



kristensen

management

Asset- & Property Management

Inhaltsverzeichnis

Unser Service für Sie als Eigentümer

01

Kaufmännische Objektverwaltung

02

Abrechnung/Reporting

03

Mietbetreuung

04

**Mietvertragsmanagement und
Mietinkasso**

05

Vermietung und Vermarktung

06

Ein-, Um- und Ausbauten

07

Objektentwicklung

08

Technische Objektverwaltung

09

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

- Kaufmännische Objektverwaltung
- Abrechnungsservice und Reporting
- Mieterbetreuung
- Mietvertragsmanagement und Mietinkasso
- Technische Objektverwaltung
- Vermietung und Vermarktung
- Ein-, Um- und Ausbauten
- Objektentwicklung



KAUFMÄNNISCHE OBJEKTVERWALTUNG

Unser kaufmännischer Verwaltungsservice beinhaltet die Abwicklung sämtliche Zahlungsflüsse der Objekte.

Unser Team beachtet die Einhaltung von Zahlungsfristen und versucht bei Auftragsvergabe einen Skontoabzug zu vereinbaren. Neben einer Prüfung auf inhaltliche und rechnerische Richtigkeit der eingehenden Rechnungen achten wir auch auf die Einhaltung von Formvorschriften.

Vorausschauend werden wiederkehrende und außergewöhnliche Kosten in die Kostenplanung eingepflegt. Unsere Buchhaltung erfasst sämtliche Geschäftsfälle im Sinne der Doppelten Buchführung und hält sich dabei an die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GOB).

Eine geordnete und strukturierte Verwahrung der Belege und Vernichtung nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist (§ 257 HGB) ist für uns selbstverständlich.



Unsere Leistungen

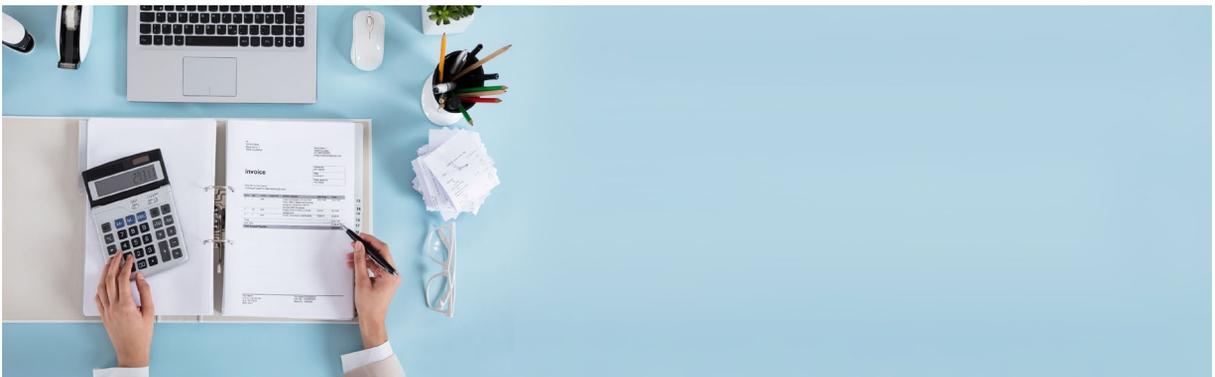
- Rechnungsprüfung (inhaltlich, rechnerisch, formal)
- Rechnungsbegleichung
- Ausgabenplanung
- Einhaltung von Zahlungszielen
- Vereinbarung und Wahrnehmung von Skonto
- Doppelte Buchführung
- Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GOB)
- Geordnete und strukturierte Verwahrung sämtlicher Belege
- Ordnungsgemäße Vernichtung nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist (nach Absprache)

ABRECHNUNGSSERVICE UND REPORTING

Neben der Erstellung der Nebenkostenabrechnungen für die Mieter versorgen wir Sie als Eigentümer durch unsere monatlichen Abrechnungen jederzeit mit allen wichtigen Kennzahlen der einzelnen Objekte, damit Sie stets einen Überblick über die Wirtschaftlichkeit Ihrer Immobilien haben und strategische Rückschlüsse daraus ziehen können.

Mit unserer Abrechnung erhalten Sie einen geordneten Überblick über alle monatlichen Einnahmen und Ausgaben inkl. Kostenstellenzuordnung, welche zur Weiterleitung an Ihr Steuerbüro geeignet ist.

Weiterhin informieren wir Sie über alle wichtigen Ereignisse, Vorkommnisse und Entwicklungen im Objekt und zeigen Ihnen über den gesamten Lebenszyklus Lösungsansätze auf.



Unsere Leistungen

- Zuarbeit für Heizkostenabrechnung
- Nebenkostenabrechnung für Mieter
- objekt- oder profitcenterbezogene Monatsabrechnung (z.B. zur Weitergabe an Steuerberater)
- Anfertigung für Ihren Jahresabschluss relevanter Dokumente (z.B. Jahresabrechnung)
- Ansprechpartner für Wirtschaftsprüfer und Steuerbüro
- Mieterlösplanung
- Regelmäßige Information über aktuelle und bevorstehende Ereignisse und Entwicklungen im Objekt

MIETERBETREUUNG

Durch den kontinuierlichen Kontakt zu Ihren Mietern können wir Anliegen und Störfaktoren frühzeitig erkennen und darauf eingehen, um Ihre Interessen als Eigentümer mit denen der Mieter in Einklang zu bringen.

Den Mietern steht ein fester Ansprechpartner, der mit der Immobilie persönlich vertraut ist und Kenntnis über die Besonderheiten des Objektes hat, zur Verfügung. Wir übernehmen für Sie die gesamte Kommunikation und Wahrnehmung von Terminen mit den Mietern.



Unsere Leistungen

- Persönliche Ansprechpartner bei Anliegen und Problemen
- Kontinuierliche Kommunikation mit Bestandsmietern
- Analyse von Anforderungen und Bedürfnissen der Bestandsmieter

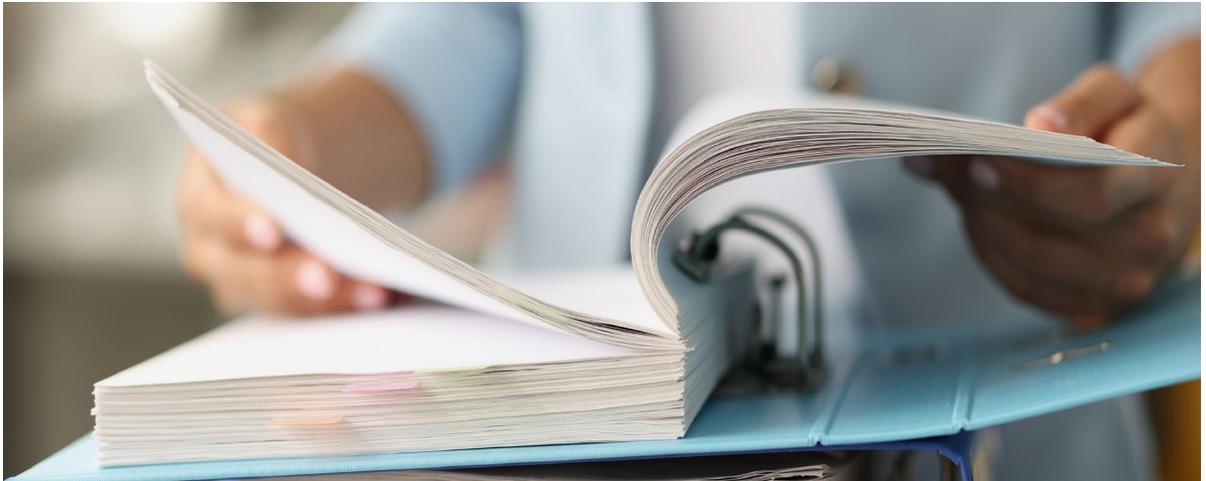
MIETVERTRAGSMANAGEMENT UND MIETINKASSO

Im Rahmen unseres Mietvertragsmanagements betreuen wir Sie über die gesamte Laufzeit des Mietvertrages hinweg und betreiben die Stammdatenpflege.

Mit der Übernahme des Mietinkassos überwachen wir die Einhaltung von Zahlungszielen und führen bei Notwendigkeit ein außergerichtliches Mahnverfahren durch. Sollte ein gerichtliches Mahnverfahren notwendig sein, unterstützen wir Sie in Kooperation mit einem Fachanwalt, den wir Ihnen gerne empfehlen.

Durch die situationsbedingte Prüfung der Vertragswerke informieren wir Sie bei Schäden über die jeweilige Pflicht der Kostentragung und setzen Ihre Ansprüche gegenüber den Mietern durch.

Mit der ständigen Überwachung von Optionsfristen und der frühzeitigen Aufnahme von Verhandlungen zu Mietvertragsverlängerungen sorgen wir für langfristige Sicherung Ihrer Einnahmen.



Unsere Leistungen

- Erfassung und Pflege von Mietvertragsdaten und Mieterstammdaten
- Verhandlung und Erstellung von Nachträgen während der Vertragslaufzeit
- Überwachung von Optionsfristen und Akquise zu Mietvertragsverlängerungen
- Optionsfristenüberwachung + Erinnerung
- Mieterhöhungen
- Differenzierung der Kostentragung Vermieter/Mieter
- Analyse und Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen, Rückbauverpflichtungen, Abstandszahlungen und Gutachten
- Mietvertragskündigungen
- kaufmännische Betreuung der Mietverhältnisse/Mietinkasso
- Mahnwesen und Unterstützung bei gerichtlichen Schritten
- Anlage und Führung von Kautionskonten gemäß der rechtlichen Anforderungen

VERMIETUNG UND VERMARKTUNG

Auf Grundlage unserer Erfahrung, Marktkennntnis und vorhandenen Kontakte zu Wirtschaft und Liegenschaftsämtern fertigen wir gemeinsam mit Ihnen ein objektspezifisches Vermarktungskonzept an.

Durch die Vielzahl an Branchen bestehen auf Seiten potentieller Mietinteressenten erhebliche Anforderungsunterschiede und Prioritäten. Daher liegt unser Augenmerk darauf, dass wir das Potenzial Ihrer Immobilie vollständig nutzen, langfristig steigern und das Interesse eines zur Immobilie passenden Interessentenkreises wecken. Im Anmietungsprozess findet sowohl eine Überprüfung der Mietinteressenten (Bonitätsauskunft) als auch eine Prüfung bestehender Konkurrenzschutzvereinbarungen statt.

Auf Wunsch übernehmen wir die Führung der Mietvertragsverhandlungen, die Erstellung des Mietvertrages nebst Anlagen und die Durchführung der Übergabe inkl. Protokoll. Im Rahmen der Vermarktung übernehmen wir hierbei auch den nutzerspezifischen Ausbau bzw. Umbau von Mietflächen.



Unsere Leistungen

- Objektspezifisches Vermarktungskonzept
- Zielgruppen-Analyse und Strategische Vermarktung
- Erstellung von empfängerbezogenen Exposés
- Überprüfung Mietinteressenten (Bonitätsüberprüfung)
- Überprüfung bestehender Konkurrenzschutzvereinbarungen
- Ausarbeitung von Mietverträgen und Nachträgen inkl. Verhandlung der Konditionen
- Finanzierungen von Um-, Ein- und Ausbauten
- Planung, Kalkulation, Organisation sowie Begleitung von mieterspezifischen Ausbauten von Mietflächen
- Übergaben und Abnahmen mit umfangreicher Protokollierung des Objektzustandes

EIN-, UM- UND AUSBAUTEN

Nicht immer entspricht eine Mietfläche zu 100% den Anforderungen von Neu- und Bestandsmietern. Strategisch kann es sinnvoll und entscheidend sein, dass nutzerspezifische Ein-, Um- und Ausbauten über die Mietzahlung abgegolten werden und man sich damit langfristig einen solventen Mieter sichern kann.

Wir begleiten mit unserer Erfahrung diese Arbeiten und übernehmen dabei Projektierung, Ausschreibung, Kalkulation und Realisierung bis hin zu der Abnahme . Im Vordergrund unseres Handelns stehen dabei die Qualität der Ausführung und Maßnahmen zur Kostenreduzierung. Durch starke Kooperationspartner konnten wir schon oft zur Zufriedenheit aller Beteiligten Projekte realisieren, wobei uns nicht selten nur kurze Bauzeiten zur Verfügung standen.



Unsere Leistungen

- Ermittlung der Anforderungen
- Projektierung des Umbaus
- Kostenkalkulation
- Angebotseinholung und Verhandlung der Konditionen
- Berechnung (Sonder-)Mietzins
- Finanzierungen von Um- und Einbauten
- Controlling Bauzeitenplan
- Bewertung von Baumängeln
- Dokumentation der Bauphasen
- Abnahmen und Übergaben
- Rechnungsprüfung
- Überwachung von Gewährleistungsfristen

OBJEKTENTWICKLUNG

Bei Immobilien handelt es sich um Wertanlagen mit einer sehr langen Nutzungsdauer. Aus diesem Grund ist es wichtig, über den gesamten Lebenszyklus hinweg Verbesserungen, wie zum Beispiel die Anpassung an neue technische Möglichkeiten und Standards, vorzunehmen. Teilweise ist während der Lebensphase auch eine Umnutzung, Revitalisierung oder Nutzungsänderung erforderlich, die ein hohes Maß an Feingefühl und Fachkompetenz (z. B. hinsichtlich aktueller Brandschutzauflagen) voraussetzt.

Wir übernehmen für Sie die komplette Umsetzung der Entwicklungen und Modernisierungsmaßnahmen beginnend mit der Projektierung bis hin zur finalen Fertigstellung/Übergabe und die anschließende Gewährleistungsüberwachung. Dabei unterstützen wir Sie in allen Phasen mit unserem Team sowie bewährten Kooperationspartnern.

Nur eine Immobilie, die stets an die neuen Herausforderungen und Ansprüche angepasst wird, kann langfristig am Markt etabliert werden und Bestand haben. Erfahrungsgemäß sind es oft Kleinigkeiten, die Großes bewirken können.



Unsere Leistungen

- Kalkulation der Anforderungen
- Finalisierung der Anforderungen
- Festlegung der Organisationsabläufe
- Abstimmung der Entscheidungsbevollmächtigten
- Koordination der Planungsphasen und Baubeteiligten
- Überwachung von Kosten, Zeitablaufplan und Qualität der Ausführung
- Vertragsmanagement
- Nachtragsmanagement
- Abnahmen und Übergaben der ausgeführten Anforderungen
- Überwachung von Gewährleistungsfristen
- Einbindung der kaufmännischen und technischen Verwaltung.

TECHNISCHE OBJEKTVERWALTUNG

Durch regelmäßige Objektbegehungen und die damit verbundene Kontrolle des technischen Objektpersonals können Mängel rechtzeitig erkannt und noch vor Entstehung eines größeren Schadens Maßnahmen zur Behebung eingeleitet werden.

Unser Gebäudemanagement umfasst die technische Verwaltung sowie die Koordination des Personals. Neben der Abstimmung und Überwachung von Wartungen sowie Optimierung bestehender Verträge kümmern wir uns auch um alle weiteren objektbezogene Leistungen. Unter Berücksichtigung Ihrer individuellen Ziele und Erwartungen planen wir alle wichtigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Schönheitsreparaturen rechtzeitig ein und stimmen diese mit den Mietvertragslaufzeiten ab.

Auf Wunsch vermitteln wir erfahrene Fachfirmen, die über die notwendigen Zertifikate für das jeweilige Gewerk verfügen.

Weiterhin unterstützen wir die langfristige Werterhaltung des Objektes und zeigen dabei Möglichkeiten der Attraktivitätssteigerung des Objektes auf.



Unsere Leistungen

- Controlling und Betreuung des technischen Personals
- Koordination und Optimierung von Wartungsverträgen
- Überwachung von technischen Pflichtüberprüfungen (z. B. TÜV, Brandschau etc.)
- Mängelerfassung und -bewertung bei auslaufenden Gewährleistungsfristen
- Erörterung von Attraktivitätssteigerungsmöglichkeiten des Objektes
- Realisierung von Einsparmöglichkeiten in der Bewirtschaftung (Betriebskostencontrolling)
- Erstellung von Maßnahmenkatalogen (Instandhaltung/Instandsetzung)
- Wiederkehrende Überprüfung des Brandschutzes und der Unfallverhütungsvorschriften sowie anschließender Erstellung eines Maßnahmenkatalogs (differenziert nach Verantwortungsbereich Mieter/Vermieter)
- Controlling objektbezogener Dienstleistungsverträge (Hausmeister und Hauseinigung, Sicherheitsdienst, Winterdienst, Grünanlagenpflege, Mattenservice etc.)

kristensen

management

Ihre Ansprechpartner:



Mouez Saad
Geschäftsführer

E-Mail: m.saad@kristenseninvest.de
Kristensen Management GmbH
Lange Straße 39
27749 Delmenhorst
Tel: +49-(0) 4221 – 15 54 2 30