



Prozessorientierte Servicekonzepte für Wohnliegenschaften.
Praxisbewährt. Intelligent. Effizient.

Gegenbauer

Facility Management seit 1925.



Wohnqualität ist Lebensqualität.

In einem gepflegten und attraktiven Umfeld zu leben ist in unserer schnelllebigen Zeit nicht nur ein existenzielles Grundbedürfnis sondern zugleich auch sozialer und individueller Stabilitätsfaktor für Millionen Menschen. Mit der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten kommt den Wohnungsunternehmen Deutschlands deshalb eine bedeutende gesellschaftliche Aufgabe zu.

Die aktuellen Trends des Wohnungsmarktes – unsere Herausforderungen.

Vom Vermieter- zum Mietermarkt

Der im Zuge demografischer Entwicklungen festzustellende Wandel vom Vermieter- zum Mietermarkt erfordert neue Ansätze zur Gewinnung und langfristigen Bindung von Kunden, um aus Angebotsüberhängen resultierenden Leerstand aktiv zu vermeiden.

Wachsende Ansprüche vs. steigende Kosten

Vor dem Hintergrund gewachsener Ansprüche der Mieter an Ausstattung und Wohnumfeld, doch auch angesichts steigender Kosten für Betrieb und Unterhalt von Wohnimmobilien gilt es, durch ein strategisches

Betriebskostenmanagement die Handlungsspielräume der Wohnungsunternehmen für Portfoliomanagement und Finanzierungsaufgaben optimal nutzbar zu machen.

Kernprozessorientierung der Wohnungsunternehmen

Hoher Kosten- und Wettbewerbsdruck veranlasst immer mehr Wohnungsunternehmen zur stärkeren Konzentration auf ihre originären Kernprozesse, um ihr Profil im Wettbewerb zu schärfen.

Das heißt: Die kosten- und renditeorientierte Bestandsbewirtschaftung zählt zwar nicht zum unmittelbaren Kerngeschäft von Wohnungsunternehmen, hat jedoch sowohl auf die Wirtschaftlichkeit des Liegenschaftsbetriebes als auch die Mieterzufriedenheit erheblichen Einfluss. Auf diesen Herausforderungen basiert das Angebot von Gegenbauer Property Services.



Property Services – eine Aufgabe für Spezialisten.

Die Gegenbauer Property Services GmbH, Tochtergesellschaft eines führenden Facility Management-Anbieters in Deutschland, ist das Fachunternehmen für die umfassende Bewirtschaftung komplexer Wohnimmobilien und Liegenschaften. Unser prozessorientiertes Leistungsportfolio berücksichtigt sämtliche technischen, infrastrukturellen sowie administrativen Erfordernisse des Objekt- und Lie-

genschaftsmanagements. Ein Erfahrungspotenzial mehrerer Jahrzehnte sowie die intensive Kooperation mit Wohnungsunternehmen und Investoren in ganz Deutschland macht Gegenbauer Property Services zum kompetenten Ansprechpartner für die Performanceoptimierung von Wohnbeständen.

Ihr Erfolg:	Unsere Leistung:
Optimierung der Geamtbelastung aus Finanzierung und Bewirtschaftung	durch gezielte Bündelung betriebskostenrelevanter Dienstleistungen.
Solide Verkehrswertentwicklung von Beständen	durch bedarfsorientierte Bewirtschaftung und Pflege.
Konzentration auf das Kerngeschäft	durch effektive Entlastung von kernprozessfremden Tätigkeiten.
Wachsende Kundenbindung sowie positive Imagebildung	durch die Entwicklung mieterorientierter Serviceangebote.

Support Services – alles aus einer Hand.

Im Modul **Support Services** bündeln wir Hausmeister-/Haustechniker-Services sowie weitere infrastrukturelle und technische Dienstleistungen. So ergänzen u.a. praxiserprobte Sicherheitskonzepte für Wohnanlagen sowie ein komplettes Dienstleistungsspektrum zum Bau bzw. zur Pflege von Grün-, Sport- und Freizeitanlagen unser Angebot.

In der Wintersaison übernehmen unsere Fachkräfte mit professioneller Ausstattung und logistischem Know-how die zuverlässige Schnee- und Eisglättebeseitigung, schützen Ihre Mieter vor Unfällen und

bewahren Objekte vor teuren Frostschäden. Von unseren konzeptorientierten Lösungen profitieren Sie als Auftraggeber in mehrfacher Hinsicht: Der umfassende Service aus einer Hand verringert den für verschiedene Gewerke üblicherweise hohen Koordinierungsaufwand. Zudem eröffnet unser ganzheitlicher Ansatz spürbare Einsparpotenziale im Bereich der Betriebskosten, deren Anteil an der Gesamtmietbelastung zunehmend die Vermarktbarkeit von Wohnraum beeinflusst sowie die Spielräume der Kaltmietenentwicklung deutlich einschränkt.

Hausmeister/Haustechniker	Technische Services	Infrastrukturelle Services
<ul style="list-style-type: none"> ■ Turnusgemäße Durchführung von Hausmeister- / Haustechniker-Services ■ Ablesung, Auswertung und Aufbereitung von Daten für Betriebskostenabrechnungen ■ Conciergedienste ■ Koordination der Einsatzkräfte ■ Funkgestützte Sicherheitsbegehungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Durchführung von Innen- und Außenkontrollgängen ■ Übernahme spezifischer Überwachungsmaßnahmen und Schließdienste 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Instandhaltung und Instandsetzung <ul style="list-style-type: none"> ■ Wartung / Bedienung haustechnischer Anlagen ■ Durchführung von Heizungs- und Sanitärdiensten sowie Sonderleistungen ■ Feststellung Instandhaltungsbedarf ■ Entgegennahme der Instandsetzungsmeldung und Systemerfassung ■ Kleinreparaturen <ul style="list-style-type: none"> ■ Entgegennahme von Mängel-/Beschwerdemeldungen und Erfassung im System ■ Terminkoordination mit dem Mieter ■ Überprüfung und ggf. Behebung des Mangels ■ System-Rückmeldung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Garten- und Landschaftsbau <ul style="list-style-type: none"> ■ Saisonale Pflege von Rasenflächen sowie Stauden, Hecken, Bäumen, Wegen und Plätzen ■ Bau von Wegen, Plätzen und Grün- / Sportanlagen ■ Sämtliche Baumarbeiten ■ Anlage, Pflege und Wartung von Kinderspielplätzen ■ Winterdienste <ul style="list-style-type: none"> ■ Schnee- und Eisglättebeseitigung nach den Bestimmungen des Straßenreinigungsgesetzes ■ Reinigung <ul style="list-style-type: none"> ■ Treppen- / Aufgangsreinigung ■ Glasreinigung ■ Grundreinigung ■ Graureinigung ■ Sonderreinigung (Wohnungen)



Object Services – Entlastung und Werterhalt.



Das Modul Object Services integriert mit technischem Immobilienmanagement sowie der Objektbetreuung jene Dienstleistungen, die zum effektiven Werterhalt von Liegenschaftsbeständen beitragen.

Hierzu zählen u.a. die Vorbereitung und Begleitung von Bauprojekten, die Durchführung bzw. Beauftragung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung vertraglich

fixierter Budgets, die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten sowie Aufgaben des Qualitäts- und Versicherungsmanagements.

Durch die Übernahme von Wohnungsbesichtigungen sowie Wohnungsabnahmen und -übergaben entlasten wir zudem unsere Auftraggeber von zeitaufwändigen Verwaltungstätigkeiten im Objekt.

Technisches Immobilienmanagement

- Begleitung von Baumaßnahmen und -projekten
 - Angebotseinholung
 - Bewertung, Prüfung und Nachverhandlung
- Beauftragung, Instandsetzung im Rahmen des ermittelten Instandhaltungsbudgets
- Koordination von Verkehrswertgutachten/ Bauschadenbegutachtungen
- Koordination baubegleitender Qualitätsüberwachung

Objektbetreuung und Verkehrssicherung

- Kontinuierliche Feststellung des Objektzustandes und der Verkehrssicherheit
- Gewährleistungsverfolgung
 - Kontrolle der Leistungserbringung bei Baumaßnahmen und Instandsetzungen/-haltungen
- Wohnungsbesichtigungen
- Wohnungsabnahmen und -übergaben
- Vertragsmanagement
- Versicherungsmanagement

Mieter Services – für zufriedene Kunden.

Über die Gewährleistung der funktionalen Verfügbarkeit von Wohnimmobilien hinaus, zielt unser Angebot auch auf die langfristige Attraktivitätssteigerung von Liegenschaftsbeständen ab. Heute genügt nicht mehr die bloße Bereitstellung von Wohnraum – frische Ideen für komfortables Wohnen sind gefordert. Daher bietet unser Unternehmen Serviceleistungen, die den Zufriedenheitsgrad von Mietern mit ihrer individuellen Wohnsituation steigern und zu deren langfristiger Bindung an ihr Wohnungsunternehmen beitragen. Um Mietern im Fall von Havarien, Störungen oder Reklamationen jederzeit einen kompetenten Ansprechpartner bieten zu können, haben wir eine mit

modernster Kommunikationstechnik ausgestattete, VdS- anerkannte Gebäudeservice- und Sicherheitszentrale eingerichtet, die an 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr erreichbar ist. Hier werden sämtliche eingehenden Meldungen erfasst und die jeweils erforderlichen Maßnahmen abgestimmt und veranlasst. Dabei greifen wir auf eigenes, qualifiziertes Notdienstpersonal zurück.

Aufgrund einer lückenlosen Dokumentation aller relevanten Daten können diese auch für Benchmarking- und Optimierungsbedürfnisse des Auftraggebers bedarfsgerecht aufbereitet werden.

24h-Mieterhotline (Call Center)	Notrufzentrale
<ul style="list-style-type: none">■ Aufnahme, Bearbeitung und ggf. Weiterleitung der Mieteranfragen■ Beschwerdemanagement<ul style="list-style-type: none">■ Entgegennahme und Bearbeitung von Mängel- und Beschwerdemeldungen■ Weiterleitung an zuständige interne bzw. externe Dienstleister■ Erfassung der Rückmeldung bzw. Information an den zuständigen Manager■ Statusinformationen zu Schadensmeldungen	<ul style="list-style-type: none">■ Betrieb einer Gebäudeservice- und Sicherheitszentrale■ Vorhalten und Disponieren des Notdienstpersonals■ Dokumentation/ Informationsaufbereitung

Gegenbauer Property Services GmbH

Paul-Robeson-Straße 37 · 10439 Berlin · Tel. (0 30) 44 67 07 64 10 · Fax (0 30) 44 67 07 64 99
... und an mehr als 40 Servicestandorten in ganz Deutschland.
www.gegenbauer.de · info@gegenbauer.de