



Real Estate Due Diligence

Kompetenz und Weitblick

Expertise and vision

Für ein **nachhaltiges Immobilieninvestment** ist neben der Lage, der Infrastruktur, der Verkehrsanbindung und dem wirtschaftlichen Umfeld, auch die bauliche und technische Qualität des Gebäudes ein wesentlicher Baustein.

Technische Due-Diligence (TDD) ist die sorgfältige Prüfung einer Immobilie vor dem Kauf/Verkauf und hilft somit wirtschaftliche Risiken zu vermeiden. Gefahrenquellen sind für den Investor aufgrund der komplexen Thematik und Vielfalt an wertbeeinflussenden Faktoren häufig nicht erkennbar.

Für die TDD werden wir in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein speziell auf die zu beurteilende Immobilie **zugeschnittenes Leistungsbild** definieren. In der TDD-Prüfung werden wir die Immobilie unter verschiedenen Parametern objektiv prüfen und analysieren, damit der Investor bzw. Käufer eine belastbare Investitionsentscheidung treffen kann.

*The structural and technical quality of a building is an important factor for a **sustainable property investment** in addition to location, the infrastructure, traffic connections and the economic environment.*

***Technical Due-Diligence (TDD)** is the detailed survey performed prior to buying/ selling the property and is intended to eliminate commercial risks. The danger areas are often not apparent to the investor due to the complexities and the multitude of factors influencing the evaluation.*

*The scope of the survey will be **individually defined** together with the client to cater for the particular requirements of the property. In the TDD-survey we will be objectively studying and analysing different parameters to enable the investor to make a solid investment decision.*

D O R N I E R



»Das Unmögliche wagen, um das Bestmögliche zu erreichen«

Prof. Claude Dornier

Venture the impossible to attain

Leistungen Services

Immobilien Due Diligence

Markt und Standortverträglichkeit
Market and location compatibility

Genehmigungsfähigkeit
Assessment of approval capability

Behördliche Auflagen
Official requirements

Bewertung der Immobilie
Property valuation

Auswertung und Darstellung der Risikobereiche
Evaluation and presentation of the risk concerns

Wirtschaftlichkeitsanalyse (Lebenszyklus)
Profitability analysis (Life-Cycle)

Handlungs- und Entscheidungsempfehlung
Recommendation for future action and decision

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und unter wirtschaftlichen Aspekten wird die TDD in zwei Phasen strukturiert.

Phase I

Ziel ist eine **Grobeinschätzung der Qualität der Immobilie** für den Investor bzw. Käufer, um im laufenden Prozess der Kaufvertragsverhandlungen zielgerichtete Entscheidungen treffen zu können.

- Sichtung der Objektunterlagen
- Begehung durch ein erfahrenes Team aus Fachingenieuren
- Beurteilung des baulichen Zustands
- Einschätzung erkennbarer Mängel und des eventuellen Instandhaltungsrückbaus
- Einschätzung möglicher Risiken, z.B. Altlasten oder anderer »Deal Breaker«

Phase II

Erstellung einer **TDD-Immobilien-Expertise** anhand einer Fotodokumentation mit den Hauptpunkten:

- Intensive Sichtung und Überprüfung der Unterlagen auf Vollständigkeit hinsichtlich Planungs-, Baurecht, Baugenehmigung, Stellplatznachweis, Denkmalschutz, Energiepass
- Weitere Begehung und Beurteilung in Bezug auf Bausubstanz/-konstruktion, baulicher Wärmeschutz (status quo/EnEV), technische Anlagen, baulichen Brandschutz, Altlasten, Außenanlagen
- Analyse der Flächeneffizienz
- Beurteilung der Objektstruktur und Qualität (Achismaß, Raumhöhe, -tiefe, Ausleuchtung, Flure etc.)
- Wirtschaftlichkeitsanalyse (Lebenszyklus-Kosten) – Dokumentation/Beurteilung der Wartungsverträge sowie Dokumentation der zu erwartenden Instandhaltungs-, Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen im Zeitraum von einem, fünf und zehn Jahren
- Aussage über die Notwendigkeit zusätzlicher Altlastengutachten und/oder Brandschutzgutachten
- Gesamtbewertung mit Handlungs- und Entscheidungsempfehlungen

Based on our long-standing experience and economical aspects, the TDD will be structured in two phases.

Phase I

*The aim is to give the investor or buyer a **general assessment of the quality of the property** to enable him to make accurate decisions during the purchase negotiations.*

- reviewing the property documentation
- property survey with a specialist team of experienced engineers
- evaluating the condition of the building
- estimate of the visible defects and the possible maintenance backlog
- estimate of possible risks, e.g. contamination or likely deal breakers

Phase II

*Producing a **TDD-property survey** with photo documentation and major points:*

- detailed review of the documentation and checking completeness for planning regulations, building laws, building approval, proof of compliance with parking allowance, preservation orders, energy certificate
- further survey and evaluation for building structure/construction, building thermal protection (status quo/EnEV), technical installations, building fire safety, contamination, external areas
- analysis of floor area efficiency
- evaluation of the building structure and quality (grid dimensions, storey heights, room depths, lighting, corridors etc.)
- profitability analysis (Life-Cycle-Costs): documentation/assessment of the maintenance contracts and documentation of the anticipated maintenance, repair and refurbishment work to be performed over the next one, five and ten years
- statement concerning the necessity for additional contamination expertise and/or fire safety expertise
- total evaluation with recommendations for further action and decision



Dornier Consulting International ist Ihr innovativer Partner für Beratungs- und Ingenieurleistungen. Wir begleiten unsere Kunden von der Konzeptentwicklung bis zur Umsetzung. Technologische Expertise und umfangreiche Branchenkenntnisse kombiniert mit einer breiten kaufmännischen Grundlage bilden die Basis für integrierte, nachhaltige Lösungen. Unser globaler Kundenkreis kann auf die internationale Erfahrung unserer Mitarbeiter vertrauen. Unser Unternehmen verfügt über mehr als zehn Niederlassungen in Europa, der MENA-Region und in Asien.

Wofür wir stehen:

- Technologie, Innovation & zukunftsweisende Konzepte
- Pioniergeist
- Globale Ansätze
- Kompetenz und Expertenwissen
- Nachhaltige Implementierung

Dornier Consulting International is your innovative project consulting and engineering partner. We serve our clients from business concept to implementation. Our in-depth technological heritage and extensive knowledge of the industry combined with a broad business background is the base for integrated and long-term sustainable solutions. Our global clients can rely on internationally experienced consultants who are based in more than ten branch offices across Europe, the MENA region and Asia.

What we stand for:

- Technology, innovation & cutting-edge concepts
- Pioneering spirit
- Global approaches
- Competences and expert skills
- Sustainable implementation

Unsere Niederlassungen
Our Global Presence

Berlin (Headquarters)
Hamburg
Frankfurt
Stuttgart
Sindelfingen
Munich

Abu Dhabi
Dubai
Riyadh
Amman

Kiev
Astana



DORNIER
CONSULTING

**Dornier Consulting
International GmbH**

dornier-consulting.com

Stuttgart

Industriestrasse 5 · 70565 Stuttgart / Germany
T +49 711 78 78 26-0 · info.stuttgart@dornier-consulting.com

München

Frankfurter Ring 193a · 80807 Munich / Germany
T +49 89 2092 05-91 · info.muenchen@dornier-consulting.com

Frankfurt

The Squire 12 · 60549 Frankfurt a. M. / Germany
T +49 69 9593 25 13-0 · info@dornier-consulting.com

Berlin (Headquarters)

Platz vor dem Neuen Tor 2 · 10115 Berlin / Germany
T +49 30 25 3991-0 · info@dornier-consulting.com