

Lösungen für Wohnungseigentum



Vorwort..... 5

Ruhr Quadrat GmbH 7

Wohnungseigentumsverwaltung (WEG) 11

Leistungsübersicht (Auszug) 12
 Immobilien-Management 13
 Forderungsmanagement 14
 Modernisierungsmanagement 15
 Eigentümerversammlung 16
 Juristische Beratung 17
 Abfallmanagement 18
 Handwerkerpool 19
 Bewirtschaftung 20
 Abrechnung 21
 Referenzen 22

Objektbewirtschaftung (Facility Management) 24

Leistungsübersicht (Auszug) 25
 Technisches Gebäudemanagement 26
 Infrastrukturelles Gebäudemanagement 27
 Instandhaltungsmanagement 28
 Gebäudekostenoptimierung 29
 Sicherheitsmanagement 30
 Gartenlandschaftspflege 31
 Wartungsmanagement 32
 Energiemanagement 33
 Gebäudereinigung 34

Standorte / Impressum..... 35



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.“

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.

Lösungen für Wohnungseigentum nach WEG

[ruhr]quadrat bietet Ihnen einen Rundum-Service für Wohnungseigentum nach WEG

Unabhängig davon, ob Sie Ihre Eigentumswohnung selbst nutzen oder diese als Kapitalanleger einem Mieter überlassen haben: Ihr Wohneigentum ist ein wichtiger Bestandteil Ihres Vermögens, den es zu sichern und zu entwickeln gilt.

Mit unserem professionellen Immobilien-Management legen wir früh das Fundament für eine optimale Rentabilität und einen langfristigen Werterhalt der uns anvertrauten Wohnanlagen. Die qualifizierten und erfahrenen WEG-Verwalter von [ruhr]quadrat übernehmen vollumfänglich alle anfallenden Management Aufgaben Ihrer Immobilie. Dabei steuern wir das gesamte kaufmännische und technische Objekt-Management sowie die Bewirtschaftung der uns anvertrauten Immobilien aus einer Hand.

Wesentliches Ziel unseres Immobilien Managements ist die uneingeschränkte Kundenzufriedenheit sowohl auf Eigentümer als auch auf Mieterseite. Wir erreichen dies durch intelligente Prozesse, einen flexiblen Instandhaltungsservice, eine schnelle Störungsbeseitigung, eine transparentes und verständliches Abrechnungswesen sowie eine effiziente Kundenkommunikation. Eine überdurchschnittlich hohe Objektpräsenz und enge Zusammenarbeit mit den Verwaltungsbe-

räten sowie ein persönlicher Ansprechpartner, der Ihre Gemeinschaft langfristig begleitet können Sie von uns voraussetzen.

Die Besonderheit neben klassischen Management-Aufgaben wie Objektbuchhaltung, Nebenkostenabrechnung, Wirtschaftsplanung und Eigentümerversammlungen ist bei uns vor allem die hohe Flexibilität. Zum Beispiel bei der schnellen und vollumfänglichen Steuerung von Umbau-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, der juristischen Beratung über hauseigene Rechtsanwälte oder der unkomplizierten Organisation von Speziallösungen für individuelle Anforderungen. Operative Dienstleistungen wie Hausmeister- und weitere Serviceleistungen vor Ort ergänzen unser umfassendes Leistungsangebot.

Unsere Leistungen im Überblick:

- > Immobilien-Management (S. 13)
- > Forderungsmanagement (S. 14)
- > Modernisierungsmanagement (S. 15)
- > Eigentümerversammlung (S. 16)
- > Juristische Beratung (S. 17)
- > Abfallmanagement (S. 18)
- > Handwerkerpool (S. 19)
- > Bewirtschaftung (S. 22)
- > Abrechnung (S. 23)

Leistungsübersicht (Auszug)

Kaufmännisches Gebäudemanagement:

- > Pünktliche Erstellung einer Jahresabrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Vertragszeitraum (Gesamt-/Einzelabrechnung)
- > Erstellung einer detaillierten Betriebs- und Heizkostenabrechnung für den Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen
- > Recherche, Auswahl und Beauftragung von qualifizierten Handwerksbetrieben. Terminliche und sachliche Überwachung der auszuführenden Aufgaben
- > Führung und Abrechnung von Hausgeldkonten, Einnahme- und Ausgabekonten sowie Rücklagekonten nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung
- > Ordnungsgemäße Durchführung der ordentlichen und außerordentlichen Eigentümerversammlungen
- > Protokollierung der Versammlungen sowie Versand des Sitzungsprotokolls an alle Miteigentümer
- > Einberufung und Durchführung von Verwalterbeiratssitzungen
- > Führen der Konten der WEG. Rechnungskontrolle und Rechnungsausgleich: Sachliche und rechnerische Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturechnungen und Anweisung der Beträge

- > Aufstellung, Überwachung und Durchsetzung der Hausordnung
- > Überwachung, Betreuung und Optimierung von sämtlichen Verträgen der Eigentümergemeinschaft mit Dritten

Technisches Objektmanagement:

- > Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen wie z.B. Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen und Notbeleuchtungen durch Handwerker, Sachverständige und TÜV
- > 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

Fachwissen, Erfahrung, Einsatz – Professionelles Know-how für Ihre WEG

Die Verwaltung von Wohneigentums-gemeinschaften setzt Fachwissen, Vertrauen und Verantwortung voraus. Wir engagieren uns mit vollem Einsatz für Ihre Immobilie. Selbstverständlich richten wir uns hierbei nach den Beschlüssen und Anforderungen der jeweiligen Gemeinschaft und der geltenden Rechtsprechung.

Aus unserer langjährigen Verwaltungspraxis wissen wir, dass Kapitalanleger und selbst nutzende Eigentümer innerhalb einer Wohnanlage häufig nicht die gleichen Ziele und Interessen verfolgen. Wir verstehen unsere Aufgabe als Objektverwalter hierbei darin, die unterschiedlichen Interessen aller beteiligten Gruppen kostenbewusst miteinander in Einklang zu bringen. Das leisten wir im Rahmen der Wohneigentumsverwaltung seit über 60 Jahren mit Fingerspitzengefühl, Kompromissfähigkeit und mit einem persönlichen Ansprechpartner, der Sie in allen Fragen aktiv unterstützt.

Unsere fachlich qualifizierten Objektverwalter (u. a. Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienökonomie und Betriebswirte) haben Erfahrung darin, die unterschiedlichen Standpunkte der Eigentümer behutsam und unparteiisch mit den Interessen

der Gemeinschaft in Einklang zu bringen. Durch unsere Erfahrung, selbst große Eigentümerversammlungen erfolgreich zu leiten, helfen wir den Gemeinschaften, schnell zu tragfähigen Entscheidungen zu kommen, die wirtschaftlich sinnvoll und technisch machbar sind. Beschlüsse können so schnell und rechtssicher gefasst und umgesetzt werden. Dabei ist der dauerhafte Werterhalt Ihrer Immobilie eines der Hauptanliegen unserer Wohneigentumsverwaltung.

Um Ihnen eine zuverlässige und lückenlose Betreuung gepflegter und wertbeständiger Immobilien zu garantieren, haben wir außerdem stets ein wachsames Auge auf die laufende Auftrags- und Objektlage. Wir sorgen für die erforderliche Transparenz der erbrachten Leistungen sowie für eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Verwaltungsbeiräten. Im Rahmen unseres normalen Verwaltungsumfanges führen wir regelmäßige Beiratssitzungen und eine turnusmäßige Objektbegehung mit Dokumentation der technischen Anlagen durch. Die Beseitigung festgestellter Mängel wird - in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat - schnell und kostengünstig durch zuverlässige Fachfirmen veranlasst und durch unser Technikteam kompetent begleitet. Hierbei sind wir daran gewöhnt, auch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wie z. B. Balkon-, Dach- und Fassadensanierungen in Kooperation mit Architektur- und Planungsbüros auszuschreiben und aktiv zu begleiten.

Forderungsmanagement

Ausfälle frühzeitig begrenzen, Ansprüche der Gemeinschaft bestmöglich durchsetzen

Zahlungsausfälle sind leider auch im Rahmen der Wohneigentumsverwaltung ein zunehmend anzutreffendes Problem, das nicht nur die Handlungsfähigkeit der betroffenen Gemeinschaft einschränken kann, sondern häufig auch die Nerven der Eigentümer stark strapaziert. Wir legen daher von Anfang an größten Wert auf ein professionelles Forderungsmanagement.

Wir verstehen Forderungsmanagement hierbei als eine Aufgabe, die Sensibilität und Kompetenz in gleichem Maße erfordert. Unsere fachlich qualifizierten Mitarbeiter und hauseigenen Rechtsanwälte sind nicht nur in der Lage, standardisiert Abläufe und Maßnahmen durchzuführen, sondern auch eine sehr individuelle Fallbearbeitung zu übernehmen. Hierbei bieten wir im Rahmen unseres Immobilien-Managements zeitgemäße Inkassodienstleistungen über alle Kommunikationskanäle hinweg. Unser multi-modaler Mahnlauf erstreckt sich von der klassischen, schriftlichen Schuldneransprache über Postweg und E-Mail bis hin zur Kontaktaufnahme per Telefon und der Zahlungserinnerung per SMS.

Darüber hinaus begleiten unsere Mitarbeiter und Kooperationspartner den Schuldner professionell und konsequent bis zum Ausgleich der Forderung. Unsere gute Erreichbarkeit

verbessert die Zahlungsbereitschaft ebenso wie unser Angebot einer überwachten Zahlung in Raten. Selbstverständlich sichern wir die Ansprüche der Gemeinschaft auch im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dinglich ab. Gesetzliche Änderungen, wie z. B. die WEG-Novelle aus dem Jahr 2007 und die vorrangige Sicherung der Hausgeldansprüche in Höhe von 5 % des Verkehrswertes, werden hierbei konsequent verfolgt.

Unser Know-how und unsere langjährige Erfahrung, die guten Schnittstellen zu verschiedenen Auskunfteien, wie z. B. der Creditreform und SCHUFA Holding AG, sowie die enge Kooperation mit Fachanwälten für Wohnungseigentums- und Insolvenzrecht an Rhein und Ruhr bilden eine solide Basis für den effizienten Forderungseinzug und die optimale Absicherung der Gemeinschaft.

Dienstleistungen im Forderungsmanagement:

- > Inkassodienstleistungen inkl. Telefoninkasso und persönlicher Mahnübergabe
- > Mahnverfahren (vorgerichtlich, gerichtlich, nachgerichtlich)
- > Zwangsvollstreckung
- > Langzeitüberwachung

Modernisierungsmanagement

Vorausschauend planen, richtig investieren, Zukunftswerte erhalten

Der Wert Ihrer Immobilie wird zum großen Teil von der Ausstattung der technischen Einrichtungen und dem Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage bestimmt. Umso wichtiger ist es, einen zuverlässigen Partner an Ihrer Seite zu haben, der notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie Modernisierungsmaßnahmen für Sie kompetent plant und begleitet.

Im Rahmen unseres Immobilien-Managements unterstützen wir Sie und Ihre Wohneigentumsgemeinschaft bei sämtlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hierzu gehören u. a. die Planung und die Durchführung sämtlicher Maßnahmen, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung sowie zur Erhaltung der Immobilie erforderlich sind. Unser Technikteam sowie freie Architekten, Bausachverständige und Ingenieure unterstützen Sie und Ihre Wohneigentumsgemeinschaft aktiv bei der Realisierung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten und Modernisierungen) sowie bei der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen.

Im Zuge des technischen Objektmanagements stellen wir den kontinuierlichen Betrieb und die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen sicher. Um dieses Ziel für unsere

Kunden zu erreichen, planen, organisieren, realisieren und prüfen wir im Rahmen einer regelmäßigen, ausführlichen Objektinspektion sämtliche Maßnahmen zur zukunftssicheren Instandhaltung der Immobilie. Wir verstehen Objektmanagement in diesem Zusammenhang nicht nur als kurzfristige Reaktion, sondern vielmehr als vorausschauende Planung sinnvoller Instandhaltungsmaßnahmen. Unserer Erfahrung nach lassen sich nur so der Wert und die Nutzungsdauer einer Immobilie positiv beeinflussen und über Jahre hinweg erhalten.

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

Eigentümer- versammlung

Interessen formulieren, Gemeinsamkeiten finden, Beschlüsse fassen

Endlich Eigentümer! Kein Vermieter mehr, der einem vorschreibt, was man in seinen eigenen vier Wänden zu tun und zu lassen hat, wenn da nicht das ungeliebte Gemeinschaftseigentum wäre ...

So oder ähnlich ernüchternd fällt die Erfahrung aus, die viele Neuerwerber einer Eigentumswohnung machen. Denn Herr im Haus ist man nur über das Sondereigentum, das man erworben hat. Das sind in der Regel nur die Räume der Wohnung und die Wände drumherum, mehr nicht. Tragende Wände und Decken, aber auch die Fußböden inkl. Estrichbelag sowie das Grundstück gehören der Gemeinschaft. Da diese Einrichtungen das Objekt im Ganzen zusammenhalten, geht ihr Erhalt auch die Nachbarn etwas an. Diese Belange werden in der Eigentümerversammlung geregelt.

Eine erfolgreiche Eigentümerversammlung beginnt mit einer intensiven und professionellen Vorbereitung und endet mit der zeitnahen und rechtssicheren Umsetzung der gefassten Beschlüsse. Hierbei stellt die Eigentümerversammlung als wichtigstes Organ der Wohnungseigentümergeinschaft regelmäßig hohe Anforderungen und Erwartungen an den beauftragten Verwalter.

Mit [ruhr]quadrat haben Sie einen erfahren und kompetenten Partner an Ihrer Seite.

Wir bereiten die jährliche Eigentümerversammlung vor, laden hierzu ein, übernehmen die Moderation und protokollieren die gefassten Beschlüsse. Die Einladung und das Versammlungsprotokoll stellen wir jedem Eigentümer innerhalb der gesetzlichen Frist auf dem Postweg zu. Gefasste Beschlüsse und die daraus resultierenden Maßnahmen führen wir zeitnah aus. Gerne beziehen wir hierbei den Verwaltungsbeirat oder von der Gemeinschaft bestimmte externe Berater mit ein. Für die Gemeinschaften führen wir eine ausführliche Sammlung über die in der Vergangenheit gefassten Beschlüsse und gerichtlichen Urteile, soweit diese gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft wirksam sind. So kann sich jeder Eigentümer schnell einen guten Überblick über die bestehenden Regelungen der Gemeinschaft verschaffen.

Unser interdisziplinäres Team berät Sie jederzeit umfassend und fachkundig in sämtlichen Belangen Ihrer Gemeinschaft. Gemeinsam und in Kooperation mit hinzugezogenen Spezialisten finden und entwickeln wir auch spezielle Lösungen für die unterschiedlichsten Problemstellungen. Hierbei haben wir besonders Punkte wie Werterhalt und Wertsteigerung, Kostenoptimierung und die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen im Auge.

Juristische Beratung

Beschlüsse rechtssicher fassen, Risiken absichern

Unabhängig davon, ob ein wackeliger Mehrheitsbeschluss abgesichert oder das gerichtliche Mahnverfahren initiiert werden soll: Die Anforderungen und der Umfang juristisch relevanter Sachverhalte rund um die Verwaltung von Wohneigentum sind zahlreich und zunehmend. Grund genug, die Angelegenheiten in professionelle Hände zu geben.

Wir bieten Ihnen im Rahmen unseres Immobilien-Managements umfangreiche juristische Beratungsdienstleistungen über angeschlossene Rechtsanwaltskanzleien. Rechtsunsicherheiten bezüglich Teilungserklärung, Stimmrecht und Mehrheitsbeschlüsse können so eindeutig und unkompliziert geklärt werden. Insbesondere in Bezug auf die WEG-Novellierung aus dem Jahr 2007 und die fortlaufende Rechtsprechung bieten wir den verwalteten Gemeinschaften an Rhein und Ruhr einen größtmöglichen Schutz ihrer Interessen.

Selbstverständlich stehen wir unseren Kunden auch in sämtlichen Fragen etwa der Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Änderungen der Teilungserklärung, der Zweckbestimmung des Wohneigentums und der Zulässigkeit baulicher Veränderungen kompetent zur Seite.

Auch im Rahmen des Forderungsmanagements bieten Ihnen unsere erfahrenen Juristen eine umfangreiche Rechtsberatung. Von individuellen Mahnungen über die Initiierung des gerichtlichen Mahnverfahrens, der Beantragung der Zwangsverwaltung und das Betreiben der Zwangsversteigerung – unsere Spezialisten können einiges für Sie tun.

Dienstleistungen im Rahmen der Rechtsberatung:

- > Inkasso, Forderungsmanagement
- > Mahnverfahren (vorigerichtlich, gerichtlich, nachgerichtlich)
- > Überwachung / Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen
- > Zwangsvollstreckung / Zwangsversteigerung
- > Vertragsmanagement
- > Juristische Beratung (externe Kanzlei)

Abfallmanagement und Beratung

Kosten reduzieren, die Umwelt aktiv unterstützen

Eines unserer Ziele ist es, die Kosten im Bereich der Bewirtschaftung und Instandhaltung der verwalteten Wohnanlagen zu optimieren. Insbesondere die öffentlichen Abfallgebühren sind in diesem Zusammenhang in den vergangenen Jahren vielerorts teils deutlich gestiegen. –

Ein Grund mehr, auch hier mögliches Einsparpotenzial zu identifizieren und nutzbar zu machen.

Im Rahmen unseres Abfallmanagements beraten wir Gemeinschaften hinsichtlich einer auf Effizienz optimierten Mülltrennung. Durch die Analyse des vorhandenen Bedarfs, einer Anpassung der Behältergrößen und der regelmäßigen Kontrolle der Werkstoffbehälter konnten wir in vielen Gemeinschaften an Rhein und Ruhr eine deutliche Müllkostenreduktion verzeichnen. So konnte durch die Einführung eines professionellen Abfallmanagements in der Vergangenheit durchschnittlich bis zu 25 Prozent der jährlichen Gesamtkosten für die Abfallbeseitigung eingespart werden.

Das Maßnahmenbündel besteht aus der Optimierung der Behältergrößen, der regelmäßigen Kontrolle der Wertstoffbehälter und der Beratung hinsichtlich der Mülltrennung.

Hierbei erzielen wir nicht nur einen geldwerten Vorteil für unsere Kunden, sondern leisten auch noch einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz.

Für eine 70 m² große Wohnung ist mit einer 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

Handwerkerpool an Rhein und Ruhr

Mehr Lebensqualität durch gesunde Bausubstanz

Der bauliche und technische Zustand einer Wohnimmobilie hat häufig entscheidende Auswirkungen auf den Vermietungsstand, die Energieeffizienz und nicht zuletzt auf die Lebensqualität der Bewohner. Umso wichtiger ist es, einen leistungsfähigen Partner an der Seite zu haben, der weiß, worauf es bei Sanierungen ankommt.

Das Bau- & Projekt-Management von [ruhr] quadrat steuert alle Reparatur-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Interesse der Eigentümer und in enger Abstimmung mit ihnen und mit den Verwaltungsbeiräten. Unser Team hilft Ihnen bei Ihrem Bauprojekt und begleitet sämtliche Phasen der Baumaßnahme. Von der Ausschreibung über die Auswahl geeigneter Fachbetriebe, der Auftragsvergabe bis hin zur Überwachung und Leistungsabnahme.

Aufgrund unserer langjährigen Verwaltungstätigkeit an Rhein und Ruhr können wir auf lokal ansässige, alt eingesessene Meisterbetriebe sowie überregional tätige Sachverständigen- und Architekturbüros zurückgreifen, die ihre Qualität und Leistungsfähigkeit schon vielfach erfolgreich unter Beweis gestellt haben. Zudem haben wir bereits zahlreiche Projekte – auch bei Großwohnanlagen – erfolgreich umgesetzt und uns hierbei einen großen Erfahrungsschatz

insbesondere hinsichtlich Beton- und Fassadensanierungen, energetischer Optimierungen und Leitungs- / Fallstranganierungen angeeignet. Werden während der Baumaßnahme unerwartet andere Gewerke benötigt, können wir kurzfristig darauf zurückgreifen.

Für unsere Kunden bedeutet dies, dass eine reibungslose Bauphase garantiert wird und die Bauzeit in der Regel erheblich verkürzt werden kann, da Abstimmungsprobleme der Handwerker untereinander vermieden werden. Unser Team sorgt während der gesamten Umsetzung der Maßnahmen für maximale Transparenz, vereinfachte Abläufe und Kosteneffizienz. Während des gesamten Projektverlaufs steht Ihnen selbstverständlich ein verantwortlicher Ansprechpartner zur Seite, der Ihnen kompetent in allen Phasen der Bauphase zur Verfügung steht.

Ihre Vorteile:

- > Komplettbetreuung in Kooperation mit erfahrenen Bauingenieuren
- > Genaue Bauausschreibung, so können versteckte Kosten in „ungenauen“ Angeboten ausgeschlossen werden
- > Preisvergleiche und -transparenz: Angebotseinholung von mehreren konkurrierenden Handwerksbetrieben

Bewirtschaftung und Objektpflege

Der erste Eindruck zählt

Das Ambiente einer Immobilie wird bestimmt vom Zustand der haustechnischen Anlagen, einer zeitgemäßen Ausstattung sowie dem Status der Objektpflege. Der erste Eindruck ist hier richtungsweisend. Sowohl bei Selbstnutzern als auch bei potentiellen neuen Mietern und Kaufinteressenten.

Um den dauerhaften und störungsfreien Betrieb sowie die optimale Objektpflege langfristig sicherzustellen, sorgen wir, neben der technischen und kaufmännischen Verwaltung, in Kooperation mit leistungsfähigen Partnern an Rhein und Ruhr für die werterhaltende Bewirtschaftung der betreuten Objekte – zuverlässig, sachkundig und im Einvernehmen mit den Interessen der Gemeinschaft und den Anforderungen von Bewohnern und Nutzern.

Mit einer optimal gepflegten Immobilie stellen wir nicht nur die Zufriedenheit unserer Verwaltungskunden und die ihrer Mieter sicher, sondern sorgen auch für eine Aufwertung der gesamten Wohnanlage.

Unser professionelles infrastrukturelles Gebäudemanagement garantiert unseren Kunden hierbei, dass sie mit ihrer Immobilie immer einen guten Eindruck hinterlassen.

Dienstleistungen im Gebäudemanagement:

- > Hausmeisterdienste
- > Unterhalts-/Glasreinigung
- > Fassaden-/Außenanlagen
- > Sicherheits- und Empfangsdienste
- > Post- und Botendienste
- > Kopier- und Druckdienste
- > Winter- und Grünanlagendienste

Abrechnung und Wirtschaftsplanung

Kosten vorausschauend planen und transparent abrechnen

Ein leistungsfähiges Abrechnungswesen ist eine Schlüsselkomponente zur erfolgreichen Verwaltung von Wohnungseigentum. Aus diesem Grund legen wir größten Wert auf eine transparente Jahresabrechnung und einen übersichtlichen Wirtschaftsplan.

Nachdem die Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne sowie eine Instandhaltungsplanung aufgestellt sind, geht es vor allem darum, ein Hauskonto anzulegen, Verbrauchswerte zu erfassen und Heizkosten abzurechnen, beschlossene Sonderumlagen anzufordern und Zahlungseingänge zu überwachen. Am Ende eines Wirtschaftsjahres erstellen wir dann die Jahresabrechnung mit den Einnahmen und Ausgaben als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sondereigentum. Die Jahresabrechnung inkl. aller Belege und Kontoauszüge legen wir den von der Gemeinschaft bestimmten Rechnungsprüfern zur Kontrolle und Erteilung eines Prüfvermerks vor. Parallel erstellen wir am Ende eines jeden Wirtschaftsjahres einen neuen Wirtschaftsplan, der neben der Kalkulation der Hausgelder eine detaillierte Aufteilung je Kostenart in Form von Einzelwirtschaftsplänen beinhaltet.

Unsere Mitarbeiter kontrollieren den gesamten Zahlungsverkehr und übernehmen

die rechnerische und sachliche Prüfung sämtlicher Lieferanten-, Dienstleistungs- und Instandhaltungsrechnungen. Darüber hinaus werden durch uns Zahlungsfristen überwacht, Steuern und öffentliche Abgaben pünktlich gezahlt und säumige Eigentümer schriftlich und telefonisch gemahnt. Zudem haben wir immer ein wachsames Auge auf die derzeitige Kosten- und Auftragslage der Gemeinschaften. So überprüfen und optimieren wir in regelmäßigen Intervallen diverse Kostenpositionen, von Versicherungen und Energie über Reinigung bis hin zu Wartungsverträgen. Identifizierte Einsparpotenziale erörtern wir dann mit der Gemeinschaft und den zuständigen Beiräten.

Dienstleistungen im Rechnungswesen:

- > Verbuchen und Ausführen sämtlicher Geld-Ein- und Ausgänge
- > Überwachen des regelmäßigen Hausgeldeingangs inkl. zeitnahes mahnen offener Hausgelder
- > Inkassodienste und Forderungsmanagement über hauseigene Rechtsanwälte
- > Kostenkontrolle über sämtliche Ausgaben eines Objektes, Erstellen von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen, Errechnen und Anfordern von Sonderumlagen
- > Erstellen der jährlichen Hausgeldabrechnungen
- > Verwalten der gemeinschaftlichen Gelder

Referenzen



Referenzen



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)

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 Kundendienst
- > 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 bestandspflegerisch 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

Instandhaltungsmanagement

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 und 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 m² 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 Sanitäreinrichtungen und Abfallbeseitigung), Glasreinigung sämtlicher Fensterflächen, Graufächereinreinigung 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

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 Infor-
mationsmaterialien 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.