

Sandra Brezina

Due Diligence für den Wohnungsankauf für Private Offices

Bachelorarbeit

BEI GRIN MACHT SICH IHR WISSEN BEZAHLT



- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit, Bachelor- und Masterarbeit
- Ihr eigenes eBook und Buch - weltweit in allen wichtigen Shops
- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei www.GRIN.com hochladen
und kostenlos publizieren



Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Impressum:

Copyright © 2019 GRIN Verlag
ISBN: 9783346399779

Dieses Buch bei GRIN:

<https://www.grin.com/document/1010406>

Sandra Brezina

Due Diligence für den Wohnungsankauf für Private Offices

GRIN - Your knowledge has value

Der GRIN Verlag publiziert seit 1998 wissenschaftliche Arbeiten von Studenten, Hochschullehrern und anderen Akademikern als eBook und gedrucktes Buch. Die Verlagswebsite www.grin.com ist die ideale Plattform zur Veröffentlichung von Hausarbeiten, Abschlussarbeiten, wissenschaftlichen Aufsätzen, Dissertationen und Fachbüchern.

Besuchen Sie uns im Internet:

<http://www.grin.com/>

<http://www.facebook.com/grincom>

http://www.twitter.com/grin_com

Hochschule Biberach
Studiengang: Betriebswirtschaft (Bau und Immobilien)

Due Diligence für den Wohnungsankauf für Private Offices

Bachelorarbeit

Zur Erlangung des akademischen Grades des
Bachelor of Science

Vorgelegt von: Sandra Brezina

Abgabetermin: 18. Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	IV
Abbildungsverzeichnis.....	VI
1. Einleitung	1
1.1 Problemstellung.....	1
1.2 Zielsetzung und Vorgehensweise der Arbeit	2
2. Private Office	3
3. Grundlagen	5
3.1 Herkunft und Bedeutung des Begriffs Due Diligence	5
3.2 Due Diligence bei Immobilientransaktionen	5
3.3 Zielsetzung, Nutzen und Anlässe der Due Diligence.....	6
3.4 Arten der Due Diligence	7
4. Prozessablauf der Due Diligence	9
4.1 Die Beteiligten	9
4.2 Vorbereitung der Due Diligence	10
4.3 Durchführung der Due Diligence	12
4.4 Auswertung und Dokumentation der Due Diligence	13
5. Schwerpunkte der Due Diligence Real Estate.....	16
5.1 Rechtliche Due Diligence (Legal Due Diligence).....	16
5.1.1 Baurechtliche Situation	17
5.1.2 Grundbuchrechtliche Situation	18
5.1.3 Bau- und Altlastenverzeichnis	19
5.1.4 Denkmalschutz.....	20

5.1.5 Vertragsprüfung	20
5.1.5.1 Erschließungsverträge	20
5.1.5.2 Bauverträge	21
5.1.5.3 Architekten- und Ingenieurverträge	22
5.1.5.4 Miet- und Pachtverträge	22
5.1.5.5 Service- und Dienstleistungsverträge	23
5.1.5.6 Managementverträge	23
5.1.5.7 Darlehensverträge	23
5.1.5.8 Hinweise zur Gestaltung des Kaufvertrages	24
5.2 Technische Due Diligence (Technical Due Diligence)	26
5.2.1 Formale Prüfung	28
5.2.2 Physische Prüfung	29
5.2.3 Facility Management-Analyse	30
5.2.4 Erstellung einer Capex	32
5.2.5 Umwelt-Due Diligence (Environmental Due Diligence)	33
5.2.6 Inhalt der Objektberichte/ Auswertung der Erkenntnisse	34
5.3 Steuerliche Due Diligence (Tax Due Diligence)	35
5.3.1 Einkommenssteuer	36
5.3.2 Körperschaftsteuer	38
5.3.3 Gewerbesteuer	39
5.3.4 Erbschafts- und Schenkungssteuer	40
5.3.5 Grundsteuer	40
5.3.6 Umsatzsteuer	41
5.3.7 Grunderwerbssteuer	41
5.4 Die wirtschaftliche Due Diligence	42

5.4.1 Standortanalyse	43
5.4.2 Marktanalyse.....	45
5.4.3 SWOT-Analyse	47
5.4.4 Mieteranalyse.....	49
5.4.5 Finanzielle Due Diligence (Financial Due Diligence).....	50
5.4.6 Investitionsanalyse.....	50
5.5 Valuation Due Diligence (Immobilienbewertung).....	52
5.5.1 Bewertungsverfahren	52
5.5.2 Vergleichswertverfahren	52
5.5.3 Ertragswertverfahren.....	53
5.5.4 Sachwertverfahren	58
5.5.5 Discounted Cashflow Flow Methode	59
6. Schlussbetrachtung	61
Anhang 1: Due Diligence Checkliste	63
Anhang 2: Erforderliche Unterlagen für die Ankaufsprüfung.....	65
Anhang 3: Muster einer Absichtserklärung (Letter of Intent).....	71
Anhang 4: Beurteilung des Mikro- und Makrostandortes	76
Literatur- und Quellenverzeichnis	81

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
bzw.	beziehungsweise
CAPEX	Capital Expenditures
DCF-Verfahren	Discounted Casflow Verfahren
DD	Due Diligence
d.h.	das heißt
EnEV	Energieeinsparverordnung
EstG	Einkommensteuergesetz
etc.	ecetera
EU	Europäische Union
evtl.	Eventuell
FM	Facility Management
FM-Analyse	Facility Management Analyse
ggfs.	gegeben falls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.S.d.	im Sinne des
KG	Kommanditgesellschaft
Mrd.	Milliarde(n)
OHG	offene Handelsgesellschaft
PCB	Poly Chlorierte Biphenole
S.	Seite
sog.	sogenannt(e)
TDD	Technische Due Diligence
u.a.	unter anderem
UstG	Umsatzsteuergesetz