

23. November 2021

Hybrid-Campus Euskirchen

Kompetenzzentrum Mittelstand

Für den Betrieb des Hybrid-Campus ist die Beauftragung eines Betreibers in Form eines Dienstleistungsvertrags durch die HCEU Management GmbH vorgesehen. Durch den Auftragnehmer (Betreiber) würde das operative Campusmanagement übernommen, wozu Vertrieb und Mieterbetreuung, kaufmännisches Management, technisches und infrastrukturelles Management sowie Reporting und Risikomanagement gehören.

Die AGIT mbH hat als Projektpartner entsprechende Erfahrung im Betrieb von Technologie- und Gründerzentren und könnte den Betrieb des Hybrid-Campus übernehmen. Als regionale Wirtschaftsförderung unterstützt die Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer seit über 35 Jahren Unternehmen bei Gründung, Wachstum sowie der Implementierung von Innovationen. Flankierend vermittelt das Team der AGIT zu passenden Unternehmensnetzwerken, bietet Standortinformationen und koordiniert Ansiedlungen durch Investorenberatung. Als Betreiber von Technologie- und Gründerzentren kann die AGIT auf langjährige Erfahrungen in der Region Aachen zurückgreifen, z.B. durch den Betrieb des Technologiezentrums am Europaplatz (TZA) oder des ZBMT Zentrum für Bio-Medizintechnik auf dem Campus Melaten in Aachen. So ergeben sich auch mögliche Verzahnungen mit den TGZ-Akteuren in der Region Aachen, was zu Effektivitätssteigerung des gesamten Start-up Ökosystems beitragen kann und somit für eine konsequente Einbindung der AGIT mbH als besonders relevanten Verbundpartner und möglichen Betreiber des Hybrid-Campus Euskirchen spricht.

Die Abgrenzung zwischen Betreiber und Eigentümer bzw. HCEU Management GmbH stellt die ausführende Umsetzung (operativ) der Aufgaben einerseits und die überwachende und steuernde Ausführung (strategisch) zur Wahrung der Eigentümerinteressen andererseits sicher, wobei die Aufgaben und Funktionen stark ineinandergreifen können. Der Betreiber ist folglich für die Umsetzung der von der HCEU Management GmbH vorgegebenen Objektstrategie verantwortlich. Dabei handelt es sich insbesondere um die kaufmännischen und technischen Prozesse unmittelbar an der Immobilie.

Vertrieb und Mieterbetreuung

Technologie- und Gründerzentren, welche Mehr-Parteien-Objekte sind, sind i.d.R. aufwendig zu managen, da der Manager die Bedürfnisse der potenziellen Mieter und Bestandsmieter gut kennen und auf laufende Änderungen des Flächenbedarfs flexibel eingehen muss. Dies beruht auf den (teilweise) kleinteiligen Mietflächen und dem sehr vielfältigen Flächenbedarf der Gründungen bzw. Unternehmen. Je nach Auftragslage müssen entweder kurzfristige neue Flächen angemietet oder abgetreten werden. Zeigt sich der Betreiber diesbezüglich flexibel, kann die HCEU Management GmbH sich der Treue seiner Mieter sicher sein, muss jedoch einen erhöhten Verwaltungsaufwand bzw. höhere Intensität in der Mieterbetreuung in Kauf nehmen, um eine Auslastung der Flächen und eine Mieterzufriedenheit sicherzustellen.

Darüber hinaus ist der Betreiber für die Akquisition von Neumieter und für ein vertriebsorientiertes Mieterkontaktmanagement verantwortlich.

23. November 2021

Kaufmännisches Management

Im kaufmännischen Bereich gehören zu den Hauptaufgaben des Betreibers das Mietkasso, die Objektbuchhaltung, das Mahnwesen, die Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung und die Verknüpfungen mit dem Mieter- und Vermietungsmanagement.

Technisches Management & Infrastrukturelles Management

Die Steuerung und Kontrolle des Facility Managements ist eine wesentliche Aufgabe des Betreibers. Im technischen Bereich ist der Betreiber für die Koordinierung und Steuerung der Prozesse, insbesondere der Instandhaltung und Instandsetzung sowie für kleinere Baumaßnahmen verantwortlich. Die Vorgänge werden dokumentiert, alle relevanten Informationen werden zusammengestellt und an die HCEU Management GmbH in Form des regelmäßigen Reportings weitergeleitet. Zudem sind Gewerbeimmobilien der Assetklasse „Technologie- und Gründerzentren“ im Regelfall mit mehr Technik ausgestattet, sodass auch hier der Managementaufwand dementsprechend höher ausfällt.

Reporting & Risikomanagement

Der Betreiber ist auch für die Einhaltung des vorgegebenen Budgets hinsichtlich der Immobilie verantwortlich. Damit in engem Zusammenhang stehen das Monitoring von Mietern sowie von Dienstleistern im Hinblick auf eventuelle Abweichungen von den jeweils vertraglich vereinbarten Leistungen beziehungsweise Kosten. Werden Abweichungen festgestellt, so muss der Betreiber in Abstimmung mit der HCEU Management GmbH geeignete Anpassungsmaßnahmen einleiten. Des Weiteren obliegen dem Betreiber die Risikoüberwachung und das operative Risikomanagement.