



**Für die  
Zukunftsfähigkeit  
Ihrer Immobilien.**



ISS DEUTSCHLAND

# Property Management

(Kaufmännisches Facility Management)

---

UNSER FOKUS

# Property Management



## FOKUS:

Optimale Bewirtschaftungskonzepte –  
individuell zugeschnitten auf Ihr  
Immobilienportfolio zur nachhaltigen  
Wertsteigerung!





WER WIR SIND

# Zahlen. Daten. Fakten.



## PROPERTY MANAGEMENT



10.500  
Gebäude



12 Mio. m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche



> 600  
Verkaufsflächen & Shops



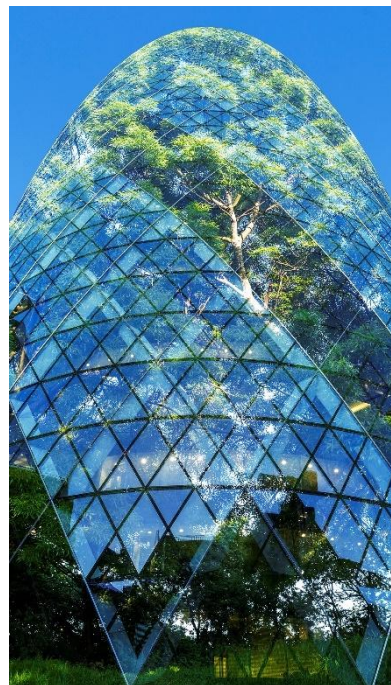
36.000  
Antennen & Funktürme



> 200 kaufmännische Mitarbeitende



200+ Präsenzen (auch an B-, C- und D-Standorten)



 **Green Lease &  
ESG-Kompetenz**



## REAL ESTATE ADVISORY



90.000 m<sup>2</sup>  
vermietete Flächen



100+  
abgemietete  
Shops



1.000  
vermietete  
Kfz-Stellplätze



33.000 m<sup>2</sup>  
angemietete  
Fläche



186.000 m<sup>2</sup>  
vorzeitig verlängert



90.000 m<sup>2</sup>  
kundenoptimierte Flächenrückgabe

ALLES AUS EINER HAND

# Ganzheitliche Kundenbetreuung



**Property Management**  
Asset Services, Daten-Monitoring,  
Dekarbonisierung, kaufm. & techn. Controlling



**Real Estate Advisory**  
Landlord Representation, Tenant Representation,  
CREM, **GREEN LEASE**-Beratung

**GREEN MANAGEMENT**



**TFM & IFM**  
Ausführung von  
Facility Services & Erfassung  
der operativen Daten  
(Technik, Cleaning, Food, Security)

**GREEN SERVICES**



**KUNDEN**

**GREEN ANALYTICS**



**Energiemanagement**  
Analyse (vor Ort & digital),  
Identifikation von Potenzialen  
zur Energieeinsparung,  
Klimaschutz, Monitoring & Controlling

**GREEN REDESIGN**



**Bauen im Bestand**  
Planung und Umsetzung von  
baulichen Optimierungsmaßnahmen

# Grüner Immobilienbestand durch Klimaschutzfahrplan

Nachhaltigkeit erhöht den Aufwand für Service und Consulting - senkt aber langfristig die CO<sub>2</sub>-Kosten!

Mit Energiebilanz, Klimaschutzfahrplan und **GREEN** Lease die eigenen Ziele erreichen.



# Integriertes Leistungsportfolio von ISS: Fokus ESG

## ASSET MANAGEMENT

Kaufmännischer **Überblick über die Wertentwicklung** eines Gebäudeportfolios

## PROPERTY MANAGEMENT

Kaufmännischer **Überblick über die Performance** von Gebäudeportfolios

## ENERGIEMANAGEMENT

**Energetischer Überblick** über die Performance von Gebäudeportfolios

## FACILITY MANAGEMENT

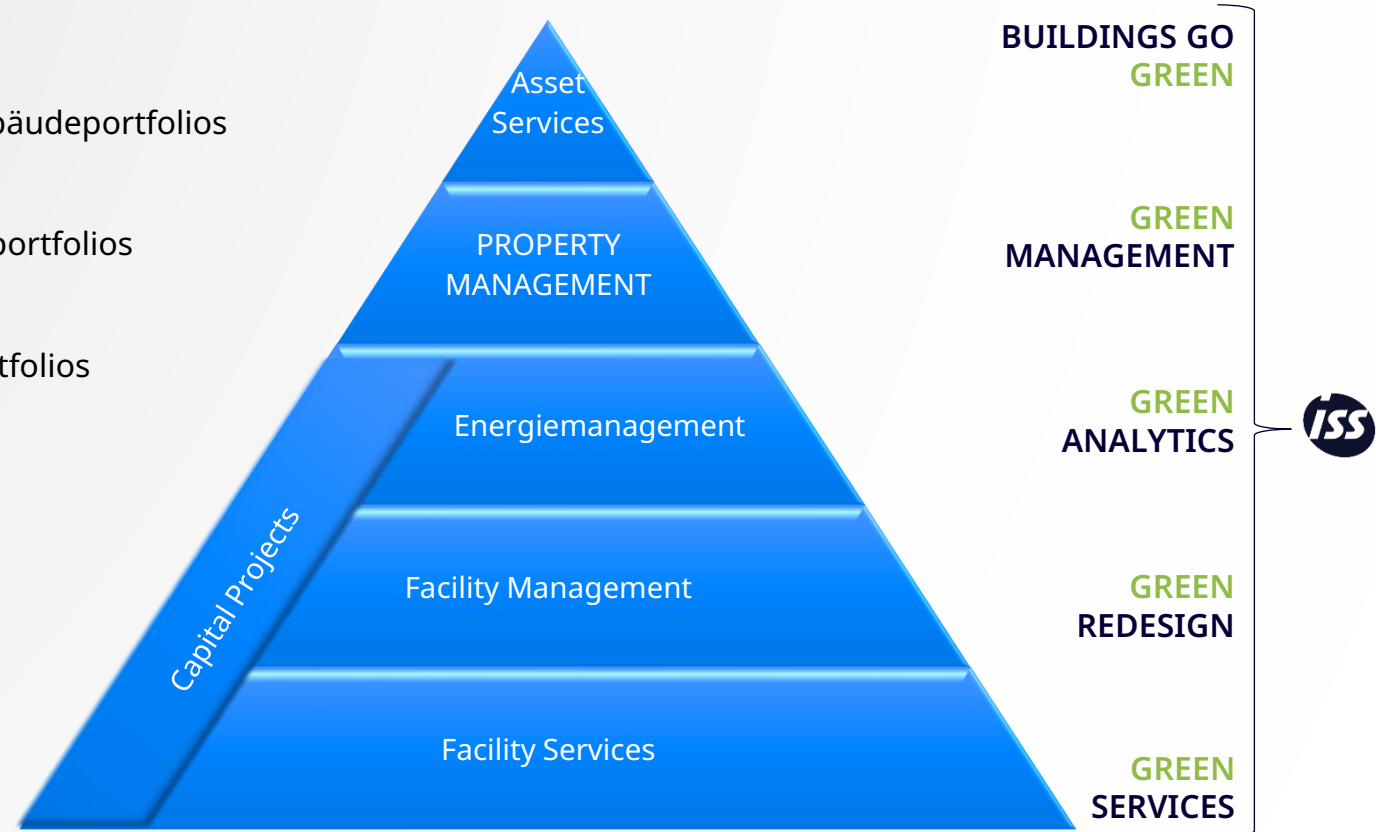
**Key Account Service** & Managementkompetenz

## FACILITY SERVICES

**Synergieeffekte** durch integrierte nachhaltige Dienstleistungen

## CAPITAL PROJECTS

Bauen im Bestand – von der **Bestandsanalyse, Entwicklung und Umsetzung** innovativer & ganzheitlicher Konzepte





# Unsere Management-Kompetenz



## WORKSPACE & WORKPLACE MGMT.

### Workspace Management:

- Stacking-, Gebäudeleitpläne und Gestaltungskonzepte
- Consulting & Change Management
- Belegungspläne

### Workplace Management:

- Möblierungsplanung
- Flächenoptimierung
- office2be & office4me



## CAPITAL PROJECTS

- Bauen im Bestand
- Schadstoffbeseitigung
- Gebäudesanierung
- vorbeugender Brandschutz
- Nachhaltigkeit/Bauphysik, Architektur
- Machbarkeitsstudien



## FACILITY SERVICES

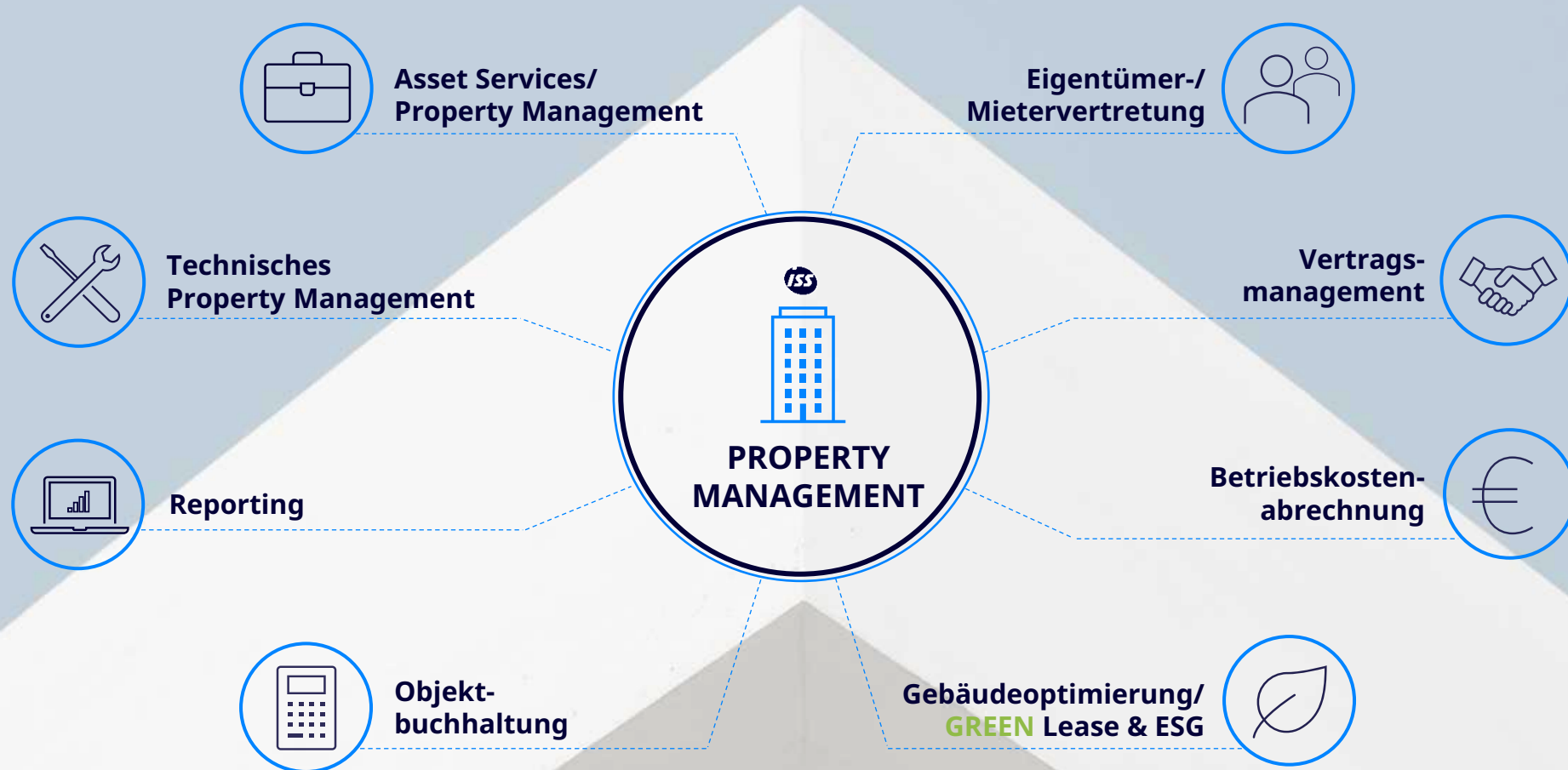
- Technisches Gebäudemanagement
- Energiemanagement
- Cleaning
- Mitarbeiterrestaurant & Take-away
- Security
- Support (Rezeption, Fuhrparkmanagement, Post- & Paketdienst)



## ENERGIE-MANAGEMENT

- Klimaschutzfahrplan
- Gebäudedigitalisierung
- Benchmarking
- Zertifizierungsbegleitung

# Unsere Services im Überblick





# Property Management



## EIGENTÜMER-/MIETERVERTRETUNG

- Professionelles Immobilienmanagement durch echte „Kümmerer“, welche die Immobilie wie ihr Eigentum behandeln
- Ansprechpartner für Mieter, Nutzer, Behörden, Grundstücksnachbarn, Rechtsanwälte und Sonstige
- Durchsetzung von Eigentümeransprüchen
- Krisen- und Eskalationsmanagement
- Objektübergaben bei Mietbeginn und Mietende
- mögliche Mandatierung und Vertretung von Mietern



## ASSET SERVICES

- Vorbereitung und Abschluss von Gestattungsvereinbarungen, auf Wunsch mit dinglicher Sicherung
- Begründung und Anpassung von Erbbaurechten
- Prüfung und Bearbeitung von Grundsteuerbescheiden
- Management von Grundbuch- und Katasterangelegenheiten einschließlich Behördenkommunikation
- Bearbeitung von nachbarschaftlichen Angelegenheiten
- Bearbeitung von Fragen des öffentlichen Bau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrechts
- Prüfung und Bearbeitung von Leitungsrechten der Versorgungsunternehmen nach NAV



## BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNG

- Abrechnung von Betriebskosten
- Korrespondenz an Auftraggeber und Mieter
- Stammdatenpflege
- Reklamationsmanagement
- Forderungsmanagement
- Abstimmung und Unterstützung Energiemanagement einschließlich Datenmanagement
- Beratung von Eigentümern
- Bewirtschaftungskostenanalyse und Optimierung anhand von Benchmarks



## VERTRAGSMANAGEMENT

- Betreuung des Immobilienportfolios
- Verwaltung der Mietverträge
- Optimierung der Verträge
- Stammdatenpflege
- Mietpreisermittlungen
- Überwachung vertraglicher Rechte, Pflichten
- Fristenüberwachung und Umsetzung von Mietanpassungen und ggf. Kündigungen

# Property Management



## TECHNISCHES PROPERTY MGMT.

- Steuerung von Wartungsarbeiten und Instandsetzungsmaßnahmen
- Überwachung und Sicherstellung der Betriebssicherheit technischer Anlagen, wie Heizungen, Klimaanlage, Aufzüge etc.
- Bau- und Projektsteuerung von technischen Modernisierungen und Umbauten
- Steuerung von Brandschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen
- Abstimmung und Begleitung von gutachterlichen Verfahren
- Führung von technischen Dokumentationen, wie Wartungsprotokolle und Prüfberichte



## OBJEKT- BUCHHALTUNG

- Stammdatenpflege Debitoren und Kreditoren
- Sollstellung von Mieten und Betriebskosten, Bearbeitung von Eingangsrechnungen
- Kontenpflege
- Forderungsmanagement
- Beantragung und Betreuung von gerichtlichen Mahnverfahren
- Prozessunterstützung beim Einsatz von Rechtsanwälten
- Abschlussvorbereitung



## REPORTING

- Reporting durch erprobte und optimierte Standardberichte
- Reports und Kennziffern für das Monitoring von Flächen, Mietobjekten, Wirtschaftseinheiten
- objektbezogene Dashboards
- sensorgesteuertes Reporting zur Gebäudeauslastung
- Energieverbrauch und -kosten im Vergleich zu Vorperioden
- Administration vom ECM-System
- Erstellung von Entwicklungsplänen anhand von Soll-Ist-Analysen
- Support von Geschäftsprozessen



## SALES MANAGEMENT/ DUE DILIGENCE

- Pre Sales und After Sales Management
  - Bereitstellung verkaufsrelevanter Daten
  - Klärung der historischen Entwicklung
  - Transaktionsbegleitung
  - Notariatsunterstützung
  - Übernahme bzw. Übergabe von An- und Verkaufsobjekten
- Betreiben von Liegenschaftsarchiven:
  - Verwaltung eigentümerrelevanter Daten und Dokumente
  - Überwachung von Aufbewahrungsfristen (DSGVO)

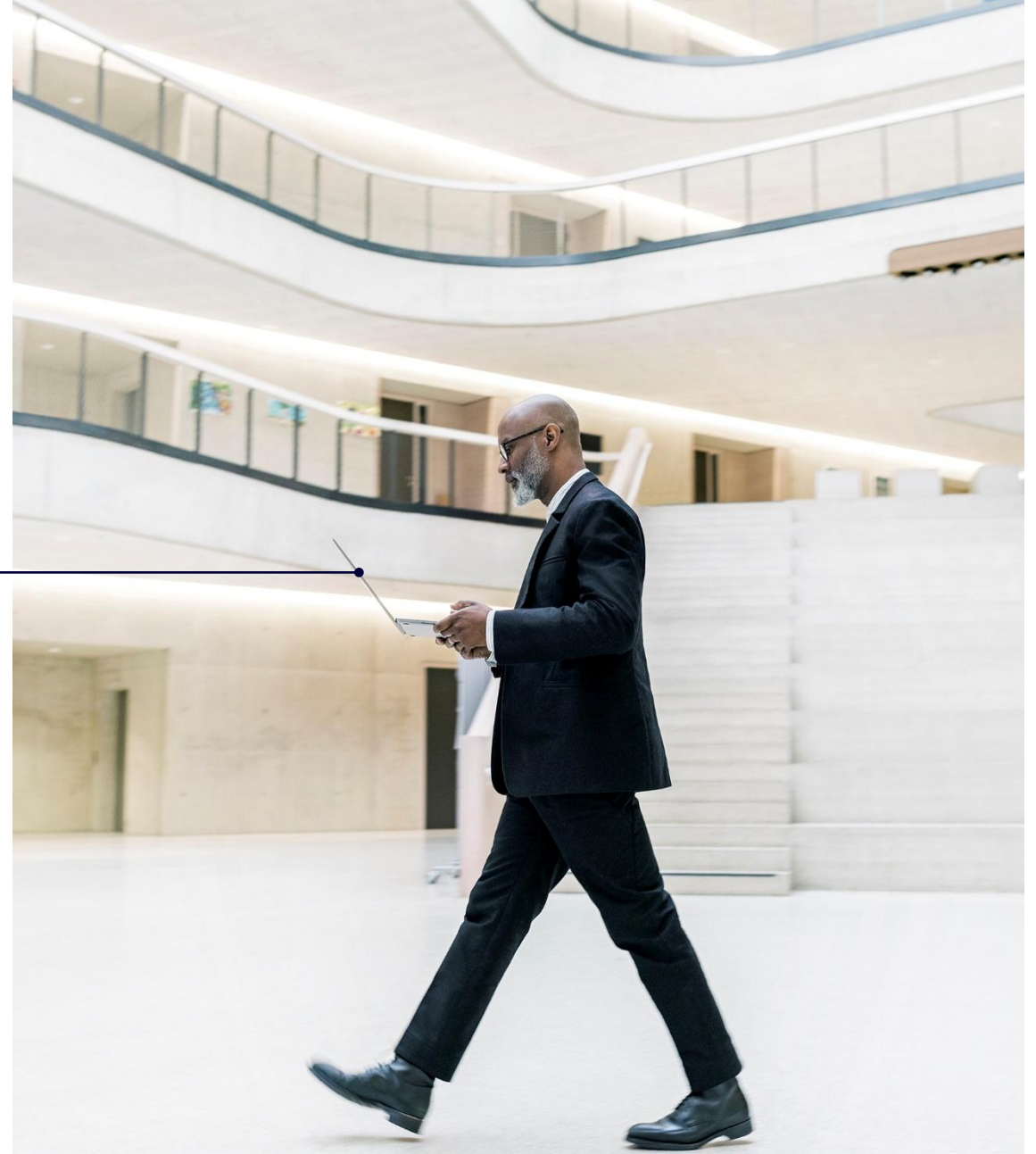
UNSER FOKUS

# Real Estate Advisory



## FOKUS:

Wir erzielen für Sie das bestmögliche Vertragsergebnis. Nachhaltige Konzepte stehen dabei im Mittelpunkt.



# Real Estate Advisory



## CORPORATE REAL ESTATE MGMT.



### FLÄCHENOPTIMIERUNG

Gemeinsam das Optimum erzielen  
– in guten wie in schlechten Zeiten!



### EXPANSIONSBEGLEITUNG

Ihr Expander!



### PORTFOLIOMANAGEMENT

Ihr Background-Strategie!

Wir setzen die gemeinsam entwickelte Immobilienstrategie um – ganz gleich, ob Sie Mieter oder Eigennutzer sind!



## LANDLORD REPRESENTATION



### VERMIETUNG

Ihr Makler vor Ort.



### MIETERBINDUNG

Ihre Mieter stets im Blick.



### REPOSITIONIERUNG

Unsere Kompetenz wird zu Ihrem Vorteil.

Ihre Immobilie(n) stets in unserem Fokus – in allen Segmenten aus einer Hand!



## TENANT REPRESENTATION



### ANMIETUNG

Ihr Immobilienfinder!



### NACH-/UNTERVERMIETUNG

Ihr Game-Changer!



### MOVE VS. STAY

Ihr Analytiker!

Unsere Marktexpertise ist Ihre Basis für sichere Vertragsentscheidungen!



# Real Estate Advisory



## CORPORATE REAL ESTATE MANAGEMENT

- Adaptierung Ihrer strategischen Geschäftsziele bis hin zu einer Immobilienstrategie und deren Umsetzung
- „Move vs. Stay“-Analysen
- (Miet-) Vertragsmanagement
- Vertragsanalyse und -optimierung
- Portfolio-Risk-Analyse bei betriebsnotwendigen Immobilien und Risikominimierung
- Analyse eigener und gemieteter Immobilien in Hinblick auf Flächenoptimierung, Exit-Strategie und Sale and Lease Back-Transaktionen (SALB)
- Beratung und Unterstützung bei Projekten
- objektive Vergleiche von Handlungsmöglichkeiten und Ableitung der Umsetzungsempfehlungen

**Wir setzen die gemeinsam entwickelte Immobilienstrategie um – ganz gleich, ob Sie Mieter oder Eigennutzer sind!**



## LANDLORD REPRESENTATION

- Ihre Vertretung auch in lokalen Märkten
- Bestandmieterbindung
- Mietinteressentensuche und Verhandeln von neuen und Mietverträgen
- Know-how, Ressourcen und Netzwerk eines Großkonzerns mit über 350.000 Mitarbeitenden
- Entwicklung und Implementierung von Vermarktungsstrategien
- Kündigungsmanagement
- Beratung und Konzeptionierung bei (Re-) Development und Repositionierung
- Research/Markt- und Standortanalysen
- Markt- und Aktivitätenreporting nach individuellen Anforderungen
- Objektmarketing inhouse und mit Ihren Partnern

**Ihre Immobilie(n) stets in unserem Fokus – in allen Segmenten aus einer Hand!**



## TENANT REPRESENTATION

- strukturierter Suchprozess
- Erstellung Ihres individuellen Anforderungsprofils
- neutrale Analyse aller geeigneten Immobilien
- Wirtschaftlichkeitsvergleich der Top-Objekte und Erarbeitung einer Gremien-/Entscheidenvorlage
- ganzheitliche Immobilienlösungen für Ihr Unternehmen (An- und Abmietung)
- außergewöhnliche Marktexpertise im Segment
- ggf. (Unter-) Vermietungsstrategien und -maßnahmen
- Markt- und Wettbewerbsanalysen
- regelmäßige Statusreports
- Konzeption von Drittverwendungsmöglichkeiten
- Vermittlung von Mietverträgen
- (vorzeitige) Aufhebung von Mietverträgen

**Unsere Marktexpertise ist Ihre Basis für sichere Vertragsentscheidungen!**

## UNSERE SERVICES

# Real Estate Advisory

## Corporate Real Estate Management



### FLÄCHEN OPTIMIERUNG

- Ein Key Account Manager als zentraler Ansprechpartner für sämtliche Immobilienangelegenheiten (Flächenoptimierung, Expansionsbegleitung, Portfoliomanagement)
- Erarbeitung und Implementierung neuer Workplace-Solutions (inkl. Remote-Work)
- Prüfung auf die Betriebsnotwendigkeit von Immobilien (Eigentum/Anmietung)
- Konsolidierung/Flächentausch
- Flächenumnutzung, Umnutzungskonzepte, Drittverwendbarkeit
- „Move vs. Stay“-Analysen analog Tenant Representation
- Anmietung/(vorfristige) Vertragsaufhebung
- Weg-Zeit-Analysen
- Reporting

Gemeinsam das Optimum erzielen – in guten wie in schlechten Zeiten!



### EXPANSIONS- BEGLEITUNG

- Research und Marktanalyse in den Assetklassen Office, Light-Industrial, Industrial, Warehouse)
- Erstellung Ihres Gesuchprofils anhand Ihrer Immobilienstrategie
- strukturierter Suchprozess und objektive Analyse aller geeigneten und am Markt verfügbaren Immobilien
- Wirtschaftlichkeitsvergleich der Top-Objekte und Erstellung einer Gremien-/Entscheidervorlage
- *optional: Umzugsmanagement*
- *optional: Schaffung einer neuen Workplace-Experience*
- *optional: Um-/Ausbau neu angemieteter Flächen*

Ihr Expander!



### PORTFOLIO- MANAGEMENT

- CREM als Bindeglied zwischen Real Estate Advisory und Property Management sowie Facility Management
- Vertragsverwaltung (Miete & Kauf)
- Mietvertragsanalyse und -optimierung
- Erarbeitung und Umsetzung eines strukturierten „Sale & Lease Back“-Prozesses
- Beratung bei der Umsetzung der strategischen Geschäftsziele auf die Immobilienstrategie
- Transaktionsbegleitung beim Exit nicht betriebsnotwendiger Liegenschaften (inklusive Risikoanalyse, Due Diligence, Pflege und Erstellung Data-Room)
- *optional: Implementierung von **GREEN LEASE** Mietverträgen zur nachhaltigen Nutzung und Erreichung der ESG-Ziele*
- *optional: Zertifizierung von Bestandsimmobilien hin zu **GREEN BUILDINGS** nach DGNB*

Ihr Background-Strategie!

# Real Estate Advisory

## Landlord Representation



### VERMIETUNG

- Ihre Vertretung auch in lokalen Märkten
- strukturierte Mietinteressentensuche
- Verhandlungen von (neuen) Mietverträgen
- Entwicklung und Implementierung von Vermarktungsstrategien
- Research/Markt- und Standortanalysen
- Konzeption „Drittverwendungsmöglichkeiten“
- *optional: Objektmarketing inhouse, z. B.:*
  - *Objekt-Homepage*
  - *Bauzaun*
  - *Events (Makler/Mieter)*
  - *Social Media-Kanäle*
  - *redaktionelle Beiträge*
- ...und/oder mit Ihren Media-Partnern

Ihr Makler vor Ort.



### MIETERBINDUNG

- Sichtung und kaufmännische Bewertung der Bestandsmietverträge inklusive Nachträge
- kaufmännische Beratung zur Optimierung der Mietverträge
- Vertragsverhandlung mit dem Mieter zur (vorzeitigen) Verlängerung und Optimierung der Mietverhältnisse  
Optimierungsmöglichkeiten:
  - Konditionen (Miete, z. B. Wertsicherungsklauseln, Staffelmieten etc.)
  - Laufzeit (Festmietzeit und Optionen bzw. Sonderkündigungsrechte)
  - sonstige Vertragsinhalte (Zu- und Abmietungen, Herrichtung, Rückbaupflichtungen, Schriftformgebot etc.)
- Handlungsempfehlungen für den Auftraggeber auf Basis des Verhandlungsergebnisses

Ihre Mieter stets im Blick.



### REPOSITIONIERUNG

- Kündigungsmanagement
- Sichtung und kaufmännische Bewertung der Bestandsmietverträge inklusive Nachträge
- Identifikation der mietvertraglichen Verpflichtungen und optionale Kostenermittlung (Rückbau, Schönheit, Mängel), die bei Beendigung des Mietverhältnisses anfallen
- Rückgabeverhandlung mit dem Mieter mit dem Ziel einer maximalen Ablösezahlung bzw. Verhandlung einer Aufhebungsvereinbarung
- Beratung und Konzeptionierung bei (Re-)Development und Repositionierung
- Research/Markt- und Standortanalysen
- *optional: vorzeitige Beendigung von Mietverträgen und Nachmietersuche zur nachhaltigen Wertsteigerung Ihrer Immobilie(n)*
- *optional: Umsetzung der Rückbaumaßnahmen durch ISS oder Steuerung und Begleitung der baulichen Umsetzung durch Dritte*

Unsere Kompetenz wird zu Ihrem Vorteil.

## UNSERE SERVICES

# Real Estate Advisory

## Tenant Representation



### ANMIETUNG

- strukturierter Suchprozess
- Erstellung Ihres individuellen Anforderungsprofils
- neutrale Analyse aller geeigneten und am Markt verfügbaren Immobilien
- Wirtschaftlichkeitsvergleich der Top-Objekte
- Erarbeitung einer Gremien-/Entscheidervorlage
- ggf. Anmietung als Optimierung einer (vorfristigen) Vertragsbeendigung
- Verhandlung Ihres Mietvertrages (als Ihr Berater) mit dem Eigentümer
- *optional: Umzugsmanagement*
- *optional: Erstellung von Belegungsplanungen als Akquisitionsinstrument für Ihre Untermieter*

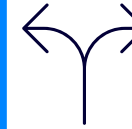
Ihr Immobilienfinder!



### NACH-/ UNTERVERMIETUNG

- Sichtung und kaufmännische Bewertung der Bestandsmietverträge inklusive Nachträge
- Erstellung von Exit-Szenarien
- Verhandlung und Abschluss eines Untermietvertrags mit potenziellen Mietinteressenten
- Verhandlung mit Eigentümer und Nachmieter zwecks Auflösung Ihres bestehenden Mietverhältnisses
- kaufmännische Beratung und Begleitung bei der Erstellung eines Untermietvertrages
- (vorzeitige) Auflösung bestehender Mietverhältnisse, ggf. einschließlich optionaler Ermittlung der Rückbaukosten und sonstiger (monetärer) Faktoren
- *optional: Umzugsmanagement*
- *optional: Erstellung von Belegungsplanungen als Akquisitionsinstrument für Ihre Untermieter*

Ihr Game-Changer!



### MOVE VS. STAY

- direkte, objektive Gegenüberstellung „Anmietung oder Vertragsverlängerung“ inklusive Umzugskosten, Incentives etc.
- Sichtung und kaufmännische Bewertung der Bestandsmietverträge inklusive Nachträge
- Identifikation der mietvertraglichen Verpflichtungen und optionale Ermittlung der Kosten (Rückbau, Schönheit, Mängel), die bei Beendigung des Mietverhältnisses anfallen
- kaufmännische Beratung zur Beendigung des Mietverhältnisses
- Rückgabeverhandlung mit dem Vermieter
- ggf. Verhandlung einer Vertragsaufhebung
- *optional: Umzugsmanagement*
- *optional: Umsetzung der Rückbaumaßnahmen durch ISS oder Steuerung und Begleitung der baulichen Umsetzung durch Dritte*

Ihr Analytiker!



PLACES THAT WORK, THINK & GIVE

# Services für eine unverwechselbare Workplace Experience

ISS verbindet die Bewirtschaftung von Immobilien mit Lösungen, die **den Menschen in den Mittelpunkt stellen** und eine Workplace Experience schaffen, die das **Wohlbefinden** sowie die **Produktivität** der Gebäudenutzer\*innen erhöht.

Steigern Sie den **Wert Ihrer Immobilien** durch die **Services von ISS** und konzentrieren Sie sich auf Ihr Kerngeschäft – wir kümmern uns um alles andere.



KONTAKT

**Interesse geweckt?  
Lassen Sie uns in Kontakt bleiben!**



**Karl Heinz Kündgen**

Direktor KFM

T +49 (0)211 30278-1355 | M +49 (0)152 56715817

[karl.heinz.kuendgen@de.issworld.com](mailto:karl.heinz.kuendgen@de.issworld.com)

ISS Communication Services GmbH | Theodorstraße 178 | 40472 Düsseldorf

[www.issworld.com](http://www.issworld.com) | [www.iss-vermietet.com](http://www.iss-vermietet.com)

