ruhr quadrat
Immobilien-Management

Lösungen für Handelsimmobilien

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

INHALT

Vorwort 5

Ruhr Quadrat GmbH 7

Retail-Management (Property Management) 11
- Leistungsübersicht (Auszug) 12
- Immobilien-Management 13
- Forderungsmanagement 14
- Vermietungsmanagement 15
- Bau- und Projektsteuerung 16
- Nachunternehmersteuerung 17
- Revitalisierungsmanagement 18
- Controlling und Reporting 19
- Immobilienbewertung 20

Objektbewirtschaftung (Facility Management) 23
- Leistungsübersicht (Auszug) 24
- Technisches Gebäudemanagement 25
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement 26
- Instandhaltungsmanagement 27
- Gebäudekostenoptimierung 28
- Sicherheitsmanagement 29
- Gartenlandschaftspflege 30
- Wartungsmanagement 31
- Energiemanagement 32
- Gebäudereinigung 33

Anlagenverwaltung (Asset Management) 35
- Immobilien-Consulting 36
- Investment-Management 37

Standorte / Impressum 38

LEISTUNG FÜR DIE REGION
RHEIN-RUHR

Zeche Zollverein, Essen

Zwischen Tradition und Moderne

Die wichtigste Herausforderung für uns: ein Gleichgewicht zwischen Kontinuität und Innovation zu erzielen.

Dieser Herausforderung stellte sich bereits Heinrich Hubert Hütter, als er vor über einhundert Jahren den Grundstein für das Unternehmen in Mülheim an der Ruhr legte.

Seit 1902 haben sich nicht nur die Immobilienmärkte und ihre Rahmenbedingungen grundlegend verändert. Auch wir haben uns mit dem Markt verändert, unsere Strukturen und unser Leistungsspektrum kontinuierlich an die gewachsenen Bedürfnisse unserer Mandanten angepasst.

Eines ist jedoch seit unseren Gründungstagen konstant geblieben: **der Anspruch ein Immobiliendienstleister zu sein, der kostenbewusst, zielstrebig und ertragsorientiert die Ziele seiner Kunden verfolgt.**

Wenn auch Sie diesen Anspruch mit uns teilen, würden wir uns freuen Sie schon bald persönlich bei uns begrüßen zu dürfen.

Heinrich Hubert Hütter
Gründer der Unternehmensgruppe

„Unsere Aufgabe ist es, beständigen Mehrwert für unsere Kunden zu erzielen, indem wir ihr Vermögen erhalten und vermehren."

Maschinenhalle - Zeche Zollern, Dortmund

Ihr Partner an Rhein und Ruhr

Als einer der führenden Anbieter integrierter Property-Management-Lösungen an Rhein und Ruhr bietet die RUHR QUADRAT GMBH ihren Kunden die gesamte Bandbreite des modernen Immobilienmanagements. Durch unseren ganzheitlichen Ansatz und die klare Ausrichtung nach Nutzungsarten schaffen wir deutliche Wettbewerbsvorteile und nachhaltige Mehrwerte.

Im Unternehmensverbund sind wir seit über einhundert Jahren an Rhein & Ruhr aktiv und mit unserer Zentrale in der Landeshauptstadt Düsseldorf vertreten. Weitere Büros befinden sich u. a. in Duisburg, Dortmund, Essen, Oberhausen und Köln.

Für Bestandshalter, Investoren und Unternehmen bieten wir ein umfassendes und individuell angepasstes Leistungsportfolio für den gesamten Lebenszyklus von Wohngebäuden, Gewerbeobjekten oder gemischten Portfolios.

Von der Analyse, Bewertung und Bewirtschaftung bis hin zur Vermarktung übernehmen wir alle operativen und strategischen Aufgaben des Immobilien-Managements. Durch unser interdisziplinäres Know-how und vielfältige Erfahrungen gelingt es uns, Einzelobjekte oder größere Wohnportfolios optimal zu bewirtschaften und das Renditepotenzial Ihres Investments voll auszuschöpfen.

Durch die Reduzierung der Betriebskosten, marktgerechte Investitionen in den Bestand und optimierte Mieteinnahmen schaffen wir ein Mehr an Performance.

Für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit gibt es gute Gründe: Unsere flächendeckende Marktpräsenz und Erfahrung an Rhein und Ruhr, unser Know-how und Erfolge sind ein Aspekt. Ein Zweiter ist unser ganzheitlicher Ansatz – bei maximaler Effizienz, Servicequalität sowie Wertschöpfung. Angefangen von der Analyse über den Ankauf und das wertoptimierende Management bis hin zum Verkauf – entsprechend Ihren Anforderungen können Sie auf die umfassende Unterstützung unserer Teams zählen.

Angefangen von der Analyse über den Ankauf und das wertoptimierende Management bis hin zum Verkauf – entsprechend Ihren Anforderungen können Sie auf die umfassende Unterstützung unserer Teams zählen.

Was darüber hinaus für uns spricht, ist die Fähigkeit, unsere Ressourcen flexibel und individuell für unsere Kunden einzusetzen. Ganz im Sinne der Wertsteigerung Ihrer Investition.

Förderturm - Zeche Zollverein, Essen

RETAIL-MANAGEMENT

PROPERTY MANAGEMENT

Lösungen für Handelsimmobilien

[ruhr]quadrat liefert Ihnen die kompletten Dienstleistungen für das Management von Handelsimmobilien an Rhein und Ruhr

Unabhängig davon ob Sie eine Handelsimmobilie managen, entwickeln oder bewirtschaften wollen: Es geht um Ressourcen und Entscheidungen mit großer finanzieller Tragweite. – Ein Grund mehr, die Angelegenheit in professionelle Hände zu geben.

Ganz gleich, ob Sie hierbei Eigentümer oder Investor sind, ein Shopping-Center oder eine Passage betreiben, ein Ladenlokal oder ein Geschäftshaus neu ausrichten möchten – die Retailspezialisten von [ruhr] quadrat steuern das gesamte kaufmännische und technische Objektmanagement sowie die Bewirtschaftung während des gesamten Lebenszyklus der Immobilie aus einer Hand. Unsere Mitarbeiter beraten Sie ganzheitlich, gestalten für Sie individuelle Konzepte und setzen sie strategisch durchdacht in den täglichen Arbeitsabläufen um.

Durch den Einsatz effizienter und individueller Lösungen erreichen wir für unsere Kunden ein Mehr an Performance. Alle Abläufe sind dabei konsequent auf Effizienz, Wertschöpfung und ein Höchstmaß an Transparenz ausgerichtet, mit dem Ziel Ihre Immobilie im Wettbewerbsumfeld optimal zu positionieren.

Im kaufmännischen Property-Management gehören z. B. alle buchhalterischen Leistungen wie die Nebenkostenabrechnung, Objektbuchhaltung, Vertragsmanagement, Marketingplanung und Mieterbetreuung zu unseren Aufgaben. Im technischen Property-Management stellen wir eine optimale Instandhaltung, Modernisierung und Wartung sicher. Dabei übernehmen unsere Mitarbeiter alle anfallenden Aufgaben wie die Aufnahme und Regulierung von Schadensmeldungen der Mieter, Wartungen und Umbaumaßnahmen sowie die Koordination von Reinigungs-, Hausmeister- und Entsorgungsdiensten. Zusätzliche Leistungen wie Vermietungsmanagement, erweiterte Facility-Management Services oder Bau- und Projekt-Steuerung sowie die Zusammenarbeit mit Werbeagenturen runden das vollumfängliche Leistungsangebot ab.

Unsere Leistungen im Überblick:

> Immobilien-Management (S. 13)
> Forderungsmanagement (S. 14)
> Vermietungsmanagement (S. 15)
> Bau- und Projektsteuerung (S. 16)
> Nachunternehmersteuerung (S. 17)
> Revitalisierungsmanagement (S. 18)
> Controlling und Reporting (S. 19)
> Immobilienbewertung (S. 20)

CityArkaden - Innenstadt, Wuppertal

Leistungsübersicht (Auszug)

Kaufmännisches Gebäudemanagement:

> Durchführung des gesamten Zahlungsverkehrs der das Mietobjekt betreffenden Steuern, Gebühren und Abgaben nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung und mittels modernster EDV
> Sachliche und rechnerische Rechnungsprüfung
> Kostenabrechnung für die Heiz-/ Warmwasserkostenabrechnung
> Erstellung einer transparenten und unmittelbar für die Steuererklärung verwendbaren Jahresabrechnung
> Abwicklung und Übernahme des gesamten Schriftverkehrs mit den Mietern und sonstigen Dritten. Vertretung des Eigentümers gegenüber den Mietern und sonstigen fremden Dritten
> Abschluss von individuellen und rechtlich geprüften Mietverträgen in Vertretung des Eigentümers. Eigenständige Durchführung der Neuvermietung. Wohnungsübergabe und Wohnungsübernahme einschließlich der dazugehörigen Dokumentation
> Durchführung, Planung und Überwachung von Mieterhöhungen aufgrund den gesetzlichen und mietvertraglichen Bestimmungen und Möglichkeiten.
> Zeitnahes Mietinkasso des Mietzins sowie der Nebenkosten.
> Durchführung des Mahnwesens nach den gesetzlichen Bestimmungen und Möglichkeiten sowie bei Bedarf Einleitung erforderlicher gerichtlicher Maßnahmen nach Ablauf der aufgegebenen Zahlungsfristen

Vermietungsmanagement:

> Vollumfängliche Umsetzung aller mit der Vermietung zusammenhängender Aufgabenbereiche aus einer Hand
> Ausgestaltung und Prüfung von Mietverträgen
> Aufbereiten von Exposés, Organisation und Durchführung von Insertionen und Besichtigungen, abschließende Auswahl von Mietinteressenten

Technisches Objektmanagement:

> Veranlassung, Überwachung und Prüfung von notwendigen Instandhaltungs-, Reparatur- und Wartungsarbeiten. Regelmäßige Begehungen und Kontrolle des Objekts. Sanierungsempfehlung für notwendige Substanz erhaltende oder steigernde Maßnahmen. Professionelle Beratung bei Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen
> Vollumfängliche Steuerung aller Neubau-, Umbau und Sanierungsmaßnahmen von Immobilien im Interesse des Auftraggebers

Immobilien-Management

Risiken absichern, Chancen erkennen, Potenzial entwickeln

Ob Bürohaus, Einkaufszentrum oder Flächenmarkt: Büro- und Gewerbeimmobilien haben Nutzer mit besonderen Ansprüchen und erfordern daher eine Bewirtschaftung, die auf die speziellen Anforderungen der Nutzer und die technische Ausstattung ausgerichtet ist. Umso wichtiger ist es, einen Partner zu haben, der so denkt wie Sie und eine auf die speziellen Bedürfnisse Ihrer Mieter ausgerichtete Bewirtschaftung lückenlos gewährleisten kann.

Wir übernehmen für unsere Kunden alle anfallenden Aufgaben rund um das Immobilienmanagement. Damit sie in jeder Phase sicher entscheiden können. Schließlich haben Sie und Ihre Mieter keine Zeit zu verschenken und schon gar kein Geld.

Die Property Manager von [ruhr]quadrat schaffen professionelle und effiziente Lösungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Unter Berücksichtigung der individuellen Investitionsstrategie entwickeln und realisieren wir passende Lösungen zur optimalen Betreuung, Bewirtschaftung und Auslastung Ihrer Immobilien. Oberste Zielsetzung haben hierbei die aktive Bestands- mieterbetreuung, die Mietvertragsgestaltung und -verlängerung, das Vermietungs- und Kostenmanagement sowie die Sicherung des Cash-Flows.

Unsere Mitarbeiter kümmern sich um das ganzheitliche kaufmännische, technische und infrastrukturelle Facility Management, um die interne Prozessoptimierung sowie um die Steuerung externer Dienstleister. In Bezug auf die Bewirtschaftungskosten und das Flächenmanagement werden Optimierungs-, Nutzungs- und Vermarktungskonzepte entwickelt. Über Rahmenvertragspartner senken wir den Aufwand für wesentliche Kostentreiber wie Versicherungen und Energieversorger. Darüber hinaus entwickelt unser Team in Kooperation mit Architekturbüros Instandhaltungs- und Modernisierungskonzepte.

Die steigenden Energie- und Rohstoffkosten, verschärfte Auflagen bezüglich Wärmedämmung und Energieeffizienz sowie der demographische Wandel an Rhein und Ruhr zeigen einen positiven Entwicklungstrend für die Zukunftschancen nachhaltiger und gut gepflegter Immobilien auf. Wir unterstützen unsere Kunden aktiv bei der Nutzung dieses Potenzials. Hierbei spielen auch die enge Mieterbindung und eine regelmäßige Objektbegehung mit Kundenkontakt eine zentrale Rolle. Auf diese Weise wird ein enger Bezug zu den Mietern auf- und ausgebaut. Größten Wert legen wir auch auf ein aussagekräftiges und leistungsfähiges Reporting. Die Ausgestaltung und der Umfang der Berichterstattung richten sich hierbei nach den jeweiligen Anforderungen.

Forderungs-management

Interessen durchsetzen, Rentabilität bestmöglich absichern

Forderungsausfälle beeinträchtigen die Performance einer Immobilie oder eines ganzen Portfolios. Wir legen daher größten Wert auf ein fachgerechtes, professionelles Forderungsmanagement und haben hierfür einen Kompetenz-Bereich eingerichtet.

Mit der langjährigen Erfahrung, auch große Immobilienbestände an Rhein und Ruhr zu bewirtschaften, sind uns sämtliche Anforderungen an das Rechnungswesen und Forderungsmanagement vertraut. Unser Dienstleistungsportfolio reicht vom professionellen Debitorenmanagement über die klassischen Inkassodienstleistungen bis hin zum Betreiben des gerichtlichen Mahnverfahrens und der erweiterten anwaltlichen Interessenvertretung.

Über unternehmenseigene Rechtsanwälte verfolgen unsere Spezialisten Ihre Ansprüche gegenüber säumigen Mietern und Schuldnern. Ob außergerichtlich, im gerichtlichen Mahnverfahren oder in der Titelüberwachung – unser Forderungsmanagement hilft Ihnen dabei, dass aus Mahnungen schnell wieder Zahlungen werden.

In jeder Phase des Inkassoverfahrens nutzen wir die Datenbanken der Creditreform und Schufa Holding AG zur Beurteilung des Ausfallrisikos und zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise. Ob Negativmerkmale oder Zahlungserfahrungen – unsere Mitarbeiter entscheiden auf Grundlage zuverlässiger Daten, mit denen die finanzielle Situation des Schuldners übersichtlich und transparent wird. In enger Kooperation mit unseren Partnern fließt zusätzlich jedes eingeleitete Inkassoverfahren in die Datenbanken der Auskunfteien ein und steigert damit die Zahlungsbereitschaft säumiger Schuldner.

Durch den Einsatz fachlich qualifizierter Mitarbeiter und modernster EDV-Technik, langjährigen Know-hows, multimedialer Schuldneransprache sowie einer konsequenten Prozesssteuerung nach wirtschaftlichen Kriterien haben wir in den vergangenen Jahren einen sehr guten Einzugserfolg erzielen können. Wir wissen, dass Sorgfalt und Transparenz neben den gesetzlichen Vorschriften hierbei an erster Stelle stehen müssen.

Dienstleistungen Forderungsmanagement:

> Inkassodienstleistungen inkl. Telefoninkasso und persönlicher Mahnübergabe
> Mahnverfahren (vorgerichtlich, gerichtlich, nachgerichtlich)
> Zwangsvollstreckung und Langzeitüberwachung
> Kooperation mit führenden Auskunfteien

Vermietungs-management

Bedarf analysieren, Zielgruppen definieren, Interessenten akquirieren

Unabhängig davon, ob ein bestehender Leerstand abgebaut werden soll, eine Vertragsverlängerung ansteht oder ein alternatives Nutzungskonzept entwickelt werden soll: In puncto Vermietungsmanagement können wir einiges für Sie tun.

Wir analysieren den derzeitigen Ist-Zustand der Immobilie, prüfen die Markt- und Standortsituation in Hinblick auf Angebot und Nachfrage, führen eine Mietpreisermittlung durch und zeigen die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie die primäre Zielgruppe auf. Parallel prüfen wir Alternativen, auch unter Berücksichtigung baulicher Veränderungen. Sofern ein alternatives Nutzungskonzept wirtschaftlich sinnvoll erscheint, erarbeiten wir in Kooperation mit externen Planungsteams und Architekten marktorientierte Konzepte für eine neue Nutzung.

Unser Vermietungsmanagement und die Mieterakquisition beginnt bereits in der Planungsphase von Immobilien. Wir verstehen Vermietungsmanagement hierbei als komplexen Prozess, der mit der Analyse der Ausgangslage und der Entwicklung eines speziellen Vermarktungskonzeptes beginnt und mit dem Vertragsabschlusses und ersten Maßnahmen zur langfristigen Sicherung des Mietverhältnisses seinen vorläufigen Abschluss findet. Um dieses Ziel gemeinsam mit unseren Kunden zu erreichen, bestimmen wir geeignete Zielgruppen, entwickeln Marketingmaßnahmen, kontaktieren unzählige Interessenten, organisieren Besichtigungstermine, führen Verhandlungen und beschaffen Informationen. Neben langjähriger Erfahrung im wohnungswirtschaftlichen und gewerblichen Vermietungsgeschäft und lokaler Präsenz an den wichtigsten Standorten der Region verfügen wir zudem über ein ausgezeichnetes, umfangreiches Netzwerk an Rhein und Ruhr.

Dienstleistungen Vermietungsmanagement:

> Betriebswirtschaftliche Aufbereitung aller benötigten Informationen
> Stärke-Schwächen / Chancen-Risiko - Analyse von Standort und Objekt
> Analyse des Standort- und Marktumfeldes im Hinblick auf Angebot und Nachfrage
> Mietwertermittlung und Prüfen von Nutzungsalternativen
> Zielgruppendefinition und Entwicklung von Marketingmaßnahmen
> Mieterakquisition, Besichtigungstermine und Verhandlungen
> Ausgestaltung der Vertragsbedingungen und Bonitätsprüfung
> Leerstandsmanagement

Bau- und Projektsteuerung

Mehr Ertrag durch gesunde und optimal genutzte Bausubstanz

Immobilienmärkte sind stetig in Bewegung und der bauliche Zustand einer Immobilie hat entscheidende Auswirkungen auf den Vermietungsstand, die Energieeffizienz und die gesamte Performance einer Immobilie. Daher ist es von entscheidender Bedeutung, schnell und flexibel auf die Anforderungen des Marktes und der jeweiligen Mieter reagieren zu können.

[ruhr]quadrat bietet Ihnen professionelle Lösungen und Strategien für die Planung und Realisierung ganzheitlicher baulicher Anforderungen. Hierzu steht Ihnen ein erfahrenes Team aus freien Architekten und Ingenieuren zur Verfügung, die den direkten Kontakt zu den Objektmanagern Ihrer Immobilien halten.

Zusammen realisieren wir vollumfänglich alle Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Interesse der Eigentümer und steuern so den Werterhalt Ihrer Immobilie aus einer Hand.

In einem ersten Schritt erfolgt die Festsetzung der Projektziele und Rahmenbedingungen in Kombination mit einer Chancen-Risiko-Analyse des geplanten Bauprojektes. In Folgeschritten erstellen wir Kostenschätzungen, entwickeln Maßnahmenpakete und formulieren konkrete Zielvorgaben.

Unsere Architekten und Bauingenieure übernehmen die Projektleitung und -steuerung in technischer sowie wirtschaftlicher Hinsicht und Sie koordinieren und steuern sämtliche Maßnahmen während der Bauphase.

Unser Team sichert den Projekterfolg durch verbindliche Gesamtkosten, eine solide Terminplanung und Qualitätskontrollen sowie durch transparente Prozesse, vereinfachte Abläufe und Kosteneffizienz.

Dienstleistungen im Projektmanagement:

> Vorbereitung und Planung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen
> Wirkungsanalysen von Modernisierungen auf Vermögenswert und Rendite
> Vorschlagen und Beauftragen von notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
> Koordination von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
> Abnahme der ausgeführten Arbeiten sowie die Prüfung der entsprechenden Rechnungen
> Wahrnehmung der Pflichten gegenüber Nutzern, Nachbarn und Trägern öffentlicher Belange

Modernisierungs-management

Gezielt investieren, Kosten reduzieren, Zukunftswert sichern

Der Zukunftswert Ihrer Immobilieninvestition wird zum großen Teil von der Ausstattung der technischen Einrichtung und dem Ambiente des Objektes bestimmt.

Hierbei sind die laufende Instandhaltung und die Modernisierung Ihrer Immobilie für eine gute Mieterstruktur und den langfristigen Werterhalt Ihres Investments unerlässlich.

Die Spezialisten von [ruhr]quadrat unterstützen Sie durch individuelles Instandhaltungs- und Modernisierungsmanagement umfassend bei der Planung, Überwachung und Optimierung Ihrer Immobilienbestände. In Kooperation mit freien Architekten, Bauingenieuren und Planungsbüros entwickeln wir vorrausschauend Maßnahmen zur dauerhaften Absicherung und Entwicklung Ihres Investitionserfolgs.

Gemeinsam koordinieren wir Pflege, Wartung und Instandhaltung der technischen Einrichtungen, die Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen sowie die Instandhaltungsplanung und Optimierung der Bewirtschaftungskosten durch Spezialprogramme. Unsere Spezialisten steuern hierbei alle Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aus einer Hand.

Im Rahmen unserer regelmäßigen Objektinspektion analysiert unser Technikteam den derzeitigen Ist-Zustand der Immobilie. In Zusammenarbeit mit den zuständigen Objektverwaltern werden sinnvolle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geprüft, die Ergebnisse zusammengetragen und ein ausführliches Modernisierungskonzept erstellt. Im Dialog und in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber und dessen Zielen wird der Modernisierungsplan sukzessiv umgesetzt.

Dienstleistungen im Modernisierungsmanagement:

> Vorbereitung und Planung von Modernisierungsmaßnahmen
> Wirkungsanalysen von Modernisierungen auf Vermögenswert und Rendite
> Vorschlagen und Beauftragen von notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
> Koordination von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
> Abnahme der ausgeführten Arbeiten sowie die Prüfung der entsprechenden Rechnungen
> Regelmäßige Objektbegehung inkl. Dokumentation der Ergebnisse

Revitalisierungs-management

Chancen erkennen, ungenutzte Ressourcen aktivieren

Möglicherweise schlummern auch in Ihrem Portfolio noch ungenutzte Reserven, die es zu entwickeln gilt. Unabhängig davon, ob Sie einen langfristigen Leerstand abbauen oder neue Nutzungskonzepte entwickeln möchten, in Sachen Revitalisierung und Projektsteuerung können wir einiges für Sie tun.

Im Rahmen unseres Immobilien-Managements unterstützen wir Sie ganzheitlich bei der Werterhaltung und der Identifikation von Ertragssteigerungspotenzialen. Dies gilt in Bezug auf Ihr gesamtes Immobilienportfolio wie auch für einzelne Vermögenswerte.

In Kooperation mit Bauingenieuren, freien Architekten und externen Planungsbüros identifizieren wir anhand eines Portfolio-Screenings und einer ersten Potenzialanalyse Chancen und Risiken auf Portfolio- und Objektebene. Mit der Ausarbeitung von Objektstrategien unterbreiten wir Ihnen Vorschläge zur Performance-, Prozess- und Renditeverbesserung Ihrer Immobilie. Wir prüfen hierbei sämtliche Möglichkeiten einer optimalen Revitalisierung auch unter Berücksichtigung baulicher Veränderungen. Hierbei entwickeln wir neue und alternative Nutzungskonzepte, die wirtschaftlich sinnvoll und technisch machbar sind.

Wir entwickeln ein Revitalisierungskonzept nach folgender Idee:

> Untersuchung von Angebot und Nachfrage in den nutzungsspezifischen Teilmärkten
> Untersuchung von Angebot und Nachfrage in der Makro- und Mikrolage
> Konzeption unterschiedlicher Nutzungsszenarien inklusive
> Betriebswirtschaftliche Analyse
> Chancen / Risiko - Analyse der Nutzungsszenarien
> Entwicklung von Flächen- und Ausstattungskonzepten
> Umsetzung und Realisierung in Kooperation mit Planungsbüros

Nachunternehmer-steuerung

Prozesse analysieren, Kosten optimieren

Ganz gleich, ob Sie bestehende Bewirtschaftungsprozesse optimieren oder neu vergeben möchten. Es geht um Ressourcen, die schnell einen beachtlichen Posten in der Kostenstruktur einer gewerblich genutzten Immobilie ausmachen können.

Die Wertentwicklung einer Liegenschaft ist hierbei sehr eng mit dem zugrundeliegenden Bewirtschaftungskonzept verbunden. Hierbei wirken sich Faktoren wie eine fehlende Vertragsoptimierung, unkoordinierte Auftragsvergabe oder vielschichtige Lieferantenstruktur nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie aus.

Ziel ist es, Ihre Bestände zu analysieren und den konkreten Leistungsbedarf für jedes Objekt zu ermitteln. Dabei werden die Anforderungen von Immobilie- und Nutzungsstrukturen beurteilt, Vergabestrategien formuliert, Dienstleister und Preise ermittelt. Anschließend stellen wir sicher, dass Auswahl und Überwachung der Lieferanten nach klar definierten Kriterien erfolgen. Durch eine aktive Bewirtschaftung stellen wir auf diese Weise eine langfristige Kostenoptimierung sicher, die gleichzeitig positive Effekte auf Performance, Arbeitsplatz- und Nutzungsqualität und Wirtschaftlichkeit und damit den Marktwert Ihrer Immobilie hat.

Dienstleistungen in der Nachunternehmersteuerung:

> Kosten- / Wettbewerbsanalyse
> Vertragsanalyse und -optimierung
> Leistungsbedarfsermittlung
> Energiemanagement
> Abfallmanagement

Controlling und Reporting

Informationen aufbereiten, Planungsgrundlagen schaffen

Sie haben die Verwaltung Ihres Portfolios ausgelagert und bekommen von Ihren Verwaltern Listen über Listen, die aber keine klare Aussage zulassen? – Im Immobiliengeschäft sollte keine Entscheidung ohne fundierte Grundlage erfolgen.

Unser Reporting nimmt Ihnen genau diese Aufgaben ab. Wir fügen Informationen auf Objekt- und Portfolioebene logisch zusammen und erarbeiten Ihnen eine fundierte Grundlage, auf der Sie wirklich Entscheidungen treffen können. So verfügen Sie immer über eine aussagekräftige und transparente Planungsgrundlage, was etwaige Entwicklungs-, Steuerung- und Instandhaltungsmaßnahmen in Ihrer Immobilie angeht.

Das Rechnungswesen bietet Ihnen hierbei einen Komplettservice von der Abrechnung für bilanzierende Unternehmen oder Einnahmen / Ausgaben-Überschussabrechnungen, Betriebskosten- und Heizkostenabrechnungen, die Bedienung von Kredit- und Zinszahlungen sowie Spezialleistungen. Monatliche oder vierteljährliche Reports sind im Rahmen unseres Immobilien-Managements eine wichtige Grundlage für gemeinsame Entscheidungen und für eine gute Zusammenarbeit.

Dienstleistungen im Controlling & Reporting:

- Objektzustand und -statusbericht
- Standortentwicklung / Marktbericht
- Instandhaltungsmaßnahmen
- Vermietungssituation
- Offene-Posten-Listen
- Rechtsfälle / Zahlungsausfälle
- Beschwerdemanagement
- laufende Vorgänge
- Versicherungsschäden

Objektbewirtschaftung Facility-Management

[ruhr]quadrat bietet Ihnen umfangreiche Objektmanagement-dienstleistungen an Rhein und Ruhr

Eine attraktive Immobilie zu erwerben ist das eine – aber nur eine gut vermietete, gepflegte und gut bewirtschaftete Immobilie gibt Ihnen die Sicherheit eines langfristigen, attraktiven Cash-Flows.

Damit Ihre Immobilieninvestition einer langfristig positiven Wertentwicklung unterliegt, sorgen wir für die professionelle Bewirtschaftung - in rein technischer Hinsicht wie auch in Bezug auf die Vermietungskoordination und die damit verbundenen technischen Herausforderungen.

In Kooperation mit der CDI Dienstleistungen GmbH und leistungsstarken Partnern bieten wir integrierte Facility-Management-Services in allen Bereichen des Lebenszyklus Ihrer Immobilie an Rhein und Ruhr. Unser integriertes Facility-Management setzt die sekundären Prozesse schnell und zuverlässig für Sie um. Wir übernehmen für Sie alle technischen und infrastrukturellen Aufgaben, die nicht in das Kerngeschäft Ihres Unternehmens fallen. Unser Leistungsspektrum umfasst kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Facility-Management sowie Dienstleistungen rund um den optimierten Betrieb Ihrer Immobilie.

Wir bieten Ihnen zusammen mit unseren Kooperationspartnern maßgeschneiderte und individuell angepasste Lösungen sowie spezialisierte Mitarbeiter für jeden Bereich des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements an Rhein und Ruhr.

Unsere Leistungen für Eigentümer:

> Technisches Gebäudemanagement (S. 25)
> Infrastrukturelles Gebäudemanagement (S. 26)
> Instandhaltungsmanagement (S. 27)
> Gebäudekostenoptimierung (S. 28)
> Sicherheitsmanagement (S. 29)
> Gartenlandschaftspflege (S. 30)
> Wartungsmanagement (S. 31)
> Energiemanagement (S. 32)
> Gebäudereinigung (S. 33)

Limbecker Platz - Innenstadt, Essen

Leistungsübersicht (Auszug)

Technisches Objektmanagement:

- Veranlassen aller gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen und Prüfungen
- Ausschreibung und Vergabe notwendiger Reparaturen inkl. Abnahme
- Wirkungsanalysen von Modernisierungen auf Vermögenswert und Rendite
- Vorschlagen und Beauftragen von notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Koordination von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Abnahme der ausgeführten Arbeiten sowie die Prüfung der entsprechenden Rechnungen
- Regelmäßige Objektbegehung inkl. Dokumentation der Ergebnisse
- Leistungskontrollen (Treppenhausreinigung, Winterdienst etc.)
- Überwachung und Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen
- Gebäudekostenoptimierung im Rahmen der Nachunternehmersteuerung
- Überprüfung energiesparender Maßnahmen am Gebäude wie Wärmedämmung etc. mit zusätzlicher Überprüfung der Fördermöglichkeiten des Bundes oder Landes
- Störungsmanagement inkl. 24h Rufbereitschaft im Notdienst

Infrastrukturelles Objektmanagement:

- Abfallmanagement
- Gärtner- und Reinigungsdienste
- Sicherheits- und Empfangsdienste
- Post- und Botendienste
- Kopier- und Druckdienste
- Winter- und Grünanlagendienste
- Telefonservice

Persönliche Betreuung:

- Korrespondenz mit unseren Kunden, Behörden usw.
- 24h-Erreichbarkeit über unseren hauseigenen Kundennotdienst
- quartalsweise Besprechung aller Fragen und Wünsche mit dem Eigentümer

Kooperations-Netzwerk:

- umfangreicher Handwerkerpool in NRW
- Kooperation mit Vertragsanwälten / Architekten
- Kooperationsverträge mit Schufa / Creditreform
- Sonderkonditionen bei Banken und Versicherungen

Technisches Gebäudemanagement

Kosten optimieren, störungsfreien Betrieb gewährleisten, Werte langfristig erhalten

Gerade Immobilien mit komplexer Gebäudeausstattung und technisch höchsten Anforderungen erfordern spezielles Know-how, wenn es um die Entwicklung eines optimalen Bewirtschaftungskonzepts geht. Das Technische Facility-Management gewährleistet hierbei den reibungslosen und sicheren Betrieb und die notwendige Funktionalität der technischen Anlagen. Insbesondere in High-Risk-Gebäuden mit hochsensibler und betriebsrelevanter Technik ist das Technische Facility Management der Herzschlag eines jeden Gebäudes. Unsere Facility Management Experten entwickeln das optimale Bewirtschaftungskonzept für Ihre Immobilie und stellen mit unserem Know-how den reibungslosen Betrieb und den langfristigen Werterhalt der Technischen Gebäudeausrüstung sicher. Im Verbund mit termingerechtem Wartungs- und zuverlässigem Instandhaltungsmanagement sorgen wir für den reibungslosen, langfristig sicheren Betrieb der Gebäudetechnik, für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Optimierungsmaßnahmen sowie für Reinigung, Pflege und für Sicherheitstechnik. Vorausschauend entwickeln wir zusammen mit Architekten und Bauingenieuren ein individuelles Maßnahmenpaket zur Optimierung der Gebäudeinstandhaltung durch pragmatische und effiziente Lösungen.

Zusätzlich leistet unser Energiemanagement auf Grundlage detaillierter Auswertungen von aktuellen Betriebsdaten einen Beitrag zur Kostenreduzierung, sichert gleichzeitig den Wert des gesamten Gebäudes und unterstützt Eigentümer, Mieter und Nutzer in ihren Geschäftsprozessen. Denn mit einem durchschnittlichen Anteil von über 50 Prozent nimmt die Gebäudetechnik häufig den Großteil der Betriebskosten einer Immobilie ein. Hierbei bieten wir unseren Kunden durch die Installation eines professionellen Technischen Facility-Managements eine Optimierung und dauerhafte Senkung dieses Kostenblocks.

Dienstleistungen im Technischen FM:

- Objektanalyse / regelmäßige Objektinspektion inkl. Dokumentation
- Entwicklung von intelligenten Instandhaltungskonzepten, Umbau- und Sanierungskonzepten
- Koordination von Handwerkern inkl. Leistungsabnahme, Leistungskontrolle
- Stör- und Notdienste
- Gewährleistungsverfolgung
- Energiemanagement
- Ab- und Übernahmen / In- und Außerbetriebnahmen
- Baubegleitendes Facility-Management
- Baukoordination und -steuerung

Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Kosten optimieren, Prozesse schnell und zuverlässig umsetzen

Der erste Eindruck zählt – auch bei Immobilien. Jede Immobilie muss den Menschen, die darin wohnen, arbeiten oder diese nutzen bestmögliche Arbeitsbedingungen, ein Höchstmaß an Schutz und Wohlbefinden und ein gesundes Umfeld bieten.

Unser Infrastrukturelles Facility-Management trägt dazu bei und sorgt dafür, dass Ihre Kunden, Mieter und Mitarbeiter sich sofort wohl fühlen und macht Ihre Immobilie dauerhaft zum positiven Aushängeschild Ihres Unternehmens. Von der perfekt gepflegten Grünanlage über blitzsaubere Böden bis hin zu höchsten Sicherheitsstandards – die von uns gesteuerten Fachkräfte agieren professionell im Hintergrund und unterstützen Sie, Ihre Immobilie von der allerbesten Seite zu zeigen.

Das Infrastrukturelle Facility-Management von [ruhr]quadrat umfasst dabei alle gebäude- und flächenbezogenen Dienstleistungen, die sich bestandspflegend auf die Immobilie auswirken, die Nutzung verbessern und die darin stattfindenden Prozesse vereinfachen.

In Kooperation mit spezialisierten, leistungsfähigen Partnern realisieren wir sämtliche Dienstleistungen dieses FM-Teilbereichs.

Von Gebäudereinigung, Sicherheits- und Hausmeisterdiensten bis zur Gartenlandschaftspflege. Zusammen steuern, integrieren und realisieren wir sämtliche Dienstleistungen an Ihrer Immobilie. Hierdurch fördern wir nicht nur den Werterhalt und die Attraktivität Ihrer Liegenschaft, sondern erhöhen auch die Zufriedenheit und den Komfort der Nutzer.

Dienstleistungen im Infrastrukturellen FM:

> Hausmeisterdienste
> Unterhalts-/Glasreinigung
> Fassaden-/Außenanlagen
> Sicherheits- und Empfangsdienste
> Post- und Botendienste
> Kopier- und Druckdienste
> Winter- und Grünanlagendienste
> Telefondienste
> Umzugsdienste
> Eventmanagement / Catering
> Waren- und Lagerlogistik

Instandhaltungs-management

Bedarf frühzeitig erkennen, Ausfälle vermeiden, Gebäudeausrüstung optimieren

Ob Heizungs-, Klima-, Elektro- oder Fahrstuhltechnik, gemeinsam mit erfahrenen Partnern nutzen wir fachspezifisches Know- how im Handling komplexer Gebäude- und Betriebstechnik, um Störungen bereits im Vorfeld zu erkennen und zu vermeiden.

Dank lückenloser Überwachung der Technischen Gebäudeausrüstung durch unser Technikteam werden Fehlfunktionen frühzeitig erkannt, ihre Ursachen behoben und Verschleißteile rechtzeitig ausgewechselt. Sollte es dennoch einmal zu einer Störung kommen, sorgen unsere routinierten Partner an Rhein und Ruhr für eine schnelle Behebung des Problems.

Erfolgreiches Instandhaltungsmanagement erfordert zudem eine strukturierte Vorgehensweise und ausführliche, regelmäßige Analyse des technischen sowie baulichen Zustands der betreuten Immobilien. Hierbei spielen Faktoren wie Dringlichkeit, Effizienz und Wirtschaftlichkeit sowie die Interessen des Eigentümers und der Nutzer eine entscheidende Rolle.

Auf der Grundlage der regelmäßigen Gebäudeinspektion erstellt unser Team ein Instandhaltungskonzept, das den technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gerecht wird. Gemeinsam mit externen Planungsteams realisieren wir auch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungskonzepte – von der Leistungsverzeichniserstellung über die Erstellung von Ausschreibungsunterlagen und Vergabevorschlägen bis zur Projektsteuerung und Leistungsabnahme.

Dienstleistungen im Instandhaltungsmanagement:

> Vorbereitung und Planung von Modernisierungsmaßnahmen
> Wirkungsanalysen von Modernisierungen auf Vermögenswert und Rendite
> Vorschlagen und Beauftragen von notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
> Koordination von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
> Abnahme der ausgeführten Arbeiten sowie die Prüfung der entsprechenden Rechnungen
> Regelmäßige Objektbegehung inkl. Dokumentation der Ergebnisse

Gebäudekosten-optimierung

Verträge durchleuchten, Kosten optimieren

Kosteneinsparungen beginnen sinnvollerweise mit der intensiven Prüfung des derzeitigen Ist-Zustands. Welche Verträge bestehen und zu welchen Bedingungen wurden sie abgeschlossen? Gibt es Einsparpotenziale bei einem Vertragswechsel oder bei neuen Vertragsabschlüssen? Welche Betriebskostenpositionen lassen sich mit welchen Mitteln senken?

Die Gebäudekostenoptimierung im Rahmen des Immobilien-Managements nimmt Ihnen genau diese Aufgaben ab. Wir prüfen den derzeitigen Ist-Zustand, fügen Informationen logisch zusammen und erarbeiten unseren Kunden eine Basis, auf der wirklich Entscheidungen getroffen werden können.

Unsere Immobilienmanagement Spezialisten durchleuchten Ihre bestehenden Versicherungsverträge und prüfen sämtliche Kostensenkungspotenziale, auch bei neu zu verhandelnden Vertragsabschlüssen. Transparenz ist eben kein Zufall.

Wichtiger Bestandteil unserer Kostenoptimierung ist die energetische Gebäudeanalyse. Mit dem Energiekosten-Check ermitteln wir in Kooperation mit Energieberatern ein ausführliches Energieeinsparkonzept und realisieren gemeinsam mit Eigentümern und Nutzern geeignete Maßnahmen, um Energie effizienter zu nutzen und Betriebskosten nachhaltig zu senken.

Dienstleistungen in der Gebäudekostenoptimierung:

> Kostenanalyse
> Vertragsanalyse und -optimierung
> Energiemanagement
> Abfallmanagement

Wartungs-management

Regelmäßige Wartung = Störungsfreier Betrieb

Um den sicheren und störungsfreien Betrieb der Gebäudeausrüstung langfristig gewährleisten zu können, ist ein strukturiertes Wartungsmanagement mit klar definierten Prüfintervallen erforderlich.

Mit unseren Wartungsleistungen legen Sie den Grundstein für den langfristigen Werterhalt Ihrer Gebäude- und Betriebstechnik.

Unser Technikteam hält alle erforderlichen Daten für ein wirtschaftliches und effizientes Wartungs- und Prüfmanagement in der softwaregestützten Gebäudedatenbank vor. Termingerecht veranlassen wir alle Wartungsmaßnahmen und gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen der im Gebäude eingesetzten Technik und führen Gewährleistungsverfolgungen zuverlässig durch.

Mittels Wartungsplänen und speziellen Prüfplänen wird eine lückenlose Wartung sichergestellt und vollständig dokumentiert.

Zu unseren Aufgaben zählt neben der Aufnahme aktueller Verbrauchsdaten auch die Leistungsabstimmung mit externen Dienstleistern sowie die regelmäßige Kontrolle der bestehenden Wartungs- und Prüfverträge.

Dienstleistungen im Wartungsmanagement:

> Entwicklung von Wartungs- / Prüfplänen
> Überwachung der Prüfintervalle
> Überwachung der Einhaltung behördlicher Auflagen
> Überwachung / Abschluss von Wartungsverträgen
> Dokumentation / Reporting
> Gewährleistungsverfolgung
> Ab- und Übernahmen / In- und Außerbetriebnahmen

Gartenlandschafts- und Außenflächenpflege

Attraktive Grünflächen = Mehrwert für Nutzer und Anwohner

Zusammen mit der Innenausstattung und dem Zustand der technischen Einrichtungen prägen die Grünflächen und Gehwege den ersten Eindruck, den ein Besucher Ihrer Immobilie erhält. Nicht zuletzt, weil sie als Erstes in den Fokus rücken.

Zusammen mit unseren spezialisierten Kooperationspartnern erstellen wir nach einer eingehenden Analyse des derzeitigen IST-Zustands und Ihren Vorstellungen ein professionelles Konzept, das in einem festgelegten Rahmen alle erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt und über Jahre hinweg für ein gepflegtes Erscheinungsbild des Außenbereichs Ihrer Immobilie sorgt. Hierdurch heben wir nicht nur die Attraktivität und Repräsentativität Ihrer Immobilie, sondern steigern auch die Zufriedenheit Ihrer Mieter und damit die Dauer bestehender Mietverhältnisse.

Unsere FM-Spezialisten verfügen über langjähriges Know-how in der Außenflächenpflege und übernehmen die gesamte für die Pflege Ihrer Grünflächen erforderliche kaufmännische und organisatorische Abwicklung, von der Konzeption bis zur Abrechnung. Im Frühling und Sommer die Rasen- und Gehölzpflege, die Wässerung, Düngung und Unkrautentfernung, im Herbst und Winter die Laubbeseitigung und der Strauchschnitt – zu jeder Jahreszeit sorgen wir zusammen mit unseren Partnern für ein gepflegtes Erscheinungsbild Ihrer Immobilie.

Dienstleistungen in der Gartenlandschafts- / Außenflächenpflege:

> Pflege von Innengrünanlagen
> Pflege von Außengrünanlagen
> Rasen mähen, wässern, düngen, vertikutieren
> Hecken und Sträucher schneiden
> Pflanzbeete pflegen
> Aufnahme von Laub und Unrat aus den Anlagen
> Abtransport und umweltgerechte Entsorgung von Gartenabfällen
> Reinigung der Außenanlagen

Energiemanagement Nachhaltigkeit

Bedarf analysieren, richtig sanieren, Zukunftswerte sichern

Klimawandel, die Reduzierung fossiler Energien und absehbare Ressourcenknappheit führen weltweit zu einem dramatischen Umdenken. Politische und gesetzliche Vorgaben zwingen Eigentümer zu umfangreichen und kostspieligen Erneuerungen.

Das Energiemanagement von [ruhr]quadrat unterstützt Sie und Ihre Mieter dabei, Energie effizienter zu nutzen und Kosten zu sparen, ohne die Energiebedürfnisse der Nutzer zu vernachlässigen. Nach einem ersten, eingehenden Gebäude-Energie-Check im Rahmen der energetischen Gebäudeanalyse und -beurteilung durch einen erfahrenen Energieberater planen und realisieren wir geeignete Einsparkonzepte unter Berücksichtigung der aufgedeckten Potenziale und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Mit wirkungsvollen Maßnahmen, die wir im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und strategischen Zielen unserer Kunden erarbeiten, optimieren und bewerten wir Immobilien nachhaltig, reduzieren Kosten und steigern hierdurch langfristig deren Wert. Ganz im Sinne unserer Kunden und der Umwelt.

Wir haben in den vergangenen Jahren eine Reihe von Gebäuden im Rahmen energetischer Sanierungsmaßnahmen begleitet und verfügen über umfangreiche Erfahrungen auf diesem Gebiet. Zugeschnitten auf die Belange unserer Kunden entwickeln wir energetische Sanierungskonzepte, die an die Erfordernisse der Immobilie und ihrer Nutzer angepasst sind.

Ein kompetentes, interdisziplinäres Team aus freien Architekten, Ingenieuren, Betriebswirten und Rechtsberatern sowie ein großflächiges Netz von leistungsfähigen Partnern gewährleistet eine ganzheitliche technische, kaufmännische und juristische Projektbetreuung. Unser umfangreiches Know-how aus Praxis und Theorie ist hier die Basis für maßgeschneiderte Dienstleistungen auf hohem Niveau.

Dienstleistungen im Energiemanagement:

> Gebäude-Energiecheck
> Energieanalysen
> Energetische Sanierung
> Modernisierungskonzepte
> Energieberatung

Abfallmanagement Müllentsorgung

Kosten reduzieren, die Umwelt aktiv unterstützen

Die öffentlichen Abfallgebühren stellen einen nicht unerheblichen Posten der Betriebskosten dar. Da sie in der Regel durch die kommunale Satzung diktiert werden, sehen viele Eigentümer und Nutzer hier keinen klaren Ansatzpunkt zur Kostenreduzierung. – Ein in der Praxis häufig beobachteter Irrtum zulasten der Betriebs- und Nebenkosten.

Mit [ruhr]quadrat Facility Management haben Sie einen leistungsfähigen Partner für professionelles Abfallmanagement an Ihrer Seite. Unsere Spezialisten für die Steuerung von Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten für Abfälle bieten Ihnen individuelle Lösungsmodelle für die unterschiedlichsten Anforderungen. Selbstverständlich richten wir uns dabei nach den gesetzlichen Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes einschließlich der verbundenen Verordnungen.

Durch die Einführung eines professionellen Abfallmanagements konnten in der Vergangenheit durchschnittlich bis zu 25 % der jährlichen Gesamtkosten für die Abfallbeseitigung eingespart werden. Das Maßnahmenbündel besteht aus der Optimierung der Behältergrößen, der regelmäßigen Kontrolle der Wertstoffbehälter und der Mieterberatung hinsichtlich der Mülltrennung. Hierdurch leisten wir gemeinsam mit unseren Kunden einen aktiven Beitrag zur Senkung der Nebenkosten und zum Schutz der Umwelt. Für eine 70 m^2 große Wohnung ist mit einer durchschnittlichen Ersparnis von ca. 40,- Euro pro Kalenderjahr zu rechnen.

Dienstleistungen im Abfallmanagement:

> Analyse und Optimierung der Behältergrößen
> Beratung und Aufklärung zur richtigen Mülltrennung
> Beschilderungsmaßnahmen
> Kontrolle der Wertstoffbehälter
> Müllverdichtung und -sortierung

Gebäudereinigung und Objektpflege

Sauberkeit erzeugt Mehrwert

Der erste Eindruck zählt – auch und gerade bei Immobilien. Denn Umfeld, Fassaden, Treppenhäuser, Büros, Produktionsstätten und -geräte sind die Visitenkarten eines Unternehmens. Deshalb ist die regelmäßige Pflege und Reinigung der Innen- und Außenbereiche Ihrer Immobilie von großer Bedeutung.

Die FM-Spezialisten von [ruhr]quadrat entwickeln individuelle Reinigungslösungen im Sinne der Erwartungen und Anforderungen unserer Kunden, um Werterhaltung, Sauberkeit, Hygiene und Wohlbefinden zu sichern.

Gemeinsam mit einem erprobten Netzwerk qualifizierter Reinigungsunternehmen aus der Region organisieren und optimieren wir den reibungslosen Ablauf sämtlicher Reinigungsprozesse in den betreuten Immobilien.

Mit speziell geschulten Teams und modernster Reinigungstechnik übernehmen wir in allen Innen- und Außenräumen die komplette und gewissenhafte Unterhaltsreinigung (Staubsaugen, Staubwischen, Fußbodenwischen, Nassreinigung der Sanitäranlagen und Abfallbeseitigung), Glasreinigung sämtlicher Fensterflächen, Grauflächenreinigung der Außenanlagen, aber auch Winterdienst und Sonderreinigungen.

Selbstverständlich organisieren wir zusammen mit unseren Partnern auch den kompletten Abfallentsorgungsprozess – von der Abfallerfassung bis zur bestimmungsgemäßen Abfallbeseitigung. Ergänzend entwickeln wir für Sie im Rahmen unseres Abfallmanagements intelligente Strategien zur Müllvermeidung und richtigen Mülltrennung. Hierdurch lässt sich nicht nur die Abfallmenge reduzieren, sondern auch die kommunalen Entsorgungskosten messbar senken.

Dienstleistungen Gebäudereinigung:

> Unterhaltsreinigung
> Glas- und Rahmenreinigung
> Gebäudeumfeldreinigung
> Freiflächenpflege
> Tiefgaragenreinigung
> Winterdienst
> Spezialdienste

Anlagenverwaltung Asset Management

[ruhr]quadrat bietet aktive Asset-Management-Leistungen aus einer Hand

Unabhängig davon, ob Sie ein institutioneller oder ein privater Investor sind. Ob Sie eher auf langfristige Stabilität oder hohe Rentabilität setzen. Auf eine Wohnanlage, Büroimmobilie oder ein Logistikzentrum. – Bei Immobilien geht es schnell um große Vermögenswerte. Und darum, wie sie Tag für Tag gesichert und entwickelt werden.

Von der Analyse und Bewertung über die Bewirtschaftung und Optimierung bis hin zur Vermarktung – [ruhr]quadrat bietet ganzheitliches Asset-Management aus einer Hand.

Als Eigentümer größerer wohnwirtschaftlicher oder gewerblicher Immobilien- bestände an Rhein und Ruhr erwarten unsere Kunden einen stabilen und möglichst wachsenden Cash-Flow. Eine spannende Aufgabe, die angesichts vielfältiger Einflussfaktoren wie zum Beispiel dem Risiko oszillierender Märkte und sich verändernder Nutzungsanforderungen ein aktives und flexibles Management erfordert.

Um Immobilienbestände langfristig erfolgreich zu steuern sind hierbei Kompetenz, Erfahrung, präzise Informationen und lokale Marktkenntnisse elementare Voraussetzungen.

Die Asset-Manager von [ruhr]quadrat übernehmen für private und institutionelle Investoren strategische und operative Eigentümerfunktionen und sichern die kontinuierliche Optimierung und Überwachung der betreuten Immobilienbestände. Unsere Experten verfügen über ein fundiertes Verständnis der Investment- und Vermietungsmärkte an Rhein und Ruhr sowie solide Transaktionserfahrungen.

Unser Leistungsspektrum im Asset-Management reicht von der Due Diligence im Ankaufsprozess, der Entwicklung und Umsetzung von Optimierungskonzepten, über die Steuerung verschiedener Dienstleister bis zu einem aussagekräftigen und leistungsfähigen Reporting.

Alle Maßnahmen dienen hierbei der langfristigen Sicherung und Optimierung der Performance Ihres Immobilieninvestments.

Medienhafen, Düsseldorf

Immobilien-Consulting

Beratung ist ein wichtiger Erfolgsfaktor ...

... weil jede Entscheidung rund um Immobilien spezielles Fachwissen erfordert. Ganz gleich, ob Sie Immobilien kaufen, verkaufen oder entwickeln wollen. Es geht immer um Entscheidungen mit großer finanzieller Tragweite. Grund genug also, die Dinge so zu behandeln, wie Sie Ihr eigenes Kerngeschäft betreiben: Professionell und effizient.

Im Rahmen des strategischen Immobilien-Consultings analysieren und bewerten unsere Spezialisten Immobilienbestände, prüfen Standort- und Marktbedingungen, entwerfen Nutzungskonzepte und Strategien und beurteilen Managementprozesse. Auf Basis einer detaillierten Bestandsaufnahme entwickeln wir fundierte Konzepte und klare Handlungsempfehlungen, die wir gemeinsam mit unseren Kunden sukzessiv umsetzen. Dabei begleiten wir den gesamten Umsetzungsprozess mit individuell angepassten Immobiliendienstleistungen.

Unser Leistungsspektrum reicht von der systematischen Analyse über die Identifikation von Wertschöpfungspotenzialen bis zum Erstellen praxisnaher Konzepte. Im Rahmen von Bauvorhaben, Umnutzungen und Revitalisierungen übernehmen unsere Spezialisten das professionelle Risikomanagement. Hierbei stehen insbesondere die Faktoren Kosten- und Terminplanung, Marktfähigkeit und Qualität im Vordergrund. Unsere Spezialisten gehen dabei systematisch vor: Wir erarbeiten marktorientierte Entwicklungskonzepte für eine neue Nutzung und entwickeln in Kooperation mit externen Planungsteams alternative und wirtschaftliche Bebauungsalternativen. Auf Basis einer zuvor definierten Strategie werden so Risiken weitgehend minimiert, Prozesse optimiert und sichergestellt, dass die Interessen aller Projektbeteiligten bestmöglich berücksichtigt werden.

Darüber hinaus beraten wir unsere Kunden bei allen immobilienspezifischen Fragen und begleiten Sie bei sämtlichen Maßnahmen von der Strukturierung bis zum erfolgreichen Abschluss. Von Immobilienverkäufen, beispielsweise als Sale-and-Lease-Back-Transaktionen, über Projektentwicklungen bis hin zur Entwicklung von ausgefeilten Wertschöpfungskonzepten – wir finden für alle Anforderungen passende Lösungen und Tools.

Dienstleistungen im Immobilien-Consulting:

> Portfolio- und Einzelobjektanalysen
> Investitions- und Standortanalysen
> Strategieentwicklung für Akquisition und Desinvestment
> Portfolio-Strukturierung für den Verkauf
> Objektakquisition und Vermarktung
> Projektcontrolling und Revitalisierung

Investment-Management

Investitionsstrategie und Objektbeschaffung für Investoren

Sie verfolgen eine klare Anlagestrategie und möchten diese bestmöglich realisieren? Natürlich haben Sie ein entsprechendes Anforderungsprofil und konkrete Vorstellungen, die es optimal zu erfüllen gilt.

Die Investmentspezialisten von [ruhr]quadrat sind in den wichtigsten Märkten an Rhein und Ruhr aktiv und verfügen über ein engmaschiges Netzwerk. Langjähriges Know-how und fundierte Marktkenntnisse über die verschiedenen Assetklassen ermöglichen eine breite und zielorientierte Marktdurchdringung – zum geldwerten Nutzen unserer Kunden.

Wir begleiten private und institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland bei der Akquisition gewerblich und wohnungswirtschaftlich genutzter Immobilien. Im Rahmen von Transaktionsprozessen führen wir umfangreiche Due-Diligence-Dienstleistungen für Käufer und Verkäufer durch. Durch die Verwendung intelligenter Bewertungsmodelle und ergänzender Portfolio- und Sensitivitätsanalysen versetzen wir unsere Kunden in die Lage, Immobilien auch im Kontext kontinuierlicher Marktveränderungen sicher beurteilen zu können. Von der Erstellung eines Anforderungsprofils über die Objektakquisition und Bewertung, der Beurteilung der Standortfaktoren und Nutzerstrukturen bis hin zu ausgefeilten Management Lösungen – unsere Immobilien-Spezialisten bieten ein Transaktionsmanagement, das keine Wünsche offen lässt.

Aus unserer Erfahrung sind die besten Erfolge bei der Objektsuche dann zu erzielen, wenn die Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber funktioniert. Dank unserer guten Kontakte an Rhein und Ruhr bieten wir unseren Kunden eine professionelle Herangehensweise an den Transaktionsprozess und optimale Betreuung vom Anfang bis zum Ende der Wertschöpfungskette.

Dienstleistungen im Investment-Management:

> Leitung und Koordinierung des gesamten Transaktionsprozesses
> Akquisition: Identifizierung von Objekten entsprechend der Investmentkriterien
> Verkauf: Auswahl und Identifizierung geeigneter Investoren
> Koordinierung aller Transaktionsbeteiligten (Berater, Gutachter, Dienstleister)
> Erfahrung in der Übernahme und Transaktion größerer Immobilienbestände
> Lokale Marktexpertise und engmaschiges Netzwerk an Rhein & Ruhr

Standorte & Kontaktadressen

Düsseldorf (Zentrale)
Vogelsanger Weg 80, 40470 Düsseldorf
Telefon +49 (0)211 749 560-0
Telefax +49 (0)211 749 560-99
info@ruhr-quadrat.de

Außenbüro Dortmund
Ruhrallee 9, 44139 Dortmund
Telefon +49 (0)231 177 271-0
Telefax +49 (0)231 177 271-99
dortmund@ruhr-quadrat.de

Außenbüro Essen
Ruhrallee 185, 45136 Essen
Telefon +49 (0)201 647 917-0
Telefax +49 (0)201 647 917-99
essen@ruhr-quadrat.de

Außenbüro Oberhausen
Marktstr. 101, 46045 Oberhausen
Telefon +49 (0)208 777 252-0
Telefax +49 (0)208 777 252-99
oberhausen@ruhr-quadrat.de

Außenbüro Duisburg
Münzstr. 52-54, 47051 Duisburg
Telefon +49 (0)203 878 455-0
Telefax +49 (0)203 878 455-99
duisburg@ruhr-quadrat.de

Außenbüro Köln
Im Mediapark 8, 50670 Köln
Telefon +49 (0)221 640 071-0
Telefax +49 (0)221 640 071-99
koeln@ruhr-quadrat.de

www.ruhr-quadrat.de

QR-Code-Reader kostenlos downloaden
z.B. unter http://www.scanlife.com

Impressum / Imprint

Herausgeber
RUHR QUADRAT GMBH
Vogelsanger Weg 80,
D-40470 Düsseldorf
Telefon +49 (0) 211 749 560-0
Telefax +49 (0) 211 749 560-99
info@ruhr.info, www.ruhr.info

Redaktion
Abteilung Marketing & Kommunikation

Geschäftsleitung
Jens Hütter, Kurt Erbay

Zuständige Aufsichtsbehörde
Stadt Düsseldorf, Gewerbe- & Ordnungsamt,
Worringer Straße 111,
D-40210 Düsseldorf

Handelsregister
AG Düsseldorf HRB 71995,
Sitz: Landeshauptstadt Düsseldorf,
USt.-Id.-Nr.: DE 264126451

Mitgliedschaften
Immobilienverband Deutschland
IVD Bundesverband e.V. | IVD Region West e.V.
Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
BFW Bundesverband e.V. | BFW NRW e.V.
Verband der nordrhein-westfälischen
Immobilienverwalter e.V.
Immobilienbörse Rhein-Ruhr e.V.

Markenrecht
Die Marke [ruhr] und ihre Folgemarken sind markenrechtlich geschützte Wort- und Bildmarken, Register-Nrn. 302012051539, 302010033728, 302012051540, Deutsches Patent- & Markenamt München (DPMA)

Copyright
Inhalt, Design und Struktur unserer Informationsmaterialien sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Informationen oder Daten (Text, Bild und Grafik) der Informationsbroschüren der RUHR QUADRAT GMBH dürfen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Herausgebers in irgendeiner Form genutzt oder verwendet werden, auch nicht auszugsweise.