

quadvisto —

Q&A IN REAL ESTATE

STAND 06.2017

DAFÜR STEHEN WIR

IMMOBILIENPROJEKTE
SIND UNSERE
LEIDENSCHAFT



PHILOSOPHIE

Jede Immobilie ist ein Unikat, charakterisiert durch Lage, Mietermix, Nutzung, Zustand und Ausstattung sowie Strategie der Vermieter und Investoren. Standardlösungen zur Bewertung von Chancen und Risiken stoßen dabei an ihre Grenzen.

Das Wesen der QUADVISO ist es, je nach Aufgabenstellung und Sichtweise auf das Projekt einen permanenten Frage-Antwort-Prozess zu durchlaufen, um die optimale Lösung mit größtmöglichem Effekt zu finden.

Wir bauen auf Praxiserfahrung und folgen dem "Best-Practice-Prinzip".





EXPERTISE

FOCUS

- Bestandsimmobilien
- Gewerbe, Retail, Logistik, Wohnen
- Transaktionen
- Value Add - Projekte
- Bestandsentwicklung
- Betriebsoptimierung
- Institutionelle Anleger, Versicherungen, Banken, Vermögensverwalter, Projektentwickler

STRATEGIE

- Flexibilität und maximale Mobilität
- ausgeprägtes Rollenverständnis
- lösungsorientierte Abwicklung
- gewachsenes Netzwerk
- Nähe zum Projekt
- Indikation der „Key Facts“
- klare Projektzuständigkeiten





DER KERN STECKT IM NAMEN

Questions & Answers

Im Lebenszyklus einer Immobilie, von der Projektentwicklung bis zum Rückbau, entstehen Fragen auf die es Antworten geben muss. QUADVISO macht es sich zur Aufgabe die richtigen Fragen zu stellen und brauchbare, qualifizierte Antworten anzubieten.

quadviso

Solutions

Ob im Ankaufs- oder Verkaufsprozess, im Gebäudebetrieb oder der Projektentwicklung, QUADVISO findet stets die bestmögliche Lösung für die jeweilige Aufgabenstellung.

Advisory

Wir, die Mitarbeiter von QUADVISO verstehen es, die jeweilige Aufgabenstellung aus dem Blickwinkel des Auftraggebers zu betrachten und ihn dabei optimal zu beraten.



UNSERE LEISTUNGEN

VON DER
BERATUNG
BIS ZUR
UMSETZUNG



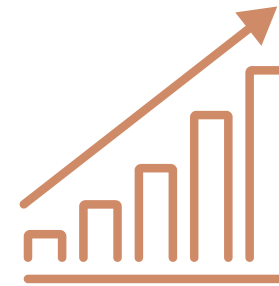
TECHNICAL REAL ESTATE SOLUTIONS



TRANSACTION
SUPPORT



PROJECT
MANAGEMENT



VALUE ADD
CONSULTING



VALUATION
SERVICES



TRANSACTION SUPPORT

Wir wissen, dass wesentliche Faktoren einer erfolgreichen Immobilientransaktion von der richtigen Bewertung und Einschätzung baulicher, technischer und genehmigungsbehördlicher Risiken abhängen.

Die Lösung technischer Herausforderungen gehören zu unseren primären Aufgaben als Grundlage einer erfolgreichen Transaktion.

Wir begleiten das Transaktionsvorhaben der Immobilie von der Erstbeurteilung bis zur Abwicklung von Post Closing Maßnahmen und sind der verlässliche Partner im An- und Verkauf.





PROJECT MANAGEMENT

Immobilienprojekte sind einmalige, zielgerichtete Bauvorhaben mit definierten Ressourcen.

Wir vertreten die Interessen des Bauherren und sind fokussiert auf einen erfolgreichen Projektabschluss unter Berücksichtigung der Prioritäten.

Dies gilt insbesondere für Maßnahmen im laufenden Betrieb, Umbauten und Mieterausbauten, Sanierungsprojekte sowie komplette Refurbishments.

Bestandsimmobilien sind dabei unsere Stärke.



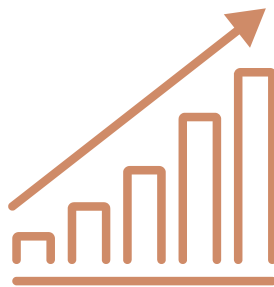


VALUE ADD CONSULTING

Wir bringen unsere Erfahrung aus einer Vielzahl von Projekten zur Wertsteigerung und Entwicklung von Gewerbeimmobilien und Liegenschaften ein.

Wir sind Partner von Bestandsverwaltern, Banken und Versicherungen sowie Projektentwicklern. Eine erfolgreiche Immobilienentwicklung setzt weitreichende Kenntnisse in der Vermietung, Vermarktung und dem Betrieb voraus.

Die Berater der QUADVISO wissen das.





VALUATION SERVICES

Die Feststellung des „Status Quo“ ist Grundlage jeder Entscheidung.

Wir helfen Ihnen dabei, die Stärken und Schwächen Ihrer Immobilie und Dienstleister richtig einzuschätzen.

Dabei wird die Gebäudesubstanz und der Betrieb unter den Gesichtspunkten der Werthaltigkeit und Genehmigungskonformität unter die Lupe genommen.

Sowohl der Verkehrswert als auch das Wissen über kurz-, mittel- und langfristigen Investitionsbedarf sind dabei von entscheidender Bedeutung.



WAS WIR TUN



TRANSACTION SUPPORT

- Transaktionsbegleitung
- „Red-Flag“ Reports
- Bewertung von Investitionsmaßnahmen
- Datenraumcheck
- Prioritäts- und Aktionsplan
- Koordination „post closings“
- Bauordnungsrechtliche Klärung
- Techn. Verhandlungsbegleitung



PROJECT MANAGEMENT

- Bauherrenvertretung
- Projektsteuerung und Monitoring
- Kosten- und Terminverfolgung
- Schnittstellenmanagement
- Ausschreibung und Vergabe von Dienst- und Werkverträgen
- Mieteraus- und –umbauten
- Refurbishments
- Neu- und Komplettausbau
- Budgeterstellung



VALUE ADD CONSULTING

- Objekt- und Liegenschaftsentwicklung
- Machbarkeitsuntersuchungen
- Energielieferverträge
- Flächenoptimierung
- Betriebs- und Nebenkostenreduzierung
- Nutzungskonzepte
- Nachhaltigkeitsberatung
- Lebenszykluskostenbetrachtung



VALUATION SERVICES

- Technische Due Diligence
- Auditing (Facility und Property Management)
- Begutachtung Bau und Betrieb
- Verkehrswertermittlung
- Green Building Zertifizierung
- Markt- und Wettbewerbsresearch
- Baurechtprüfung/-schaffung
- Brandschutzaudit
- Risikoanalyse



UNSER TEAM

VON ANFANG AN
EIN STARKES TEAM



Berufserfahrung

> 12 Jahre

Qualifikation

Master of Science, Bachelor of Engineering, Elektromeister

Sprachen

Deutsch, Englisch, Kroatisch

MIHAEL LJESTAK

PROKURIST UND GESELLSCHAFTER

MEILENSTEINE

seit 02/2017

QUADVISO GmbH
Prokurist und Gesellschafter

2015-2017

Zetcon Ingenieure GmbH
vorm. Zerna Baumanagement Real Estate GmbH
Fachgebietsleiter, Handlungsbevollmächtigter, Senior Consultant

2013-2015

cgmunich GmbH
Handlungsbevollmächtigter, Senior Consultant

2011-2013

BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH
Technischer Koordinator

2011-2013

Studium Technisches Gebäudemanagement an der Hochschule Mainz
Master of Science

2008-2010

IBL – Ingenieurbüro für Gebäudetechnik
Meister Elektrotechnik

2008-2011

Studium Technisches Gebäudemanagement an der Hochschule Mainz
Bachelor of Engineering

1998-2008

Elektro- und Kommunikationstechnik Köhler GmbH & Co.KG
Auszubildender, Geselle, Meister Elektrotechnik



Berufserfahrung
> 16 Jahre

Qualifikation
Dipl.-Ing. (FH) Architektur, Sachkundiger
Brandschutzplanung, Energieberater

Sprachen
Deutsch, Englisch

JÖRGEN OLLROGGE

SENIOR CONSULTANT

MEILENSTEINE

seit 02/2017	QUADVISO GmbH Senior Real Estate Consultant
2015-2017	Zetcon Ingenieure GmbH vorm. Zerna Baumanagement Real Estate GmbH Senior Consultant Immobilien
2010-2015	juwi Gruppe und Ed. Züblin AG
2010	Sachkundiger für Brandschutzplanungen der GK 5 und Sonderbauten
2008-2010	a5 Planung GmbH
2007	freiberuflich tätig
2002-2006	Hessisches Immobilienmanagement / Universität Frankfurt
2000-2002	Plan Team AG und A Konzept Baumanagement GmbH
1995-2000	Studium Architektur an der Fachhochschule Wiesbaden Dipl.- Ing. (FH) Architektur
1992 – 1994	Ausbildung zum Industriekaufmann



Berufserfahrung
> 6 Jahre

Qualifikation
Dipl.-Ing. Architektur

Sprachen
Deutsch, Englisch, Französisch

DOROTHEE BRUNNER

SENIOR CONSULTANT

MEILENSTEINE

seit 02/2017	QUADVISO GmbH Senior Real Estate Consultant
2016/2017	Ausbildung zur Immobilienbewerterin (Sprengnetter GmbH)
2016-2017	Zetcon Ingenieure GmbH Senior Consultant Immobilien
2013-2016	cgmunich GmbH 2014 für die UBS Real Estate GmbH Senior Consultant
2009-2012	Intep – Integrale Planung GmbH Nachhaltigkeitsberaterin
2002-2008	Studium Architektur an der TU München und EPFL Lausanne Dipl.-Ing. Architektur



Berufserfahrung

> 12 Jahre

Qualifikation

Bachelor of Engineering, Zertifizierter
Fachplaner Brandschutz

Sprachen

Deutsch, Englisch

TOBIAS PRIEFER

CONSULTANT

MEILENSTEINE

seit 02/2017

QUADVISO GmbH
Real Estate Consultant

2016

Ausbildung zum zertifizierten Fachplaner Brandschutz

2015-2017

Zetcon Ingenieure GmbH
vorm. Zerna Baumanagement Real Estate GmbH
Consultant Immobilien

2012-2015

Bilfinger HSG FM Rhein-Main GmbH
Objektleitung, PPP- Projekt Justiz- und Verwaltungszentrum Wiesbaden

2011-2012

Bilfinger HSG Facility Management GmbH
Traineeprogramm

2008-2011

Studium Technisches Gebäudemanagement an der Fachhochschule Mainz
Bachelor of Engineering

2005-2008

Energieelektroniker bei diversen Unternehmen

2001-2005

Ausbildung zum Energieelektroniker – Fachrichtung Anlagentechnik
Stadtwerke Mainz AG



Berufserfahrung

> 4 Jahre

Qualifikation

Bachelor of Arts (FM & Real Estate Mgmt.)

Sprachen

Deutsch, Englisch, Spanisch
(Grundkenntnisse)

CHRISTIAN SCHEIBEL

CONSULTANT

MEILENSTEINE

seit 02/2017

QUADVISO GmbH
Real Estate Consultant

2015-2017

Zetcon Ingenieure GmbH
vorm. Zerna Baumanagement Real Estate GmbH
Consultant Immobilien

2012-2015

cgmunich GmbH
Consultant

2014-2015

Bayern Facility Management GmbH

2012

Studium Marketing und Human Resource Management an der
Australian Catholic University

2009-2012

Studium des Facility Management & Real Estate Management an der
Fachhochschule Kufstein Tirol
Bachelor of Arts



Berufserfahrung
< 3 Jahre

Qualifikation
Anwärterin Bachelor of Engineering

Sprachen
Deutsch, Englisch

DARIA DENGLER

WERKSTUDENTIN

MEILENSTEINE

seit 02/2017

QUADVISO GmbH
Werkstudentin

2015-2016

GMV Gebäudemanagement und Verwaltung GmbH
Werkstudentin

seit 2015

Studium Immobilienmanagement (B. Eng.)
Hochschule Rhein Main - Wiesbaden

2014-2015

BNP Paribas Real Estate GmbH
Consultant Office Advisory

2012-2014

BNP Paribas Real Estate GmbH
Ausbildung Immobilienkauffrau



Berufserfahrung
> 10 Jahre

Qualifikation
Rechtsanwaltsfachangestellte

Sprachen
Deutsch, Türkisch, Englisch

DENIZ BALYEMEZ

PROJEKT- UND TEAMASSISTENZ, BUCHHALTUNG

MEILENSTEINE

seit 04/2017	QUADVISO GmbH
2015-2017	Kanzlei Dr. Balzer, Kolb & Kretsch RA-Fachangestellte
2015	Zerna Baumanagement GmbH Teamassistentin
2011-2015	cgmunich MS GmbH Projekt- und Teamassistentin
2000	Justizbehörden Nürnberg (OLG) Justizangestellte
1999	Kanzlei Weiss, Lieb & Kollegen RA-Fachangestellte
1996-1999	Ausbildung zur Rechtsanwaltsfachangestellten



Berufserfahrung
> 16 Jahre

Qualifikation
Dipl.-Ing. (FH) Versorgungstechnik

Sprachen
Deutsch, Englisch, Spanisch

JÖRG HITSCHFEL

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

MEILENSTEINE

- | | |
|--------------|--|
| seit 02/2017 | QUADVISO GmbH
Geschäftsführer |
| 2015-2017 | ZETCON Ingenieure GmbH (vormals ZERNA Baumanagement)
Bereichsleiter, Prokurist und Gesellschafter sowie Geschäftsführer der ZETCON Real Estate GmbH |
| 2007-2015 | cgmunch GmbH, ein Unternehmen der TÜV Süd AG
Bereichsleiter, Prokurist und geschäftsführender Gesellschafter der cgmunch Management Service GmbH |
| 2002-2007 | Niersberger Gebäudemanagement GmbH
seit 2004 ein Unternehmen der Ed. Züblin AG
Handelsbevollmächtigter (Projektleitung, Vertrieb) |
| 1999-2001 | DiFMA – Deutsches Institut für Facility Management
Repräsentant DiFMA |
| 1997-1999 | Beratungsbüro "FM Consulting", Inhaber |
| 1999 | Abschluss Studium der Versorgungstechnik an der Georg-Simon-Ohm Fachhochschule Nürnberg
Dipl.-Ing. (FH) Versorgungstechnik |

q|_

WO
SIE UNS
FINDEN



UNSERE STANDORTE

WIESBADEN

Weidenbornstraße 8a
65189 Wiesbaden

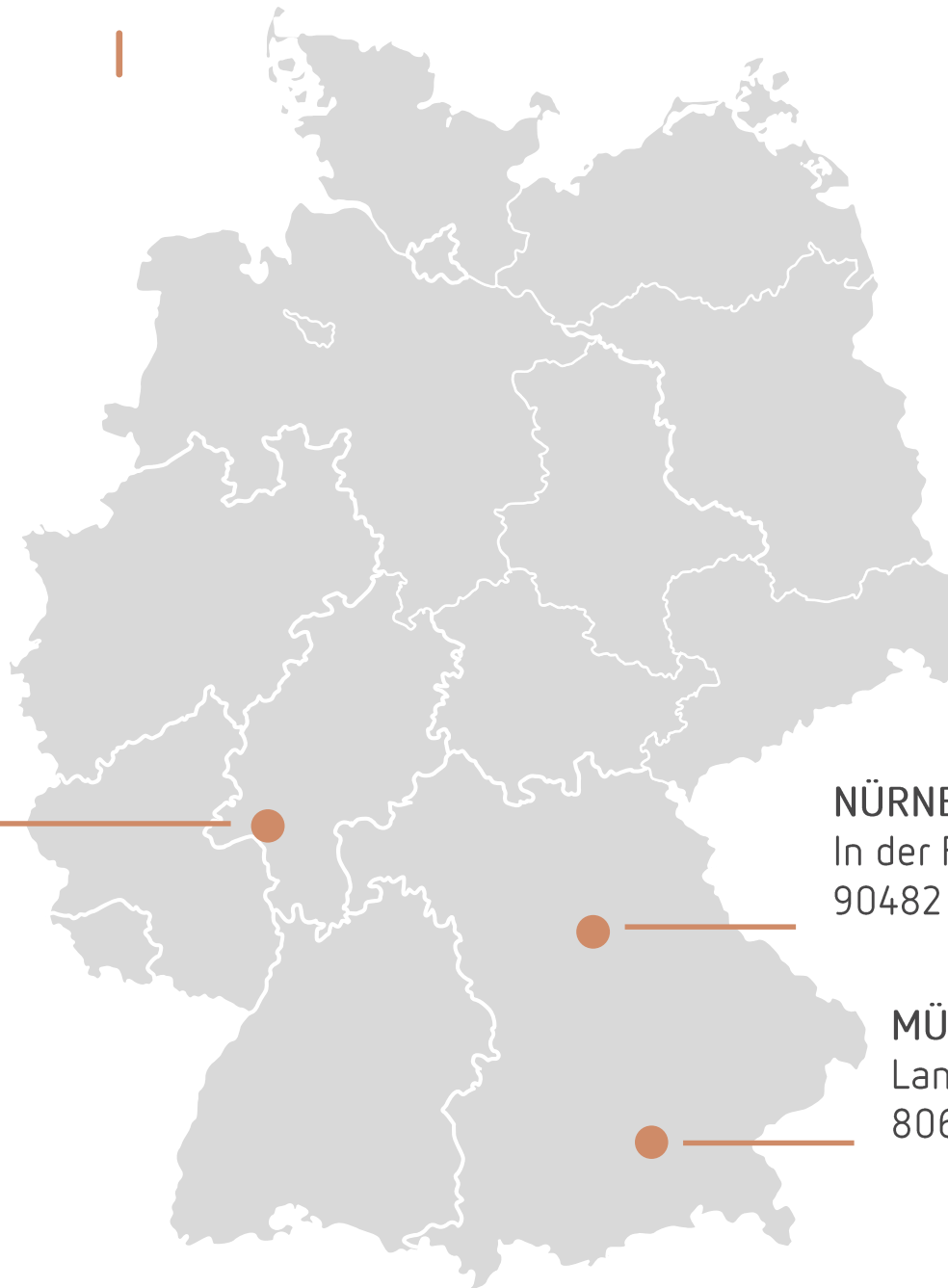
NÜRNBERG

In der Finstermail 20
90482 Nürnberg

MÜNCHEN

Landsberger Str. 302
80689 München

*Oder Sie finden uns bei unseren
Projekten vor Ort...*





UNSERE PROJEKTE

TRANSACTION SUPPORT
PROJECT MANAGEMENT
VALUE ADD CONSULTING
VALUATION SERVICES



LÜBECK

LINDENARCADEN

TRANSACTION SUPPORT, PROJECT MANAGEMENT, VALUE ADD CONSULTING



Nutzung
Büro, Einzelhandel, TG

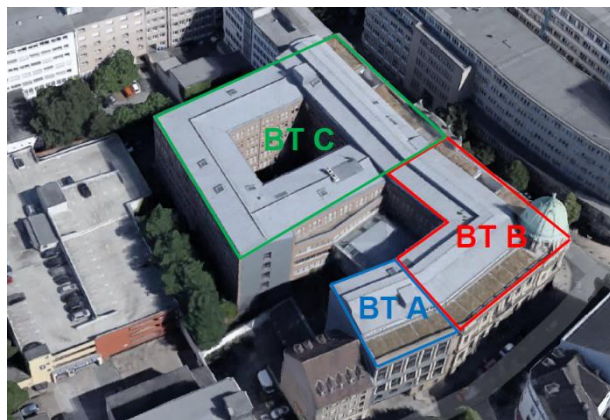
Fläche
25.000m²

Projektbegleitung
seit 2011 bis heute

Leistungen

- **Umstrukturierung Facility Management**
Auditierung, Ausschreibung, Vergabe der Facility Management Leistungen
- **Sanierungskonzept für Schwimmbadsanierung**
Projektmanagement zur Sanierung eines Schwimmbades im Obergeschoss im laufenden Betrieb (Fitness Center)
- **Nachvermietungskonzept**
Flächenkonzeptionen und Marktanalysen in Abstimmung mit Eigentümer und Makler, technische Begleitung und Beratung bei Mietvertragsverhandlungen
- **Vendor DD**
Verkaufsprüfung und Red Flag Report, einschl. Mängelbearbeitung und technische Beratung und Begleitung der Transaktionsverhandlungen





ESSEN

DEUTSCHE BANK

PROJECT MANAGEMENT & VALUE ADD CONSULTING

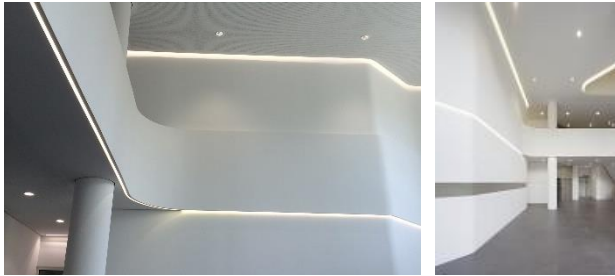
Nutzung
Office

Fläche
25.000 m²

Laufzeit
2016-2018

Leistungen

- Projektmanagement Fassadensanierung (Denkmalschutz)
Gesamtkoordination der Maßnahme, Projektsteuerung der ausführenden Firmen und Planer, operative Abwicklungsüberwachung und Abstimmung mit den Behörden und Mietern
- Machbarkeitsuntersuchung Neu- bzw. Nachvermietung & Medientrennung
Beratungsleistung, Kostenermittlung
- Untersuchung Umnutzung
Erarbeitung verschiedener Planungskonzepte, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung



FRANKFURT AM MAIN

MERTONS VIERTEL

PROJECT MANAGEMENT & VALUE ADD CONSULTING

Nutzung
Büro, Einzelhandel

Laufzeit
2013 - 2017

Volumen
ca. 20 Mio. € (Umbaukosten)

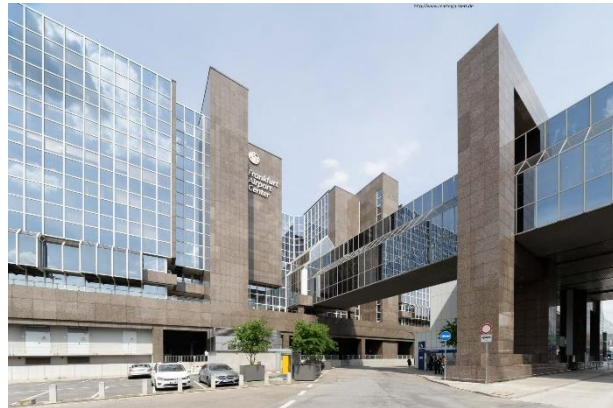
Leistungen

- **Ganzheitliches Refurbishment Merton's Mitte**
Projektmanagement & Bauherrenvertretung bei Komplettanierung des Gebäudekomplex Merton's Mitte, ehemals BaFin: Umnutzung vom Single zum Multi Tenant Gebäude
- **Koordination Mietanfragen Merton's Passage**
Schnittstelle für Vermieter, Mieter und Fachplaner für die Umsetzung von Mietanfragen zur besseren und wirtschaftlichen Nach- und Neuvermietung
- **Koordination verschiedener Mieterausbauten**
Projektmanagement & Bauherrenvertretung inkl. Leistungsüberwachung, Termin- und Budgetüberwachung

FRANKFURT AM MAIN

FAC - AIRPORT CENTER (I+II)

PROJECT MANAGEMENT & VALUE ADD CONSULTING



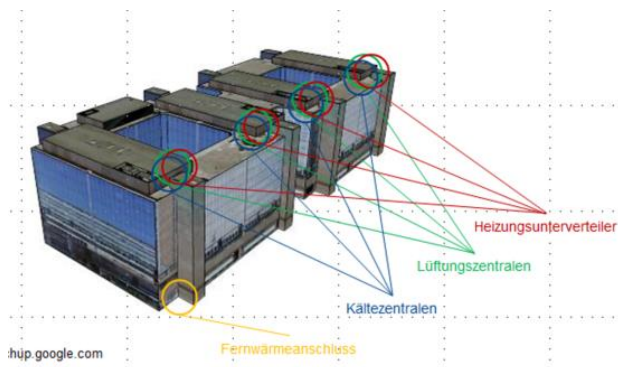
Nutzung
Büro, Einzelhandel, Gastro, TG

Projektzeitraum
2011 - 2016

Besonderheit
Flughafen, Fraport
Erbbaurechtverträge

Leistungen

- Refurbishment öffentliche Bereiche
Projektsteuerung für Refurbishment des Eingangsbereich „VIP“ sowie der zentralen Mall
- Mietbereichsausbau „Permanenta“
umfassendes Flächenrefurbishment, einschl. Modernisierung der TGA und insbesondere der raumlufttechnischen Systeme
- Brandschutzertüchtigung „Airport Club“
Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes im Zuge der Mietflächenmodernisierung, Qualitätssicherung für den Vermieter und Kontrolle der Mittelverwendung (Budgetkontrolle)
- Untersuchung alternatives Versorgungskonzept
Analyse der Versorgungskonditionen und –abhängigkeiten und Erarbeitung eines Versorgungskonzeptes mit maximaler Autarkstellung und Entlastung der Nebenkosten.
- Nebenkostenaudit, Ausschreibung und Vergabe des Facility Managements
Untersuchung der Betriebskosten und Neustrukturierung des Facility Managements





FRANKFURT AM MAIN

OFFICENTRAL PROJECT MANAGEMENT



Nutzung
Büro

Fläche
rd. 3.000 m²

Volumen
ca. 2 Mio. €

Leistungen

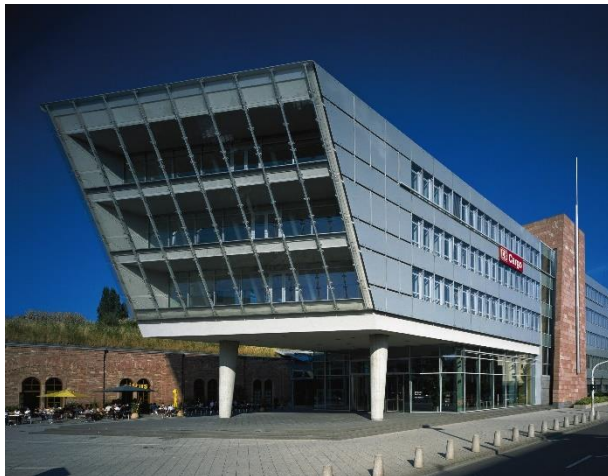
- **Projektmanagement Mietbereichsausbauten**
Qualitätssicherung in der Ausführung, Überwachung der Planungsergebnisse, Budgetüberwachung, Einhaltung Termine
- **Steuerung Brandschutzertüchtigung**
Koordination und Überwachung der Maßnahmenumsetzung im laufenden Betrieb
- **Asset Management**
Abklärung Mieterbedarf der Ankermieter und technische Beratung des Eigentümers
- **Schnittstellenkoordination**
Vermittlung zw. Eigentümer, PM, Planer und Vermieter zur Sicherstellung des Projekterfolgs



MAINZ

DB CARGO

PROJECT MANAGEMENT & VALUE ADD CONSULTING



Nutzung
Büro

Fläche
37.000m²

Volumen
ca. 4,5 Mio. €

Leistungen

- **Projektmanagement für rd. 20 Modernisierungsmaßnahmen**
Erneuerung Sonnenschutzanlagen, Fassadenanstrich, Teppich austausch, umfassende TGA - Modernisierung, Fassadensanierung Denkmalgeschützte Fassade (Bastion)
- **Bauherrenberatung**
Technische Beratung im Rahmen der Mietvertragsverhandlungen bis zum Vertragsabschluss (Kostenermittlung, Maßnahmenbewertung, Begehungen)
- **Projektsteuerung der Kantinen- und Küchensanierung**
Schnittstellenkoordination, Budgetüberwachung, Sicherstellung Qualität und Termine
- **Technisches Controlling**
Regelmäßige Begehungen zur Bewertung der Instandhaltungsqualität; Ermittlung Investitionsbedarf

MAINZ

MAP – MALAKOFF PASSAGE

PROJECT MANAGEMENT, VALUE ADD CONSULTING,
VALUATION SERVICES

Nutzung
Büro, Einzelhandel

Fläche
40.000m²

Laufzeit
von 2007 bis heute



Leistungen

- Auswahl und Steuerung von Dienstleistern
FM Audit, Ermittlung Optimierungspotenziale,
- Technisches Asset Management
- Refurbishment
Überwachung Planungsergebnisse, Bauherrenvertretung, Qualitätssicherung
- Mieterausbauten
Sicherstellung von Terminen, Überwachung Budget, Qualitätssicherung, Schnittstellenkoordination
Eigentümer / Mieter
- Koordination Mieteranfragen
Bauherrenvertretung, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, Vermittlung
- Parkhauskonzept



NÜRNBERG

TULLNAU CARREE PROJECT MANAGEMENT NEUBAU



Quelle: <http://www.immobilien-zeitung.de>

Nutzung	Fläche	Volumen
Office & Retail 10.000 m ²		ca. 25 Mio. €

Leistungen

- **Projektmanagement**
Überwachung und Steuerung der Gebäudeerrichtung sowie des Komplettausbaus
- **Transaction**
Aufbereitung der Objekt- und Betriebsdokumentation, einschl. aller bauordnungsrechtlichen Informationen für den Datenraum
- **Beratung bei der Gestaltung des Facility Managements**
Definition der Dienstleistungen, Erstellung Facility Management Vertrag und Auswahl eines FM Anbieters.



Quelle: <http://snaakustik.com>

STUTTGART

VPV LEBENSVERSICHERUNGS AG VALUE ADD CONSULTING



Nutzung
Büro, TG, Kantine

Fläche
20.000 m²

Laufzeit
seit 2010

Leistungen

- Technisches Asset Management
Qualitätssicherung Facility Management, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von investiven Maßnahmen, Budgetierung, Beratung des AGseitigen Immobilienmanagements
- Qualitätssicherung
Facility Management, Einkauf von Dienst- und Werkleistungen
- Energetische Beratung
Organisation Energieeinkauf



MÜNCHEN

ENERGIECHECK – AUBING WEST ENERGETISCHE BEWERTUNG BESTANDSIMMOBILIEN

Nutzung
wohnen

Laufzeit
2016 bis 2019 im Auftrag der MGS

Besonderheit

Leistungen

- Zustandsbegehungen und Reports
Begehung der Immobilien und IST-Erfassung
- Energetische Beratung
Ausarbeiten von 3 Sanierungsvarianten, einschl. der wirtschaftlichen Betrachtung
- Gebäudesimulation und Energieausweise
Erstellung eines bedarfsgerechten Energieausweises und Simulation der Sanierungsvarianten



MÜNCHEN

LBS DEVELOPMENT SERVICE

Nutzung
Büro, Kantine, RZ, TG

Fläche
20.000 m²

Projektzeitraum
2013 bis heute

Leistungen

- **Betriebskostenanalyse**
Untersuchung der Betriebskosten und Ermittlung der Kostentreiber
- **Dienstleistungsaudit**
Auditierung der Dienstleister und Anpassung der Services
- **Verhandlung und Qualitätskontrolle im Facility Management**
Neuverhandlung und Implementierung eines neuen Dienstleistungskonzeptes mit dem FM Dienstleister sowie Coaching des Immobilienmanagements des AG

MÜNCHEN

ELISENHOF DEVELOPMENT SERVICE



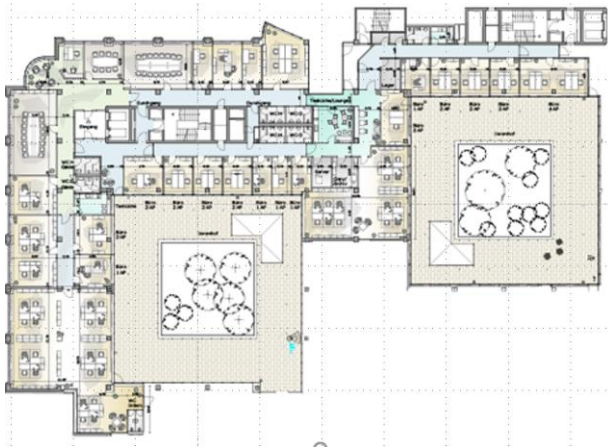
Nutzung
Büro, Einzelhandel, Gastro, TG

Fläche
60 Tm²

Laufzeit
2015

Leistungen

- **Betriebskostenaudit**
Analysieren der Betriebskosten und Bewertung der Nebenkosten
- **Dienstleistungsaudit und Erstellung Sollkonzept**
Neustrukturierung der Dienstleistungen (FM), Optimierung des technischen Facility Managements
- **Ausschreibung und Vergabe der infrastrukturellen Leistungen**
Reinigung, Sicherheit, Winterdienst und Außenanlagen



MÜNCHEN

OLYMPIATURM STADTWERKE MÜNCHEN PROJEKTREVIEW – VALUATION SERVICES



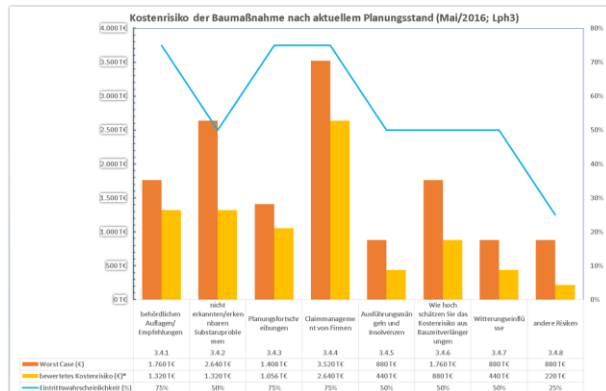
Nutzung
Sonderbauten

Laufzeit
2016

Volumen
gepl. Sanierungsvol. ca. 17,6 Mio €

Leistungen

- **Planungsreview**
Überprüfung und Bewertung der bereits durchgeführten Planungsleistungen nach HOAI Lph 1-3, Objektplanung und Technische Gebäudeausrüstung
- Benennung planerischer Defizite, Aufzeigen von Optimierungspotentialen, Aufstellung von Handlungsempfehlungen
- **Kosten- und Risiken-Review**
Bewertung der Kostenberechnung, der Terminplanung und der verbleibenden Risiken





PORTFOLIO

RED FLAG - PRÜFUNG VALUATION SERVICES



Nutzung
Gewerbe

Portfolio
SEDCO

Projektjahr
2016

Leistungen

- **Grundlagenuntersuchung**
vorhandenen Red Flag Report plausibilisieren anhand des vorhandenen Datenraums
- **Objektbegehung**
Begutachtung der dokumentierten Mängel; Bestandsaufnahme Dach und Fach, TGA, Brandschutz, Statik
- **Kurzbericht pro Objekt und Schaden**
Erstellung von Kurzberichten zu den einzelnen Mängeln mit Kostenschätzung /-berechnungen
- **Ergebniszusammenstellung**
Vorstellung des Ergebnisreports - Ergebnisbesprechung





BETRIEBSKOSTENAUDIT

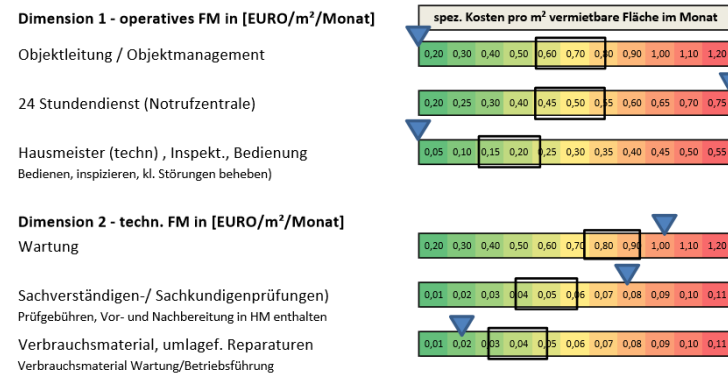
DEUTSCHLANDWEIT

VALUATION SERVICES

INHALT:

1. Zusammenfassung
2. Einführung
 - 2.1. Grundlagen des Betriebskosten-Audits
 - 2.2. Objekt
3. Plausibilisierung der Betriebskostenabrechnungen
4. Kosten- und Vertragsanalyse
5. Optimierungspotential

A1.1 BK Audit

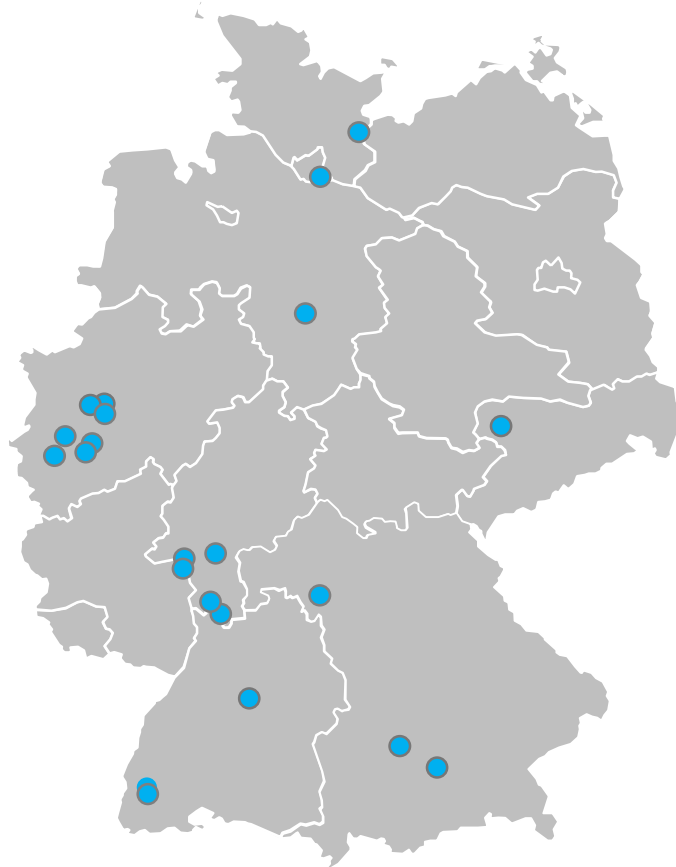


Benchmark - Indikation (GESAMTBETRACHTUNG) exkl. Steuern, Abgaben, Gebühren, Versicherungen

result	Gesamtkosten IST (2015)	laut FM Vertrag	Einschätzung SOLL
Facility Management [% of net rent] (ohne Energie, Instandsetzung) in % der Netto Kalt Miete:	216.097	148.551	151.920
Abweichung der beeinflussbaren Kosten (Optimierungspotenzial):			64.177
Betrachtung Betriebskosten (ohne Steuern, Abgaben, Gebühren, Versicherungen)	Gesamtkosten	laut FM Vertrag	Einschätzung SOLL
Techn. Facility Management [% der NKM] Betriebskosten für technische Betreuung in % der Netto Kalt Miete:	96.834	125.349	101.720
Teilsumme:			- 4.886
Infrastrukt. Facility Management [% der NKM] in % der Netto Kalt Miete:	Gesamtkosten	laut FM Vertrag	Einschätzung SOLL
	119.263	23.201	50.200
Teilsumme:			69.063

TRANSACTION SUPPORT

ABVERKAUF EINES PORTFOLIOS TRANSACTION SUPPORT



Portfolioabverkauf
28 Objekte / 200.000m²

Volumen
ca. 400 Mio. EUR

Laufzeit
von 2013 bis heute

Leistungen

- **Technische Gesamtkoordination**
Auswertung der Red Flag Reports, Maßnahmenbewertung- und Priorisierung, Budgeterstellung, Verfassen von Entscheidungsvorlagen
- **Projektmanagement zur Umsetzung der technischer Maßnahmen**
kontinuierliche Abstimmung mit dem Transaktionsteam (Portfolio- und Asset Management, Property Management, Facility Management, Nutzer)
- **Verhandlungssupport im Transaktionsprozesses**
Teilnahme an Verhandlungen und Telkos, Beratung bis zur Beurkundung
- **Abwicklung von „Post-Closing“ Themen**
Abwicklung offener Maßnahmen bis zur Auszahlung der Kaufpreiseinbehalte

TECHNICAL DUE DILIGENCE

DEUTSCHLANDWEIT VALUATION SERVICES

Objekttypen

Büro, Einzelhandel, Logistik, Einkaufscenter, Fachmarktcenter

Leistungen

- Desktopanalysen
Auswertung Datenraum in Bezug auf bauordnungsrechtliche Grundlagen und Abweichungen
- Begehung und Fotodokumentation
Begehung der Liegenschaften und des gesamten Gebäudes, inkl. Erstellung Fotodokumentation (u.a. unter Beachtung der Funktionalität in Bezug auf Nachvermietung, Medientrennung, Stand der Technik, Nachhaltigkeit, Schadstoffe und Brandschutz)
- Red Flag Report
Zusammenstellung der Findings und deren Priorisierung, monetäre Bewertung in tabellarischer Form
- Final Report
Beschreibung der Immobilie, Erläuterung der Ergebnisse und Risiken sowie Erstellung eines Management Summaries mit Empfehlung.
- Verhandlungsbegleitung

Executive Summary	
Baurechtliche Belange	<p>Bebauungsplan: Maßgebend für die Zulässigkeit der Bauvorhaben ist § 34 BauGB (Baugesetzbuch). Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB besteht nicht für das Grundstück mit der Flurnummer 209 der Gemarkung Dortmund. <i>Nutzung:</i> gemischte Baufläche</p> <p>vorliegende Baugenehmigungen: - Baugenehmigungsbescheid Abbruch Lager- und Bürogebäude vom 11.03.2002 und Neubau Bürogebäude mit Cafe und Tiefgarage vom 13.06.2002 - weitere 8 Genehmigungsbescheide zu Umbauten/ Nutzungsänderungen</p> <p>Fazit: Alle geforderten Maßnahmen bzw. Auflagen werden eingehalten. 2 Bauanträge zu Nutzungsänderungen (Praxis & Büroräume) liegen <i>nicht</i> vor.</p>
	<p>Bautechnischer Zustand</p> <p>Fazit: Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem dem Alter entsprechend guten baulichen Zustand. Die Rissbildungen oberhalb der Toiletentüren sind kurzfristig zu beheben. Die erforderlichen Instandsetzungen sind im Einzelnen unter Punkt 2.3/2.4 aufgeführt.</p>
	<p>Altlasten, Schadstoffe im Gebäude</p> <p>Baugrundgutachten: - keine Aussagen zu erfolgten chemischen Bodenuntersuchungen im Baugrundgutachten enthalten</p> <p>Altlastenverzeichnis: - gemäß Altlastenauskunft der Stadt Dortmund vom 12.09.2008 ist das Grundstück im Kataster der Stadt Dortmund als ehemalige sonstige Industrie- und Gewerbefläche erfasst. - aufgrund der weitgehend dichten Versiegelung (Gebäude-, Frei- und Parkplatzflächen) ist eine Einschränkung der momentanen Nutzung bzw. eine Beeinträchtigung des Grundstückes z.Zt. nicht erkennbar.</p> <p>Gebäudeschadstoffe: Auf Basis der durch gpmunch durchgeführten Begehung im Objekt zeigen sich augenscheinlich im Objekt selbst keine erkennbaren Risiken hinsichtlich verwendeter Schadstoffe im Gebäude</p> <p>Fazit: Es kann nicht vollends ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück Altlasten oder Schadstoffbelastungen vorhanden sind, die lediglich noch nicht bekannt geworden sind.</p>
Executive Summary	
Flächen / Stellplätze	<p>Flächen: NGF: 27.701,81 m² (gem. Aufstellung Vinzelberg Lebender Architekten vom 12.10.2004)</p> <p>Das Objekt ist in 9 verschiedene Mietbereiche unterteilt. Eine Aufzählung der Mietflächen ist unter 4.6 erfolgt.</p>
	<p>Stellplätze: - 429 (406 TG und 23 Freifläche)</p>
	<p>Fazit: Die vorhandene Anzahl der Stellplätze entspricht den in der Baugenehmigung 419 geforderten Stellplätzen.</p>
Gewährleistung	<p>Fazit: Aus der bei der Begehung am 02.03.2011 von Ellwanger & Geiger übergebenen Auflistung der Gewährleistungsfristen für den Mietbereich Stadt Dortmund (Stand: 13.08.2010) ist zu entnehmen, dass Ende Oktober 2010 alle Gewährleistungsfristen abgelaufen sind. Protokolle zur Schlussbegehung liegen derzeit nicht vor. In wie weit weitere Gewährleistungsansprüche, basierend auf denen im Jahre 2008/2009 genehmigten und getätigten Nutzungsänderungen, gegeben sind ist aus den Unterlagen nicht erkennbar.</p>



UNSERE PARTNER

TRANSACTION SUPPORT
PROJECT MANAGEMENT
VALUE ADD CONSULTING
VALUATION SERVICES



UNSERE PARTNER

quadviso_

KONTAKT

QUADVISO GmbH
In der Finstermail 20, D-90482 Nürnberg
www.quadviso.com _ contact@quadviso.com