

## Partnerschaft mit Perspektive.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie im Detail über unser Leistungsspektrum. Nutzen Sie unsere Erfahrungen aus einer Vielzahl von realisierten Projekten. Fordern auch Sie uns heraus.

### **HOCHTIEF Facility Management GmbH**

Alfredstraße 236  
45133 Essen

Telefon: 0201 824-8032

[info.fm@hochtief.de](mailto:info.fm@hochtief.de)

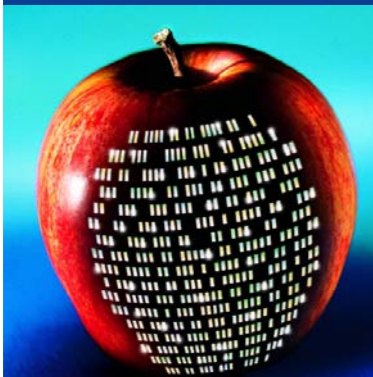
[www.hochtief-facilitymanagement.de](http://www.hochtief-facilitymanagement.de)

# Integriertes Immobilienmanagement.



Finanzdienstleister/Immobilieninvestoren

Konzentration auf das Kerngeschäft



## Integriertes Immobilienmanagement macht Ihr Portfolio fit für die Zukunft.

In vielen Immobilienportfolios verbergen sich die interessantesten Chancen. Zum Beispiel die Realisierung von Effizienzreserven und Wertsteigerungspotenzialen, die Ihnen für zukünftige Aufgaben finanziellen Spielraum geben. Entscheidend ist, den besten Weg zu finden, diese Reserven umfassend zu heben.

Viele Optionen bieten sich an. Für eine langfristig erfolgreiche Strategie müssen alle Möglichkeiten im Detail geprüft und bewertet werden. Dies erfordert langjährige Markterfahrung sowie Fachwissen aus Projektentwicklung, Bau, Betrieb und Vermarktung.

Als Ihr Partner verfügen wir im Konzernverbund über die Expertise, Ihren Immobilienbestand umfassend zu betreuen. Das Dienstleistungspaket reicht vom Facility Management bis hin zum Portfolio Management. Unsere finanzielle Solidität bietet Ihnen zudem die Sicherheit einer langfristigen Zusammenarbeit auch bei großen und anspruchsvollen Projekten.

**Wir haben integrierte Lösungen entwickelt, die den Produktlebenszyklus von Immobilien mit Ihren Effizienzzielen in Einklang bringen.**



## 100 Prozent effizient. Mobilisieren Sie Reserven im Bestand.



**Ihr Ziel ist unser täglicher Anspruch: langfristiger Werterhalt und eine Steigerung der Immobilienrendite.**

Ihre Ziele und Anforderungen sind der Maßstab für die Verfügbarkeit und den Nutzwert. Daher prüfen wir systematisch, ob Ihr Immobilienbestand Ihre Ziele fördert oder belastet. Wir stellen die Assets auf den Prüfstand und finden neue Chancen. Dabei bieten wir eine breite und solide Plattform, um technische und wirtschaftliche Risiken auffangen und verlagern zu können. Die dazu notwendigen Prozesse halten wir schlank und transparent, mit einem Minimum an Schnittstellen.

Durch einen hohen Eigenleistungsanteil vermeiden wir kostentreibende Handelsstufen und können ein einheitliches Qualitätsmanagement bieten.

### Ihre Ziele sind unsere Ziele.

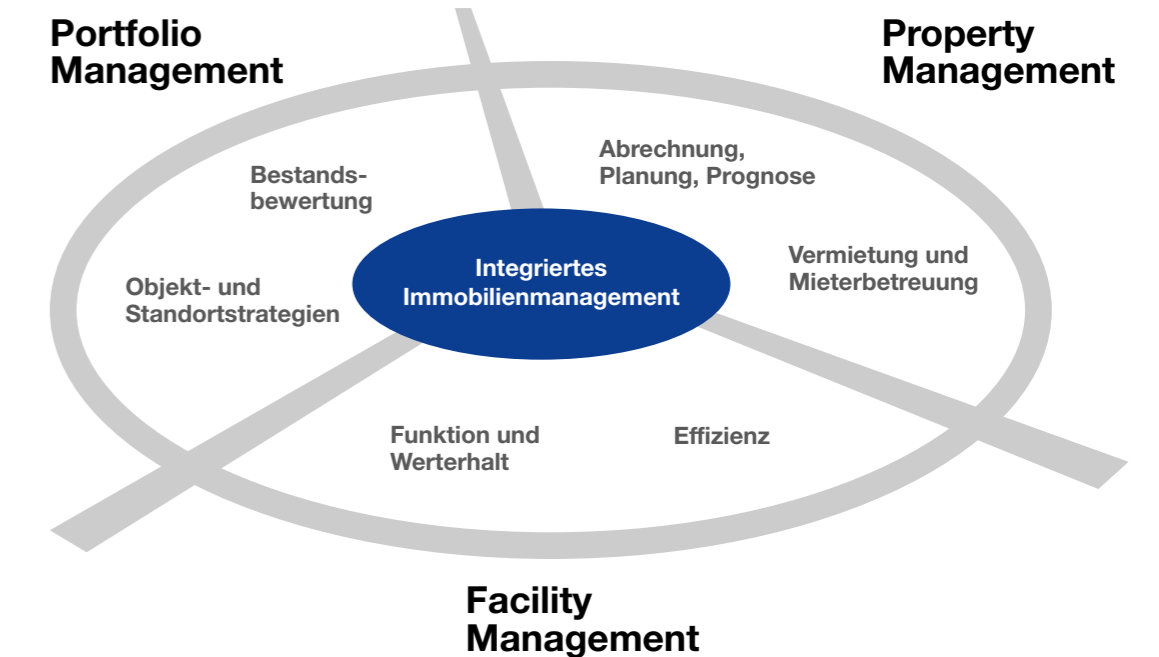
Innovative Vertragsmodelle, zum Beispiel mit leistungsabhängiger Vergütung, in Form von Bonus-Malus-Systemen oder durch Preisgarantien sind Garantien für den Erfolg Ihrer Projekte. Bei Bedarf gehen wir mit Ihnen ins Risiko und stehen in Form von Beteiligungsoptionen in der Verantwortung.

Ganz gleich, wie Sie mit uns zusammenarbeiten – Ihnen stehen unser gesamtes Immobilien-Fachwissen und unsere erstklassigen Branchenkontakte zu potenziellen Mietern und Investoren zur Verfügung.

## Ein Leistungsangebot mit 360°-Perspektive.

Es liegt auf der Hand, dass Sie mit einem integrierten Immobilienmanagement größtmögliche Effizienzreserven mobilisieren können. Unsere Erfahrungen zeigen: Etwa 30 Prozent des Potenzials werden durch Eingriffe in das Portfolio erzielt, während der weitaus größere Anteil im optimierten Objektmanagement liegt. So können wir die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten nachhaltig senken – bei gleichzeitiger Steigerung der Erlöse, zum Beispiel durch Mieteinnahmen. Aufgrund unserer Kenntnis des gesamten Immobilienprozesses können wir Optimierungspotenziale frühzeitig umsetzen. Grundsätzlich gilt: Ob modular oder ganzheitlich – wir bieten Leistung aus erster Hand und haben grundsätzlich das Gesamtsystem im Blick.

**Marktchancen, Risiken, Tendenzen? Modernisieren, instandhalten, umnutzen, vermieten, verkaufen? Wir geben die Antwort, die zu Ihrer Situation passt.**



## Portfolio Management: die ganzheitliche Wertstrategie.

Schon die erste Frage ist entscheidend: Was ist aktuell im Immobilienbestand? Manchmal ist schon dies gar nicht so einfach zu beantworten. Und spätestens bei der Frage nach dem Wert sind Experten gefordert. In Kooperation mit unserer Schwestergesellschaft Debausie bieten wir eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse des Ist-Zustands unter Kriterien der Bausubstanz, der Nutzungsart und des Betriebs. Markt- und Standortfaktoren fließen ebenso ein wie Eigentümer-, Nutzer- und Mieterprofile. Erst nach sorgfältiger Prüfung aller Details nehmen wir eine Bestandsbewertung vor und zeigen erste Potenziale auf.



Analyse, Konzeption und Umsetzung aus einer Hand –  
so sichern Sie umfassende Renditevorteile.

Auf Basis dieser Neubewertung entwickeln wir neue Konzepte und leiten daraus belastbare betriebswirtschaftliche Aussagen ab. Dabei berücksichtigen wir alle Kosten- und Erlösoptionen und zeigen Ihnen als Entscheider konkrete Handlungsalternativen auf.

Manchmal genügt es, Betrieb und Nutzung zu optimieren. In anderen Fällen können zur Flächenoptimierung oder zur Reduzierung des Leerstandes weitere Maßnahmen erforderlich sein, wie zum Beispiel die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte oder die Suche nach Investoren. Revitalisierungen erfordern Sanierungen und Modernisierungen – Investitionen in den Bestand, die wir für Sie planen, durchführen und auch finanzieren können. Die Umsetzung erfolgt nach Abstimmung der Maßnahmen zügig und konsequent. Und immer entsprechend den partnerschaftlichen Vertragsmodellen.

## Property Management: nachhaltige Erlössteigerungen realisieren.

Unser Dienstleistungsangebot für die Vermarktung von Immobilien ist integraler Bestandteil unseres Konzepts. Es steigert nachhaltig die Wertschöpfung Ihrer Immobilien.

Professionelle Berater stehen für individuelle Angebote und Vermittlungsleistungen zur Verfügung. Sie richten sich nach der mit Ihnen abgestimmten langfristigen Strategie.



Sowohl der performanceorientierte Investor als auch der Eigennutzer, der sich auf sein Kerngeschäft konzentrieren will, finden bei uns kompetente Ansprechpartner.

### Vermietungsleistungen

Die Vermietung und Betreuung erfolgt grundsätzlich durch Mitarbeiter vor Ort, die alle Details und die regionalen Marktbedingungen kennen. Mietvertrags- und Flächenmanagement übernehmen wir ebenso wie Inkasso und Zahlungsverkehr.

### Betriebskostenmanagement

Hier zählen Zuverlässigkeit und Nachvollziehbarkeit. Wir übernehmen die komplette Buchhaltung mit der gesamten Einnahmen- und Überschussrechnung inklusive der Heiz- und Nebenkostenabrechnung.

### Versicherungsmanagement

Unser Angebot reicht von der Analyse und Optimierung des bestehenden Versicherungsschutzes bis zum umfassenden Management der Verträge.

### Objektsteuerung

Wir übernehmen grundsätzlich alle Dienstleistungen rund um das Objekt. Bei Bedarf organisieren wir Prozesse neu und überwachen die Durchführung aller Aufgaben bis hin zur Vertretung des Eigentümers.

### Berichtswesen/Planung und Prognose

Im Rahmen der Prozessbegleitung und -übernahme sorgen wir für eine detaillierte Dokumentation. Wir binden bestehende Berichtspflichten ein. Alle Daten bilden die Grundlage für unsere Budgetplanung und -überwachung.

## Facility Management: Sicherung von Funktion, Werterhalt und Effizienz.

Schließlich profitieren Sie bei der Optimierung des Immobilienbetriebs von unserer ganzheitlichen Sicht. Und je früher wir gemeinsam über Ihre Ziele sprechen, desto besser können Strategie und operativer Betrieb daran ausgerichtet werden. So machen wir die Immobilienkosten flexibel.

Die Lösungen reichen von der modularen Einzeldienstleistung über zusammenhängende Aufgaben bis hin zum umfassenden Betrieb Ihres Gesamtportfolios.



Unsere Facility Management-Spezialisten stehen Ihnen mit ihrem langjährigen Branchen- und Prozess-Know-how zur Verfügung. Wir begleiten Sie schon in der Planungs- und Errichtungsphase und beraten Sie zu effizientem Betrieb und Instandhaltung. Einspar- und Risikopotenziale decken wir durch Analysen auf. Unsere internen Gutachten zum Objektzustand, zum Baurecht oder zum Brandschutz beziehen wir in die gemeinsame Maßnahmenplanung ein. Wir planen Umbauten und Modernisierungen entsprechend einer detaillierten Konzeption und führen sie in Eigenregie durch.

Auf Wunsch übernehmen wir das Gewährleistungsmanagement, verwalten und optimieren Flächen und Leerstände. Für Energieversorgung und Energiemanagement realisieren wir Lösungen bis hin zum Contracting.

Im Rahmen des Managements der infrastrukturellen Dienste bieten wir ein umfangreiches Leistungspaket. Selbstverständlich verfügen wir über anwenderfreundliche Tools, die in der Praxis erprobt sind und sich an Ihre Bedingungen anpassen lassen.

Wie Sie mit uns zusammenarbeiten möchten, entscheiden Sie: Auf Wunsch bieten wir Ihnen umfassende Outsourcing-Lösungen an oder finden partnerschaftliche Beteiligungsmodelle.

## Mehr Leistung im Konzernverbund.



**Sie profitieren direkt von unseren Kompetenzen im Konzernverbund.  
Wir bieten konzeptionelle Synergien und eine solide finanzielle Basis.**

HOCHTIEF setzt auf ein ganzheitliches Angebot in den Modulen Entwicklung, Bau, Dienstleistung, Konzessionen und Betrieb. Sprechen Sie daher mit uns, wenn Sie Immobilieninvestitionen planen oder Ihr Portfolio optimieren wollen. Denn wir kennen die Kostentreiber und die Optimierungspotenziale.

### **Sie sind mobil. Wir sind flexibel.**

Unser Betreuungskonzept heißt: Nähe zum Kunden und Objekt. Innerhalb Deutschlands sind wir flächendeckend präsent. Vermarktungsfachleute und Techniker stehen für Ihr Projekt jederzeit bereit. Ihr Immobilienbestand ist international, oder Sie planen einen neuen Standort im Ausland? Auch hier machen uns unsere Erfahrungen in vielen europäischen Ländern zu Ihrem idealen Partner.

## Zwei Beispiele aus der Praxis.

### **Dienstleistungen – durch die Bank empfehlenswert.**

Für bundesweit 25 Objekte einer internationalen Kapitalanlagegesellschaft haben wir umfangreiche Aufgaben aus den Bereichen Facility und Property Management übernommen. Neben dem Betrieb und der Instandhaltung zählen hierzu auch infrastrukturelle Leistungen sowie das aktive Energiemanagement. Darüber hinaus sind wir für die Vollbelegung der Mietfläche von insgesamt 50.000 m<sup>2</sup> verantwortlich. Hierzu zählen sowohl Neu- als auch Anschlussvermietung, die Mieterbetreuung, die gesamte Miet- und Nebenkostenabrechnung sowie die Budgetplanung. Die kaufmännischen Leistungen werden dabei online im Buchungssystem des Kunden erbracht und erfüllen damit dessen hohe Anforderungen an Datensicherheit und -verfügbarkeit.

**Konzept und Effizienzanspruch werden in unseren Projekten bestätigt.  
Dabei ist jede Lösung so individuell wie die uns gestellten Aufgaben.**



### **Erfolg als Ziel – und als Vergütungsbasis.**

Für einen Versicherungskonzern leisten wir das Immobilienmanagement für über 60 Objekte innerhalb Deutschlands. Insgesamt haben wir nahezu 250.000 m<sup>2</sup> Mietfläche zur effizienten Bewirtschaftung übernommen. Neben dem Facility und Property Management zählen hierzu auch die Planung und verantwortliche Realisierung von Objektstrategien im Rahmen des Portfolio Managements. Ziele sind die nachhaltige Wertsteigerung der Objekte und die Renditeerhöhung durch Optimierung der Betriebskosten und die Verringerung bzw. Vermeidung von Leerständen. Die durchgängige Verantwortung ermöglicht uns die Ausnutzung von Optimierungspotenzialen mit entsprechenden Kosten- und Kapazitätsvorteilen für den Kunden. Die Vergütung der Leistungen erfolgt dabei weitgehend erfolgsabhängig und orientiert sich an vereinbarten Budgets und Zielvorgaben im Vermietungsbereich.