

Gewerbeverwaltung und Facility - Management

Verwalterentgelt:

Die Verwaltungspauschale für das Gewerbeobjekt berechnen wir zu einem monatlichen Festpreis. Hierzu gehören auch alle zugehörigen technischen Anlagen sowie auch Garagen, Keller usw. Abweichend hiervon sind weitere Vereinbarungen möglich wie ein Facility - Management mit einer Kostenanalyse und Einsparalternativensuche in Bezug auf die Kosten etc., welche wir in unseren beigefügten weitergehenden detaillierten Verwalterleistungskatalog aufgeführt haben und gerne persönlich mit Ihnen besprechen.

Hieraus ergeben sich folgende Leistungen für Sie:

Kaufmännische Verwaltung:

- Aufstellung eines technischen Bewirtschaftungsplanes über die notwendige anzuspärende Instandhaltungsrücklage. Über die in Zukunft notwendige kurz – mittel- und langfristige Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklagen sowie möglicher zukünftiger Modernisierungsmaßnahmen, in Anlehnung an den Lebenszyklus und des technischen Zustandes Ihrer Immobilie. Damit in Zukunft Liquidität und der Werterhalt gewährleistet ist.
- Aufstellung von möglichen Betriebs- und Bewirtschaftungskosteneinsparungsmaßnahmen zur Reduzierung derselbigen
- Aufstellung eines ausführlichen, aussagekräftigen verständlichen Wirtschaftsplanes für das folgende Wirtschaftsjahr.
- Erarbeitung der jährlichen Objektkosten- und Heizkostenabrechnungen sowie die Erstellung der vertraglich vereinbarten Einzelbetriebskostenabrechnungen für die einzelnen Mieter des Gewerbeobjektes
- Kontenführung sowie die Erstellung einer ordnungsgemäßen Kaufmännischen Buchführung und Rechnungskontrolle
- Detaillierte Aufstellung der Betriebskosten, Erstellung der entsprechenden Jahresendabrechnungen
- Mietvertragsüberwachung in Bezug auf Erhöhungsmöglichkeiten, Mieteneingang etc.

Juristische Verwaltung:

- Eigentümerversammlung gegenüber Dritten (keine Rechtsberatung)
- Bearbeitung der behördlichen und versicherungstechnischen Belange
- Unterhaltung einer Hausverwalterversicherung in ausreichender Höhe für die Dauer der Verwaltung
- Versicherungsabschluss im Namen des Eigentümers gemäß den gesetzlichen Bestimmungen über die notwendigen Hausversicherungen
- Abschluss von Wartungsverträgen für die technischen Anlagen
- Hausordnungsvorschläge aufgrund individuellen Eigenheiten der Gewerbeanlage und deren Mietern unter der Beachtung der Einhaltung.

Technische Verwaltung:

- Regelmäßige Objektbegehungen zur weiteren Erkennung von Schäden und zur weiteren Vermeidung von Folgeschäden am Bauwerk
- Organisation und Durchführung von Ausschreibungen und Erarbeitung von Reparatur- Instandhaltungs- Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungsvorschlägen
- Gewissenhafte Überwachung und Abnahme der Arbeiten sowie nachträgliche Überwachung während der Garantiezeit über die ausgeführten Arbeiten am Bauwerk (mit Bilddokumentation)
- Haustechnische Anlagen bedienen, überwachen, messen, Instandhalten, Störungen beheben usw.

Infrastrukturelle Verwaltung / Gebäudemanagement:

- Pflege und Instandhaltung sowie Instandsetzung der Außenanlagen auch durch Reinigungsmaßnahmen, Winterdienst, Sicherheitsdienst
- Flächenmanagement (Bearbeitung von Mängel, Störungen auf den Flächen inner- sowie außerhalb des Gebäudes)

Facility – Management:

- Maßnahmen welche die Optimierung der Arbeitsproduktivität und die Senkung der Kosten des Gebäudes dienen sollen, wie der Förderung der weiteren Kapitalrentabilität kurz- wie langfristig

- Energiemanagement in Bezug auf Erarbeitung von Verbesserungen / Optimierungen über Ermittlung der Schwachstellen, Kostenanalysen und die Ermittlung von Einsparpotenzialen. Suche nach rentableren Alternativlösungen vor allen in den weiteren Bereichen Dienstleitung, Wartung, Instandsetzung, Energieversorgung etc.
- Vermietung/Vertragsverwaltung / weitere Planung der Vermietung, Zielgruppen, Problemflächen, Marktsituation, Branchenstruktur der Mieter, Verwendung geeigneter Mietverträge etc.

Serviceleistungen:

- Kompetente technische und immobilienwirtschaftliche Beratung rund um Ihre Immobilie z.B. über die Entwicklung der Vermietungssituation etc.
- Hausmeister- und Handwerkerbeauftragung um die laufende Instandhaltung zur Sicherung der Bausubstanz
- Reinigungs- und Pflegeserviceservicekoordination innerhalb und außerhalb des Bauwerks
- 24 Stunden- Erreichbarkeit (Notdienst) außerhalb der Bürozeiten