

Ganzheitliche Beratung – Werteorientiertes Handeln

«*Heureka* –
ich habe es gefunden»

Wir kennen die Märkte und erkennen die Probleme
Mit kreativen Ideen finden wir die Lösung
für Ihre Immobilie

GVA Unternehmensgruppe
Dr. Seidemann & Graw Projektentwicklung
HAUSMAXX Facility Management Gruppe
FM BALANCE GmbH
ImmoRaising Aktiengesellschaft



«Heureka» von Jean Tinguely in Zürich

«Heureka – ich habe es gefunden»

In Anlehnung an den Satz Heureka – ich habe es gefunden, den der große griechische Gelehrte Archimedes nach der Entdeckung des Prinzips des Auftriebs von Körpern in Flüssigkeiten ausgerufen haben soll, nannte der bekannte Schweizer Künstler Jean Tinguely sein in Zürich aufgestelltes Monumentalkunstwerk ebenfalls Heureka.

Tinguelys Kunstwerk Heureka begegnet dem Betrachter allerdings zunächst als hyperkomplex und unstrukturiert – eine stochastische Installation, die sich in unkoordinierter Mobilität und vieldeutigen Bezügen verliert – und doch den Betrachter gleichsam in seinen Bann zieht, Schritt für Schritt dem verborgenen Sinn des scheinbar Chaotischen auf die Spur zu kommen. Die Komplexität der Dinge des Lebens und mithin die Vernetzung von Ursache und Wirkung teilen sich dem sorgfältigen Betrachter mehr und mehr mit und motivieren ihn zu eigener schöpferischer Aktivität.

Wie in dem Kunstwerk, so wohnen auch den diversen Sachverhaltskomplexen im Immobilien- und Kapitalmarkt vielfältige Problemebenen und unterschiedlichste Sachzusammenhänge inne. Zielführende und einfache Ansätze für Problemlösungen bleiben zunächst im Verborgenen.

Wir scheuen nicht die Auseinandersetzung mit komplexen Problemen, um die Vernetzung von Ursache und Wirkung zu erkennen und die passende Lösung zu finden. Nur so lassen sich Leerlauf oder überflüssige Handlungen vermeiden.

Als Immobilien- und Finanzmarktexperten wollen wir Ihnen zu Ihrem «Heureka» – Effekt bei der Lösung individueller Immobilienprobleme verhelfen.



UNTERNEHMENSGRUPPE

GVA Graw Immobilien GmbH

GVA Graw Finanzierungs- und Versicherungsmakler GmbH

GVA Consulting und Contacting GmbH



DR. SEIDEMANN & GRAW
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

HAUSMAXX[®]
FACILITY MANAGEMENT

HAUSMAXX Immobilienverwaltung GmbH

HAUSMAXX Property Management GmbH

HAUSMAXX Bauen und Technik GmbH

HAUSMAXX Energy Service GmbH



FM BALANCE[®]



Immo Raising[®]
AKTIENGESELLSCHAFT

Impressum

Gestaltung und Fotos Seite 1–25: Gabriela Scholl Gestaltung, Zürich, www.gsgestaltung.ch
Druck: FRITSCHDruck GmbH, www.fritsch-druck.de

Ganzheitliche Beratung – Werteorientiertes Handeln

Die Kunst, Wertsteigerungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilien zu generieren, bedingt das Verknüpfen von immobilienwirtschaftlichem Know-How mit profunden finanzierungstechnischen Erfahrungen – insbesondere in Zeiten einer am Kapitalmarkt orientierten Denkweise.

Gerade an den Schnittstellen von Immobilien- und Kapitalmarkt werden entscheidende Weichen für die Zukunft und die Stabilität Ihres Investments gestellt. Fachleute und Ratgeber gibt es viele – der Schlüssel aber liegt in einem soliden Wissen sowie fundierter und vielfältiger Praxiserfahrung inhabergeführter Unternehmen.

Durch unsere über 30-jährige Erfahrung als Immobilien- und Finanzierungsprofis sind wir mit der Unternehmensgruppe GVA / Dr. Seidemann & Graw / HAUSMAXX / FM BALANCE / ImmoRaising und den uns verbundenen Partnern in der Lage, die entscheidenden Weichen an den Schnittstellen der Immobilien- und Kapitalmarktseite in Ihrem Sinne zu stellen.

Warren Buffet sagte einmal: *«Risk comes from not knowing what you're doing»*. Vertrauen Sie unserem gebündelten Wissens- und Erfahrungskapital und entscheiden Sie sich für ein werteorientiertes Handeln in krisengeschüttelten Zeiten.

- ⇒ Ihre Aufgabenstellung.
- ⇒ Unsere Kompetenz.
- ⇒ Gemeinsame Erfolge.



*Identifizierung von verborgenen
Optimierungspotentialen zur Kosten-
reduktion und Leerstands-beseitigung.*

Asset Optimization – Task Force für Banken und institutionelle Bestandshalter

Zunehmende Leerstände, fallende Mieterträge und steigende Betriebskosten sind typische Merkmale von Immobilienanlagen, deren Marktattraktivität und mithin Werthaltigkeit sich infolge der veränderten Randbedingungen des Marktes im „Sinkflug“ befinden.

Wir begleiten den dann notwendig werdenden workout - Prozess von Kreditinstituten aber auch die Restrukturierung von Anlageportfolien. Über eine individuelle Detailbetrachtung von Objekten, Portfolien und einzelnen Developments entwickeln wir realistische Bewertungsansätze, aber auch alternative Überbrückungsszenarien und Konzepte, die mittelfristig zu einer verbesserten Performance und letztlich zu neuen Vermarktungschancen führen.

Wir können auf einen über 30-jährigen Erfahrungsschatz aus der Entwicklung, Finanzierung, Realisierung und Bewirtschaftung unterschiedlichster Immobilien, sowohl im wohnungswirtschaftlichen, gewerblichen als auch im öffentlichen Bereich zurückgreifen.

Unsere fundierte fachliche Qualifikation, unsere konsequent praxisorientierte Ausrichtung, unser interdisziplinäres Ideenreservoir und unser exzellentes Netzwerk sichern Ihnen eine schnelle und effektive Umsetzung von Lösungsansätzen zur Verbesserung der Wertansätze betreuter Kredit- und Anlageportfolien.

Unser Leistungsspektrum:

- Erstellung von Zuarbeiten zur bankinternen Würdigung der markt- und betriebsbezogenen Werthaltigkeit von Immobilienobjekten
- Übernahme der Verwaltung von Immobilienbeständen inkl. Miet-Inkasso
- Prüfen der Medienkosten auf Einsparungspotential
- Nutzung der Kostenreduktion zur Erhöhung der kapitalertragsrelevanten Mieten im Rahmen der bestehenden Verträge bzw. durch Neuverhandlung
- Laufzeitverlängerung / Sicherung der bestehenden Mietverträge
- Leerstands-beseitigung durch intelligente Vermarktungskonzepte, die dem Wunsch der Mieter nach ökonomisch optimierten Flächen entsprechen
- Aufdecken von Entwicklungs- oder Umnutzungspotentialen einer Immobilie zur Erzielung einer nachhaltigen Ertragssteigerung
- Kostenreduktion durch Neuausschreibung oder Übernahme des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements
- Übernahme des Baumanagements bei der Notwendigkeit investiver Maßnahmen zum Zwecke der Erhöhung der Attraktivität einer Immobilie und zur Sicherstellung einer ertragssichernden Neuvermietung
- Umstrukturierung und Verkauf von Beständen zur Optimierung des Portfolios



Die Verzahnung unterschiedlicher unternehmensübergreifender Markt- und Managementkompetenzen liefern dem Auftraggeber einen Due Diligence Report, in dem alle Erkenntnisse aus der technischen und kaufmännischen Bewertung der Immobilie sachgerecht erfasst sind. Das Risiko späterer «Überraschungen» wird somit stark reduziert.

Unterstützung der Due-Diligence-Prozesse

Die Due-Diligence ist wesentlicher Bestandteil von Immobilientransaktionen.

Mit unserer breit aufgestellten Immobilienkompetenz unterstützen wir die verschiedenen Kernprozesse einer Immobilien-Due-Diligence, die unter Einbeziehung der spezifischen Investorenstrategie die Kriterien herausarbeitet, die Einfluss auf die Kaufpreisfindung haben.

Neben der Prüfung von Facilitymanagement- und Serviceverträgen bewerten wir die mietvertraglich festgelegte Umlagefähigkeit der Betriebskosten, die Klauseln zu Schönheits- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Vereinbarungen zur Indexierung und zu Sonderkündigungsrechten, analysieren die sonstigen Verträge (z. B. Versicherungspolicen) und untersuchen die bisherigen Zahlungsströme im Hinblick auf Vertragskonformität.

Unsere Technical Due Diligence umfasst die Bewertung der Gebäudesubstanz auch unter dem Aspekt geplanter Um- und Ausbaumaßnahmen, die gebäudetechnische Analyse (Heizung, Lüftung, Kühlung, Gebäudeautomation, Brandschutz) mit dem Ausweis der notwendigen Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten und die Untersuchung der vermietbaren Flächen auf Flexibilität und Mehrmieterfähigkeit.

Im Rahmen einer Finanzanalyse projektieren wir den zukünftigen Cash Flow einer Immobilie. Alle bekannten Faktoren (Soll-Mieteinnahmen, Leerstände, vertragliche Besonderheiten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Kosten des technischen upgradings etc.) finden dabei Berücksichtigung und werden risikoadjustiert diskontiert.



Unterstützt von einem aus der täglichen Praxis entwickelten Datenbankprogramm sind wir in der Lage, die Ideallinie zwischen dem Bedarf künftiger Nutzer und den Marktanforderungen zu entwickeln.

Begleitende Projektentwicklung / Projekt-Consulting

Die Erarbeitung von zukunftsfähigen Nutzungskonzepten zu wirtschaftlichen Bedingungen, die den wachsenden Anforderungen der Mieter oder Objekt-nutzer an Aufenthaltsqualität und Flächeneffizienz einer Immobilie entsprechen, ist das Grundziel unserer begleitenden Projektentwicklung.

Wir unterstützen unsere Kunden bei der Schaffung der komplexen planungs- und nutzungsrechtlichen Grundlagen und Realisierungsvoraussetzungen sowie beim dazu erforderlichen Aufbau von Kontakten und der zielführenden Kommunikation mit den zuständigen Genehmigungsbehörden und politischen Gremien.

Schwerpunkte unserer Tätigkeit liegen hierbei auf der:

- Standort-Identifikation für gewerbliche Immobilienprojekte zur Nutzung insbesondere durch den großflächigen Einzelhandel und Mischnutzungen Einzelhandel/Büro,

- Umnutzung bestehender Objekte des großflächigen Einzelhandels zur Anpassung an veränderte Marktbedingungen,
- Umnutzung bestehender Büroimmobilien unter Berücksichtigung der veränderten Anforderungen an Ausstattung und Flächeneffizienz,
- Projektentwicklung und Realisierung von Sozialimmobilien (z. B. Alten- und Pflegeheime, Betreutes Wohnen),
- Konzipierung und Durchführung EU-weiter Ausschreibungsverfahren für die Planung und Errichtung sowie Betreibung von Sport- und Freizeitimmobilien, teilweise auch als PPP-Model.

Durch die frühzeitige Einbindung unseres Teams gewinnt unser Kunde einen neutralen fachkundigen Blick auf sein Vorhaben – bevor wegweisende Entscheidungen getroffen und kostengenerierende Prozesse in Gang gesetzt werden.



Erkennbar gemachte Nutzervorteile erhöhen die Umzugswilligkeit potentieller Mieter und können sogar eine vorzeitige Auflösung bestehender Mietverträge rechtfertigen.

Prozessablauforientierte Vermietungskonzepte für Gewerbeimmobilien

Mietangebote treffen heute auf einen dynamisch, z.T. dramatisch veränderten Markt, bedingt durch regionale Überangebote, verbunden mit einem wachsenden Leerstandspotential und einer verschärften Konkurrenzsituation.

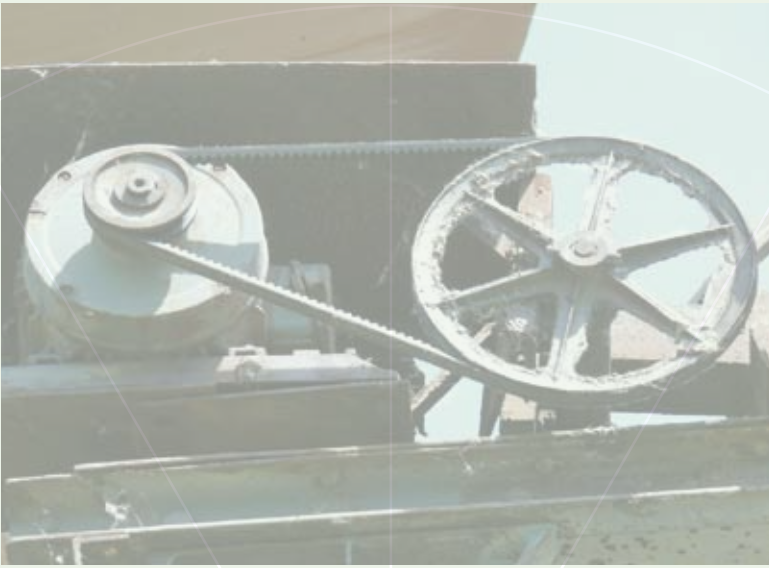
Vermieter werden von ihren Bestandsmietern oder potentiellen Mietinteressenten zunehmend mit Themen wie Mietsenkung, Aussetzung der Indexierung oder zusätzlichen Investitionen zur Verbesserung der Ausstattungsqualität und Flächeneffizienz konfrontiert.

Gerade zur vertraglichen Bindung neuer Mieter sind oftmals Kriterien wie die Möglichkeit der bedarfsgerechten Flächenoptimierung und eine Flexibilität hinsichtlich der Vertragslaufzeiten entscheidend. Konventionelle hierarchisch aufgebaute Führungsstrukturen werden zunehmend von teamgeführten und ortsmobilen Managementstrukturen abgelöst – mit erheblichen Veränderungen für den klassischen Mietvertrag. Diesen neuen Rahmenbedingungen begegnen wir durch ein mehrstufiges Vermietungskonzept:

- Identifikation der für das Vermietungsobjekt geeigneten Nutzergruppen,
- direkte Ansprache der potentiellen Nutzer,

- genaue Analyse der betrieblichen Abläufe für den potentiellen Nutzer,
- Erarbeitung eines prozessablauforientierten Arbeitsplatzkonzeptes mit der Zielsetzung einer besseren Flächenausnutzung, um somit eine signifikante Senkung der Kosten pro Arbeitsplatz zu erreichen,
- Abstimmung der konkreten technischen und wirtschaftlichen Realisierungsmöglichkeiten als Grundlage für den Abschluss eines Mietvertrages,
- Bereitstellung intelligent zugeschnittener zusätzlicher Service-Dienstleistungen (z.B. EDV- und Telekommunikationsinfrastruktur, Catering- und Konferenzraumangebote), Komplettierung des Angebotes und Generierung zusätzlicher Erträge für den Vermieter.

Die von uns praktizierte Konzentration auf die Anforderungen der Nutzer bringt eine deutlich verbesserte Gesprächs- und Verhandlungsbasis mit sich. Wir erkennen Anmietungshindernisse viel schneller und können gezielt und flexibel darauf reagieren. Mit unserem kundenorientierten Vermietungskonzept lässt sich der Mietflächenbedarf eines konkreten Nutzers z.T. um bis zu 40% reduzieren. Damit können wir das Spektrum an Mietinteressenten deutlich verbreitern.



Wir halten Augenmaß bei der Umgestaltung von Wohnquartieren und beim Klimaschutz. Es gilt Fehler zu vermeiden – bei der Beratung, bei der Technik und bei der Förderung.

Verbesserung der Marktgängigkeit von Wohnimmobilien

Im Vergleich zu anderen Immobiliensegmenten spiegeln sich im Wohnungsmarkt alle sozioökonomischen Parameter wider: Die durch Bevölkerungsabnahme, Individualisierung und Pluralisierung sowie Alterung eingetretenen demografischen Veränderungen werden zu einer quantitativen, qualitativen und ganzheitlichen Anpassung des Wohnraums und der Quartiersgestaltung führen müssen.

Bei der Entwicklung eines zukunftsweisenden Immobilienbestandes gilt es zunächst die ökonomischen und soziodemografischen Rahmendaten, das Nachfrageverhalten und die Wettbewerbssituation zu analysieren, um daraus ein Trendszenario mit Potentialbewertung zu erstellen.

Die Erarbeitung eines Marketingkonzeptes und die Entwicklung eines Vermietungskonzeptes schließt sich daran an. Ebenso notwendig ist die vertriebsorientierte Ausrichtung der Vermietungsgruppe und die Optimierung der Dienstleistungs- und Servicekonzepte.

Eventuell vorhandene Monokulturen des Wohnungsangebotes, die die Vermietbarkeit einschränken, gilt es durch flexibel nutzbare Grundrisslösungen zu beseitigen.

Gleichzeitig wirkt sich heute besonders im Wohnungsbau der gesellschaftspolitische Wertewandel im Hinblick auf den Klimaschutz aus. Die Ausschöpfung von Potenzialen zur Energieeinsparung und Ressourcenschonung ist bei einer ökologischen Sanierung zu beachten.

Schließlich gilt es durch investorenorientierte Analysen die vorgegebenen Strategieprozesse optimal zu unterstützen.

Bei allen Überlegungen zur Vermietungssanierung und Modernisierung des Wohnbestandes darf das Gespür für das Verhältnis von Ökologie und Ökonomie nicht verlorengehen. Mit unseren Experten aus den Bereichen Architektur, Energie, Verwaltung, Vermietung, Vermarktung und Finanzierung tragen wir dazu bei, das Machbare wirtschaftlich sinnvoll umzusetzen.



Die Wiederplatzierung nach einer Wertoptimierung kann attraktiv für alle Beteiligten sein.

Real Estate Temporary Investments

Banken tun sich nicht immer leicht, Immobilienprojekte und -ankäufe zu vertretbaren Konditionen zu finanzieren. Insbesondere das Auslaufen bestehender Mietverträge wird als größtes Risiko einer Immobilie beurteilt. Der damit verbundene Anstieg der Kreditmargen, die weitere Reduzierung der Beleihungsgrenzen und deutlich höhere Risikoprämien machen ein nachhaltiges Investment für viele kleine oder mittelständische Investoren schwierig bis unmöglich.

Um professionelle Lösungen zu finden, benötigt man die gesamte Bandbreite der Real-Estate-Expertise, angefangen von der Strategie bis hin zur Umsetzung im Projektentwicklungs-, Vermietungs-, Property- und Facility-Management. Als Full-Service-Provider wollen wir nicht nur Werte bewahren, sondern auch Potentiale heben.

Ein eigenes Bewertungsverfahren erlaubt uns, Risiken konsequent und zu den tatsächlichen Erwartungszeitpunkten zu quantifizieren. Neben einer sachgerechten Mietsimulation und Entwicklungsprognose zu den Bewirtschaftungskosten fließen auch wesentliche Ertrags- und Kostenrisiken in das Verfahren ein.

Bei Vorliegen oder nach gemeinsamer Schaffung erforderlicher Voraussetzungen kommt die Übernahme von Objekten in den eigenen Bestand und das anschließende Redevlopement und eine Wieder-Platzierung am Markt auf eigene Rechnung durch die von unserem Partner- und Gesellschafterkreis getragene **ImmoRaising Aktiengesellschaft** in Betracht.

Hierbei werden neben Eigenmitteln auch Finanzmittel aus ausgewählten Eigenkapital-Ressourcen (private equity und family office) zielgerichtet und projektfokussiert eingeworben und in einer für das jeweilige Projekt geeigneten Weise zur Verfügung gestellt (Kommanditkapital, Mezzaninekapital, atypisch stille Beteiligungen u.a.).



Wir erstellen maßgeschneiderte Property-Reports (auch fremdsprachlich). Als eines der wenigen Property-Unternehmen sind wir mit unserem Qualitätsmanagement-System nach DIN ISO 9001:2008 zertifiziert.

Property Management

Die Besonderheiten der Immobilienbewirtschaftung liegen in ihrem komplexen rechtlichen Umfeld und der enormen Detailintensität. Der Property-Manager von Heute hat wesentlichen Einfluss auf die Nachhaltigkeit der Immobilie in baulicher und wirtschaftlicher Hinsicht.

Gefragt sind zuverlässige und professionelle Property-Manager, die kontinuierlich und zielorientiert mit der Immobilie arbeiten – und ihre Einordnung in die Wertschöpfungskette ganzheitlich durch eine kreative Anwendung des Supply Chain Management-Ansatzes verstehen und umsetzen.

Die mit dem Property-Management befassten Unternehmenseinheiten **HAUSMAXX Immobilienverwaltung GmbH** (Wohnungsbestandsverwaltung) und **HAUSMAXX Property Management GmbH** (Gewerbeflächenverwaltung) unterstützen mit ihrer bundesweiten Präsenz erfolgreich eine Reihe nationaler und

internationaler Investoren und verstehen sich als der operative Arm des Eigentümers bzw. Assetmanagers.

Neben den klassischen Zielen Ertrags- und Kostenoptimierung stehen für uns auch die Mieterzufriedenheit und damit die Mieterbindung im Focus. Nur so kann auf lange Sicht die maximale Wertschöpfung für unsere Kunden gewährleistet werden.

Dank der interdisziplinären Aufstellung unserer Unternehmensgruppe sind wir in der Lage, auf Veränderungen am Markt effektiv zu reagieren. Mit unserem strategischen und zukunftsorientierten Managementansatz helfen wir, einen riskanten Stillstand zu vermeiden und die Zukunftsfähigkeit von Immobilien zu sichern.

Eine klar strukturierte Start-up-Phase stellt sicher, dass unsere Leistungen von Anfang an mit den Zielen unserer Auftraggeber in Einklang gebracht werden.



Spürbare Kostensenkungen in den von uns betreuten Objekten sind das Ergebnis einer gewerkeübergreifenden, gesamtheitlichen Betrachtung von gebäudetechnischer Ausstattung, energetischen Prozessen und infrastrukturellen Dienstleistungen.

Facility Management

Angesichts immer knapper werdender wirtschaftlicher Ressourcen und finanzieller Mittel gewinnt die Senkung der Bewirtschaftungskosten einer Immobilie immer mehr an Bedeutung.

Daher ist es die Aufgabe des Facility Managements, die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten nachhaltig zu senken, Fixkosten zu flexibilisieren, die technische Verfügbarkeit und Funktionalität der Anlagen und Einrichtungen zu sichern und damit den Wert von Gebäuden und Anlagen langfristig zu erhalten.

Auch dem Erscheinungsbild der Gebäude (Eingangsbereich, Aufzüge, Treppenhäuser, Außenanlagen) und deren Sicherheit widmen wir große Aufmerksamkeit. Aus diesem Grund haben wir zusammen mit der ebenfalls inhabergeführten und markterfahrenen **ALL Service-Unternehmensgruppe**, die die Bereiche Reinigung und Sicherheit abdecken, das gemeinsame Unternehmen **FM BALANCE GmbH** gegründet.

Durch die bundesweite Präsenz des Unternehmensverbundes mit ihren ca. 3000 Mitarbeitern bieten wir unseren Kunden überregional eine ganzheitliche Objektbewirtschaftung an.

Unsere Leistungen im Einzelnen:

- Analyse, Dokumentation und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge (gewerkeübergreifend) über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie unter besonderer Berücksichtigung der Nutzerinteressen,
- Betreiben und Bewirtschaften aller baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes,
- Erbringung und Überwachung von bedarfsgerechten, gebäudebezogenen, infrastrukturellen Dienstleistungen.
- Entwicklung einer ganzheitlichen aufwands- und kostenoptimierten Instandhaltungsstrategie,
- digitale Bestandsaufnahme von Sachakten und Revisionsunterlagen sowie deren laufende Aktualisierung und Archivierung



*Dämmung, Heizung, Kühlung, Lüftung, Licht...
die Zeiten ändern sich - die sich stellenden
Fragen und entsprechenden Antworten auch*

Energiecontrolling und Energiemanagement – Green-Building-Zertifizierung nach DGNB

Der Markt ist in Bewegung: Die Liberalisierung der Energiemärkte, die Verschärfung der Umweltschutzregelungen in Folge des Klimawandels und die dadurch initiierte Entwicklung innovativer Bau- und Dämmstoffe sowie ressourcenschonender Heizungs- und Klimatechnik und die Anforderungen an die Umweltverträglichkeit von Gebäuden erfordern ein Umdenken.

Die in der Vergangenheit unterlassenen bzw. aus energetischer Sicht unzureichenden Sanierungen von Technik und Gebäudehülle ziehen nachhaltig hohe Verbrauchskosten nach sich. Damit wird im Gesamtkontext der allgemein gestiegenen Betriebskosten der Spielraum für regional mögliche Mieterhöhungen stark eingeschränkt.

Ohne eine vorherige detaillierte Untersuchung der Gebäudehülle und der technischen Anlagen zur Energieumwandlung und Energieverteilung sowie die kritische Analyse der Verbräuche hinsichtlich Lastgänge und Nutzerverhalten sollten energetische Optimierungsmaßnahmen nicht veranlasst werden.

Die Fachingenieure, Energieberater und Haustechniker der **HAUSMAXX Bauen + Technik GmbH** sowie der **HAUSMAXX Energy Service GmbH** garantieren ein systematisches Herangehen an die Optimierungsanalyse von der Bestandsaufnahme bis hin zu einer

konkreten Maßnahmenempfehlung, die die technischen und finanziellen Möglichkeiten, auch unter Einbeziehung staatlicher Subventionen, berücksichtigt.

Durch unseren Partner **Lc² LIVING FACILITIES** sind wir in der Lage, sowohl Bestandsobjekte als auch Neu- und Umbauprojekte auf Möglichkeiten einer Green-Building-Zertifizierung nach den DGNB-Kriterien zu analysieren, die Voraussetzungen für eine Green-Building-Zertifizierung zu schaffen und als Auditor zu begleiten.

Unser Leistungsspektrum:

- Analyse und Bewertung der energetischen Hülle eines Gebäudes und der technischen Anlagen zur Energieumwandlung und –verteilung, ggf. unter dem Green-Building-Aspekt
- Analyse der Energielieferverträge und deutschlandweite Strom- und Gasausschreibungen
- Energiecontrolling und Optimierung der energetischen Betriebsführung (z. B. Analyse der Lastprofile zur Vermeidung von Lastspitzen)
- Erstellung des Gesetzlichen Energieausweises nach EnEV 2009
- Maßnahmevorschläge zur Erhöhung der Energieeffizienz einschl. Fördermittelberatung
- Modernisierung der energietechnischen Anlagen und der Gebäudehülle



Jürgen Graw

Geboren 1954

Gründungsgesellschafter und Geschäftsführer der GVA- und HAUSMAXX-Gruppe, der Dr. Seidemann & Graw Projektentwicklung GmbH, Geschäftsführer der FM BALANCE GmbH, Vorstand der ImmoRaising AG.

Tätigkeitsgebiete:

- begleitende Projektentwicklung
- Technisches Gebäudemanagement
- Property Management
- Transaktionsconsulting
- Real Estate Investment Banking



Dr. Ingo Seidemann

Geboren 1956

Dr.-Ing., Studium und Promotion an der Bauhaus Universität Weimar, Vorstands- und Geschäftsführertätigkeit in großen mittelständischen Technologie- und Bauunternehmen, seit 1996 Gesellschafter und Geschäftsführer der Dr. Seidemann & Graw Projektentwicklung GmbH, Vorstand der ImmoRaising AG.

Tätigkeitsgebiete:

- begleitende Projektentwicklung
- Projektconsulting für private u. öffentl. Vorhabensträger
- Neubau und Sanierung
- Vermietungs- und Transaktionsconsulting



Wolfgang Harnack (†)

Geboren 1953

Dipl. Ingenieur, Studium an der Techn. Hochschule Zwickau/Chemnitz, 1985–2000 Regionalleiter Thyssen Gebäudemanagement, 2001–2004 Vertriebsleiter FM TK HiServ Süd-deutschland, 2004–2008 Vertriebsleiter FM Mittel- und Süd-deutschland Honeywell Facility Management GmbH, seit 2008 Geschäftsführer der HAUSMAXX Bauen und Technik GmbH.

Tätigkeitsgebiete:

- Facility Management
- Life-Cycle von Immobilien
- Technische Due Diligence
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmanagement



Sven Grundmann

Geboren 1978

Dipl.-Kaufmann, Steuerberater, 5-jährige Tätigkeit in der internationalen Anwaltskanzlei SJ Berwin LLP, seit 2007 selbstständig und Gründungsgesellschafter der GTC Tax Consult GmbH mit Sitz in Frankfurt a. M., Zusammenarbeit mit der Dr. Seidemann & Graw Projektentwicklung GmbH seit 2007, Vorstand der ImmoRaising AG.

Tätigkeitsgebiete:

- steuerliche Strukturierung
- Fondskonzeptionen
- Real Estate Investment Banking
- Immobilienbewertung



Oliver Munzel

Geboren 1963

Bankkaufmann, seit 1998 Geschäftsführer Gebäudereinigung in einem Großkonzern, seit 2006 geschäftsführender Gesellschafter der All Service Gebäudedienste GmbH und der All Service Garten- und Landschaftspflege GmbH, 2011 Mitbegründer und Geschäftsführer der FM BALANCE GmbH.

Tätigkeitsgebiete:

- Gebäudereinigung
- Industrieservice
- Garten- und Landschaftspflege
- Personaldienstleistungen



Peter Haller

Geboren 1962

Dipl.-Kfm., Studium an der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität Frankfurt am Main, seit 1990 geschäftsführender Gesellschafter der All Service Sicherheitsdienste GmbH in Frankfurt, seit 2011 Geschäftsführer der FM Balance GmbH.

Tätigkeitsgebiete:

- Entwicklung und Realisierung von Sicherungs- und Bewachungskonzepten
- Erstellen von Sicherheitsanalysen
- Qualitätsmanagement



Thomas Müller

Geboren 1978

Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, seit Ausbildung 2001 bei der Hausmaxx, seit 2007 Senior Real Estate Manager bei der HAUSMAXX Property Management GmbH, Prokura seit 2010.

Tätigkeitsgebiete:

- Property Management, Schwerpunkt Büro- und Handelsimmobilien
- Due Diligence
- Vermietungsconsulting



Doreen Hundt

Geboren 1981

Dipl.-Wirtschaftsingenieurin, Studium an der Fachhochschule Anhalt in Dessau, 2006 Tätigkeit bei der Curanis, seit 2007 bei der HAUSMAXX Property Management GmbH als Real Estate Managerin, seit 2010 Senior Real Estate Managerin.

Tätigkeitsgebiete:

- Property Management, Schwerpunkt Industrie- und Büroimmobilien
- Qualitätsmanagement



Ivonne Kögler

Geboren 1976

Immobilienfachwirtin IHK Leipzig, seit 1993 in mittelständischen Verwaltungsunternehmen tätig, seit 2010 in Leitungsfunktion bei der HAUSMAXX Immobilienverwaltung GmbH tätig.

Tätigkeitsgebiete:

- Property Management, Schwerpunkt Wohnungswirtschaftliche Verwaltung



Christina Rübner

Geboren 1955

Dipl.-Ingenieurin, Studium an der Universität Karl-Marx-Stadt, Zusatzabschluss als Kauffrau für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. 1978–1992 tätig in der Forschung und Normerstellung, seit 1993 bei der HAUSMAXX Immobilienverwaltung GmbH.

Tätigkeitsgebiete:

- Property Management, Schwerpunkt Wohnungswirtschaftliche Verwaltung



Mike Oliver Michael

Geboren 1964

Dipl.-Ingenieur (FH) Heizungs-, Lüftungs- u. Sanitärtechnik an der Ingenieurschule für Bauwesen in Erfurt, 1989–1992 tätig als Projektleiter bei der Firma Aechter&Sohn im Bereich Heizung und Rohrleitungsbau, 1992–2008 tätig bei Honeywell als Projektleiter im Anlagenbau und Facility Management, seit 2008 Operation Leader bei der HAUSMAXX Bauen und Technik GmbH.

Tätigkeitsgebiete:

- Technisches Gebäudemanagement
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement
- Technische Due Diligence
- Energiemanagement



Rainer Splitt

Geboren 1964

Dipl.-Ingenieur, Studium der Automatisierungstechnik an der Ingenieurschule für Elektrotechnik Berlin-Brandenburg, 1995–2009 Sales Manager bzw. Leiter Facility Service Ost bei der Honeywell Facility Management, 2009–2011 Leiter Service Solutions, Bereich Immobilienmanagement bei der HochTief Solutions AG, seit 2011 als Niederlassungsleiter bei der HAUSMAXX Bauen und Technik GmbH

Tätigkeitsgebiete:

- Ganzheitliches Facility Management
- Technische Due Diligence
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmanagement



Lutz Mauersberger

Geboren 1956

Architekt, Studium an der Hochschule für Architektur u. Bauwesen in Weimar, 1987–1992 Mitarbeiter des Chefarchitekten der Stadt Leipzig/Stadtplanungsamt, 1992–2005 Freier Architekt, seit 2005 tätig für die HAUSMAXX Bauen und Technik GmbH, Energieberater und Gutachter für Schimmelpilz.

Tätigkeitsgebiete:

- Neubau und Sanierung
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmanagement
- Energiemanagement
- Technische Due Diligence



Thomas Perfahl

Geboren 1966

Dipl.-Ingenieur (FH), Studium Konstruktiver Ingenieurbau an der FH Giessen-Friedberg, seit 1991 Bauleiter für verschiedene mittelständische Betriebe, u.a. Bauleitung am Biozentrum der Universität Frankfurt, seit 2005 Leitungsfunktion bei der HAUSMAXX Energy Service GmbH.

Tätigkeitsgebiete:

- Energiemanagement
- Heizkostenabrechnungen
- Zählerkonzepte



Gerhard Didrigkeit

Geboren 1956

Dipl.-Ing., Studium an der Fachhochschule Gießen, 1983–2002 Mitglied der Geschäftsführung der Thyssen-Krupp Gebäudemanagement, 2002–2004 Regionalleiter Südwest HOCHTIEF Facility Management, seit 2004 beratender Ingenieur/Geschäftsführer bei Lc² LIVING FACILITIES GmbH.

Tätigkeitsgebiete:

- Ausschreibung FM-Dienstleistungen
- Start-up-Steuerung, Betreiberverantwortung
- Qualitätssicherung, Reorganisation
- Due Dilligence



Peter Stein

Geboren 1964

Dipl.-Ing., Studium Thermische Verfahrenstechnik an der TU „Otto von Guericke“ Magdeburg, von 2000-2004 Geschäftsführer der Thyssen-Grupp HiServ GmbH, von 2004-2007 Joint Managing Director bei der Honeywell FM-Central Europe, seit 2006 Geschäftsführer der Lc² LIVING FACILITIES GmbH, seit 2008 Zusammenarbeit mit der HAUSMAXX-Gruppe.

Tätigkeitsgebiete:

- Facility Management Betreiberkonzepte
- Ausschreibung Facility Management
- Qualitätssicherung

Referenzen



Lafayette Berlin
Messtechnik



The Squaire, Frankfurt
Sicherheit



Barthels Hof, Leipzig
Property Management u. Gebäu-
demangement, Energy Service



Elektrolux, Nürnberg
Technisches Gebäudemanagement,
Reinigung, Sicherheit



Henkell, Wiesbaden
Industrieservice, Reinigung



Birkel, Mannheim
Industrieservice



Joachimstaler Straße, Berlin
Property Management



Schrödterhaus, Leipzig
Technisches Gebäudemanagement



Fellnerstraße, Frankfurt
Technisches Gebäudemanagement

Referenzen



Pflegeheim Bochum
Projektentwicklung



Rennbahn Leipzig
Projektsteuerung



Stadion Leipzig
Projektbegleitung



Freizeitbad Jena
Ausschreibung



Leubnitz
Wohnungsverwaltung



Wurzen
Verkauf und Verwaltung



Wuppertal
Privatisierung



Weißenfelsler Straße, Leipzig
Sanierung



Weißestraße, Leipzig
Sanierung und Verkauf

Standorte

Unternehmensverbund All Service / HAUSMAXX / FM BALANCE



**GVA und HAUSMAXX Unternehmensgruppe,
Dr. Seidemann & Graw Projektentwicklung
GmbH, ImmoRaising AG, FM BALANCE GmbH**

Schrödterhaus, Neumarkt 29–33

04109 Leipzig

Fon: +49 (0) 341 21 58 76

Fax: +49 (0) 341 9 60 61 40

info@gva-immobilien.de |

www.gva-immobilien.de

info@dsgp.de

leipzig@hausmaxx.de | www.hausmaxx.de

info@immoraising.de | www.immoraising.de

info@fm-balance.de | www.fm-balance.de



Niederlassungen

Essen

Gildehofstraße 1

45127 Essen

Fon: +49 (0) 201 82 17 870

Fax: +49 (0) 201 82 17 8710

essen@gva-immobilien.de

essen@hausmaxx.de



München

Maximilianstraße 40

80539 München

Fon: +49 (0) 89 2 55 44 84-212

Fax: +49 (0) 89 2 55 44 215

muenchen@hausmaxx.de



Frankfurt

Karl-von-Drais-Str. 16–18

60435 Frankfurt am Main

Fon: +49 (0) 69 95 423-125

frankfurt@hausmaxx.de

