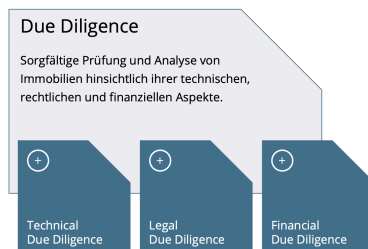




# LIMA INVEST IMMOBILIEN

## Due Diligence - die Sorgfaltsprüfung

Eine Due Diligence, die Sorgfaltsprüfung bei der Investition in eine Immobilie oder ein Immobilienportfolio, berücksichtigt sämtliche **technischen, rechtlichen** und **finanziellen** Aspekte (dreifache Bestandsaufnahme) sowie ihr derzeitiges und künftiges Zusammenspiel. Auf dieser Grundlage lassen sich sämtliche Chancen und Risiken des / der Objekte/ s exakt ablesen und die Rendite zuverlässig beurteilen.



### 1) Nah an der Substanz:

#### **Technische Due Diligence**

In diesem Teilbereich der DD überprüft und analysiert man insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung, sowie die Kosten für diese und die Hebung von Baureserven und etwaige Umbauten und Umnutzungen. Diese Bestandsaufnahme erfolgt oftmals durch Bauingenieure und Architekten mit einer anschließenden Analyse und Beurteilung der Ergebnisse durch Fachleute.

- + Technische Prüfung bzgl. Zustand und Schadstoffen
- + Ermittlung der Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung
- + Ermittlung des Modernisierungsaufwandes von Leerstandsflächen oder für Nachvermietung
- + Beurteilung der Kosten bei Hebung von Baureserven, Umnutzungen oder Umbauten

### 2) Nah am Vertrag:

#### **Rechtliche Due Diligence**

Im Teilbereich der rechtlichen DD werden rechtliche und vertragliche Situationen des betreffenden Investments überprüft. Hierzu werden detailliert alle relevanten Fakten, z.B. Mietverträge und Nutzungsvereinbarungen aufgenommen. Zudem wird Einsicht in das Grundbuch genommen, alle relevanten Satzungen und Verzeichnisse genommen, sowie Genehmigungen, Vereinbarungen und sämtliche Miet- und Nutzungsverträge geprüft.

- + Grundbuch- und Erschließungssituation
- + Bau-, Altlasten- und Denkmalschutzverzeichnisse
- + Erhaltungs- und Sanierungssatzungen
- + Bau- und Nutzungsgenehmigungen
- + Miet-, Wartungs-, Service und Versorgungsverträge

### 3) Nah an der Rendite:

#### **Finanzielle Due Diligence**

Im dritten Teilbereich der DD wird die gesamte Finanzsituation des Objektes überprüft. Dabei werden alle wichtigen Einflussfaktoren auf die finanziellen Chancen und Risiken untersucht. Auf Grundlage der Daten vergangener Jahre wird eine valide Prognose für die kommenden Geschäftsjahre erstellt. Dafür ist es wichtig aktuelle Benchmarks für Sollwerte und Vergleichsobjekte zu kennen, um fundiert einschätzen zu können, welche Mieten marktgerecht sind. Dafür muss das Potential des Zielobjekt bestens analysiert werden, um passgenaue Strategien zu erstellen.

- + Makroanalyse zum Standort
- + Detaillierte Miete- und Objektübersicht
- + Rent Roll (Mieterliste)
- + Cashflow-Simulationen
- + Konzepte zur Nutzung und Optimierung