

Immobilien Due Diligence

Durchleuchten und optimieren Sie Ihre Immobilien-Transaktionen!

Die Themen:

- ▶ 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



Durch alle Bausteine der Immobilien Due Diligence mit Hilfe einer praktischen Case Study!

Die Referenten:

Tim Hackemann, Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Tanja Haferkorn, Catella Property Valuation GmbH

Jürgen Herrlein, Herrlein Reeh & Coll.

Sascha Kilb, Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH

Carsten Nemetz, Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Stefan Walch, DAL Bautec Baumanagement und Beratung GmbH



Umfangreiche Checklisten und Datenmaterial erleichtern Ihnen die Umsetzung in die Praxis!

Optimieren Sie Ihre Entscheidungsbasis für Immobilien-Investitionen!

Immobilien lassen sich nur mit hervorragender Vorbereitung und klaren Verfahrensstrukturen auf Verkäuferseite in Geldwerte bzw. auf Käuferseite in profitable neue Bestände umwandeln. Gewinnen Sie das notwendige Know-how, um die für eine Immobilientransaktion ausschlaggebenden Fragen professionell zu beantworten und eine Immobilien Due Diligence selbst effizient durchzuführen, oder aber kompetent beraten und begleiten zu können.

Das Analyseverfahren Immobilien Due Diligence 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 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. Informieren Sie sich über alle wichtigen Bausteine des Bewertungsverfahrens, optimieren Sie die eigene Stärken- und Schwächenanalyse für das jeweilige Objekt! Lernen Sie, wie Sie Fallstricke und versteckte Kostenfaktoren erkennen und profitieren Sie von Praxistipps.

Erster Seminartag

9.00–9.30

Empfang mit Kaffee und Tee, Ausgabe der Tagungsunterlagen

9.30–9.45

Begrüßung durch EUROFORUM

Einführung in das Thema

9.45–10.30

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 Herlein, Rechtsanwalt und Partner,
Herlein Reeh & Coll., Frankfurt/Main

Fragen und Diskussion [10.30–10.45]

Pause mit Kaffee und Tee [10.45–11.15]

Management und Organisation einer Immobilien Due Diligence

11.15–12.00

Immobilienkäufer und -verkäufer:

Unterschiedliche Perspektiven und Ziele

- ▶ Immobilien Due Diligence – Warum?
- ▶ Ziele von Immobilienkäufern und -verkäufern
 - Umfang der Due Diligence
 - Grundlagen für eine schnelle Erstentscheidung
 - Buyer's Due Diligence
 - Vendor's Due Diligence
- ▶ Vorbereitung: Was ist möglich und nötig?
- ▶ Case Study: Definieren Sie Interessen und Wünsche der Käufer- und Verkäuferseite

Stefan Walch, Dipl. Ing. Architekt, Immobiliengutachter
CIS HypZert, Projektmanager, DAL Bautec Baumanagement
und Beratung GmbH, Mainz

Fragen und Diskussion [12.00–12.15]

Gemeinsames Mittagessen [12.15–13.45]

Rechtliche und steuerliche Due Diligence

13.45–14.30

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: Beispiel-Checklisten sowie Sichtung von Grundbucheinträgen, Mietverträgen und Verträgen mit externen Dienstleistern

Jürgen Herlein

Fragen und Diskussion [14.30–14.45]

14.45–15.45

Umsatzsteuer aktuell

- ▶ Neue Belastungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien
- ▶ Auswirkungen der gesetzlichen Änderungen
- ▶ Anzahlungen – Teilabnahmen/-fertigstellungen
Carsten Nemetz, Manager, Indirect Tax, Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg

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: Analyse der steuerlichen Ausgangslage und Risikobereiche sowie Überlegung zur steuereffizienten Vertragsgestaltung

Tim Hackemann, Director, EU Law/International Tax Services,
Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft, Eschborn

17.00–17.30

Fragen und Diskussion und 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!

Zweiter Seminartag

8.30–9.00

Empfang mit Kaffee und Tee

Die technische Due Diligence – Von Fungibilität bis Standard

9.00–10.00

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: Zieldefinition und Vergleich der technischen Gegebenheiten und Instandhaltungskosten mit den Käuferanforderungen

Sascha Kilb, Geschäftsführer, Drees & Sommer
Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH,
Frankfurt/Main

Fragen und Diskussion [10.00–10.15]

Pause mit Kaffee und Tee [10.15–10.45]

Betriebswirtschaftliche und finanzielle Aspekte der Due Diligence

10.45–11.30

Betriebswirtschaftliche Analyse

- ▶ Strategische Überlegungen, Makro- und Mikro- betrachtungen
- ▶ Erkennen von Entwicklungspotenzialen
- ▶ Infrastruktur und Standortattraktivität
- ▶ Wirtschaftlichkeitsanalyse
 - Wirtschaftlichkeitsberechnungen
 - Unterschiede bei Wohn-, Büro- und Industrie- immobilien
- ▶ Drittverwendungsfähigkeit, bestehende und mögliche Nutzungskonzeptionen
- ▶ Case Study: Ermittlung des Entwicklungspotenzials des unbebauten Grundstücksteils mittels Residualwert- methode

Tanja Haferkorn, Director, Catella Property Valuation GmbH,
München

Fragen und Diskussion [11.30–12.00]

Aperitif und gemeinsames Mittagessen [12.00–13.30]

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: Checklisten und Zahlen zur finanziellen Due Diligence, von der Bestandsaufnahme über Analyseverfahren bis zur Bewertung

Tanja Haferkorn

Fragen und abschließende Diskussion [14.30–15.10]

15.10

Ende des Seminars

INFOLINE

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



Konzeption und Inhalt

Ina Lack, Konferenz-Managerin



Organisation

Annika Eissfeldt, Konferenz-Koordinatorin

E-Mail: annika.eissfeldt@euroforum.com

Telefon: 0 69 / 24 43 27 – 39 04

Ihr Nutzen aus diesem Seminar

- ▶ 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 resultierenden 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

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
- Immobilienverwaltungen
- Banken und Kreditinstituten
- Fonds- und Investmentgesellschaften
- 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

SPONSORING UND AUSSTELLUNGEN

Im Rahmen der Veranstaltung besteht die Möglichkeit, dem exklusiven Teilnehmerkreis Ihr Unternehmen und Ihre Produkte oder Dienstleistungen zu präsentieren. Ihre Fragen zu Sponsoring- und Ausstellungsmöglichkeiten sowie zur Zielgruppe beantwortet Ihnen gerne:

Andrea Kallfass (Senior-Sales-Managerin)

Telefon: 069 / 24 43 27-37 34

Fax: 069 / 24 43 27-47 34

E-Mail: andrea.kallfass@euroforum.com

INHOUSE TRAINING

Sichern Sie sich Individualität durch Inhouse-Schulungen. Damit ermöglichen wir Ihnen die maßgeschneiderte Gestaltung Ihres Kurses. Sie bestimmen die Schwerpunkte – wir entwickeln das Seminar, speziell zugeschnitten auf Ihre Anforderungen nach Inhalt, Zeit und Ort.

Hélène Seier (Sales-Manager Inhouse Training)

Telefon: 069 / 24 43 27-37 58

E-Mail: helene.seier@euroforum.com

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.

Immobilien Due Diligence

Durchleuchten und optimieren Sie Ihre Immobilien-Transaktionen!

**26. und 27. August 2008,
Hotel Königshof, München**

Karlsplatz 25, 80335 München, Telefon: 0 89/55 136-0

**30. September und 1. Oktober 2008,
Mövenpick Hotel Frankfurt City, Frankfurt/Main**

Den Haager Straße 5, 60327 Frankfurt am Main, Telefon 0 69/78 80 75-0

Bitte ausfüllen und faxen an: 069/24 43 27 - 4040

Ja, ich nehme teil zum Preis von € 1.749,- zzgl. MwSt. p. P.

am 26. und 27. August 2008 in München

[P1103201M012]

am 30. September und 1. Oktober 2008 in Frankfurt/Main

[P1103202M012]

[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: 069/2443 27-3333.]

TEILNAHMEBEDINGUNGEN. Der Teilnahmebetrag für diese Veranstaltung inklusive Tagungsunterlagen, Mittagessen und Pausengetränken beträgt € 1.749,- 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.: 069/2443 27-3333]. 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 FRANKFURT. Herzlich Willkommen im Mövenpick Hotel Frankfurt City. Unmittelbar neben der Frankfurter Messe gelegen zählt das Mövenpick Hotel zu den neuen Topadressen unter den Tagungs- und Businesshotels im Herzen der Mainmetropole. Es besticht nicht nur durch sein junges und frisches Design, sondern vor allem durch professionellen Service, kompromislose Gastfreundschaft und exzellente Gastronomie. Wir garantieren Ihnen einen unvergesslichen und schönen Aufenthalt. Im Anschluss an Ihren ersten Konferenztag lädt Sie das Mövenpick Hotel herzlich zu einem Sektempfang ein.

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)69/2443 27 - 4040
 telefonisch: +49 (0)69/2443 27-39 04 [Annika Eissfeldt]
 Zentrale: +49 (0)69/2443 27 - 0
 schriftlich: EUROFORUM Deutschland GmbH
 Postfach 11 12 34, 40512 Düsseldorf

per E-Mail: anmeldung@euroforum.com
 info@euroforum.com
 im Internet: www.euroforum.de/p1103201 [München]
 www.euroforum.de/p1103202 [Frankfurt/Main]