

A person in a blue shirt is working at a desk. Their right hand is on a black calculator, and their left hand is holding a blue pen over an open notebook. A smartphone is also visible on the desk. The background is blurred, showing a white wall and a lamp.

Financial Due Diligence

Werte ermitteln.
Werte schaffen.

Klarheit, Werte, Entscheidungen: Was steckt wirklich in Ihrer Immobilie?

Ob als private Bauherrschaft, als öffentliche Hand oder als institutionell Investierender – jede Immobilie ist einzigartig und bringt individuelle Chancen, Risiken und Anforderungen mit sich. Doch oft liegen diese nicht auf den ersten Blick offen: unklare Vertragslagen, unvollständige Unterlagen, undurchsichtige Kostenstrukturen oder unerkannte Schwächen im Markt- und Standortumfeld können den Erfolg einer Transaktion erheblich beeinflussen.

Gerade bei größeren Investitionen zählen fundierte Fakten statt vager Vermutungen. Denn Immobilien sind standortgebunden, intransparent, schwer vergleichbar, von langer Lebensdauer und verursachen hohe Investitionskosten.

Dies macht sie zu einem verhältnismäßig risikobehafteten Wirtschaftsgut. Im Rahmen von Transaktionen sollten Immobilien deshalb sorgfältigen Prüfungen unterzogen werden. So lassen sich Chancen und Risiken, die im Zusammenhang mit dem Transaktionsobjekt und dessen Umfeld stehen, transparent machen und Investitionsentscheidungen erleichtern. Unsere Financial Due Diligence liefert Ihnen genau das: eine transparente, wirtschaftliche Bewertung Ihrer Immobilie – objektiv, nachvollziehbar und praxisnah. Wir machen Stärken sichtbar, identifizieren Schwachstellen und zeigen Ihnen auf, wo echtes Potenzial liegt. Damit Sie heute klar entscheiden können – und morgen mit Sicherheit handeln.

Sicher zur Transaktion:



ANALYSE

Wir analysieren die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. sämtliche Zahlungsströme, die mit dem Transaktionsobjekt verbunden sind.

Dabei konzentrieren wir uns nicht nur auf monetäre Vorgänge der Vergangenheit und Gegenwart, sondern berücksichtigen insbesondere zukünftige Trends.



FOKUS

Unser Fokus liegt auf den Miet- und Pachtverträgen, die Struktur der Mietparteien, den Bewirtschaftungskosten und den Verträgen der Gebäubewirtschaftung.

Wir ermitteln den Immobilienwert auf Basis einschlägiger Marktdaten, Benchmarks und eigener Erfahrungswerte, indem wir insbesondere die Nachhaltigkeit der bestehenden Mietverträge, das Mietsteigerungspotenzial und die Höhe der anfallenden Nutzungskosten analysieren.



GANZHEITLICHE BEWERTUNG

Zur ganzheitlichen Bewertung sind individuelle Standort- und Marktanalysen hinsichtlich des Umfelds und der Einflüsse der Immobilie notwendig.

Im Rahmen der standortspezifischen und marktwirtschaftlichen Untersuchung betrachten wir sowohl die unmittelbare Nachbarschaft als auch das weitere Umfeld der Immobilie. In diesem Zusammenhang analysieren wir ebenso die aktuellen Einflüsse aufgrund wirtschaftlicher, politischer und gesetzlicher Entwicklungen im Hinblick auf den gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

Schritt für Schritt zur Entscheidung

Wie gehen wir vor?

Unser Vorgehen ist strukturiert, transparent und belastbar – von der ersten Analyse der Datenlage bis hin zum finalen Report sind wir für Sie da.

1. Analyse der Datenlage

Im ersten Schritt des Due Diligence-Prozesses analysieren wir die Datenbasis. Dabei prüfen wir einerseits die Vollständigkeit bzw. Plausibilität der uns übergebenen Dokumente und erweitern andererseits die Datenbasis durch „Desk Research“, eine Objektbesichtigung und den proaktiven Frage-Antwort-Prozess (Q & A Prozess).

2. Red Flag Report

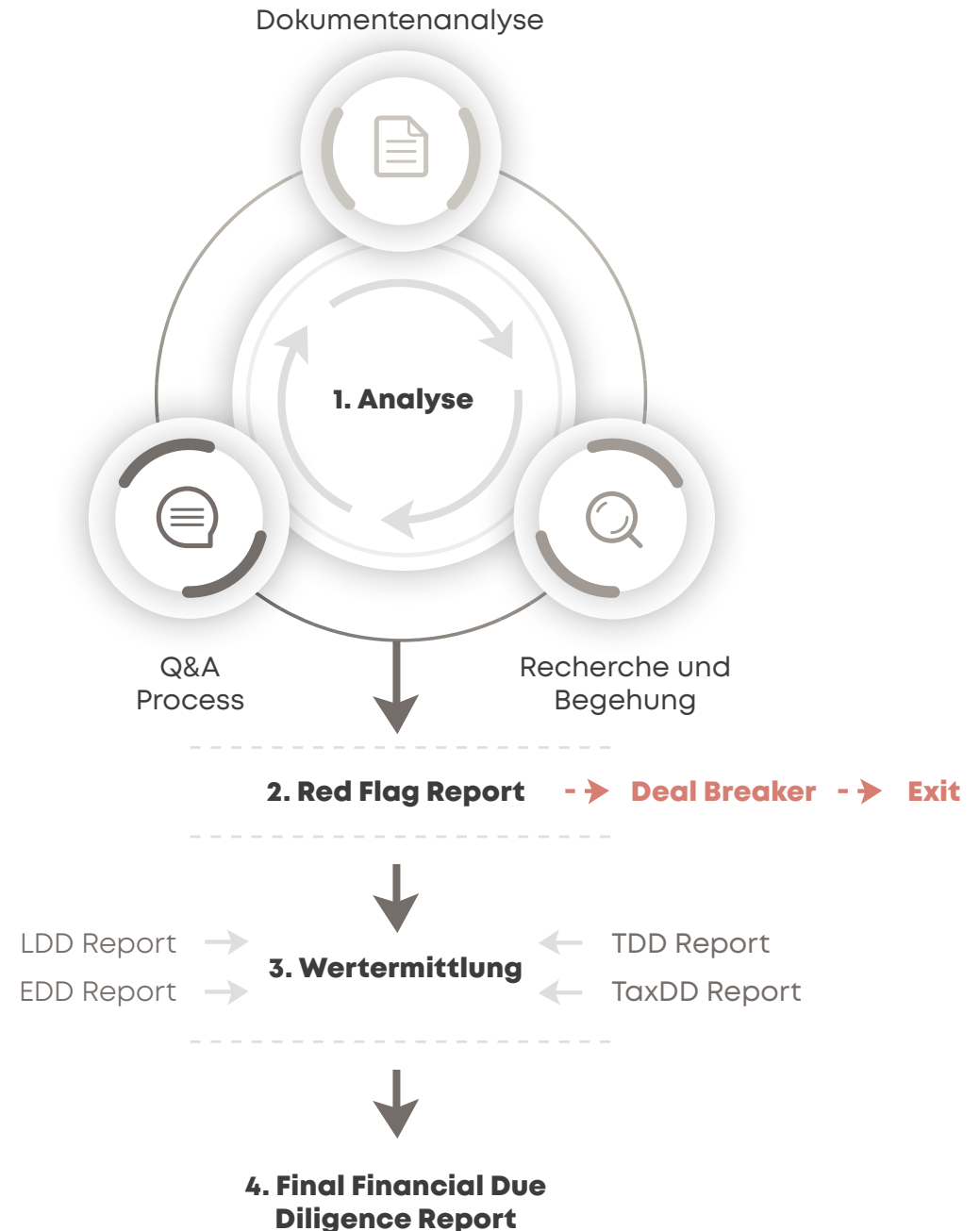
Im zweiten Schritt, dem Red Flag Report, erhalten Sie eine Zusammenstellung der bis dato identifizierten Risiken und möglichen Deal Breaker, sodass frühzeitig die Entscheidung für oder gegen einen Exit getroffen werden kann.

3. Wertermittlung

Unter Einbeziehung der Ergebnisse weiterer Due Diligence-Bereiche (Technical, Environmental, Legal, Tax) ermitteln wir im dritten Schritt den marktkonformen Immobilienwert als Basis für die Kaufpreisverhandlung.

4. Final Report

Die Untersuchungsergebnisse werden in dem finalen Financial Due Diligence Report zusammengefasst. Mit diesem Report erhalten Sie nicht nur eine Bewertung des Status Quo, sondern auch eine Zusammenstellung von Chancen und Risiken, Entwicklungspotenzialen, Lösungsvorschlägen und Handlungsempfehlungen, die Ihnen als Grundlage für eine solide Investitionsentscheidung dient.



Scope of Work

Typischer Untersuchungsumfang für ein Bestandsobjekt, kaufmännische Due Diligence, Asset Deal



1. Gebäudebegehung

- Durchführung eines Ortstermins
- Kurze Objektbeschreibung und Einschätzung des Gebäudestandards
- Ausführliche Objektbeschreibung (sofern keine TDD durchgeführt wird)
- Fotodokumentation (sofern keine TDD durchgeführt wird)



2. Datenraum bzw. -basis

- Erstellung einer Checkliste über vorhandene und nachzufordernde Unterlagen
- Erste Sichtung der Unterlagen, u. a. Mietverträge inkl. Nachträgen und Anhängen, Listen der Mietparteien, Mietflächenaufstellungen, sonst. Informationen der Mietparteien, Aufstellungen zu offenen Posten, Zusatz- und Sonderregelungen



3. Kosten- und Ausfallrisiken

Mietvertragliche Regelungen (ersetzt nicht eine rechtliche Due Diligence)

- Allgemeine Durchsicht der Mietverträge hinsichtlich maßgeblicher Kosten- und Ausfallrisiken, z. B. Nebenkostenumlageregelungen, Wertsicherungs- bzw. Mietanpassungsregelungen, Mietsicherheiten, Konkurrenzschutzklauseln, Laufzeit
- Bewertung der Risiken

Miethöhe

- Durchführung einer Standort- und Marktanalyse (Mikro- und Makrostandort, Angebot, Nachfrage und Preise)
- Marktrecherche und Beschaffung von Marktdaten (städtische Kennzahlen, Mietpreisspiegel, IVD, ImmoScout etc.)
- Durchführung Fachinterviews
- Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse, Abgleich mit mietvertraglich vereinbarten Mietpreisen und Angabe von marktüblichen Mietpreisen

Mietparteien & Mietsituation

- Einholung von Bonitätsauskünften und Bewertung
- Bewertung Vermietungsstand, Mietparteienmix- und Struktur

Betriebskosten gemäß DIN 18960

- Analyse der Betriebskostenabrechnungen von bis zu 3 zurückliegenden Jahren auf Basis von Betriebskostenabrechnungen, Aufbereitung in Tabellenform und Strukturierung gemäß DIN 18960
- Strukturierung der Betriebskosten nach umlage- und nicht umlagefähigen Kosten und überschlägiger Abgleich mit mietvertraglichen Regelungen



4. Replacement- bzw. Wiederherstellungskosten

- Ermittlung der Replacement-Kosten auf Basis von Normalherstellungskosten (NHK)



5. Wertermittlung (market value / investment value)

- Durchführung einer Verkehrswertermittlung anhand von normierten nationalen Verfahren (Immobilienwertermittlungsverordnung) unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus Ziff. 2 und der TDD
- Durchführung einer Rentabilitätsberechnung anhand der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus Ziff. 2, der TDD und Finanzierungskosten des Auftraggebenden



6. Reporting

- Q&A-Liste
- Red Flag Report
- Financial Due Diligence-Bericht

Aus der Praxis

Kunde: CEWE Stiftung

Was ist eine Immobilie wirklich wert?

Diese Frage stellt sich bei jeder Transaktion – ganz gleich, ob man auf der Seite des Kaufenden oder des Verkaufenden steht. Besonders herausfordernd wird sie an Standorten, an denen wir zwar aktiv sind, aber keine tiefgreifende Marktkennntnis haben.

Mit Diederichs haben wir einen erfahrenen Partner gefunden, der uns bei mehreren Projekten in Sachsen und Nordrhein-Westfalen mit fundierten Financial Due Diligences unterstützt hat.

Das Team analysiert nicht nur Märkte, Mietverträge, Rechte und Belastungen, sondern liefert auch belastbare Wertermittlungen als Grundlage für unsere Entscheidungen.

Die Gutachten von Diederichs sind klar strukturiert, nachvollziehbar und auf den Punkt gebracht. Besonders schätzen wir die zuverlässige, flexible und termintreue Zusammenarbeit – eine echte Unterstützung bei anspruchsvollen Transaktionen.



Heinrich Wienken
Leiter Konzernimmobilien
CEWE Stiftung & Co. KGaA

Unsere Leistungen auf einen Blick:

Im Bereich Financial Due Dilligence untersuchen und bewerten wir die folgenden Faktoren für unsere Auftraggebenden:

- ✓ Boden- und Sachwerte
- ✓ Bau-, Verwertungs- und Wiederherstellungskosten
- ✓ Bewirtschaftungskosten
- ✓ FM- und Wartungsverträge
- ✓ Finanzierungs- und Transaktionskosten
- ✓ Miet- und Pachtverträge
- ✓ Mieterträge und -steigerungspotenzial
- ✓ Fluktuationsraten
- ✓ Mietparteienstruktur und -bonität
- ✓ Marktpreise und -daten
- ✓ Standortfaktoren auf Mikro- und Makroebene

Diederichs im Portrait

Diederichs, gegründet 1978, gehört zu den führenden und leistungsfähigsten Bauprojektmanagementbüros in Deutschland. Die unabhängige Unternehmensgruppe beschäftigt rund 170 Mitarbeitende an elf Standorten in Berlin, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wuppertal. Spezialisiert auf Hochbau und Infrastrukturprojekte zählt Diederichs unterschiedlichste Auftraggebende aus der Privatwirtschaft sowie öffentliche Bauherrschaften wie Bund, Länder und Kommunen zu seiner Kundschaft. Mehr über unsere renommierten Projekte erfahren Sie auf unserer [Website](#).

Das Leistungsportfolio von Diederichs umfasst u. a. Projektleitung, Projektsteuerung, Projektcontrolling, öffentlich-private Partnerschaft, Projektkommunikationssystem, Nachhaltigkeitsberatung, Due Diligence (Technical, Environmental, Financial, Commercial), Vergabeverfahren, Wettbewerbsmanagement, Städtebauliche Beratung, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Bedarfsplanung, Lean Construction, Claim Management, Mietparteienkoordination.

Diederichs

Kontakt:

Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG
Laurentiusstraße 21 | 42103 Wuppertal

Ansprechpartner: Dipl.-Ök. Martin Pridik
Telefon: +49 202 245 710
E-Mail: martin.pridik@diederichs.eu

www.diederichs.eu



Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Ök. Martin Pridik
Vorstand

Immobilien sind besonders gefragte Investments. Jede Immobilie, ihr Standort und ihre Geschichte sind einzigartig und damit strukturell anspruchsvoll. Unsere Erfahrungen zeigen, dass jede Due Diligence neue Herausforderungen birgt und individuelle Lösungsansätze erfordert. Mit unserer immobilienwirtschaftlichen und technischen Expertise können wir eine fundierte Werteinschätzung sicherstellen und damit die Performance Ihres möglichen Investments transparent machen.

Herzlichst, Ihr