



Technische Due Diligence für Immobilien

Solide Basis - für sichere Entscheidungen

Die Stärken und Schwächen eines Gebäudes – das sind die entscheidenden Faktoren bei Kauf oder Verkauf. Nur auf ihrer Grundlage können Sie die Chancen und Risiken einer Immobilientransaktion richtig bewerten und somit sichere Entscheidungen treffen. Unsere Experten übernehmen für Sie Leistungen der technischen Due Diligence (TDD) – neutral und transparent.

Die TDD umfasst eine detaillierte, fachliche Analyse und Beurteilung aller baulichen und kostenrelevanten Kriterien einer Immobilie in Hinsicht auf Bausubstanz, Gebäudetechnik, Instandhaltung/-setzung sowie Baurecht und Flächenplausibilisierung. Die Evaluierung der Ergebnisse und die Gesamtbeurteilung der Immobilie basiert unter anderem auf den Feststellungen der TDD. Die dazugehörigen Dienstleistungen umfassen die formale Sichtung der Dokumentation, einer physischen Objektbegehung sowie einer Kosten-schätzung (Capex) des erkannten Investitionsvolumens.

Die technische Due Diligence dient in Regel zur Identifikation und Bewertung von potentieller Risiken. Sie hilft bei der Ermittlung des (kaufpreisrelevanten) Instandhaltungsstaus und zeigt Verhandlungspotentiale bei der Kaufpreisfindung auf. Außerdem können dadurch mögliche Deal Breaker offengelegt werden und Investitionsbedarfe (CAPEX) zur Cashflow-Analyse festgestellt werden. Die Technische Due Diligence ermöglicht die Analyse von Nutzungsänderungen sowie Nachhaltigkeits- und Entwicklungspotentialen. Außerdem können immobiliespezifische Kennzahlen wie z.B. Mietfläche hierdurch plausibilisiert werden.

Mit der technischen Due Diligence durch TÜV Rheinland, profitieren Sie von der umfassenden Expertise unserer Mitarbeiter in diesem Bereich. Setzen Sie auf einen starken strategischen Partner, welcher Sie umfassend bei der Sicherung Ihrer Investition unterstützt.

Unsere Leistungen im Überblick.

Ob Wohn-, Büro-, Gewerbe- oder Logistikimmobilie, Sozialeinrichtungen, Einkaufszentren, Hotels oder Industriegebäude, wir bieten Ihnen folgende TDD-Services:

Ankaufs- und Verkaufsbewertung von Objekten/ Immobilien	Ankaufs- und Verkaufsbewertung von Objekten / Immobilien
	Überprüfung und technische Einschätzung der Bausubstanz, TGA und Ausbau
	Überprüfung und technische Einschätzung der Fassadenkonstruktion und der Dachabdichtung
	Einschätzung des technischen Standards
	Plausibilitätsprüfung vorhandener technischer Prüfprotokolle
	Einschätzung des Mieterausbaus
	Plausibilisierung der Grundstücksflächen, Bruttogrundflächen und Mietflächen
Allgemeine Einschätzung des Standards bezogen auf Nutzung, Standort und Objektgröße	
Bauphysik	Einschätzung des Wärme und Schallschutzes
	Einschätzung der Energieeffizienz des Gebäudes
Baurechtliche Belange (technische Sachverhalte - keine juristische Prüfung)	Plausibilitätsprüfung der Baugenehmigung und sonstiger behördlicher Forderungen
	Grundbuchliche Situation hinsichtlich Grunddienstbarkeiten
	Baulastenverzeichnis Schnittstellen
Brandschutz	Einschätzung und Beurteilung des Brandschutzkonzeptes
Green Building Zertifizierbarkeit	Beurteilung des Objektes hinsichtlich der gesetzlichen Anforderungen nach der gültigen Energieeinsparverordnung (Energieausweispflicht)
	Beurteilung Green Building Potentials auf Basis des festgestellten Status-quo
	Feststellung von Mindestanforderungen in Anlehnung an LEED oder DGNB oder BREEAM
Investitionskosten/ Capital Expenditures (Capex)	Ermittlung der Capital Expenditures (CAPEX)
Umwelt	Altlasten Baugrund (Auswertung Auszug Altlastenkataster, sonstige Unterlagen)
	Gebäudeschadstoffe (Sichtung vorhandener Unterlagen - ohne detaillierte Untersuchung) - z.B. infolge Baujahr der Immobilie (Asbest, PCB, KMF, PAK, MKW, Kältemittel, ggf. Holzschutzmittel etc.)
	Probeentnahmen und Analytik (Baustoffe, Boden, Grundwasser, Raumluft etc.)
Besondere „optionale“ Leistungen im Portfolio TDD	Optionale TDD-Dienstleistungen Definition der Aufgabenstellung für einen externen Sachverständigen, wie <ul style="list-style-type: none"> • Carbonatisierungstiefe in Tiefgaragen • Trinkwassersystem auf Verkeimung • Altlastenuntersuchung • Messung der Raumluftqualitäten • Flächenaufmaß • Restnutzungsdauer • Erdbeben, Bergbau, Kampfmittel, Hochwasser, unterirdische Verkehrs-Trassen • Facility-Management- und Betreiber-Verträge • Instandhaltungs- und Betreiberkonzepte • Dokumentations- und Revisionsunterlagen
	Optionale Leistungsbausteine Projektentwicklung/Bauprojekt <ul style="list-style-type: none"> • Termine (Planungs- und Bauzeiten, Inbetriebnahmen, Abnahme, Übergabe) • Investitionskosten (Plausibilisierung Bau- & Planungskosten (KG 300,400,700)) • Bau- und Planerverträge (keine juristische Prüfung) • Qualitäten
	Optionale transaktionsbegleitende Dienstleistungen <ul style="list-style-type: none"> • Datenraummanagement • Betreuung Transaktionsprozess • Kaufvertragsberatung (keine juristische Prüfung) • Gebäudeübergabe
Zusätzliche Leistungen bzw. Leistungsänderungen bei TVDD (Verkäufer)	Zwischeninformation über die „first findings“ (ersatzweise für Red-Flag)
	Beschreibung der Qualitäten (Bestandsaufnahme) stichpunktartig
	Auflistung der wesentlichen Wartungs- und Serviceverträge und der Gewährleistungsfristen auf Basis der FM-Unterlagen des AG
	Capex-Ermittlung mit einem Schwellenwert von 20.000 € netto je Einzelsachverhalt

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH
 Am Grauen Stein · 51105 Köln
 Tel. 0800 806 9000 1500
 Fax 0800 806 9000 1599
 bautechnik@de.tuv.com
 www.tuv.com

