

Leistungskatalog Gewerbeflächenverwaltung

Gewerbeflächen, ob Büro oder Verkaufsflächen, erfordern ein besonderes und professionelles Immobilienmanagement. Constantis - Gewerbeflächenverwaltung bedeutet insbesondere Betrachtung, Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um Ihr Objekt.

Allein schon bei der Gestaltung des Gewerbemietvertrages bieten sich Ihnen vielfältige Möglichkeiten. Es gilt, die nicht zu unterschätzende Bedeutung der Vertragsfreiheit, besonders in Bezug auf die Gesamtattractivität Ihrer Flächen, zu nutzen. Wir unterstützen Sie bei der Auswahl potenzieller Mieter und bewerten hierbei insbesondere das Geschäftskonzept unter Berücksichtigung des näheren Umfeldes. Nach eingehender Bonitätsprüfung verhandeln wir die Konditionen und übernehmen für Sie die Vertragsgestaltung.

Wir betreuen Ihre Mieter und überprüfen laufend alle möglichen Optionen wie Indexmieten oder automatische Mietzeitverlängerungen mit Widerspruchsrecht. Auch in wirtschaftlich angespannten Situationen suchen und finden wir in persönlichen Gesprächen tragbare Lösungen. Gerne analysieren wir alternative Nutzungsmöglichkeiten, auch unter Durchführung von baulichen Änderungen, um Mietverhältnisse zu verlängern oder neue, interessante und langfristig orientierte Mieter zu gewinnen.

Durch einen maßgeschneiderten Dienstleistungskatalog, abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse und die Ihres Objektes, betreuen wir Sie kundenorientiert und fachkundig. Mit welchen Leistungen Sie auf uns setzen können, zeigt Ihnen der folgende Auszug aus dem Constantis Leistungskatalog Gewerbeflächenverwaltung.

Allgemeine Gewerbeflächenverwaltung

Miet- und Pachtverhältnisse

Wir übernehmen den Abschluss und die Beendigung von Mietverträgen und führen die gesamte mündliche und schriftliche Korrespondenz mit Ihren Mietern. Auch übernehmen wir die Abnahme und Übergabe der Mietobjekte.

Objektunterlagen

Wir sichern Ihnen eine sorgsame Aufbewahrung aller uns überlassenen Unterlagen zu und sorgen ferner für eine geordnete Aufbewahrung aller Akten, Belege und der Korrespondenz Rund um Ihre Immobilie.

Regelmäßige Objektbegehungen

Regelmäßig überzeugen wir uns vor Ort von dem Zustand Ihrer Immobilie und den Arbeiten der Dienstleistungsunternehmen. Hierbei widmen wir uns besonders den neuralgischen Stellen wie Sauberkeit im Müllentsorgungsbereich, Reinigung des Treppenhauses, Funktionalität der Beleuchtung und Pflege der Außenanlagen. Das Ergebnis halten wir ferner in einem Protokoll schriftlich fest. Notwendige Arbeiten werden umgehend den entsprechenden Dienstleistungsunternehmen mitgeteilt.

Ganzjährige fachkundige und umfangreiche Beratung

Zur Lösung all Ihrer Belange Rund um die Immobilie erhalten Sie unsere umfassende und fachkundige Beratung. Wir unterbreiten Ihnen aktiv Vorschläge und haben hierbei besonders die Punkte Werterhalt und Aufwertung, Kostenbewusstsein und die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen im Auge.

Versicherungen

Wir überprüfen regelmäßig den Versicherungsbedarf und haben hierbei immer den Versicherungsumfang und die Höhe der Prämien im Blick. Im Rahmen der Optimierung übernehmen wir nach Rücksprache mit Ihnen den Abschluss und die Kündigung von Versicherungsverträgen. Im Schadensfall setzen wir uns für eine schnelle Abwicklung direkt mit den Versicherungsgesellschaften und Dritten in Verbindung.

Behörden

Wir vertreten Sie gegenüber den Behörden in allen, die laufende Verwaltung betreffenden Angelegenheiten. Die Ausnahme bildet nur die Vertretung vor der Steuerbehörde.

Kaufmännische Gewerbeflächenverwaltung

Miet- und Pachtverhältnisse

Wir überprüfen die regelmäßigen Mieteingänge und machen die Ihnen aus dem Mietverhältnis zustehenden Rechte und Ansprüche geltend. Ebenso übernehmen wir die Anlage und Verwaltung Ihrer Mietkautionen und überprüfen regelmäßig die Möglichkeit einer Mietanpassung.

Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

Wir veranlassen die jährliche Ablesung des Wärmeverbrauchs, melden die Gesamtheizkosten an das beauftragte Serviceunternehmen und buchen die von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Einheit in der Nebenkostenabrechnung. Die jährliche Nebenkostenabrechnung erstellen wir zeitnah auf Grundlage der Betriebskostenverordnung für Ihre Mieter. Bei Bedarf passen wir die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen den tatsächlichen bzw. veranschlagten Kosten an.

Ihre Objektabrechnung

Auf Wunsch erhalten Sie von uns turnusmäßig Objektabrechnungen für Ihre Immobilie. Diesen Abrechnungen können Sie alle Einnahmen und Ausgaben des entsprechenden Zeitraumes entnehmen und gewinnen somit einen umfassenden kaufmännischen Einblick in Ihre Immobilie.

Geldverwaltung und Buchführung

Auf Ihren Namen richten wir für Sie ein Girokonto ein und führen eine für Sie transparente Buchhaltung. Auf Wunsch erhalten Sie ferner einen Online-Zugriff auf das Konto.

Rechnungskontrolle und Rechnungsanweisung

Wir übernehmen die rechnerische, als auch sachliche Prüfung der Lieferanten-, Dienstleistungs- und Instandhaltungsrechnungen. Ferner überwachen wir Zahlungsfristen und sorgen für die pünktliche Bezahlung aller, das Verwaltungsobjekt betreffenden Steuern, Abgaben und Lasten.

Technische Gewerbeflächenverwaltung

Instandhaltung und Instandsetzung

Zur Werterhaltung und um sich anbahnende Schäden frühzeitig zu erkennen, überprüfen wir regelmäßig die technischen Anlagen und den baulichen Zustand durch kontinuierliche Begehungen Ihres Objektes. Für anstehende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erstellen wir Ausschreibungen und beraten Sie bei der Auswahl der technischen Lösungen und Auftragsvergabe einschließlich der Preisverhandlungen. Im Rahmen von Gewährleistungsansprüchen organisieren wir die Mängelbehebung.

Auftragsvergabe und Verträge

In einem zuvor vereinbarten Betragsrahmen vergeben wir notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten. In besonderen Fällen und über den Verfügungsrahmen hinaus erfolgt unsere Auftragsvergabe nur nach Rücksprache mit Ihnen. Ferner veranlassen wir die Vergabe von Lieferaufträgen wie z. B. über Heizmaterial, um die ordnungsgemäße Nutzung Ihrer Immobilie zu gewährleisten.

Objektbetreuer und Hausmeister

Der Objektbetreuer, Hausmeister und weitere Dienstleister werden von uns betreut und deren Tätigkeit regelmäßig kontrolliert. Insbesondere bei speziellen Aufträgen erfolgt eine umfassende Aufgabenstellung und Abnahme der Arbeiten vor Ort.

Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen

In dringenden Fällen wie z. B. Rohrbruch-, Brand- oder Sturmschäden leiten wir umgehend die notwendigen Sofortmassnahmen ein. Bei Versicherungsschäden übernehmen wir die Schadensmeldung an die Versicherung und regeln die damit verbundene Schadensabwicklung.

Sicherheitseinrichtungen

Wir veranlassen die Überwachung der technischen Einrichtungen durch ausgewiesene Fachleute wie Sachverständige oder Handwerker. Insbesondere geht es hierbei um die Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungsanlagen, Notbeleuchtungen, elektrische Garagentore sowie Brandschutzeinrichtungen.