



## Projektentwicklung

### Due Diligence oder die Stärken-Schwächen-Analyse

Es ist nicht alles Gold was glänzt, daher ist die genaue Prüfung im Rahmen der „Due Diligence“ einer der wichtigsten Schritte, bevor die Strategie für das Projekt finalisiert wird, die Immobilie gekauft wird und mehr. Die finanziellen Folgen, falls man zu vorschnell Kapital investiert, können erheblich sein.

**„Dealbreaker“ gesucht!** Gibt es Aspekte oder/und Rahmenbedingungen, die dazu führen, dass ein Objekt nicht erworben werden oder der Kaufpreis reduziert werden sollte? Diese Frage zu beantworten ist nur möglich nach einer genauen Analyse eventueller Risiken. Checklisten helfen zwar, aber letztlich hat jede Immobilie ihre eigene Geschichte und die nachzuprüfenden Faktoren müssen stets aktualisiert werden.

Für eine Prüfung wird sehr viel Know-how benötigt. Deshalb scheuen wir uns nicht, Bausachverständige, Steuerberater, Rechtsanwälte und ggf. weitere Experten bei einer Prüfung um Rat und Stellungnahme zu bitten.

### Was geprüft werden könnte/sollte:

- Eigentümerverhältnisse, aktuelle Grundbuchdaten
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Erbbaurecht
- Pacht
- Nutzungsrechte Dritter
- Baurecht
- Erschließung
- eventuelle Miet- und Pachtverträge, Mieterstruktur, Mietausfälle
- vorhandene Versicherungen und alle weiteren Vertragsverhältnisse
- Zustand des Objekts, Reparaturrückstau, geplante Ausgaben für die Instandhaltung



- Eventueller Denkmalschutz oder/und Milieuschutz
- Betriebskosten, Wirtschaftspläne
- Altlasten(verdachts)fläche oder/und gesundheitlich bedenkliche Materialien im Gebäude oder im Boden
- Exposé
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Flurkarte und/oder Lageplan
- Baubeschreibung

**Bei einer WEG bzw. Wohnungseigentümergeinschaft (seit 1.12.2020 neue Gesetzgebung)**

- Protokolle der mindestens drei letzten Versammlungen
- Eigentümerverhältnisse in der WEG
- Die Wirtschaftspläne der letzten drei Jahre
- Höhe der Instandhaltungsrücklage
- Wirtschaftlichkeit des Objekts
- Teilungserklärung
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Baugenehmigung
- Versicherungen
- Hausverwaltung
- Strom- und Wasserversorgung, sowie Abfallentsorgung
- Internetanbindung
- Kaufpreise
- Spitzenmieten
- Durchschnittsmieten
- Pkw-Situation



## Standortfaktoren (Makro- und Mikrolage)

- Leerstand in der Umgebung
- Bevölkerungsstruktur und -prognose
- Wirtschaftsstruktur und -prognose
- Verkehrsanbindung
- Infrastruktur
- Freizeitwert

## Über Burchardt Immobilien

Die Burchardt Immobilien GmbH ist seit 1993 als Maklerunternehmen für private Kunden und Investoren tätig. Das Unternehmen betreut Verkäufer und Käufer, makelt, kauft, verkauft und vermittelt sowie plant, entwickelt und unterstützt beim (barrierefreien) Bau und Umbau von Immobilien.

Über diese Kernkompetenzen hinaus bietet Burchardt Immobilien GmbH in Kooperation mit Partnern weitere Immobiliendienstleistungen an, darunter Projektentwicklung, Due Diligence und Bauleitplanung. Zudem sind diverse Hausbaufirmen unter Vertrag.

Das Unternehmen wird als Familienbetrieb mit mehreren Angestellten geführt. Neben den Gründern Regina und Ulrich Burchardt ist seit einigen Jahren auch Tochter Daniela Ristock mit eigenem Geschäftsbereich in der Firmenleitung vertreten.

[www.hauptstadtprofi.de](http://www.hauptstadtprofi.de)