

AUF HERZ UND NIEREN

SORGFÄLTIG GEPRÜFT?

DREH- UND ANGELPUNKT FÜR INVESTMENTS

Die Nachfrage nach Technischen Due Diligences (TDD) ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Anlagedruck, ein härter werdender Wettbewerb und ein oft notwendiges hohes Tempo bei der Abwicklung der Deals haben auch die Durchführung einer Technischen Due Diligence verändert: Einerseits werden die Vorlauf- und Bearbeitungszeiten immer kürzer, andererseits nehmen die TDDs für Neubau-Developments deutlich zu. Mit 90 Prozent ist ihr Anteil bei WITTE im Segment TDD-Wohnungsbau überdurchschnittlich stark angestiegen. Was auch daran liegt, dass Wohnungsbestände derzeit kaum noch gehandelt werden. Was hat sich im Umgang mit Technischen Due Diligences verän-

dert? Wie lassen sich Ankaufsprozesse erfolgreich in einer angespannten Marktphase steuern?

BESCHLEUNIGEN – MIT HOHEM EINSATZ

Exklusivität beim Ankauf ist seltener, die Vorlaufzeiten für technische Ankaufsprüfungen sind kürzer geworden – ein Wandel, der hohe Flexibilität, Schnelligkeit und strukturierte Prozesse verlangt. Zudem hat sich die Verantwortung für die technische Bewertung auf die Käuferseite verlagert. Viele institutionelle Investoren haben deshalb inzwischen ihre technischen Kompetenzen verstärkt und arbeiten mit



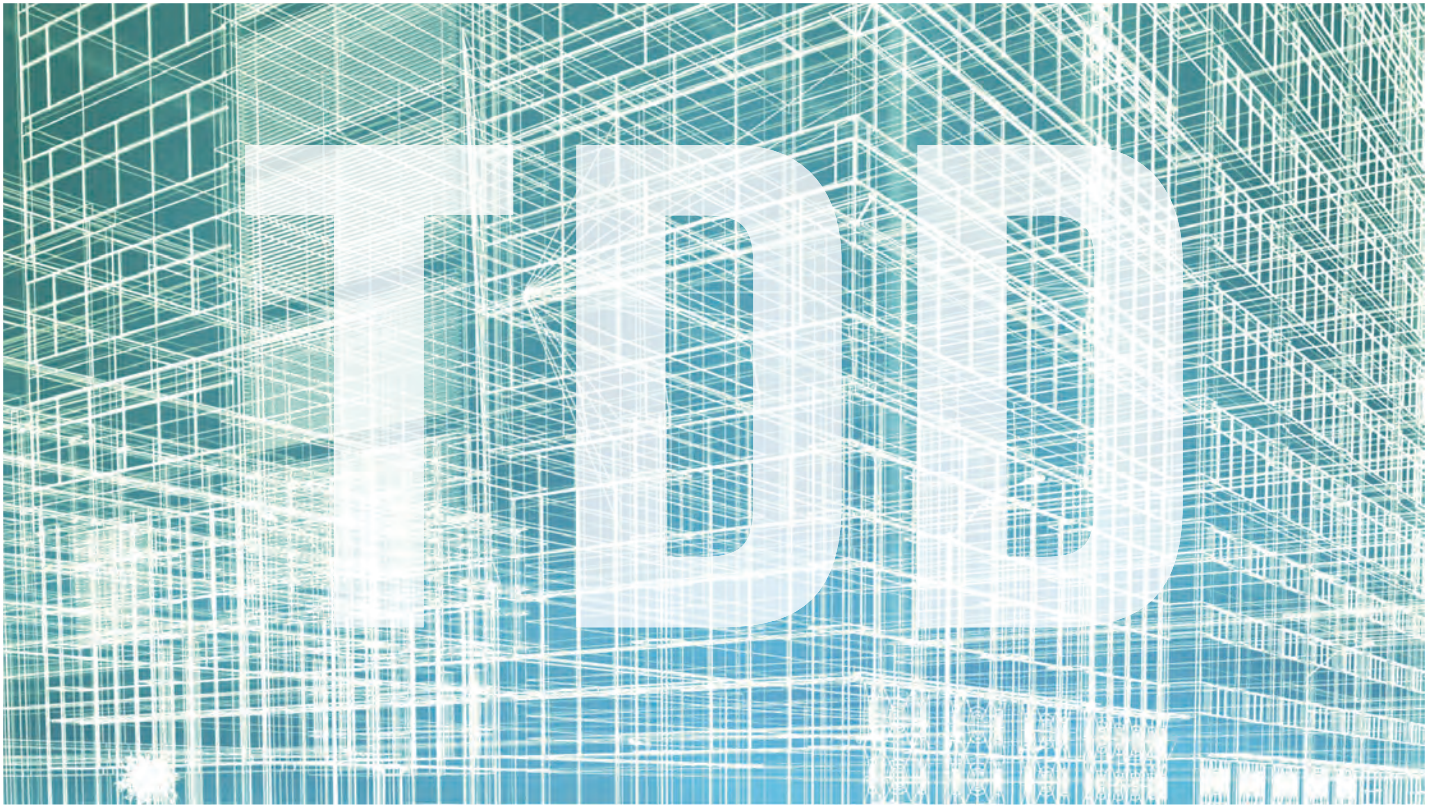
Häufig angefragt: die TDD für eine „Projektentwicklung im Wohnungsneubau“

Projekt: The Garden Berlin, Fertigstellung 2016

standardisierten Anforderungsverzeichnissen, in denen alle kaufrelevanten Daten erfasst sind. „Das Ankaufsprofil ist heute wesentlich differenzierter als früher. Daran zeigt sich eine weit fortgeschrittene Professionalisierung unserer Auftraggeber“, erläutert Christoph Endres, Bereichsleiter TDD bei WITTE. Doch auch für den Projektsteuerer hat sich vieles verändert. Oft stehen ihm – statt früher vier bis sechs – nur zwei Wochen für die sorgfältige Prüfung zur Verfügung. Bieterverfahren und geringe Transaktionsspannen erfordern dabei, ad hoc reagieren zu können oder lückenhafte Datenräume zügig zu füllen und die dafür notwendigen Informationen auch direkt aus den Archiven zu sammeln.

DAS TEMPO ANZIEHEN – MIT ZWEI STANDARDVERZEICHNISSEN

Für die effektive Bearbeitung durch das TDD-Team hat WITTE schlanke Prüfkataloge erarbeitet: „Die Aufgabenstellungen für die Durchführung einer TDD für ein Bestandsobjekt oder aber eine Projektentwicklung weichen weit voneinander ab. Für eine effiziente und zügige Bearbeitung sind – anstelle eines Gesamtverzeichnisses – deshalb zwei unterschiedliche, auf die jeweilige Aufgabenstellung zugeschnittene Standardkataloge notwendig“, erklärt Endres. „Darüber hinaus nutzen wir flexible Standardprofile, die jeweils auf die Objekte oder Wünsche des Käufers individu-



ell zugeschnitten werden.“ Um ebenso schnell wie fundiert arbeiten zu können, verzichtet WITTE auf die Beauftragung externer Mitarbeiter und setzt ausschließlich eigene Projektleiter ein. Nur so kann eine durchgängig hohe Qualität gewährleistet werden. Ein erfahrenes, spezialisiertes Kernteam arbeitet dabei eng mit den Experten der ECG-Partnerunternehmen zusammen, die das technische und rechtliche Know-how, z. B. zu Gebäudetechnik oder Vertrags- und Baurecht, ergänzen.

DAS BAUSOLL IM BLICK

Bis vor wenigen Jahren gehörte zum typischen Aufgabenprofil für eine Technische Due Diligence vor allem, Risiken

hinsichtlich der Bausubstanz aufzudecken, Kosten zu schätzen und mögliche Dealbreaker früh zu identifizieren. Heute, mit dem wachsenden Wohnungsmarkt, nehmen TDDs für Neubau-Projektentwicklungen stark zu. Hier jedoch mit anderem Fokus: Untersucht werden vor allem potenzielle Abweichungen vom Bausoll, also Risiken, die im Projektverlauf bis zur Übernahme auftreten können. Dazu gehört, dass Baubeschreibungen, Planungsunterlagen und Kaufverträge von Anfang an klar und technisch präzise definiert werden, um Abweichungen frühzeitig festzustellen und kostenintensive Auseinandersetzungen, z. B. über eine ungenügende Ausführung, von vornherein auszuschließen. In vielen Fällen wird WITTE anschließend auch für das Projektcontrolling beauftragt.



MEHR LEISTUNG FÜR DEN KAUFERFOLG

Mit dem veränderten Markt werden im Rahmen der TDD zudem viele zusätzliche, umfangreiche Leistungen abgefragt wie Fachgutachten, etwa zu Brandschutz oder Statik, die Environmental Due Diligence (EDD) oder eine profunde Beratung zur Entwicklung von Nachnutzungskonzepten. Oft begleitet das WITTE-Team seine Auftraggeber bis zur Beurkundung und stimmt gemeinsam mit dem Legal Team die technischen Sachverhalte in den Kaufverträgen ab.

Auch wenn in einem prosperierenden Markt Investoren zunehmend bereit sind, technische Risiken zu tragen, bleibt die Technische Due Diligence ein unverzichtbarer Baustein der Ankaufprüfung.

Martin Berghoff

Quantum Immobilien AG, Hamburg

„WITTE zeichnet sich durch seine proaktive, zielorientierte Vorgehensweise, gepaart mit tiefgehender technischer Expertise, Zuverlässigkeit und Sorgfalt, aus.“

Michael Keune

Catella Real Estate AG, Berlin

„Ich schätze an dem TDD-Team von WITTE die Fähigkeit, in Verhandlungen zur Bauqualität mit der Verkäuferseite unsere Interessen stets mit hoher Professionalität und der dafür notwendigen Empathie erfolgreich durchzusetzen.“