

---

## **Abstract**

Technical Due Diligence bezeichnet den technischen Teil einer Due Diligence Prüfung von Immobilien oder anderen Objekten und gewinnt am deutschen Markt im Zuge der Durchführung von Immobilienbewertungen zunehmend an Bedeutung. Das Verfahren beinhaltet die Untersuchung der baulichen Gegebenheit sowie der gebäudetechnischen Ausrüstung und zeigt dem Käufer nicht nur Chancen und Risiken auf, die mit dem Erwerb einer Immobilie einhergehen, sondern betrachtet auch die spätere Bewirtschaftung. Das Ziel der vorliegenden Bachelorarbeit ist es, diese Prüfung einzuordnen und vorzustellen, die Einbeziehung von speziellen späteren Bewirtschaftungskosten herauszustellen und eine kritische Betrachtung der Prüfung vorzunehmen.

Zur Einführung in die Thematik erfolgt zunächst eine Definition des Begriffs Due Diligence. Des Weiteren werden der Ursprung sowie die Bedeutung der Prüfung in der gesamten Wirtschaft und speziell in der Immobilienbranche kurz erläutert.

Im zweiten Teil der Arbeit wird die Immobilien Due Diligence näher ausgeführt. Neben den Zielen und den unterschiedlichen Ausführungsarten steht hier der Ablauf einer Due Diligence in Immobilienbranche im Mittelpunkt des Kapitels. Dabei werden nicht nur die Prüfung selbst, sondern auch die vorbereitenden Maßnahmen sowie die Schritte, die an die Due Diligence anschließen, beschrieben. Auch die verschiedenen Bereiche, in denen eine solche Prüfung durchgeführt werden kann, werden hier vorgestellt.

Im eigentlichen Hauptteil der Arbeit wird die Technical Due Diligence als Unterbereich einer Immobilien Due Diligence grundlegend erläutert. Insbesondere wird der Ablauf der Prüfung durch den Käufer dargestellt und in die Vorbereitungs-, Durchführungs- und Dokumentationsphase unterteilt. Innerhalb der Durchführung wird zwischen Immobilien im Bestand, Projekten in der Planung und im Bau und unbebauten Grundstücken unterschieden. Desweiteren werden spezielle Anforderungen ausgesuchter Immobilientypen an die Technical Due Diligence dargestellt.

Die Einbeziehung von Betriebskosten und Instandhaltungskosten in die Technical Due Diligence wird im folgenden Abschnitt der Arbeit untersucht. Sie stellen für die weitere Bewirtschaftung nach dem Kauf eine erhebliche zusätzliche Belastung für den Erwerber dar und sollten somit schon vor dem Kauf berücksichtigen werden. Untermuert werden diese Erläuterungen durch Erkenntnisse, die anhand eines selbst erstellten Fragebogens ermittelt wurden.

Abschließend werden Chancen, Risiken und Grenzen der Technical Due Diligence dargestellt. Die Betrachtung dieser erfolgt dabei wiederum aus der Sicht des Erwerbers. Auch hier unterstützen Ergebnisse der Befragung die Darstellung und geben einen Praxisbezug.

Zusammengefasst werden die Ergebnisse der Arbeit im letzten Kapitel. Auch ein Ausblick über die Bedeutung der Technical Due Diligence und Immobilien Due Diligence soll hier gegeben werden.