

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

blackolive betreut eine Vielzahl an Unternehmen im Rahmen einer Move vs. Stay-Analyse. blackolive arbeitet dabei grundsätzlich im Rahmen dieses strukturierten Prozesses mit einem Projektpartner „Architektur“ zusammen. Warum das so ist und welche wesentlichen Vorteile Sie als Nutzer aus dieser Zusammenarbeit ziehen, haben wir Ihnen in unserer neuen insiGht-Ausgabe zusammengefasst. Am Ende der Beratung bestätigen uns unsere Kunden immer wieder, dass gerade die enge und reibungslose Zusammenarbeit zwischen

uns als Immobilienberater einerseits und die von uns eingebundenen Architekten andererseits der Grund dafür ist, warum sich unsere Kunden vom ersten Kick-Off-Meeting bis zum Mietvertragsabschluss ganzheitlich betreut fühlen.

Mit den besten Grüßen,
Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



06 | PROJEKTPARTNER ARCHITEKTUR – UNVERZICHTBAR

GRUNDLAGENERMITTLUNG – BESTANDSANALYSE

Am Anfang eines Suchprozesses stellt sich immer die Frage, was eigentlich gesucht wird. Diese Frage wird häufig viel zu eindimensional in den Unternehmen beantwortet. Denn zur Beantwortung dieser Frage sollte eine detaillierte Bestandsanalyse vorgenommen werden, welche idealerweise durch Architekten durchgeführt wird. Sie hat den Zweck, möglichst umfassend und ganzheitlich ein Bild der derzeitigen Immobilien-Situation aufzuzeigen – mit dem Ziel,

hieraus alle Ableitungen für ein optimales Gebäude und perfekte Fläche einerseits zu erhalten, andererseits fundierte Schätzungen über Kosten zu ermitteln, die bei einem möglichen Auszug für den Kunden entstehen können (Rückbau- und Renovierungsverpflichtungen).

Neben den angesprochenen Kostenschätzungen werden die Bestehenden sowohl qualitativ als auch technisch geprüft und

die Belegungsstrukturen aufgenommen. Die Flächeneffizienz wird analysiert und die zukünftigen Anforderungen, bezogen auf das Raumkonzept, in einem Raumbuch festgehalten. Nach diesem Prozess-Schritt sind alle Kriterien ermittelt, welche für die Basis des Modells zur Immobilienbewertung- und dem Vergleich (Scoring-Verfahren) mit alternativen Mietflächen nach 4 Dimensionen (Standort/Gebäude/Ausstattung/Kosten) dienen.

RAUMPLANUNGEN DER SHORTLIST-OBJEKTE

Nachdem anhand des Scoring-Verfahrens und der Besichtigungen der erstplatzierten Objekte die Shortlist verabschiedet wurde, werden Raumplanungen für die Alternativen erstellt, welche den spezifischen Bedarf gemäß des vorher erstellten Raumbuches abbilden. Diese Planungen sollten durch die Architekten erstellt werden, die zuvor

die Bestandsanalyse vorgenommen haben und sich mit dem spezifischen Bedarf des Kunden bereits intensiv auseinandergesetzt haben. Sie wissen, worauf es bei den Planungen, im Sinne einer funktionierenden Ablauforganisation inklusive aller Funktionsräume wie Kopierräume, Lagerflächen etc., ankommt. Vom Vermieter in Auftrag

gegebene Raumplanungen sind häufig auf Effizienz getrimmt und vernachlässigen die Anzahl der notwendigen Funktionsräume. Die Planungen sollten bereits von Anfang an so realistisch wie möglich gestaltet sein, denn schließlich ist der so ermittelte Flächenverbrauch der Liegenschaften die Basis für die weitere wirtschaftliche Analyse.



Beispiel-Belegungsplan Vedacon

ANGEBOTSPHASE – LASTENHEFT



Zu Beginn der Mietvertragsverhandlungen werden die verbleibenden Vermieter aufgefordert, konkrete Mietangebote auf Basis des zuvor übermittelten Lastenheftes abzugeben.

In diesem Lastenheft, welches wir gemeinsam mit unseren Projektpartner Architektur erstellen, sind neben der Raumplanung auch sämtliche Anforderungen des Mieters in technischer und qualitativer Hinsicht an die Flächen detailliert aufgeführt. Qualitätä-

ten sind dabei so beschrieben, dass es keine Spielräume für Missverständnisse geben kann. Diese Beschreibungen können nur Architekten erstellen. So werden z. B. Oberflächenqualitäten, Anzahl von Bodentanks und deren technischer Bestückung, wie auch Luftwechselraten von Konferenzräumen oder Anforderungen an die Raumakustik beschrieben. Nur auf Basis solcher detaillierter Lastenhefte kann ein Vermieter Baukosten fundiert kalkulieren und ein individuelles Mietangebot unterbreiten.

ÜBERPRÜFUNG DER ANLAGEN ZUM MIETVERTRAG



Hat sich der Kunde schließlich nach einigen Verhandlungsrunden für die Anmietung eines Objektes (oder der Verlängerung seines Bestandsmietvertrages) entschieden, sind die Anlagen zum Mietvertrag herzustellen bzw. zu überprüfen.

Ist alles im Rahmen des Mietangebots und der Verhandlungen zugesicherte auch wirklich in der Mieterbaubeschreibung als Anlage zum Mietvertrag abgebildet? Unsere Architekten überprüfen Wort für Wort der

Baubeschreibung und sorgen dafür, dass die zugesicherten Eigenschaften einer Mietfläche exakt beschrieben sind. Nur wenn diese Mieterbaubeschreibung exakt formuliert ist können spätere Reklamationen auch geltend gemacht werden.

PROJEKTMANAGEMENT



Nach Mietvertragsabschluss überwacht der Projektpartner Architektur den gesamten Baufortschritt. Als Interessenvertreter des Mieters überwacht er die Baumaßnahmen und stellt sicher, dass die zugesagten Qualitäten gemäß der Mieterbaubeschreibung auch tatsächlich in der Fläche verbaut werden.

So können Fehler beim Ausbau frühzeitig erkannt werden und nicht erst im Rahmen der Abnahme kurz vor Einzug. Die Abnahme der Flächen und das Erstellen einer Mängel-

liste gehört ebenfalls zu den Aufgaben des Projektpartners Architektur im Namen des Kunden. Eine durch Baufachleute durchgeführte Abnahme ist selbstverständlich für den Büromieter sehr vorteilhaft, da manche Baumängel nur für Fachleute erkennbar sind.

FAZIT

blackolive arbeitet im Rahmen einer Move vs. Stay-Analyse aber auch generell im Rahmen eines Suchprozesses mit einem Projektpartner Architektur zusammen. Die Mitarbeiter dieser Unternehmen sind Architekten und bereits seit vielen Jahren im Markt Frankfurt aktiv. Sie verfügen, wie auch blackolive, über eine umfangreiche Referenzliste. Die Kosten, die für den Projektpartner Architektur entstehen, sind im Rahmen des Gesamtauftrages mit blackolive abgedeckt, das heißt für unsere Kunden kostenfrei, da ja die gesamte Move vs. Stay-Analyse für unsere Kunden komplett kostenfrei ist. Sprechen Sie uns an. Gerne ermitteln wir, im Rahmen eines Quickchecks, ob diese Analyse aufgrund der noch bestehenden Mietvertragsrestlaufzeit sinnvoll ist oder nicht.

blackolive

black olive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters mit einer Sammlung an Fachinformationen für Mieter von Büroflächen.

IMPRESSUM:
black olive advisors gmbh
fon +49 69 9074487-0 || fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de || www.blackolive.de