

Mietermanagement im Mieterausbau



Ein professionelles Mietermanagement garantiert eine sorgfältige Planung und eine reibungslose Realisierung des Mieterausbaus. Dadurch wird ein erfolgreicher Start im Mietverhältnis und ein reibungsloser späterer Betrieb der Mietfläche ermöglicht.

Die Mietflächen werden den Mietern im erweiterten Grundausbau übergeben und ein allfälliger Mieterausbau wird nach eigenen Vorstellungen durch die Mieter selbst ausgeführt.

Möglicherweise lässt die Auslastung im Tagesgeschäft ein entsprechendes Engagement schlicht nicht zu oder die notwendigen Fachkompetenzen sind grundsätzlich nicht vorhanden. Hier übernimmt Brandenberger+Ruosch gerne und unterstützt Sie in der Koordination des Mieterausbaus von der Konzeption über die Projektierung und Umsetzung bis zur Inbetriebnahme und dem anschliessenden Bezug inklusive Aufbaus eines professionellen Facility Managements. Dafür sind ein detaillierter Ablaufplan und eine funktionierende Projektorganisation unter Berücksichtigung der kritischen Schnittstelle zwischen Grund- und Mieterausbau mit einer klaren Zuteilung der Aufgaben, Verantwortungen und Kompetenzen unabdinglich.

Brandenberger+Ruosch (B+R) erbringt das Mietermanagement üblicherweise in zwei Phasen.

Phase 1

Der nachfolgende Ablaufplan zeigt in vier Schritten von der Besichtigung der Mietfläche bis zum Mietvertragsabschluss die erste Phase auf.

- 1. Besichtigung der Mietflächen**
- 2. Grundlagenerarbeitung**
 - Projekthandbuch
 - Betriebskonzept
 - Raumprogramm
- 3. Beauftragung Machbarkeitsstudie an einen Planer**
 - Projektführung durch B+R
- 4. Erstellung Machbarkeitsstudie durch Planer**
 - Grundrisslayout
 - Grobkostenschätzung
 - Terminplan
 - Baubeschrieb

Zuerst wird ein Betriebskonzept für die potenzielle Mietfläche erarbeitet. Das Betriebskonzept beschreibt die relevanten Betriebsabläufe und die betrieblichen Anforderungen des Mietinteressenten:

- Das Raumprogramm beschreibt den konkreten Flächenbedarf sowie, welche Räume funktional zueinander gehören und welche Abhängigkeiten sie zueinander haben. Dadurch können Betriebsabläufe optimiert und Wege verkürzt werden.

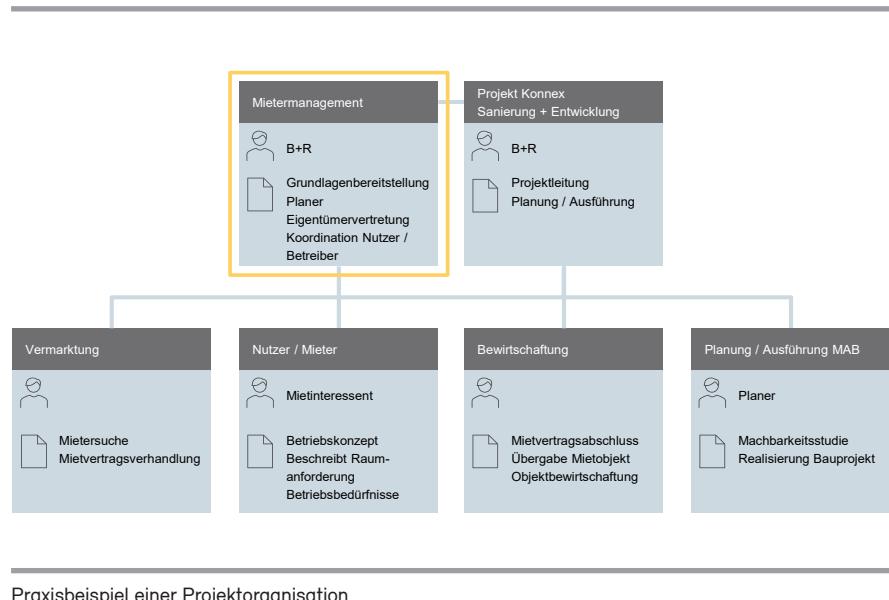
- Die Raumstandards definieren die Anforderungen an beispielsweise Beleuchtung, Akustik, Mindestpersonenzahl usw.
- Mit der Beschreibung und Festlegung der Betriebsabläufe und Prozesse werden die relevanten Leistungen, Verantwortlichkeiten und Nutzungspflichten der Mietfläche definiert.

Unter der Federführung von B+R wird nach Erstellung des Betriebskonzepts sinnvollerweise eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Mit einer solchen Studie wird die mögliche Umsetzung des Betriebskonzepts auf der konkreten Mietfläche geprüft und nach Möglichkeit optimiert. Die erarbeitete Machbarkeitsstudie inklusive zugehöriger Grobkostenschätzung dient dem Mietinteressenten als Entscheidungsgrundlage für die mögliche Investition in den Mieterausbau und für die weiteren Vertragsverhandlungen mit dem Vermieter.

Phase 2

In der zweiten Phase werden die im Rahmen der vorangehenden Phase gewonnenen Erkenntnisse in einer Überarbeitung des Betriebskonzepts eingepflegt. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und das überarbeitete Betriebskonzept bilden die Grundlage für den konkreten Projektauftrag zum Mieterausbau. Der nachfolgende Ablaufplan zeigt die weiteren Schritte vom Projektauftrag für den Mieterausbau bis zum Einzug auf:

- Erarbeitung Vorprojekt, Bauprojekt durch das Planungsteam
- Realisierung Mieterausbau
- Inbetriebnahme, Abnahme und Übergabe
- Bewirtschaftung



Praxisbeispiel einer Projektorganisation

Bei allen Schritten garantiert das Mietermanagement die Koordination der Mieteranliegen mit dem Gesamtprojekt insbesondere an der Schnittstelle Grund- und Mieterausbau.

Was ist der Nutzen eines professionellen Mietermanagements aus Sicht des Mieters?

- professionell koordinierter Mieterausbau mit umfassender Betreuung aus einer Hand
- Einsparen eigener Ressourcen und mögliche Konzentration des Mietin-

teressenten auf sein Kerngeschäft

- professionelle Fachunterstützung auf Bauherrenseite in Planung und Ausführung
- zweckmässig aufbereitete Entscheidungsgrundlagen für die Realisierung des Mieterausbaus
- Reibungslose Projektabwicklung durch die Nähe zum Gesamtprojekt und den einfachen Wissenstransfer aus dem Bauprojekt
- Gebündeltes Wissen in der Projektorganisation Mietermanagement

Fazit

Der zusätzliche Aufwand zur Erarbeitung eines Betriebskonzepts und zur Überprüfung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie noch vor der Planungsphase zahlt sich für den Mieter im späteren Projektverlauf sowohl auf der Kostenseite wie auch auf der Resourcenseite aus. Brandenberger+Ruosch ermöglicht dabei mit entsprechenden Erfahrungen und Ressourcen ein zielführendes und erfolgreiches Mietermanagement.