

Checkliste für Investitionsentscheidungen

1. Allgemeines

- a) Anlagehorizont
- b) Ausschüttungen und Renditeerwartung (PangV bzw. IZR) nach Kosten, vor und nach Steuer
- c) Kalkulationssicherheit auf einer Skala von 1-10 (Begründung)
- d) Was zeichnet dieses Investment gegenüber anderen Investments aus
→ u. a. Risiko-/Ertragsverhältnis im Vergleich
- e) Welche Alternativen dazu würden sich anbieten
- f) Warum soll ich gerade in dieses Segment, in diesen Markt, in dieser Region investieren → Chancen
- g) Wie transparent ist der Markt oder Standort
- h) Einkaufsfaktor
- i) Nebenkosten in der **Investitionsphase**
- j) Nebenkosten (nicht umlagefähig) in der Betriebsphase
- k) Kosten im Verhältnis zur jeweiligen Substanzsumme in der:
 - a) Investitionsphase
 - b) Betriebsphase
 - c) Veräußerungsphase
- l) Referenzen und Leistungsbilanzen
- m) Aussagefähige Gutachten anderer Analysten zum Projekt
- n) Co-Investoren mit institutionellem Hintergrund
- o) Rechtliche Stellung des Investors
 - a) Teileigentum
 - b) Einzeleigentum
- p) Mindestanlage und Einzahlungsbedingungen
- q) Währungsrisiko

2. Beschreibung des Marktumfeldes im Detail

- a) Bisheriges Wachstum
- b) Zukünftige Wachstumsaussichten, hinterlegt mit werthaltigen, externen Gutachten
- c) Wirtschaftswachstum im Allgemeinen und im Besonderen
- d) Marktzyklus
- e) Wer sind die möglichen Abnehmer/Mieter der angebotenen Produkte/Dienstleistungen
- f) Konkurrenzsituation
- g) Politische Stabilität
 - a) Art des Rechtssystems
 - b) Korruption
 - c) Bürokratie
 - d) Überlebensfähigkeit ohne staatliche Förderung
- h) Bei Immobilien zusätzlich bzw. speziell:
 - a) Nutzungsart
 - b) 200 Durchschnittliche Leerstandsquote der letzten 5 Jahre (zzgl. Höchst/Tiefststände)

Kolodzik & Kollegen

Wirtschaftsanalyse – Vermögensmanagement – Stiftungsberatung – Testamentsvollstreckung

03046 Cottbus, Altmarkt 28	20457 Hamburg, Cremon 34
Tel. 0355-3 81 81-00, Fax: 0355-3 81 81 01	Tel.: 040-30 38 66 90, Fax 040-30 38 66 91
Kollegen@Kolodzik.de	info@risk-management.com
www.Kolodzik.de	www.risk-management.com



- c) Aktueller Leerstand
- d) Mieterwechsel
- e) Durchschnittliches Mietniveau der letzten 5 Jahre (zzgl. Höchst/Tiefststände)
- f) Aktuelles Mietniveau im Verhältnis zur vereinbarten Mietrate
- g) Lage des Objektes
- h) Entwicklung des zukünftigen Flächenangebotes, geplante Neubauten
- i) Nachfrageentwicklung
- j) Entwicklung der Einkaufsfaktoren im Verhältnis zum vereinbarten Einkaufsfaktor
- i) Besonderheiten vor Ort:
 - a) Umfang der Mietindexierung
 - b) Umfang fester Mietsteigerungen
 - c) Umfang der Mieterincentives
 - d) Mögliche Ausstiegsklauseln der Vertragspartner

3. Produktbeschreibung

- a) Produktzyklus
- b) Baujahr
- c) Bausubstanz
- d) Nutzungsintensität
- e) Sanierungsjahr und Umfang der Sanierung
- f) Denkmalschutz
- g) Ausstattungsmerkmale
- h) Höhe des umweltschutztechnischen Standards
- i) Hersteller, Gewährleistung
- j) Verkäufer
- k) Datum des Kauf- oder Bauvertrages
- l) Wertgutachten
- m) Aufstellung der gesamten Nutzfläche oder Produktionskapazitäten
- n) Einkaufsfaktor
- o) Preis pro m² bzw. Preis pro Einheit
- p) Anfangsmiete
- q) Verkehrsanbindung
- r) Parkplätze
- s) Drittverwendungsmöglichkeiten
- t) Mietsteigerungspotenzial
- u) Wertsteigerungspotenzial
- v) Anschaffungskosten
- w) Anschaffungsnebenkosten
- x) Instandhaltungskosten
- y) Betriebskosten
- z) Management- und Verwaltungskosten
- aa) Finanzierungskosten
- bb) Fondsabhängige Kosten
- cc) Treuhandkosten (Investitions- und Betriebsphase)
- dd) Besondere Werterhaltungs- und Wertsteigerungsmaßnahmen
- ee) Umfang der vereinbarten Mietsteigerungen

Kolodzik & Kollegen

Wirtschaftsanalyse – Vermögensmanagement – Stiftungsberatung – Testamentsvollstreckung

03046 Cottbus, Altmarkt 28	20457 Hamburg, Cremon 34
Tel. 0355-3 81 81-00, Fax: 0355-3 81 81 01	Tel.: 040-30 38 66 90, Fax 040-30 38 66 91
Kollegen@Kolodzik.de	info@risk-management.com
www.Kolodzik.de	www.risk-management.com

- ff) Bonität des Mieters
- gg) Vermietungsstand und Restlaufzeit der Verträge
- hh) Einkalkulierte Revitalisierungskosten bei Mieterwechsel
- ii) Fremdkapitalanteil
- jj) Anfängliche Tilgung
- kk) Kosten der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung



4. Steuerliches Konzept

- a) Einkunftsarten
- b) Besteuerungsarten
- c) Behandlung der Investitionsphase
- d) Behandlung der Betriebsphase
- e) Behandlung der Veräußerungsphase
- f) Schenkungs- und erbschaftssteuerliche Auswirkungen
- g) Umsatzsteuerrecht
- h) Auslandssteuerrecht/DBA/besondere Steuervorteile
- i) Abgabe einer gesonderten Steuererklärung

5. Die wichtigsten beteiligten Partner und deren Referenzen und Leistungsbilanzen:

- a) Entscheidungsträger
- b) Geschäftsführung
- c) Beirat
- d) Initiator/Emissionshaus
- e) Mittelverwendungskontrolle
- f) Treuhand
- g) Mieter bzw. Abnehmer
- h) Einkaufsberatung
- i) Due Diligence – Prüfung
- j) Wertgutachter
- k) Quellenbeschreibungen zu den Marktgutachten
- l) Objektentwickler/Hersteller
- m) Projekt-/Objekt-/Immobilienmanagement und Immobilienbetreuung
- n) Partner vor Ort
- o) Rechtsberater
- p) Steuerberater/Wirtschaftsprüfer
- q) Prospektgutachter
- r) Steuergutachter
- s) Sonstige Gutachter
- t) Bonität der Generalunternehmer, Mieter, Gutachter, Treuhänder usw.
- u) Interessenkonflikte

6. Rechtliche Besonderheiten

- a) Anwendbares Recht
- b) Vertragsinhalte
- c) Investitionsrichtlinien
- d) Gewährleistungszeiten ist

- e) Haftung
- f) Nachschusspflicht
- g) Erfolgsbeteiligungen
- h) Stimmrechtsverteilung
- i) Rechte der Gesellschafter
- j) Majorisierung
- k) Ausländische Rechtsordnungen
- l) Prospekthaftung
- m) Versicherungsumfang
- n) Ergebnisverteilung
- o) Bemessungsgrundlage

- p) Kapitalerhöhungen
- q) Poolverträge
- r) Stille Beteiligung
- s) Übertragung und/oder Vererbung des Gesellschafteranteils
- t) Kündigung, Dauer der Gesellschaft
- u) Garantie- und Patronatserklärungen
- v) Vergütungsstrukturen
- w) Behördliche Genehmigungen und Auflagen
- x) Steuerlicher Abzug von Werbungskosten und Betriebsausgaben



7. Besondere Risiken

- a) Markttypische Risiken
- b) Technische Risiken
- c) Volatilität der Kosten für Betriebsstoffe und Dienstleistungen
- d) Risiken in der Investitionsphase
- e) Risiken in der Betriebsphase
 - a) Risiken bei der Kalkulation der laufenden Einnahmen
 - b) Risiken bei der Kalkulation der laufenden Betriebskosten
- f) Risiken in der Veräußerungsphase
- g) Baumängel
- h) Altlasten
- i) Schlüsselpersonenrisiko
- j) Ausfälle maßgeblich beteiligter Partner
- k) Personelle Verflechtungen
- l) Interessenkollisionen
- m) Versicherungstechnische Risiken
- n) Finanzierungsrisiko
- o) Währungsrisiko
- p) Politische Risiken
- q) Steuerliche Risiken
- r) Steuerliche Belastung ohne Gewinnzuweisung
- s) Förderungs- und auflagenabhängige Risiken, Subventionsabhängigkeit
- t) Inflation/Deflation
- u) Risiko der Rückabwicklung
- v) Fungibilität

Kolodzik & Kollegen

Wirtschaftsanalyse – Vermögensmanagement – Stiftungsberatung – Testamentsvollstreckung

03046 Cottbus, Altmarkt 28	20457 Hamburg, Cremon 34
Tel. 0355-3 81 81-00, Fax: 0355-3 81 81 01	Tel.: 040-30 38 66 90, Fax 040-30 38 66 91
Kollegen@Kolodzik.de	info@risk-management.com
www.Kolodzik.de	www.risk-management.com

8. Sensitivitätsanalysen

- a) Bei besserem Verlauf gegenüber der ursprünglichen Kalkulation
- b) Bei schlechterem Verlauf gegenüber der ursprünglichen Kalkulation
- c) Maximales Risiko- bzw. Verlustpolster um das Investment nicht negativ abzuschließen
- d) Gewinnschwelle

9. Nachteile

Da wo Vorteile sind, sind in der Regel auch Nachteile, welche sind das ggf.?

10. Sonstiges

Kolodzik & Kollegen

Wirtschaftsanalyse – Vermögensmanagement – Stiftungsberatung – Testamentsvollstreckung

03046 Cottbus, Altmarkt 28	20457 Hamburg, Cremon 34
Tel. 0355-3 81 81-00, Fax: 0355-3 81 81 01	Tel.: 040-30 38 66 90, Fax 040-30 38 66 91
Kollegen@Kolodzik.de	info@risk-management.com
www.Kolodzik.de	www.risk-management.com