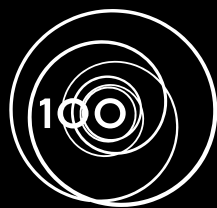




ROBERT C.
SPIES

WIRKLICHMACHER

**Zukunft und
Erfolg denken
wir gemeinsam –
mit unserer
ganzheitlichen,
nationalen
Immobilien-
beratung.**



ÜBER 100 JAHRE GESCHICHTE,
GEGENWART UND ZUKUNFT.

inhalt.

06 / VORWORT

24 / VALIDE

08 / MISSION

26 / BEST PRACTICE

10 / BAUSTEINE

30 / KONTAKT

22 / BERATUNGS-
PORTFOLIO

**Liebe Leserinnen und Leser,**

gute Immobilienentscheidungen und deren Umsetzung fußen auf einem festen Fundament an Zahlen, Daten, Markterfahrung und Netzwerken.

Advisory & Valuation bietet Ihnen die Möglichkeit, das Research, das Netzwerk und die Erfahrung von über 100 Jahren Marktzugehörigkeit für sich und Ihr Immobilienportfolio zu nutzen.

Wir bieten Ihnen eine individualisierbare Beratungsleistung, um Ihre Immobilienherausforderung professionell, zu begleiten.

Nachfolgende Beratungsbausteine basieren inhaltlich auf täglicher Marktrecherche und vor allem unserem Wirken aus der erster Reihe. Interdisziplinär, partnerschaftlich, in nahezu allen Assetklassen.

Das Angebot Advisory & Valuation ist eine Ausprägung unserer Beratungstradition seit über 100 Jahren – eine honorierte, in sich abgeschlossene Beratung, in der von Ihnen gewünschten und skalierten Intensität und Detailtiefe.

Diese stellt in Ergänzung zu unserer Beratungsleistung des Bereichs Projekte & Entwicklung bzw. den traditionellen Leistungen der Robert C. Spies Gruppe für Sie einen ganzheitlichen Ansatz dar.

Wir freuen uns darauf, mit Ihnen, an Ihrer Seite zu besten Analysen, Entscheidungen und Ergebnissen zu gelangen.

Es grüßt Sie herzlich Ihr

Matthias Boelsen, Geschäftsführer Advisory & Valuation

vorwort.



mission.

TRANZPARENZ

Als Beratungshaus erhalten Sie von uns das Aufzeigen von effizienten und wirtschaftlichen, zukunftsfähigen Lösungen. Lösungen, welche sich bewährt haben. Ansätze, die direkt aus dem Markt kommen und sowohl Trends & Chancen beinhalten, als auch mit Risiken umgehen. Lösungen in Zahlen, Text oder Visualisierungen.

Die Mission in der reinen Beratung, ist Klarheit und Transparenz zu schaffen und so die Grundlage für optimale Entscheidungen zu legen.

BERATUNG

Verschiedene Bausteine bilden neue Lösungen zur Beantwortung Ihrer immobilien-spezifischen Fragen- und Aufgabenstellung. Abgestimmt auf Ihre individuellen Bedürfnisse. Nutzen Sie unsere breite Interdisziplinarität für sich – Assetklassen-übergreifend – auf der Basis tagesaktueller Marktdaten und langjähriger Markterfahrungen. Bauen Sie auf uns.

bau

Unser Kunde wählt aus verschiedenen Beratungsbausteinen den passenden aus.
Dabei kann nur ein Teilaspekt oder das Ganze zum Gegenstand der Analyse werden.
Das Ergebnis unterstützt Sie bei Ihrer Immobilienentscheidung.

Ob eine verfügbare Annahme plausibilisiert wird, eine Bewertung Klarheit schafft oder
ein ganzheitlicher immobilienpezifischer Businesscase für ein Areal entwickelt werden soll.
Advisory & Valuation unterstützt und flankiert Sie im Kontext Ihres Netzwerkes.

steine.

01.

ANALYSIEREN // EINSCHÄTZEN // PRÜFEN

02.

AUFZEIGEN // GEGENÜBERSTELLEN
KOMMENTIEREN

03.

MASSGESCHNEIDERTE BERATUNGSTOOLS

04.

GUTACHTEN // BEWERTUNG

01.

ANALYSIEREN // BEWERTEN // PRÜFEN

Mit unserem Basisbaustein, basierend auf einer 100-jährigen Immobilien-erfahrung mit nahezu 100 Mitarbeitern und Spezialisten in allen wesentlichen Assetklassen, gebündelt in unserem separaten Research, nutzen Sie mit uns eine umfangreiche Marktdurchdringung und Expertise.

Ihrem Anspruch, Ihrer Aufgabenstellung, Ihren Zielen sind wir verpflichtet. Entsprechend analysieren wir Unterlagen, Märkte, Objekte, Portfolios, Vorhaben.

Das Monitoring bezieht sich sowohl auf das vertragliche Umfeld, wobei wir dabei den kaufmännischen Aspekt maßgeblich betrachten, als auch auf die Immobilie oder die Portfolioausrichtung.

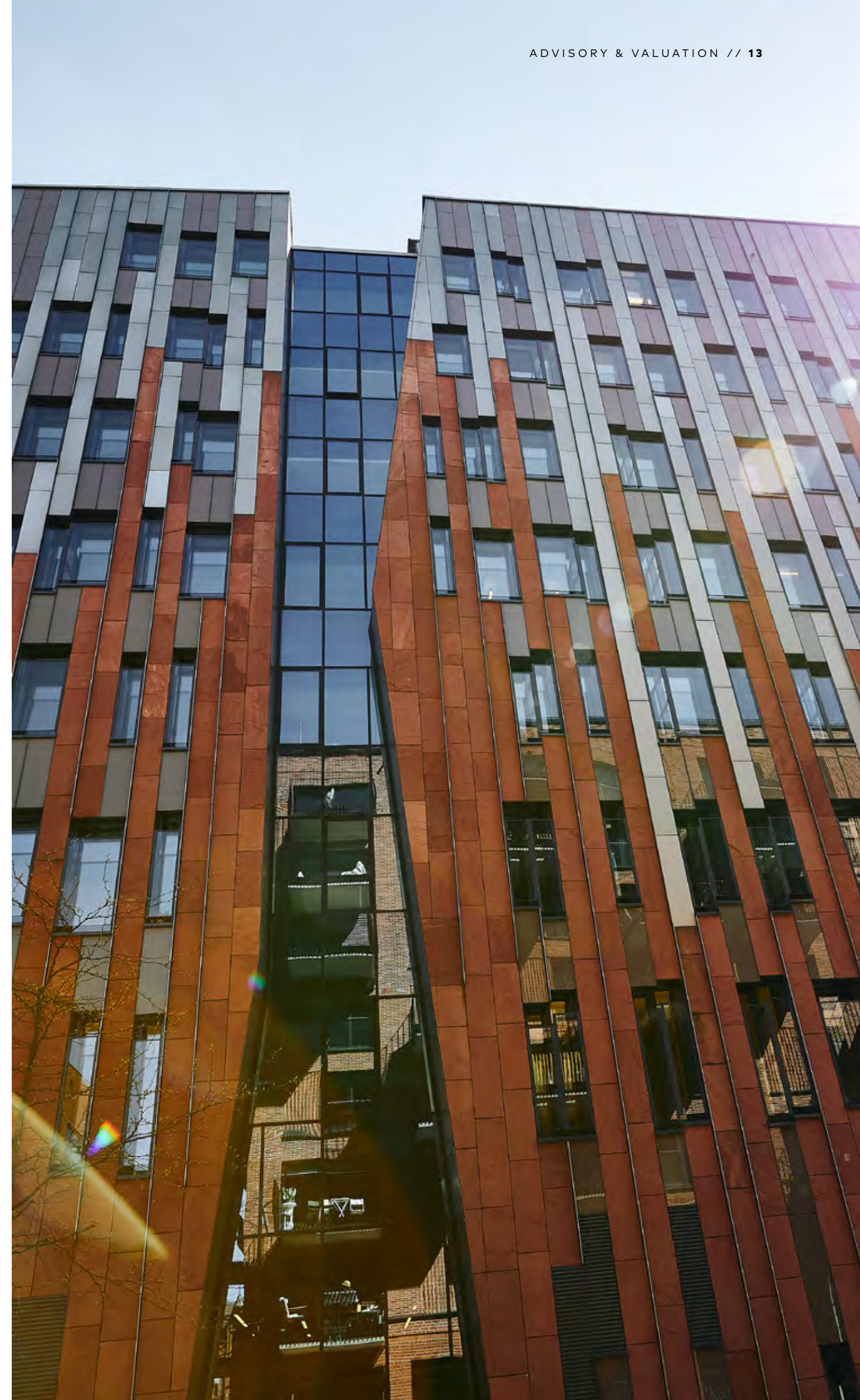
Sie erhalten von uns Wertaussagen oder sichtbare Wertkorridore, ferner Aktualisierungen in Bezug auf Ihr Vorhaben – auf der Makroebene – auf Wunsch auf eine Einzelmaßnahme bezogen.

Bei Investitionsüberlegungen erhalten Sie von uns Aussagen über das zu erwartende Ergebnis – dabei insbesondere über das Verhältnis von Nutzen – Kosten – Ertrag – kausalem Wert.

Tagesaktuelle Nutzeranforderungen in tatsächlicher und vertraglicher Form, ferner die Prüfung in Bezug auf die wichtige Drittverwendungsfähigkeit und somit Nachhaltigkeit, sind notwendig zu kennen und abzuwägen – für alle Immobilienentscheidungen und alle Bewertungen. Klarheit ist die Basis.



- 01 // Potential- und Risikanalyse, SWOT
- 02 // Beratungs-Quickcheck
- 03 // Due Diligence
- 04 // Benchmarkabgleich
- 05 // Markt- und Standortanalyse





02.

AUFZEIGEN // GEGENÜBERSTELLEN // KOMMENTIEREN

Mit unserem zweiten Baustein erhalten Sie konkrete Vorschläge zur Optimierung. „Optimierung“ – was das heißt, setzen Sie fest und geben auf Wunsch komplexe Rahmenbedingungen oder Annahmen vor.

Die Ausarbeitungen zu Szenarien stellen wir Ihnen konkret gegenüber. Regelmäßig sind das verschiedene, jeweils komplett durchgerechnete Sichtweisen in Bezug auf ein Vorhaben, ein Areal oder ein Portfolio.

Transparenz entsteht hierbei durch ganzheitliche Kalkulationen und vergleichbare Zahlen und Erläuterungen. Ein weiterer belastbarer Baustein für Ihre Entscheidungsgrundlage.

Immobilien und Werte bedingen häufig formale Ausarbeitungen. Neben ganzheitlichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen aus Investorensicht in verschiedenen Szenarien, erhalten Sie von uns Gutachten, welche regelmäßig finanzhof- und gerichtsfest in Aufbau und Aussageform sein müssen. Muss es ein Schnell-Check, eine Formular-Aktualisierung, Plausibilisierung oder eine Portfoliobewertung sein? Wir liefern.

Einschlägige Normen, Gesetze und Rechte ferner allgemeinen Gegebenheiten werden hierbei angemessen sachrichtig berücksichtigt oder bewertet.



- 01 // Gegenüberstellung von Handlungsoptionen
- 02 // Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- 03 // Financial Due Diligence (Immobilienpart)
- 04 // Soll-Ist-Vergleich
- 05 // Wertgutachten in den gängigen Immobilienarten, Portfoliobewertung
- 06 // DCF, Liquiditätsströme

03.

MASSGESCHNEIDERTE BERATUNGSTOOLS

Mögliche Spezialbausteine und Chancen ergeben sich häufig im Kontext der Empfehlungen Ihrer Steuerberatungs- und Rechtsberatung.

Hierbei kann es einerseits von Nöten sein, belastbare Vergleiche gegenüber- oder Inwertsetzungsoptionen nicht betriebsnotwendigen Vermögens tagesaktuell darzustellen.

Verzichtet wird hierbei auf skalierte, vorgefertigte Ausarbeitungen. Maßgeschneiderte Lösungen sind das Ergebnis.

Mit der gewonnenen Transparenz können Immobilien- oder Unternehmensentscheidungen und deren Auswirkungen plausibel antizipiert werden.

Andererseits bedürfen einige Entscheidungen und Vorhaben einer intensiven und dauerhaft vertrauensvollen Zusammenarbeit.

Für Quartiersentwicklung, Baurechtschaffung, Entwicklung im Bestand oder der Politik- und Kommunenberatung können Sie über langjährige, erfolgreiche Erfahrung unseres Firmenbereichs „Projekte & Entwicklung“ verfügen.



- 01 // Immobilien-Businesscases
- 02 // Vorhaben- und Unternehmensberatung
- 03 // Sale-and lease-back-Beratung
- 04 // Develop-and-hold-Beratung
- 05 // Identifikation nicht unternehmensnotwendiger Potentiale
- 06 // Assetmanagement
- 07 // Interimsmanagement



04.

GUTACHTEN // BEWERTUNG

Begutachten und Gutachten sind für uns tägliche Praxis und Passion. Werte transparent, plausibel, belastbar und regelmäßig überprüfbar vor dem Hintergrund von Verordnungen und Gesetzen darzustellen, ist die Kunst.

Als erfahrene und ausgebildete Bewerter können wir Ihnen bei nahezu allen Bewertungsfragen behilflich sein und formadäquate, reversionssichere Unterlagen beibringen.

Der Bewertungsgrund und der Bewertungszweck sind für uns entscheidend, Ihnen ein maßgeschneidertes Produkt anbieten zu können. Nicht zu viel – nicht zu wenig.

Von einer Kurzeinschätzung über Stellungnahmen oder finanzhof- bzw. gerichtsfeste, ferner KAGB-konforme

Gutachten sind wir in der Lage mit der Expertise und Datengrundlage aus unserem Hause, unserem Netzwerk sowie der Kenntnis und Verwendung einschlägiger Literatur und Gesetze Ihnen Ihren Maßanzug zu liefern.

Für alle gängigen Immobilien-Assetklassen und Betreiberimmobilien, Immobilien-Portfolien, ferner Rechte oder mit Rechten belastete Immobilien (z.B. Erbbaurecht, Nießbrauchrecht).

Regelmäßig unterstützen wir Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Anwälte bei der immobilienfach- und teilspezifischen Formulierung und Begründung bzw. Ausarbeitung im Rahmen von M&A, Korrespondenz mit dem Finanzamt oder juristischer Auseinandersetzungen.



- 01 // Marktwert, Verkehrswert, Gemeiner Wert, Fair Value (§ 194 BauGB, ImmoWertV, § 9 BewG, IFRS)
- 02 // Anfangs-Endwert- Berechnung (§ 1376 BGB)
- 03 // AfA-Höhe, AfA-Aufteilung – gängige Rechtsprechung (§198 BewG, §7 EStG)
- 04 // Bewertung in Anlehnung an IDW S 10 (fachspezifische Unterstützung)
- 05 // Bewertung nach KAGB (§26 ff. KARBV)
- 06 // Beleihungswert (BelWertV, § 16 PfandbG)
- 07 // Aktualisierung und Kommentierung von Altgutachten
- 08 // Kurzeinschätzungen, Formularbewertungen
- 09 // First- oder Second-Opinion

**Um Wege zu zeigen,
braucht man einen
festen Standpunkt.**

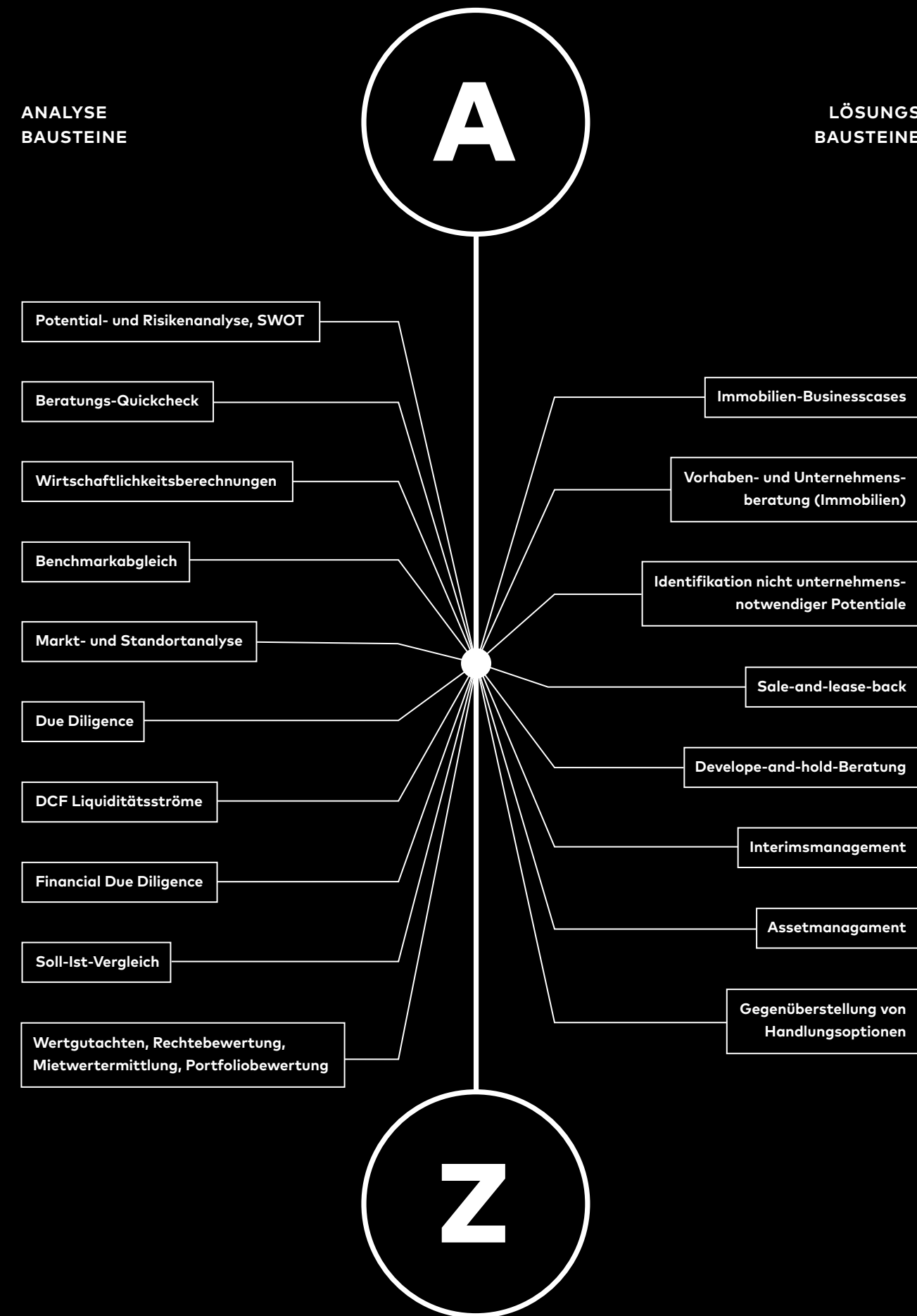
Unsere individuelle Beratung

ENTSCHEIDUNGEN AUF BASIS BESTER
INFORMATIONEN UND UNTERLAGEN.

ORIENTIERUNG, KLARHEIT, SICHERHEIT,
WERTE LANGFRISTIG WAHREN, WERTE HEBEN.

SEHR GERNE STEHEN WIR IHNEN ZUR ERLÄUTERUNG
DER BAUSTEINE, FERNER ZUR AUSWAHL DER FÜR
SIE OPTIMALEN DIENSTLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG.

BERATUNG VON A - Z



ANALYSE BAUSTEINE

Potential- und Risikoanalyse, SWOT
Identifikation von Stärken, Schwächen, Potentiale, Risiken Ihres Vorhabens oder Portfolios.

Beratungs-Quickcheck
Was ist die Immobilie wert, welche Potentiale wirken sich wie aus? In aller Kürze.

Wirtschaftlichkeitsberechnung
Ganzheitliche Kosten- und Ertrags-situation einer Investition – für ein Vorhaben für mehrere Szenarien zur Gegenüberstellung.

Benchmarkabgleich
Für sehr viele Aspekte existieren Benchmarks und Usancen. Die Kenntnis bringt einen wertvollen Wissensvorsprung.

Markt- und Standortanalyse
Der Klassiker unter der Feldarbeit – unerlässlich für sichere Investitionen.

Due Dilligence
Bei Transaktion selbstverständlich mit strenger Vertraulichkeit prüfen wir vom Groben ins Feine vorab mit der Maßgabe Gewichtigkeit.

DCF Liquiditätsströme
Zur Bewertung wenig geeignet, aber bestens zur Transparenz zukünftiger Liquiditätsströme und deren Planung.

Financial Due Dilligence
Bei M&A als Unterstützung für den spezifischen Immobilienpart für z.B. Wirtschaftsprüfer inklusive der Unterstützung zur Bewertung nach IDW S 10.

Soll-Ist-Vergleich
Zeigt auf und gibt einen Überblick für die Maßnahmen mit ihrer anschließenden Priorisierung.

Wertgutachten, Rechtebewertung, Portfoliobewertung
zu allen gängigen Immobilienarten und Betreiberimmobilien erhalten Sie professionelle gerichts- bzw. finanzhoffeste Unterlagen – transparent, anschaulich, prüfbar.

LÖSUNGS BAUSTEINE

Gegenüberstellung von Handlungsoptionen
Herausarbeitung, welche Visionen und Optionen sich wie rechnen – welche Werte entstehen – im direkten Vergleich.

Immobilien-Businesscases
Erstellung von Businesscases auf Objekt-, Areal- oder Portfolioebene – für sich allein oder zur Integrierung des reinen Immobilienparts in Ihre Gesamtübersicht.

Vorhaben- und Unternehmensberatung (Immobilien)
Ein Strategieabgleich, eine Analyse, ein Research, eine schriftliche Expertise oder eine dauerhafte Begleitung bei Immobilienentscheidungen.

Identifikation nicht unternehmensnotwendiger Potentiale
Kennen Sie tagesaktuell den Wert und die Verwertbarkeit Ihrer stillen Reserven?

Sale-and-lease Back
Quo vadis – Ist das Eigenkapital besser platziert im Anlagevermögen oder im Kerngeschäft? Sie erhalten von uns diskret übliche Konditionen, ferner einen Überblick der Usancen für die spezielle Assetklasse.

Develop-and-hold-Beratung
In Zeiten knapper Verfügbarkeiten guter Produkte begleiten wir Sie ganzheitlich kaufmännisch bei der Realisierung Ihrer Bestandsimmobilie.

Interimsmanagement
Nach Ihrem Strategieansatz – das Nötigste oder Maßnahmen, welche das Optimum erzeugen – wir setzen diese für Sie um.

Assetmanagement
Immobilien ein Leben lang – konsequent bieten wir Ihnen die ganzheitliche Betreuung, aller eine Immobilie oder ein Portfolio betreffenden Angelegenheiten an.

portfolio.



Matthias Boelsen, Geschäftsführer
Advisory & Valuation
m.boelsen@robertcspies.de
0421 17393-39



Christiane Stehnke, Beraterin
Projekte & Entwicklung
c.stehnke@robertcspies.de
0160 99508871



Marcel Skalecki, Berater
Projekte & Entwicklung
m.skalecki@robertcspies.de
0170 2959446



Andreas Fuchs, Geschäftsführer
Projekte & Entwicklung
a.fuchs@robertcspies.de
040 3250919-73



Barnim Lemcke, Architekt
Projekte & Entwicklung
b.lemcke@robertcspies.de
0160 98994539



Peter Kaiser, Leiter Research
Projekte & Entwicklung
p.kaiser@robertcspies.de
0421 17393-78

valide.

Als Beratungshaus mit nahezu 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und unserem seit Jahrzehnten engmaschig aufgebauten Netzwerk sind wir für Sie ein Beratungs-Vollsortimenter.

Über alle Assetklassen und immobilienpezifischen Geschäftsbereiche hinweg, können Sie mit uns über ein fundiertes Know-how verfügen. Unter einem Dach. Aus einer Hand. Das ist selten in Deutschland.

Nutzen Sie über uns flankierende Zugänge in die unterschiedlichsten Branchen des Wirtschaftslebens, ferner unser ganzheitliches Research und unsere immobilienpezifischen Umsetzungsstrategien von gesellschaftlichen Trends.

Dieses Wissen ist für nachhaltige Immobilienentscheidungen von hoher Bedeutung.

Lösen Sie mit uns an Ihrer Seite anspruchsvolle Immobilienaufgaben. Diskret und behutsam, aber durchsetzungsstark im Hintergrund.

Was können wir für Sie tun?

best practice.

Beispiel: Revitalisierung,
Businesscase-Beratung/
Konzeptberatung,
Neubauprojektentwicklungsberatung/
Vermietung

Redevelopment eines Industrieareals in Norddeutschland

LEER STEHENDES INDUSTRIEAREAL AUS DEN FÜNFZIGERN MIT URSPRÜNGLICHEN GEBÄUDESTRUKTUREN. DAS AREAL SOLLTE FÜR DEN BESTAND OPTIMIERT UND FERNER VOLL VERMIETET WERDEN.



HANDLUNGEN:

- Kreieren von drittverwendungsfähigen Flächen
- Investitionsplan auf Basis dieser neuen Strukturen
- Strategie Mietermix, Einnahmeprognose auf Basis dieser Strukturen und fiktiven Beschaffenheiten
- Vorvermietung von fiktiv neuen Flächen, bzw. Vollvermietung im Prozess des Umbaus
- Identifikation von Projektentwicklungschancen
- Baurechtschaffung
- Projektentwicklung von vier Neubauten Verhandlung und Abschlussberatung von GU-Verträgen, Verhandlung und Abschlussberatung fondsfähige Mietverträgen
- Verkaufsberatung an einen Fond

UMSETZUNG:

Beratung in allen Phasen der Projektentwicklung. Der komplette Bestand wurde binnen 2,5 Jahren renoviert, parallel die Neubauf Flächen voll vermietet und die Immobilien fertiggestellt. Final wurde das Areal nicht im Bestand behalten, sondern an einen Spezialfonds rentierlich veräußert.

Healthcare in Norddeutschland

UMSETZUNGSBERATUNG, BUSINESSCASE-FLANKIERUNG, BEWERTUNG, WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DER ENTMIENTUNG UMLIEGENDER FLÄCHEN UND DER AKQUISITION EINES NACHBARGEBAUDES

AUFGABE:

Es galt, einen ambitionierten Kaufpreis des Nachbargrundstücks zu plausibilisieren. Insgesamt sollten durch Entmietung, Flächenneuschaffung, Ankauf und Vermietung freier Flächen die monatliche Belastung des Trägers nicht beeinträchtigt werden, jedoch am Ende sollte eine größere und bessere Fläche für den Auftraggeber entstehen. Es sollte ein Businesskonzept erstellt bzw. plausibilisiert werden.

LÖSUNG:

Der Auftraggeber war in der Vorarbeit bestens aufgestellt. Es war nicht notwendig, ein neues Konzept zu erstellen. Wir plausibilisierten die Ansätze und haben Handlungsoptionen und Werte sichtbar gemacht. Auf dieser Basis konnte der Ankauf der Arrondierungsfläche und die Umsetzung angegangen werden.



Businesscase zu einem Industrieareal in Baden-Württemberg

KONZEPTENTWICKLUNG EINES TRADITIONSREICHEN INDUSTRIEAREALS IN EINE ZUKÜNFTIG ANGEMESSENE, BESTE WIRTSCHAFTLICHKEIT UNTER DER BERÜCKSICHTIGUNG VON PLANRECHTSCHAFFUNG, ARRONDIERUNGSFLÄCHEN, BESTÄNDEN UND VERTRAGSBESONDERHEITEN FERNER STEUERLICHEN EINFLÜSSEN

AUFGABE:

Die Aufgabenstellung war die Erstellung eines wirtschaftlichen Businesskonzeptes in verschiedenen Szenarien, wie mit diesem Areal am besten verfahren werden sollte. Es galt steuerliche Aspekte ebenso zu berücksichtigen, wie den Umstand eines begrenzt zur Verfügung gestellten Eigenkapitals für diese Umsetzung.

LÖSUNG:

Es wurden 25 Teilareale identifiziert, ein Nutzermixkonzept mit Ertragsprognose erstellt, Kostenermittlungen durchgeführt, ferner jeweilige ganzheitliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen geliefert.

Danach wurden drei Hauptszenarien holistisch in der Synergie beleuchtet mit der Empfehlung eines Hauptszenarios unter den anfänglichen Maßgaben der Auftraggeber. Das Planungsrecht wurde neu antizipiert, justiert und geschaffen.

UMSETZUNG:

Es wurde ein Szenario seitens der Auftraggeber präferiert. Dieses Szenario wurde im Rahmen der Prognosen unter der Vermittlung und Hinzunahme eines Projektpartners umgesetzt.

Es verblieben in Wert gesetzte Areale zum Identifikationserhalt, ferner wirtschaftlich optimal entwickelte Areale in den Assetklassen Büro und Wohnen, Healthcare, Handel/Gastronomie.



HB

Domshof 21
28195 Bremen
info@robertcspies.de
0421 17393-0

Reeder-Bischoff-Straße 52
28757 Bremen
info@robertcspies.de
0421 636978-0

HH

Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg
info@robertcspies.de
040 3250919-92

OL

Haarenstraße 16
26122 Oldenburg
info@robertcspies.de
0441 972395-0

© 2020 – grow Werbeagentur GmbH / grow-agentur.de

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in den Texten darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen, Männer und Divers in gleicher Weise.

kontakt.

FFM

Rathenauplatz 1A
60313 Frankfurt am Main
info@robertcspies.de
069 9999960-0

ROBERT C.
SPIES

ROBERTCSPIES.DE