



Effizienz – ein Immobilienleben lang!

DB Services

Systematische Senkung
der Lebenszykluskosten
durch bedarfsgerechtes
Facility Management.

DB. Zukunft bewegen.



Ihre Immobilien können noch viel lernen ...

Erwarten Sie viel von Ihren Büroimmobilien, Wohnungsanlagen oder Einkaufszentren – viel Ertrag, viel Wertsteigerung – und das bei möglichst geringen Lebenszykluskosten?

Dann brauchen Sie einen erfahrenen und innovativen Dienstleister, der zu Ihren Ansprüchen passt:

DB Services, der Facility Manager von Deutschlands führendem Mobilitätsunternehmen.

Lernziel Rendite:

Kosten senken, Werte steigern

Sie wissen, was Sie wollen: attraktive Rendite durch Kostenoptimierung schon in der Bauphase, Werthaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus hinweg sowie eine gute Auslastung auf profitabilem Miet- und Nutzerniveau.

Lernziel Prozessoptimierung:

Immobilien managen

Sie erwarten den reibungslosen Betrieb Ihrer Immobilien. Von der Nebenkostenabrechnung über die Transparenz der Strukturen, die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bis zum kompetenten Management komplexer Kostenarten sowie Vernetzung von Technik und Baukörper.

Lernziel Balance:

Mieter vs. Eigentümer

Sie kennen die Erfolgsfaktoren für eine harmonische Vermieter-Mieter-Beziehung: Erhaltung der Gebäudeattraktivität und hohe Servicequalität im Facility Management. So sichern Sie gute Vermietbarkeit und vermeiden unnötige Fluktuation.

Lernziel Energieeffizienz:

reduzieren und optimieren

Sie wollen Energieeffizienz steigern sowie Verbrauch und Verwaltungskosten reduzieren. Darüber hinaus erkennen Sie den Umweltaspekt als zunehmend wichtigen Wertschöpfungsfaktor.

... zum Beispiel in der Lebenszyklus-Effizienz!

Welche Vorteile bietet Ihnen eine intelligente Steuerung der Lebenszykluskosten?
Kurz gesagt: das entscheidende Plus an Kapazität, Flexibilität und Qualität für Ihre Wohnimmobilien, Bürogebäude und Einkaufszentren. Profitieren auch Sie von unserer Erfahrung mit allen Gebäudetypen und großen Immobilienbeständen!



Renditeziele erreicht

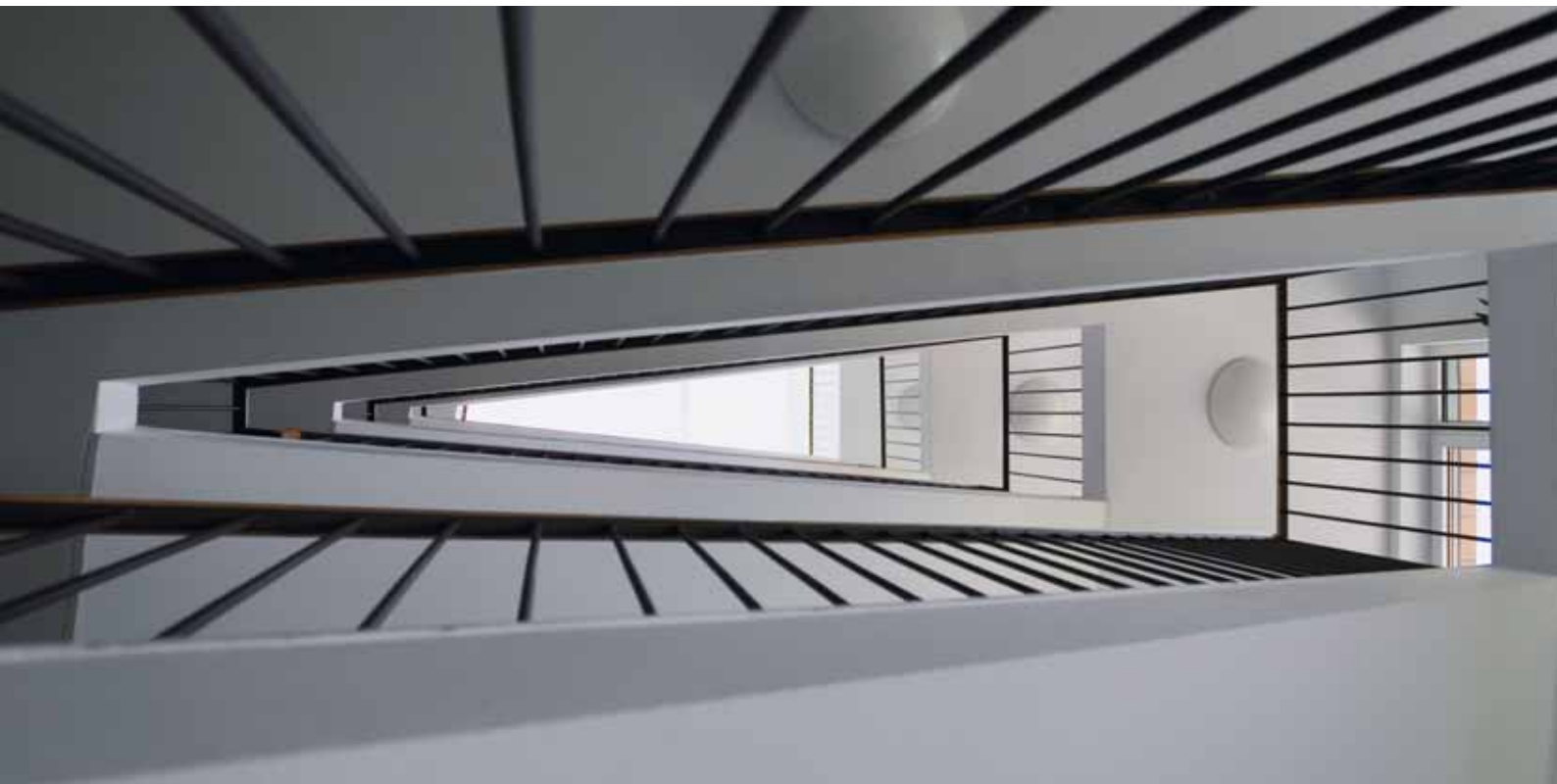
Mehr Wertschöpfung für Ihre Immobilien entsteht durch die individuelle Anpassung von hochprofessionellem technischem, kaufmännischem und infrastrukturellem Facility Management an Ihren Bedarf. Eine Wohnimmobilie braucht andere Lösungen als ein Bürohochhaus oder eine Shopping Mall. Die wesentlichen Erfolgsfaktoren im Überblick:

- Fixierte Budgets durch Systempreisbildung für Ihre Planungssicherheit
- Servicelevel-Vereinbarungen zu Kosten nach Maß
- Spezifische Bewirtschaftungskonzepte, passend zu Immobilientyp und Kundenanforderungen
- Lebenszyklusbetrachtungen für Immobilien
- Investitionsberatung durch Kosten-/Nutzenrechnung
- Facility Management-spezifischer Beitrag zu Ihrem Risikomanagement

Prozessziele erreicht

Für durchgängige Prozesseffizienz brauchen Sie umfassende Prozesskompetenz. Genau das ist unsere Stärke. Durch die Optimierung der einzelnen Schritte und deren Abstimmung aufeinander können wir Ihnen Facility Management mit maximalem Einsparpotenzial auf höchstem Qualitätsstandard anbieten:

- Anlagenerfassung und Instandhaltung für systematische Lebenszyklusberatung
- Systemgestütztes Instandhaltungs-, Vertrags-, Objekt- und Dokumentenmanagement sowie Datenschnittstelle zu SAP
- Nebenkostenorientiertes Kostenmanagement
- Zugriff auf das Expertenwissen unserer Technikcenter
- Beachtung gesetzlicher Änderungen
- Stellung von Brandschutz- und Sicherheitsbeauftragten
- Servicelevel-Vereinbarungen auf Basis unserer Betreiberkompetenz
- Effizienzsteigerung durch Systemdienstleistungen



Balance erreicht

Mit unserem Know-how und vielfach erfolgreich eingesetzten Services unterstützen wir ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigentümer/Nutzer bzw. Vermieter/Mieter. So trägt u. a. die Absicherung von vereinbarten Dienstleistungen zur beidseitigen Zufriedenheit – und damit zu langfristig problemlosen und ertragreichen Mietverhältnissen bei. Wir bieten:

- Servicelevel-Vereinbarungen zur Absicherung von Qualität und Verfügbarkeit
- Quantitativen und qualitativen Mehrwert durch partnerschaftliche Vertragsgestaltung
- Ausrichtung unserer Leistungen an Nutzerbedürfnissen zur langfristigen Mietsicherung
- Zusatzservices mit mieter- bzw. nutzerspezifischen Sonderleistungen wie z. B. Konferenzservice, Bürologistik, Post- und Botenservice

Energieeffizienz erreicht

Was professionelles Facility Management leisten kann, zeigt sich am Beispiel des Kostentreibers Nr. 1: der Energie. Hier kann DB Services gemeinsam mit Ihnen spürbare Effizienzvorteile realisieren – und an Sie weitergeben. Unsere Leistungen zur Senkung von Energieverbrauch und -kosten im Überblick:

- Einsatz modernster Technik zur Erfassung, Dokumentation und Analyse von Verbräuchen und Kosten
- Lebenszykluskosten- und Reinvest-Beratung durch unsere Expertenteams
- Schaffung von Synergien durch die Verknüpfung von Energielieferung und Betrieb
- Unterstützung bei der Gestaltung, Verhandlung und Realisierung von Verträgen



... zum Beispiel das Haushalten!

Dafür brauchen Sie einen Spezialisten, der kaufmännisches, infrastrukturelles und technisches Facility Management beherrscht. Einen Anbieter, der Einzelleistungen zu kundenspezifischen Paketangeboten bündelt. Einen Systemdienstleister, der Ihre Immobilie dauerhaft begleitet. Oder ganz einfach DB Services für effizientes Facility Management nach Maß.

Unser Weg zu Ihren Renditezielen

Der Wertschöpfungsbeitrag für Sie liegt in der Bündelung sowie Verzahnung von Facility Management-Leistungen, der Prozessoptimierung, der Gewährleistung von Budgetsicherheit durch Jahrespauschalen sowie in kompetenter Investitionsberatung.

Unser Weg zu Ihrer Prozesseffizienz

Wir bieten Ihnen messbare Kostensenkung durch die verantwortliche Übernahme von Sekundärprozessen und deren Optimierung. So entlasten wir Sie zum Beispiel mit ganzheitlicher Betrachtung der Prozessketten sowie lückenloser Transparenz bei Leistungserbringung und -abrechnung.



Unser Weg zu guten Beziehungen

Wir legen die Basis für zufriedene Mieter und Nutzer. Diese umfasst maßgeschneiderte Pakete für die gewünschte Facility Management-Dienstleistung und beinhaltet neben einem gepflegten Erscheinungsbild Ihrer Immobilien die Verfügbarkeit von Anlagen. Dabei ist eine partnerschaftliche Vertragsgestaltung die Grundlage für eine faire Zusammenarbeit mit hoher Servicequalität. Das Ergebnis: zufriedene Mieter und Nutzer!

Unser Weg zu Ihren Energiezielen

Wir verfügen über alle Optionen, um Ihre Energiekosten zu senken: exakte Verbrauchserfassung und -abrechnung sowie kompetente Energieberatung hinsichtlich Verbrauchsoptimierung und Modernisierung. Darüber hinaus bieten wir effizientes Energie-, Vertrags- und Umweltmanagement, Energie Contracting sowie Ver- und Entsorgung.



Kontakt

DB Services GmbH
Kundenmanagement
Elisabeth-Schwarzhaupt-Platz 1
10115 Berlin

Telefon: +49 (0)30 297-53400
Fax: +49 (0)30 297-53403

db-services@deutschebahn.com
www.db.de/dbservices

Änderungen vorbehalten

Einzelangaben ohne Gewähr
Stand April 2009

Herausgeber

DB Mobility Logistics AG
Marketing-Kommunikation (KMK)
Frankenallee 2-4
60327 Frankfurt am Main