vorbereitung: Was ist möglich und nötig?
- ▶ Case Study „Betongold“: Definieren Sie Interessen und Wünsche der Käufer- und Verkäuferseite  
Stefan Walch, Immobiliengutachter CIS HypZert, Projektmanager,  
DAL Bautec Baumanagement und Beratung GmbH, Mainz

11.45–12.30

### **Betriebswirtschaftliche Analyse (Commercial Due Diligence)**

- ▶ Strategische Überlegungen, Makro- und Mikrobetrachtungen
- ▶ Erkennen von Entwicklungspotenzialen
- ▶ Infrastruktur und Standortattraktivität
- ▶ Wirtschaftlichkeitsanalyse
  - Scoring-Modelle, Wirtschaftlichkeitsberechnungen
  - Unterschiede bei Wohn-, Büro- und Industrieimmobilien
- ▶ Drittverwendungsfähigkeit, bestehende und mögliche Nutzungskonzeptionen
- ▶ Case Study „Betongold“: Ermittlung des Entwicklungspotenzials des unbebauten Grundstücksteils (Betongold III) mittels Residualwertmethode  
**Burkhard John**, Head of Development,  
Sireo Real Estate Asset Management GmbH, Frankfurt/Main

12.30–12.45

### **Fragen und Diskussion**

Aperitif und gemeinsames Mittagessen [12.45–14.15]

## **Rechtliche und steuerliche Due Diligence**

14.15–15.00

### **Rechtsfragen und Konsequenzen für die Vertragsgestaltung**

- ▶ Auswertung von Verträgen und Unterlagen: Grundbuch und Baulastenverzeichnis, Mietverträge, Bauverträge
- ▶ Besondere Haftungsrisiken: Betriebsübernahme, Grundsteuerrückstände, Firmenfortführung
- ▶ Bedeutung von Checklisten und Berichten
- ▶ Die Umsatzsteueroption bei der Geschäftsmiete
- ▶ Hinweise zum optimalen Ablauf und Tipps für den „Letter of intent“ und die vertragliche Umsetzung
- ▶ Case Study „Betongold“: Beispiel-Checklisten sowie Sichtung von Grundbucheinträgen, Mietverträgen und Verträgen mit externen Dienstleistern  
**Jürgen Herrlein**

15.00–15.15

### **Fragen und Diskussion**

15.15–15.45

### **Umsatzsteuer aktuell**

- ▶ Neue Belastungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien
- ▶ Auswirkungen der gesetzlichen Änderungen
- ▶ Anzahlungen – Teilabnahmen/-fertigstellungen  
**Matthias Roche**, Rechtsanwalt, Steuerberater, Partner,  
Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Eschborn/Frankfurt/Main

Pause mit Kaffee und Tee [15.45–16.15]

16.15–17.00

### **Steuerliche Due Diligence im Spannungsfeld der Immobilien-Akquisition**

- ▶ Rechtsformen des Immobilienerwerbs
- ▶ Aktuelle steuerliche Entwicklungen

- ▶ Steuerarten im Zusammenhang mit der steuerlichen Due Diligence
- ▶ Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten und Risikobereiche
- ▶ Case Study „Betongold“: Analyse der steuerlichen Ausgangslage und Risikobereiche sowie Überlegung zur steuereffizienten Vertragsgestaltung  
**Matthias Roche**

17.00–17.30

### **Fragen und Diskussion**

17.30

Ende des ersten Seminartages

Im Anschluss an den ersten Seminartag werden Sie herzlich zu einem Umtrunk eingeladen. Nutzen Sie die Gelegenheit zu vertiefenden Gesprächen mit Referenten und Teilnehmern!

**31. Januar 2007 bzw. 7. März 2007**

8.30–9.00

Empfang mit Kaffee und Tee

9.00–9.05

**Eröffnung des zweiten Seminartages durch den Vorsitzenden**  
**Symon Godl**

## **Die technische Due Diligence – Von Fungibilität bis Standard**

9.05–10.00

### **Technische Due Diligence**

- ▶ Wie werden bauliche Gegebenheiten dokumentiert und analysiert?
- ▶ Unterschiede in der Bewertung von bestehenden und geplanten Immobilien
- ▶ Kosten für Instandhaltung und Facility Management
- ▶ Controlling: Checklisten und Mängelkatalog
- ▶ Case Study „Betongold“: Zieldefinition und Vergleich der technischen Gegebenheiten und Instandhaltungskosten mit den Käuferanforderungen  
**Andreas Blaschkowski**, Geschäftsführer, Drees & Sommer  
Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH, Frankfurt

10.00–10.15

### **Fragen und Diskussion**

Pause mit Kaffee und Tee [10.15–10.45]

10.45–11.30

### **Vorsicht: Altlasten!**

- ▶ Überblick: Altlasten, Umweltlasten und Gefahrstoffbelastungen im Zusammenhang mit Bauwerken
- ▶ Ursachen, Wirkung, Konsequenzen und Risiken
- ▶ Anfangsverdacht, technisch-gutachtliche Voruntersuchung, technisch-gutachtliche Gesamtuntersuchung

- ▶ Lösungskonzepte und Kostenberechnungen im Sinne einer Vorplanung
- ▶ Ausführungsplanung und Projektierung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen
- ▶ Case Study „Betongold“: Bewertung der zu akquirierenden Grundstücke und Gebäude im Hinblick auf Altlastenrisiken und mögliche Folgekosten

**Thomas Schliwka**, Sonderprojektleitung Gefahrstoffe,  
TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen

11.30–12.00

### Fragen und Diskussion

Aperitif und gemeinsames Mittagessen [12.00–13.30]

## Finanzierungsanforderungen und -konzepte

13.30–14.30

### Anforderungen an die finanzielle Due Diligence

- ▶ Aktuelle Entwicklungen im Immobilien- und Bankenmarkt
  - Vorgehensweise bei der finanziellen Due Diligence
  - Prüfungsfelder der Finanzierungsanalyse:
    - Cash Flow, Werttreiber und Sensitivitätsanalyse
  - Effiziente Finanzierungsstrukturen
  - Case Study „Betongold“: Checklisten und Zahlen zur finanziellen Due Diligence, von der Bestandsaufnahme über Analyseverfahren bis zur Bewertung

**Symon Godl**

14.30–15.00

### Fragen und Diskussion

Pause mit Kaffee und Tee [15.00–15.30]

## Zusammenfassung der Lernergebnisse

15.30–16.15

### Auswertung der Case Study und Entscheidungsfindung

- ▶ Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse der einzelnen Teilbereiche
- ▶ Übersichtliche Darstellung der Gesamtrisiken
- ▶ Auswertung der Daten anhand des Bewertungstools „Immowert“
- ▶ Gemeinsame Entscheidung: Ist die Immobilie eine lohnende Investition?
- ▶ Was ist ein angemessener Kaufpreis?

**Symon Godl**

16.15–16.30

### Abschließende Diskussionsrunde

16.30

Ende des Seminars



[www.euroforum.com](http://www.euroforum.com)

## Ihr Nutzen aus dem anwendungsorientierten Inhalt dieses Seminars

- ▶ Lernen Sie anhand einer praxisorientierten und realistischen Case Study schrittweise alle Bausteine einer Immobilien Due Diligence kennen!
- ▶ Erleben Sie eine detaillierte Darstellung und Untersuchung der Kernbereiche einer Immobilien Due Diligence durch Profis: Betriebswirtschaftliche, finanzielle, rechtliche, steuerliche und (umwelt)technische Analyse
- ▶ Erkennen Sie frühzeitig die daraus erwachsenden Chancen und Risiken einer Immobilienakquisition
- ▶ Erfahren Sie die aktuellen Auswirkungen der Umsatzsteuererhöhung auf den Erwerb von Immobilien
- ▶ Auf der Basis der im Seminar erarbeiteten Grundlagen tätigen Sie eine fiktive Investitionsentscheidung
- ▶ Profitieren Sie von der umfangreichen Dokumentation inklusive Datenmaterial, Checklisten und Verträgen für die Anwendung

---

**Infoline: 02 11/96 86 – 36 48**

Haben Sie Fragen zu dieser Veranstaltung?  
Wir helfen Ihnen gerne weiter.

**Christina Gerlach** (Konferenz-Managerin)

**Monique Brömel** (Konferenz-Assistentin)

**E-Mail: [monique.broemel@euroforum.com](mailto:monique.broemel@euroforum.com)**

---

## Für wen ist dieses Seminar konzipiert?

Fachleute für Ankauf, Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien aller Branchen, die bereits Grundkenntnisse der Due Diligence besitzen, sowie

Geschäftsführer und leitende Mitarbeiter der Bau-, Immobilien- und Finanzbranche, die ihr Wissen aktualisieren und vertiefen möchten, insbesondere aus

- Bauträger und Projektentwicklungsgesellschaften
- Bau- und Wohnungsunternehmen
- Banken und Kreditinstituten
- Fondsgesellschaften, Versicherungen und Anlageberatungen
- Unternehmen und Dienstleistern im Facility Management
- Maklerunternehmen

und

- Immobilienbeauftragte der öffentlichen Hand
- Rechtsanwaltskanzleien und Beratungsgesellschaften mit Spezialisierung auf Immobilien
- Steuer- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

## Immobilien Due Diligence

Durchleuchten und optimieren Sie  
Ihre Immobilien-Transaktionen!

### Termin und Ort

**30. und 31. Januar 2007, Mövenpick Hotel Berlin**  
Schöneberger Straße 3, 10963 Berlin, Telefon: 030/ 2300-60

**6. und 7. März 2007, Hotel im Wasserturm, Köln**  
Kaygasse 2, 50676 Köln, Telefon: 0221/ 2008-0

Bitte ausfüllen und faxen an: 02 11/96 86-40 40

Ja, ich nehme teil zum Preis von € 1.699,- zzgl. MwSt. p. P.

am 30. und 31. Januar 2007 in Berlin

am 6. und 7. März 2007 in Köln

[Ich kann jederzeit ohne zusätzliche Kosten einen Ersatzteilnehmer benennen.]

[Im Preis sind ausführliche Tagungsunterlagen enthalten.]

Ich interessiere mich für **Ausstellungs- und Sponsoringmöglichkeiten.**

Ich möchte **meine Adresse wie angegeben korrigieren** lassen.

[Wir nehmen Ihre Adressänderung auch gerne telefonisch auf: 02 11/96 86 - 33 33.]

[P1101457M012]

[P1101458M012]

**TEILNAHMEBEDINGUNGEN.** Der Teilnahmebetrag für diese Veranstaltung inklusive Tagungsunterlagen, Mittagessen und Pausengetränken beträgt € 1.699,- zzgl. MwSt. pro Person und ist nach Erhalt der Rechnung fällig. Nach Eingang Ihrer Anmeldung erhalten Sie eine Bestätigung. Die Stornierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, danach wird die Hälfte des Teilnahmebetrages erhoben. Bei Nichterscheinen oder Stornierung am Veranstaltungstag wird der gesamte Teilnahmebetrag fällig. Gerne akzeptieren wir ohne zusätzliche Kosten einen Ersatzteilnehmer. Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

**IHRE DATEN.** Ihre Daten werden von der EUROFORUM Deutschland GmbH und Partnerunternehmen zur Organisation der Veranstaltung verwendet. Wir werden Sie gerne künftig über unsere Veranstaltungen informieren. Mit Ihrer Unterschrift geben Sie Ihre **Einwilligung**, dass wir Sie auch per Fax, E-Mail oder Telefon kontaktieren sowie Ihre Daten mit anderen Unternehmen (insb. der Informa plc) in Deutschland und international zu Zwecken der Werbung austauschen dürfen. Sollten Sie die Einwilligung nicht in dieser Form geben wollen, so streichen Sie bitte entsprechende Satzteile oder setzen sich mit uns in Verbindung [Tel.: 02 11/96 86-33 33]. Diese Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Sie können der Verwendung Ihrer Daten zu den genannten Zwecken jederzeit widersprechen.

**IHRE ZIMMERRESERVIERUNG.** Im Tagungshotel steht Ihnen ein begrenztes Zimmerkontingent zum ermäßigten Preis zur Verfügung. **Bitte nehmen Sie die Zimmerreservierung direkt im Hotel unter dem Stichwort „EUROFORUM-Veranstaltung“ vor.**

**IHR TAGUNGSHOTEL IN BERLIN.** Für sein hervorragendes Design mit dem Berliner Immobilien Award ausgezeichnet, überrascht das *Mövenpick Hotel Berlin* beim Potsdamer Platz in den denkmalgeschützten Siemenshöfen mit 243 Zimmern, 11 multifunktionalen Veranstaltungsräumen und mit einem Feuerwerk an Farben, Formen und unterschiedlichen Materialien. Das Restaurant „Hof zwei“ – in einem der einmalig gestalteten Innenhöfe entstanden – begeistert mit seinem mediterranen Charme und seinem Dach aus Glas, welches sich bei gutem Wetter öffnet. Das Mövenpick Hotel Berlin freut sich, Sie am Abend der Veranstaltung in der Anhalter Bar zu einem Drink einzuladen.

**IHR TAGUNGSHOTEL IN KÖLN.** Exklusiv, einzigartig, erlebenswert – das *Hotel im Wasserturm*, internationales Luxushotel im einst größten Wasserturm Europas gehört zu den besten Designerhotels der Welt. Das 130 Jahre alte, denkmalgeschützte Bauwerk mit seinem einmaligen Ambiente verbindet auf außerordentliche Weise klassische Hoteltradition mit moderner Innenarchitektur. Das Hotel verfügt über 88 Gästezimmer, Maisonnetten und Suiten und die Lobbybar „Harry's Lounge“. In dem neuen Anbau befinden sich auf insgesamt 448 m<sup>2</sup> acht Veranstaltungsräume von 29 bis 242 m<sup>2</sup> für bis zu 200 Personen. Innerhalb des Parkensembles befindet sich darüber hinaus das Restaurant „W“ mit 54 Sitzplätzen und großer Terrasse im Park. Das Gourmetrestaurant „La Vision“ auf der 11. Etage mit 32 Sitzplätzen verfügt über eine Dachterrasse mit einem traumhaften Ausblick. Am Abend des ersten Veranstaltungstages lädt Sie das Hotel im Wasserturm Köln ganz herzlich zu einem Sektempfang ein.

**WIR ÜBER UNS.** Der Name EUROFORUM steht in Europa für hochwertige Kongresse, Seminare und Workshops. Ausgewählte, praxiserfahrene Referenten berichten zu aktuellen Themen aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung. Darüber hinaus bieten wir Führungskräften ein erstklassiges Forum für Informations- und Erfahrungsaustausch. Die EUROFORUM Deutschland GmbH ist ein Unternehmen der Informa plc, einem börsennotierten Medienunternehmen für Finanz- und Wirtschaftsinformationen mit Sitz in London.

Name
Position/Abteilung
E-Mail
Firma
Ansprechpartner im Sekretariat
Anschrift
Telefon
Fax

Datum, Unterschrift

Rechnung an (Name)
Abteilung
Anschrift

Wer entscheidet über Ihre Teilnahme?  Ich selbst oder  Name: \_\_\_\_\_ Position: \_\_\_\_\_

Beschäftigtenzahl an Ihrem Standort:  bis 20  21-50  51-100  101-250  251-500  501-1000  1001-5000  über 5000

## Anmeldung und Information

per Fax: +49 (0)2 11/96 86-40 40  
 telefonisch: +49 (0)2 11/96 86-36 48 [Monique Brömel]  
 Zentrale: +49 (0)2 11/96 86-30 00  
 schriftlich: EUROFORUM Deutschland GmbH  
 Postfach 11 12 34, 40512 Düsseldorf

per E-Mail: [anmeldung@euroforum.com](mailto:anmeldung@euroforum.com)  
[info@euroforum.com](mailto:info@euroforum.com)  
 im Internet: [www.euroforum.de/p1101457](http://www.euroforum.de/p1101457) [Berlin]  
[www.euroforum.de/p1101458](http://www.euroforum.de/p1101458) [Köln]