

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:

Symon Godl, Valartis Asset Management SA

Jürgen Herrlein, Herrlein Reeh & Coll.

Sascha Kilb, Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH

Matthias Roche, Ernst & Young AG Wirtschafts- und 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.

- ▶ **Dienstag, 8. April 2008 in Hamburg**
- ▶ **Dienstag, 6. Mai 2008 in Frankfurt/Main**

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, Head Fund of Funds Real Estate,
Valartis Asset Management SA

Einführung in das Thema und Vorstellung der Case Study

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

10.30–10.45

Muster-Case Study

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

10.45–11.00

Fragen und Diskussion

11.00–11.30

Pause mit Kaffee und Tee

Management und Organisation einer Immobilien Due Diligence

11.30–12.15

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

12.15–12.30

Fragen und Diskussion

12.30–14.00

Aperitif und gemeinsames Mittagessen

Rechtliche und steuerliche Due Diligence

14.00–14.45

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 Herrlein

14.45–15.00

Fragen und Diskussion

15.00–15.45

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

15.45–16.15

Pause mit Kaffee und Tee

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
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!

Vorankündigung

15. Handelsblatt Jahrestagung

Immobilienwirtschaft 2008.

6. und 7. Mai 2008, The Ritz-Carlton Berlin

www.immobilien-forum.com

Infoline: 061 96 / 5 85 – 2 41 (Annika Eissfeldt)

► **Mittwoch, 9. April 2008 in Hamburg**
 Mittwoch, 7. Mai 2008 in Frankfurt/Main

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: Zieldefinition und Vergleich der technischen Gegebenheiten und Instandhaltungskosten mit den Käuferanforderungen
- Sascha Kilb, Geschäftsführer, Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH, Frankfurt/Main

10.00–10.15

Fragen und Diskussion

10.15–10.45

Pause mit Kaffee und Tee

**Betriebswirtschaftliche und finanzielle Aspekte
 der Due Diligence**

10.45–11.30

Betriebswirtschaftliche Analyse

- ▶ Strategische Überlegungen, Makro- und Mikrobetrachtungen
 - ▶ Erkennen von Entwicklungspotenzialen
 - ▶ Infrastruktur und Standortattraktivität
 - ▶ Wirtschaftlichkeitsanalyse
 - Wirtschaftlichkeitsberechnungen
 - Unterschiede bei Wohn-, Büro- und Industrieimmobilien
 - ▶ Drittverwendungsfähigkeit, bestehende und mögliche Nutzungskonzeptionen
 - ▶ Case Study: Ermittlung des Entwicklungspotenzials des unbebauten Grundstücksteils mittels Residualwertmethode
- Symon Godl

11.30–12.00

Fragen und Diskussion

12.00–13.30

Aperitif und gemeinsames Mittagessen

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
- Symon Godl

14.30–15.00

Fragen und Diskussion

15.00–15.30

Pause mit Kaffee und Tee

Zusammenfassung der Lernergebnisse

15.30–16.15

Auswertung der Case Study und Entscheidungsfindung

- ▶ Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse der einzelnen Teilbereiche
 - ▶ Übersichtliche Darstellung der Gesamtrisiken
 - ▶ 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

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: Betriebs-wirtschaftliche, 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

INFOLINE

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

Konzeption und Inhalt:

Ina Lack (Konferenz-Managerin)

Organisation:

Inez von Randow (Konferenz-Koordinatorin)

E-Mail: inez.vonrandow@euroforum.com

Telefon: 06196/585-447

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: 06196/585-355

Fax: 06196/585-490

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: 06196/585-1154

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.

[Kenn-Nummer]

EUROFORUM-SEMINAR

Immobilien Due Diligence

Durchleuchten und optimieren Sie Ihre Immobilien-Transaktionen!

8. und 9. April 2008, Hotel Louis C. Jacob, Hamburg

Elbchausee 401-403, 22609 Hamburg, Telefon: 040 / 8 22 55-0

6. und 7. Mai 2008, The Westin Grand Hotel, Frankfurt/Main

Konrad-Adenauer-Straße 7, 60313 Frankfurt/Main, Telefon: 069 / 29 81 -0

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

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

am 8. und 9. April 2008 in Hamburg

am 6. und 7. Mai 2008 in Frankfurt/Main

[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.]

[P1102781M012]

[P1102782M012]

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.: 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.**

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)61 96/5 85-4 47 [Inez von Randow]
 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
info@euroforum.com
 im Internet: www.euroforum.de/p1102781 [Hamburg]
www.euroforum.de/p1102782 [Frankfurt/Main]