

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
- 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
- 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) Durchschnittliche Leerstandsquote der letzten 5 Jahre (zzgl. Höchst/Tiefststände)
 - b) Aktueller Leerstand
 - c) Durchschnittliches Mietniveau der letzten 5 Jahre (zzgl. Höchst/Tiefststände)

- d) Aktuelles Mietniveau im Verhältnis zur vereinbarten Mietrate
- e) Lage des Objektes
- f) Entwicklung des zukünftigen Flächenangebotes, geplante Neubauten
- g) Nachfrageentwicklung
- h) 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) Sanierungsjahr und Umfang der Sanierung
- d) Ausstattungsmerkmale
- e) Höhe des umweltschutztechnischen Standards
- f) Hersteller, Gewährleistung
- g) Verkäufer
- h) Datum des Kauf- oder Bauvertrages
- i) Wertgutachten
- j) Aufstellung der gesamten Nutzfläche oder Produktionskapazitäten
- k) Einkaufsfaktor
- l) Preis pro m² bzw. Preis pro Einheit
- m) Anfangsmiete
- n) Verkehrsanbindung
- o) Parkplätze
- p) Drittverwendungsmöglichkeiten
- q) Mietsteigerungspotenzial
- r) Wertsteigerungspotenzial
- s) Anschaffungskosten
- t) Anschaffungsnebenkosten
- u) Instandhaltungskosten
- v) Betriebskosten
- w) Management- und Verwaltungskosten
- x) Finanzierungskosten
- y) Fondsabhängige Kosten
- z) Treuhandkosten (Investitions- und Betriebsphase)
- aa) Besondere Werterhaltungs- und Wertsteigerungsmaßnahmen
- bb) Umfang der vereinbarten Mietsteigerungen
- cc) Bonität des Mieters
- dd) Vermietungsstand und Restlaufzeit der Verträge
- ee) Einkalkulierte Revitalisierungskosten bei Mieterwechsel
- ff) Fremdkapitalanteil
- gg) Anfängliche Tilgung
- hh) 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) Interessenkonflikte

6. Rechtliche Besonderheiten

- a) Anwendbares Recht
- b) Investitionsrichtlinien
- c) Haftung
- d) Nachschusspflicht
- e) Erfolgsbeteiligungen
- f) Stimmrechtsverteilung
- g) Rechte der Gesellschafter
- h) Majorisierung
- i) Ausländische Rechtsordnungen
- j) Prospekthaftung
- k) Versicherungsumfang
- l) Ergebnisverteilung
- m) Bemessungsgrundlage

- n) Kapitalerhöhungen
- o) Poolverträge
- p) Stille Beteiligung
- q) Übertragung und/oder Vererbung des Gesellschafteranteils
- r) Kündigung, Dauer der Gesellschaft
- s) Garantie- und Patronatserklärungen
- t) Vergütungsstrukturen
- u) Behördliche Genehmigungen und Auflagen
- v) 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

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