

Nic Ettinger



Emch+Berger AG  
Gesamtplanung Hochbau

# Gesamtplanung Hochbau



# 1. Theorie und Beispiel

- Einstieg Clip Transaktionsdeal Jelmoli
- Definition
- Objekt / Projekt
  - Phasen der Immobilientransaktion
  - Datenraum
  - Hauptprüfungspunkte
  - Kernprozesse
  - Financial Due Diligence
  - Gliederung des Due Diligence Bericht
  - Projektorganisation
  - Beispiel Sihlcity
  - Fazit DD

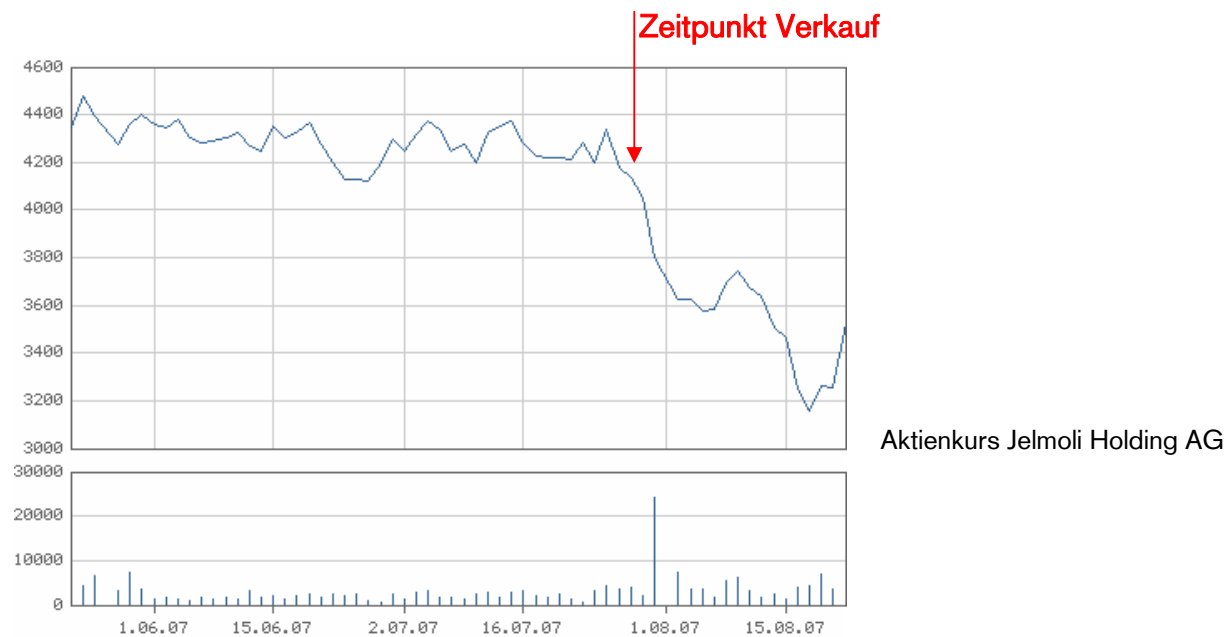
# DD am Beispiel der Jelmoli Holding AG

1. Umbruch – Strategiewechsel mit Neuausrichtung
2. internationaler Druck – Kauf durch Ausländer 3.4 Mia.
3. Wachstum – Käufer sieht Potential
4. Nachhaltigkeit, Lebensqualität, Standortqualität – Sicherheit CH

# DD am Beispiel der Jelmoli Holding AG

31.07.2007 - 08:16 (© GodmodeTrader - <http://www.godmode-trader.ch/>)

*Nach Überprüfung aller Optionen ist der Verwaltungsrat der Jelmoli Holding AG überzeugt, dass der Verkauf des Liegenschaftensportfolios und die Zusammenarbeit mit dem neuen Eigentümer der Immobilien, die bestmöglichen Chancen bietet, Mehrwert für die Aktionäre zu schaffen und gleichzeitig die Arbeitsplätze langfristig zu sichern.*



Aktienkurs Jelmoli Holding AG

# Definition

Due Diligence = “gebotene Sorgfalt” = sorgfältige Prüfung

gezielte Suche nach Dealbreakern

“No Surprise” Situationen schaffen



# Immobilien Due Diligence

## 1. Objekt (bestehende Immobilien)

- Beurteilung Bauzustand
- Mietmix/ Mietverträge/ Mieteinnahmen
- Sachrechtliche Verpflichtungen
- ...

## 2. Projekte (Projektentwicklungen)

- Werkvertrag
- Vermietungsrisiken
- Projektbeurteilung
- Bewilligungsfähigkeit
- Realisierungsrisiken
- ...

# Phasen der Immobilientransaktion

Strategie und Planungsphase

Kontakt und Sondierungsphase



Letter of Intent

- Zeitraum für DD
- Vereinbarung bez. Zugriff auf Daten
- Entschädigung bei negativem Entscheid
- Preisspanne

DD- und Verhandlungsphase

Abschlussphase



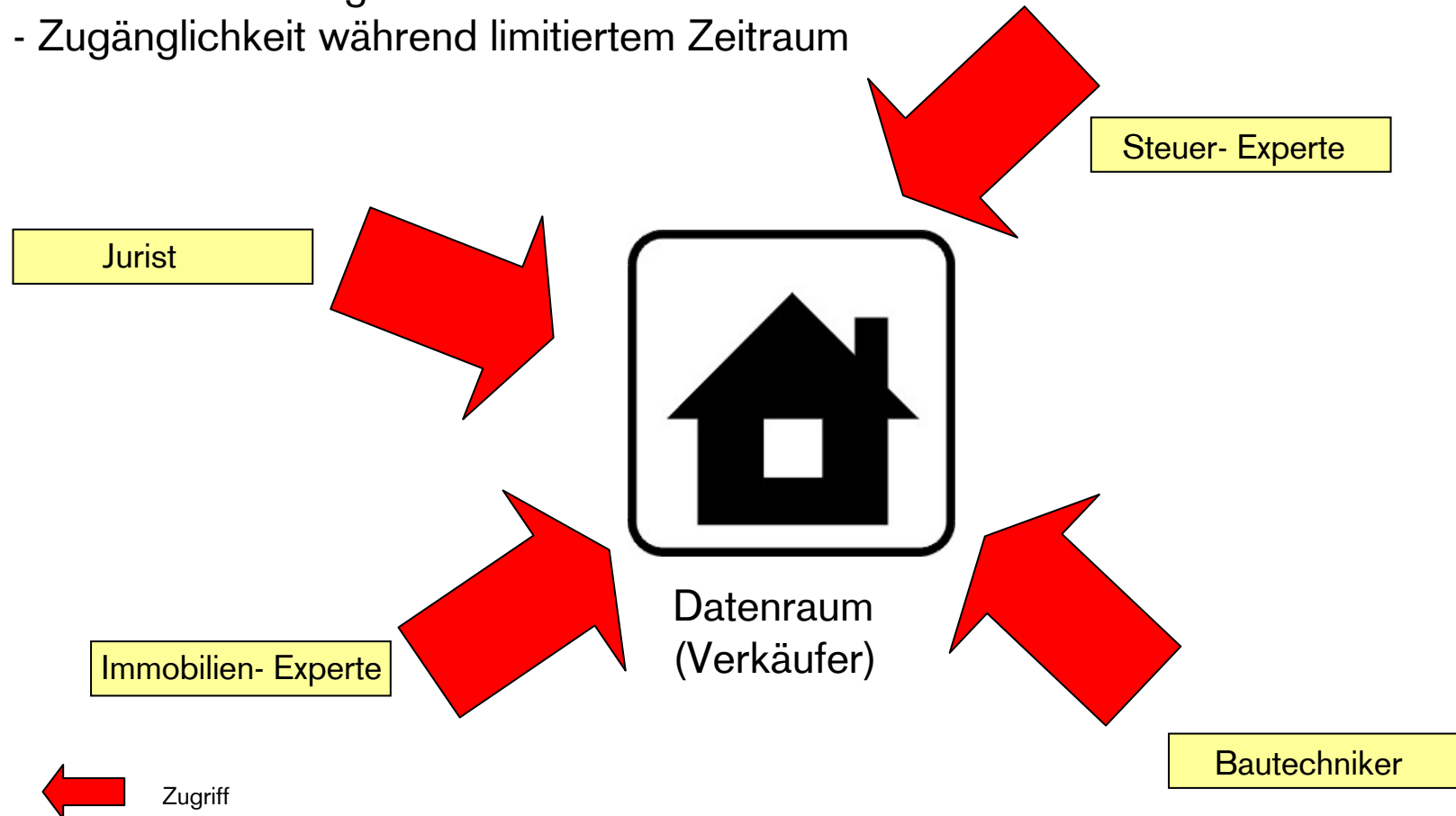
oder





# Datenraum

- Alle relevanten Unterlagen zur Beurteilung des Projekts/ Objekts
- Keine Geschäftsgeheimnisse wie z.B. Umsatzrenditen
- Zugänglichkeit während limitiertem Zeitraum





# Hauptprüfungspunkte der Immobilien Due Diligence

## Standort und Marktumfeld

- Standortanalyse: Makrostandort (Gemeinde, Region) und Mikrostandort (Stadtteil, Gebiet)
- Marktanalyse: Nutzer- und Investorenmarkt, Wettbewerbsposition und zukünftige Marktchancen

## Bauliche/ Gebäudetechnische Aspekte

- Objektbegehung: Bestandesaufnahme (Konstruktion, Funktionalität)
- Formale Untersuchung: Plausibilisierung Kubatur- und Flächenberechnung, Flexibilität Vermietbarkeit, Auflagen Baubewilligung, Schnittstellen

## Rechtliche Aspekte

- Eigentumsrechtliche Situation und Dienstbarkeiten, Konformität mit Bau- und Zonenverordnung
- Mietverträge, Serviceverträge, Garantieansprüche u.a.

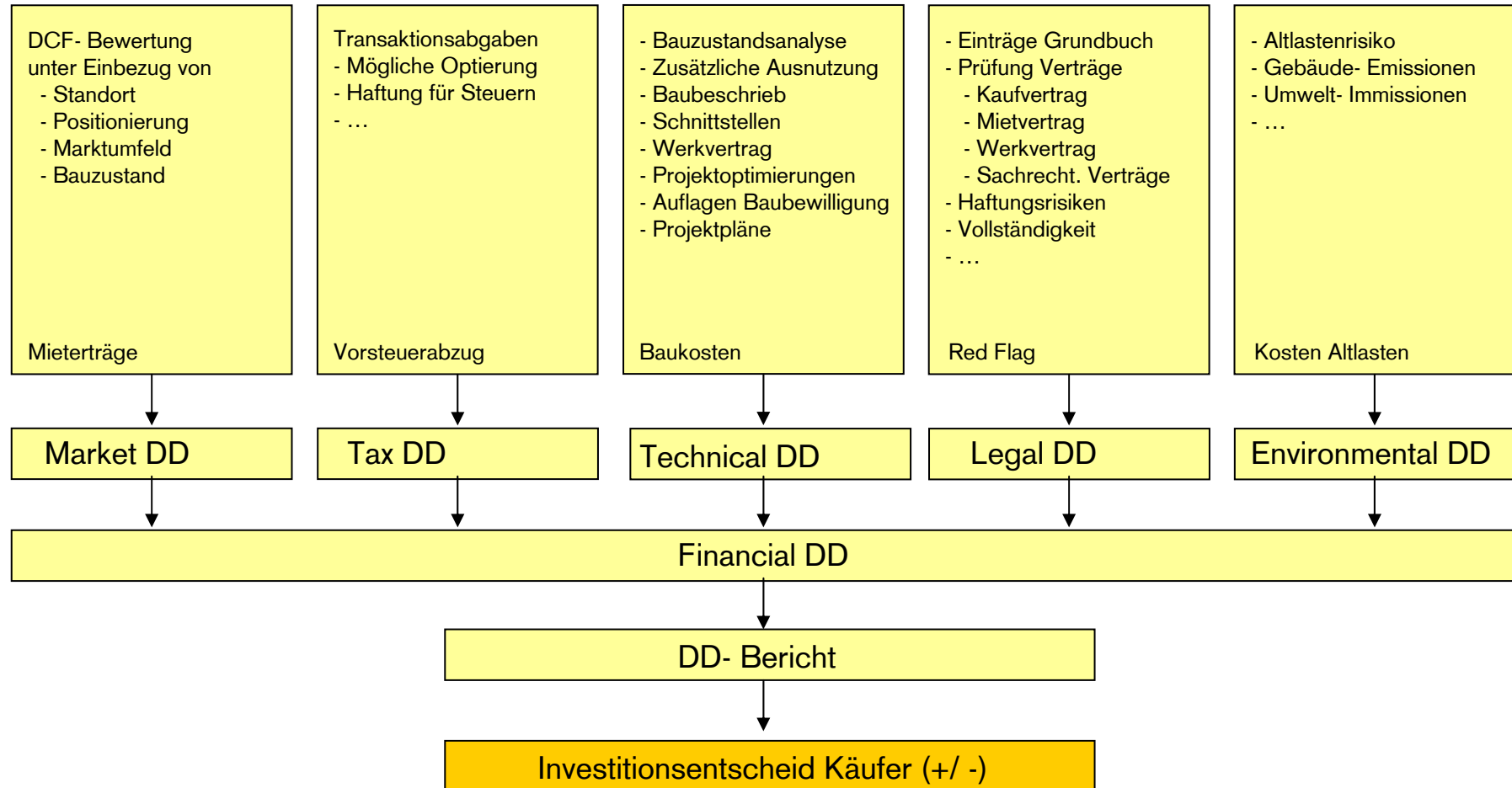
## Steuerliche Aspekte

- Objekte: Liegenschaftsabgaben, Handänderungssteuer
- Projekte: Allfällige Mehrwertsteueroptimierungen

## Umweltrisiken

- Altlastensanierung

# Kernprozesse der Immobilien Due Diligence



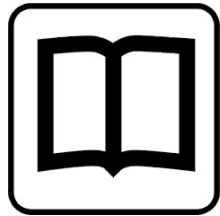
# Financial Due Diligence

- Grundstück	...
- Werkkosten	...
- Optimierungen	...
- Vermarktung/Marketing	...
- Kommunikation / Recht / BTH...	...
- Vorsteuern	...
- Projektleitung	...
- Finanzierung	...
- Reserven, Leerstände	...
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1'000</b>

- Miete	60
- Eigentümerkosten	- 4
<b>Ertrag Brutto</b>	<b>60</b>
<b>Ertrag Netto</b>	<b>56</b>

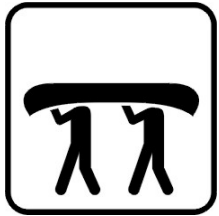
Nettorendite  $56/1'000 = 5.6\%$

Bruttorendite  $60/1'000 = 6.0\%$

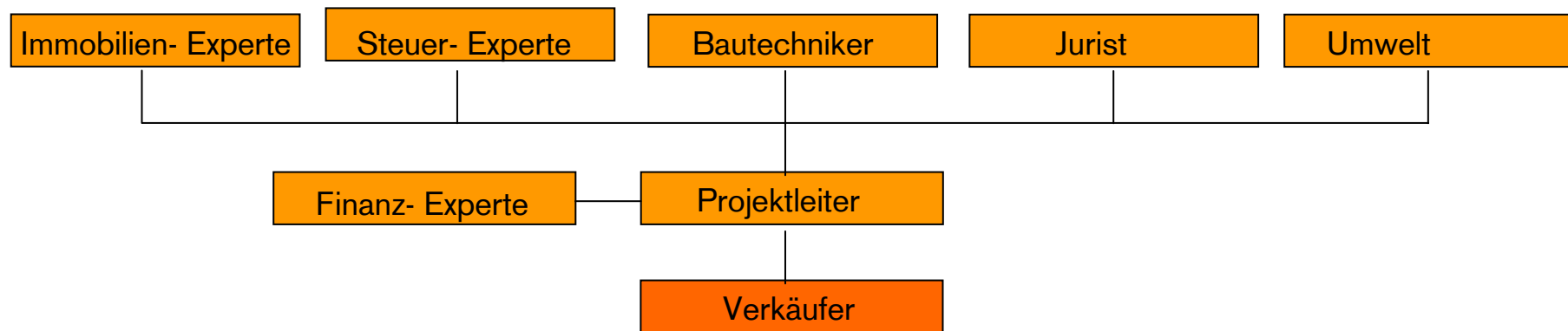
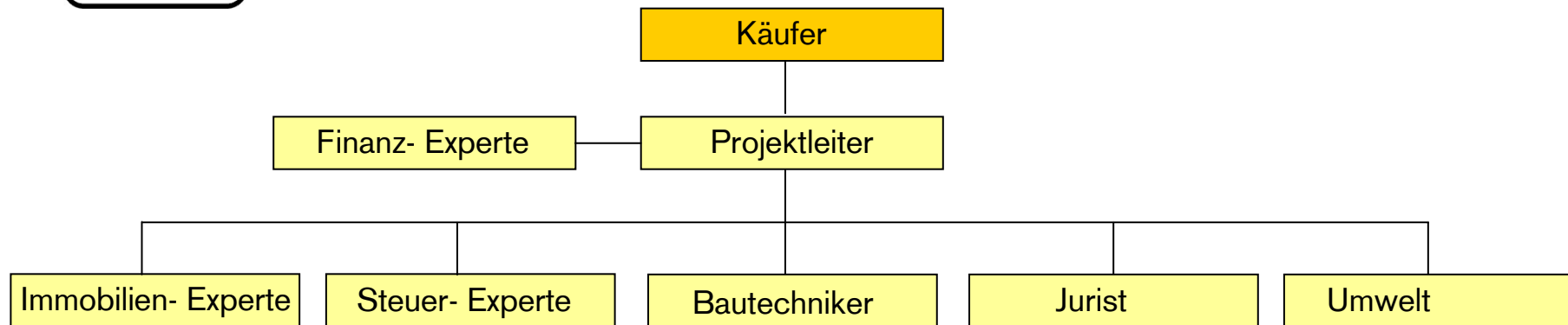


# Gliederung eines Due Diligence Bericht

1. Prüfungsauftrag
2. Prüfungsumfang
3. Grundsätzliche Informationen über die beabsichtigte Transaktion
4. Ziel und Zweck der Transaktion
5. Analysen:
  - a) der rechtlichen Situation
  - b) der steuerlichen Situation
  - c) der finanzwirtschaftlichen Situation
  - d) des Branding, Konzept
  - e) die Marktwertanalyse (Mietertag)
  - f) der Reservationsvereinbarungen
  - g) der Technik (Bau, Gebäudetechnik, Facility Management)
  - h) der Betriebskosten
  - i) der Organisationsanalyse
  - j) der Umweltanalyse
6. Zusammenfassendes Ergebnis
7. Schlussbemerkung
8. Anhang



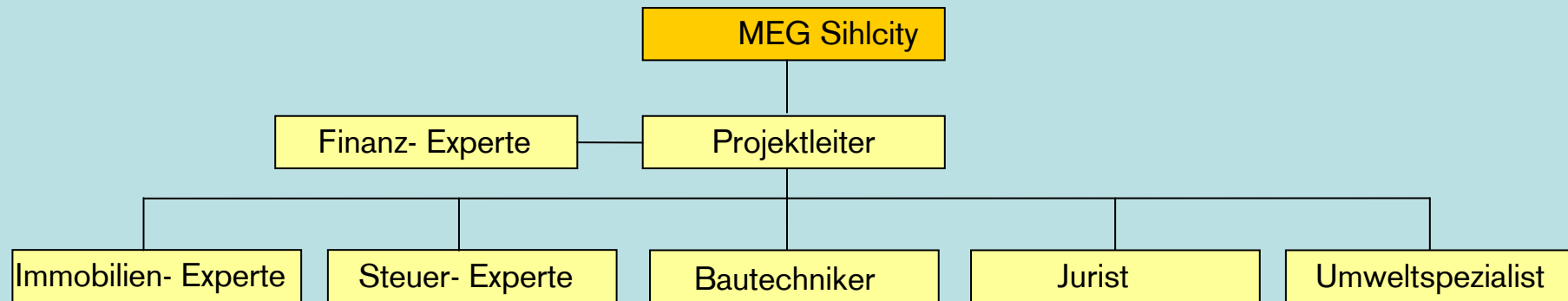
# Projektorganisation Due Diligence



# Beteiligte am Beispiel Sihlcity

Projektentwickler und Verkäufer	Karl Steiner AG (6 Pers.)
DD- Support	Price Watherhouse Copers
...	Diverse Experten
Investor	wird gesucht
Projektleiter	Credit Suisse Asset Management (2 Pers.)
Projektmanagement	Credit Suisse und Emch+Berger
Immobilienexperten	Credit Suisse, Wüest & Partner, Colliers SA
	Eckert Real Estate Management, City Management AG
Steuerexperte	Credit Suisse Asset Management
Juristen	CMS von Erlach Klainguti Stettler, Wille
Bautechnik	Emch + Berger, Amstein + Walthert , René Bächler
Umwelt	....

# Organisation am Beispiel Sihlcity



## Arbeitsablauf/ Handling/ Schnittstellen zwischen DD-Partner

- Werkvertrag: Bautechniker/ Jurist/...
- Fahrtenmodell: Immobilienbewertung/ Vermietung/ Jurist/...



# Verhandlungsphase am Beispiel Sihlcity

Projektanpassungen:	Gesamterschliessung Mall, Lage Hotel, verzicht Medienturm
Landkaufvertrag:	unbesetztes, mieterfreies Land, Altlastenbereinigung
TU-Werkvertrag:	Kopplung mit Landkaufvertrag und Mietvertrag, Erfüllungsgarantie, Optimierung Mietflächen, Teuerung, Mieterausbauten, Anpassungen der Verkehrsanlagen, Baubeginn und Eröffnung
Vermietung:	CS Standard, Mandat Vermietung, Mandat Center Management
Werkpreis:	Reduktion

# Datenraum am Beispiel Sihlcity

-Datengrundlage aufgearbeitet in folgende Themenbereiche:

- Projekt- Businessplan
- Grundstück
- Bewilligungen
- Investor
- Projektorganisation
- Informationsmanagement
- Projektdefinition
- Betrieb - Facility Management
- Planung
- Ausführung
- Umweltmanagement
- Marketing
- PR und Kommunikation
- Vermarktung, Kostenmanagement
- Terminmanagement
- Wirtschaftlichkeit
- Vertragsmanagement
- Qualitäts- und Risikomanagement
- Reporting

# Fazit der sorgfältigen Prüfung (DD)

- Dealbreaker erfasst
- Erkenntnisse zusammengefasst
- Muss Kriterien definiert
- Auswirkungen auf den Kaufpreis

Fazit:

- Entscheidungsgrundlage
- Verhandlungsstrategie
- Zielvorgaben (Budget) für alle Bereiche

# Fazit: Immobilien Due Diligence

**Theorie allg. / Interview mit Experten / Bautechnisch**

**Konzentration auf Kernprozesse**

**Vernetzte Spezialisten**



**Emch+Berger AG**  
**Gesamtplanung Hochbau**