



# Ihr Immobilienverwalter im Ruhrgebiet



Geprüftes Mitglied im  
BVI Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V.



# Herzlich willkommen

## Grundlage der Zusammenarbeit

Die Rütter Immobilien GmbH ist ein inhabergeführtes Immobilienunternehmen, spezialisiert auf die Verwaltung von Wohnungseigentum im Raum der Rhein-Ruhr Metropole. Darunter befinden sich Eigentümergemeinschaften mit 30 Parteien, aber auch Wohnanlagen mit über 400 Einheiten. Eigentümer von Anlageobjekten, Wohnungseigentümer und Investoren verlassen sich auf unsere rechtssichere und transparente Jahresabrechnung sowie die wertsteigernde Verwaltung ihrer Immobilien.

Dabei profitieren Sie von unserem hoch qualifizierten, erfahrenen und kreativen Team, welches die Basis unseres Erfolgs in der Immobilienverwaltung bildet. Unsere Kompetenzen und breite Markterfahrung werden durch regelmäßige Fortbildungen laufend aktualisiert und erweitert. Mit uns an Ihrer Seite wird Ihr Eigentum somit immer auf dem aktuellen Stand der Rechtsprechung verwaltet.



Weder ein Haus noch ein Mensch gleicht dem anderen, denn es gibt verschiedene Vorstellungen und Ansprüche bei der Immobilienverwaltung. Unterschiedliche Ziele, Pläne und Anforderungen bedürfen immer auch individueller Ansätze und Lösungen.

Wir stellen uns daher individuell auf Ihre Vorstellungen ein und betreuen Sie auf vertrauensvoller Basis stets persönlich und kompetent. Sie haben hart für Ihr Eigentum gearbeitet. Egal ob Sie Ihre Immobilie selbst bewohnen oder die Vermietung des Eigentums Ihre Zukunft absichern soll: Wir respektieren Ihre Werte.

Transparenz und eine offene Kommunikation sind für uns unabdingbar. Unser Einsatz dient der Wertsteigerung Ihrer Immobilie. So lassen wir Synergien und eine langfristig erfolgreiche Zusammenarbeit entstehen. Eigentum soll Freude schaffen und nicht belasten – Dafür stehen wir.



# Mit Sorgfalt & Leidenschaft

## verschaffen wir Ihnen Sicherheit

- ✓ Individuelle Verwaltungskonzepte ohne stundenbasierte Sonderhonorare, damit Sie stets die Kosten im Blick haben.
- ✓ Nachvollziehbare und zeitnahe Abrechnungen mit Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen nach § 35a EStG.
- ✓ Stillstand ist Rückschritt. Wir befinden uns in einem permanenten Weiterentwicklungsprozess in allen Unternehmensbereichen.
- ✓ Wir setzen auf hochwertige ERP-, CRM- und DMS-Systeme nebst Online-Kundenportal, einer Kundenapp sowie einer internen und externen Serverlösung.
- ✓ Ersetzendes Scannen nach den Grundsätzen zur ordnungsgemäßen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD).
- ✓ Qualitätsmanagement dank lückenloser Dokumenten- und prozessorientierter Vorgangsbearbeitung sowie automatisierte Rechnungsverarbeitung.
- ✓ Wir verfügen über die notwendigen rechtlichen, kaufmännischen sowie technischen Kenntnisse und sind zertifizierter Verwalter gem. § 26a WEG. Darauf haben Sie einen Anspruch.
- ✓ Fortwährende Schulungen und Fortbildungen, um den stetig wachsenden Ansprüchen in der Immobilienverwaltung gerecht zu werden.
- ✓ Verantwortungsvolles Handeln sowie Transparenz und gute Erreichbarkeit sind fest in unserer Unternehmenskultur verankert.
- ✓ Grundlage unseres Handelns sind transparente, klare Kommunikation und offene Prozesse, die durch umweltfreundliche Praktiken und nachhaltige Lösungen für eine bessere Zukunft abgerundet werden.
- ✓ Alles was wir tun, dient unserem Anspruch als starker Partner langfristig mit Rat und Tat an Ihrer Seite zu stehen und die nächsten Jahrzehnte erfolgreich mit Ihnen zu arbeiten.



# Innovationsmanagement

## Optimale Schadenanalyse

Wer kennt das nicht? Man vermutet einen Schaden an der Fassade oder auf dem Dach. Zur Überprüfung ist oft ein Hubsteiger oder sogar ein Gerüst notwendig. Dies ist nicht nur zeitaufwendig und kostenintensiv, gegebenenfalls muss sogar ein Bewohner anwesend sein, um den Zugang zur Schadstelle für die Handwerker zu gewähren.

Wir gehen innovativ durch den Einsatz von Flugdrohnen voran. Dies führt zu Vorteilen in der Schadenabwicklung, z.B. bei der Begutachtung von schwer zugänglichen Gebäudeteilen und optimalerweise zu einer Zeit- und Kostenersparnis.



Für unsere Kunden können wir so im Schadenfall schneller und detaillierter hochauflösende Video- oder Fotoaufnahmen an fast allen Außenstellen des Gebäudes erstellen. Nach der Auswertung werden diese dann an die Wohngebäudeversicherung und die entsprechenden Gewerke zur Erstellung von Reparaturangeboten weiter geleitet.

Der Einsatz unserer Flugdrohne ist daher ein wertvolles Instrument zur Werterhaltung und Wertsteigerung Ihres Wohn- oder Mieteigentums.

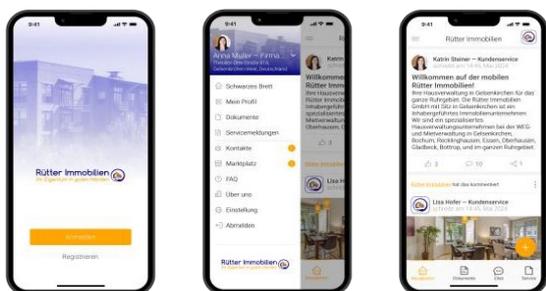


# Digitalisierung

## Kundenportal & mobile App

Wir bieten unseren Kunden modernste und transparente Unterstützung bei der Hausverwaltung: Unsere digitale Plattform, die sämtliche Prozesse rund um die Bewirtschaftung einer Immobilie abbildet, bietet standardisierte und skalierbare Prozesse sowie ein umfangreiches Serviceangebot im Immobilienbereich. Dieses Angebot wird fortlaufend weiterentwickelt.

- Schadenmeldung ganz einfach per Smartphone
- Lückenloses Vorgangsmanagement
- Zugriff auf aktuelle Informationen, Datenbestände und Objekt-Dokumente
- Alle Unterlagen für die Eigentümerversammlung auf einen Blick und jederzeit verfügbar
- Direkte Kommunikation der Eigentümer /Beiräte mit dem Verwalter
- Digitales Schwarzes Brett für Informationen über aktuelle Themen und Aushänge



Wir geben Ihnen das wertvollste zurück: **Ihre Zeit**

- ✓ Schnellere Bearbeitungszeit
- ✓ Status Updates
- ✓ Online Dokumenteneinsicht
- ✓ Direktnachrichten
- ✓ Exklusiver Premiumservice

### Ihre App in 3 Schritten:

1. Sie erhalten eine E-Mail und/oder SMS von uns mit einem persönlichen Link zur Anmeldung.
2. Klicken Sie auf den Button „Anmeldung bestätigen“.
3. Konfigurieren Sie Ihr persönliches Passwort und merken Sie sich dieses gut.

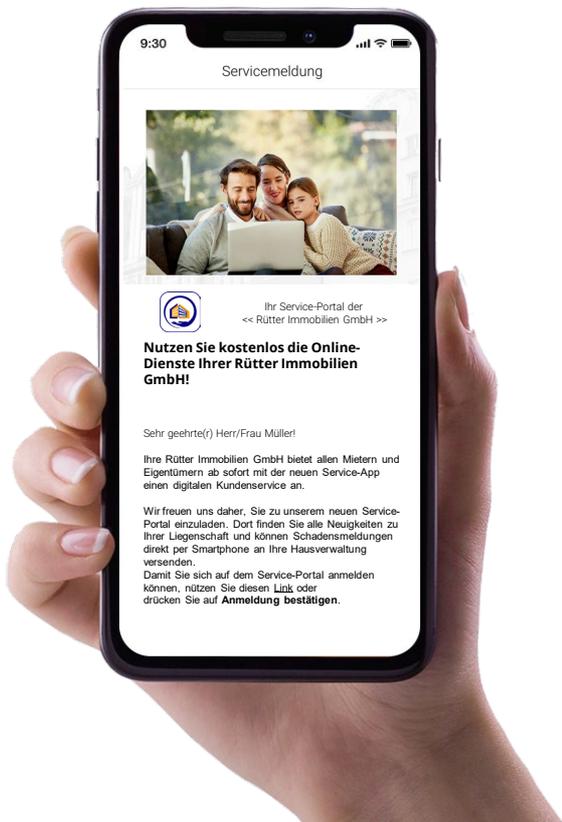


# So funktioniert die

# Rütter Immobilien App

## So erhalten Sie Zugang

Benutzung am Computer, Laptop, Tablet & Smartphone möglich



Sie erhalten von uns eine E-Mail mit einer persönlichen **Einladung** zum Beitritt.

Drücken Sie bitte auf den Button **Anmeldung** bestätigen. Geben Sie Ihr persönliches Passwort ein (bitte gut merken!).

Ihre Benutzerdaten setzen sich aus Ihrer E-Mail / Telefon-Nr. und dem selbst konfigurierten Passwort zusammen.

Laden Sie sich nun die **Rütter Immobilien App** für Ihr **Smartphone** herunter oder benutzen Sie den Kundenlogin über unserer **Homepage**.

Für die Desktopversion am **Computer, Laptop oder Tablet**.

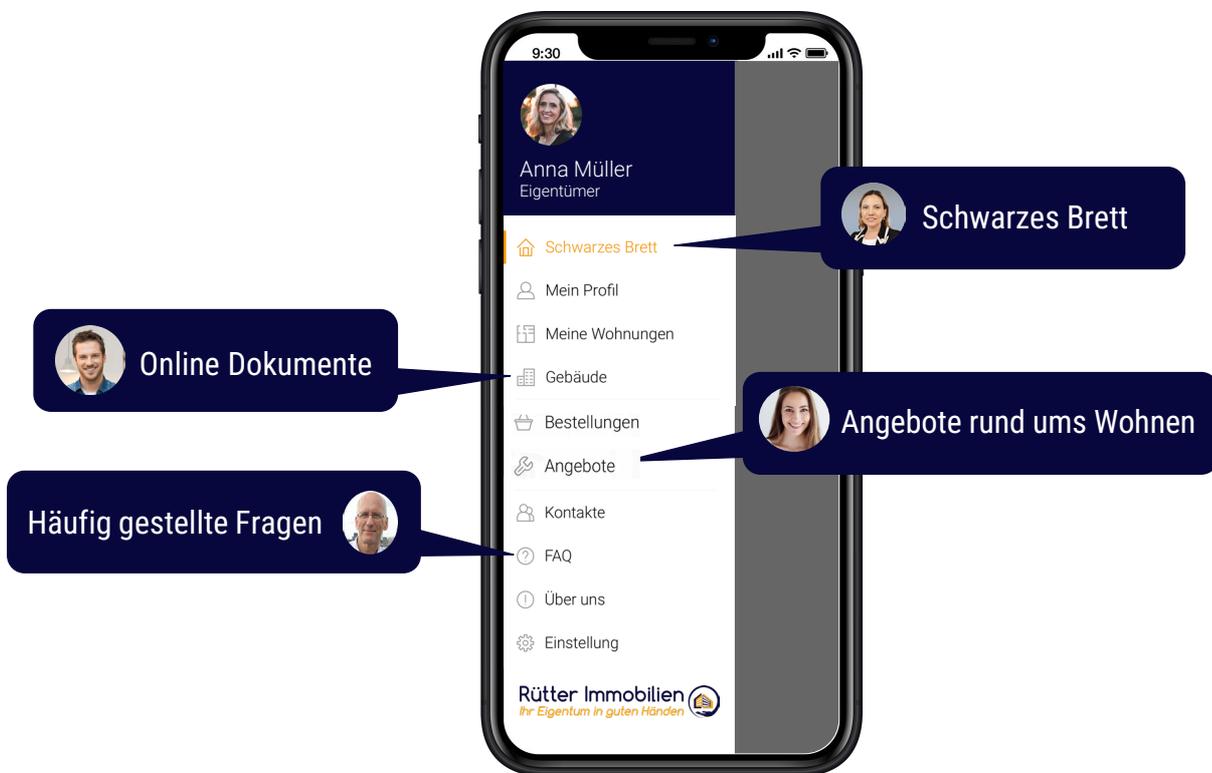


# Menüansicht

## für Ihr persönliches Profil

### Profitieren Sie von

- Meldungen über das **Schwarze Brett** als Push-Nachricht auf Ihrem Smartphone
- 24/7 abrufbaren Dokumenten zu Ihrer Immobilie
- häufig gestellten Fragen, die wir proaktiv für Sie beantworten

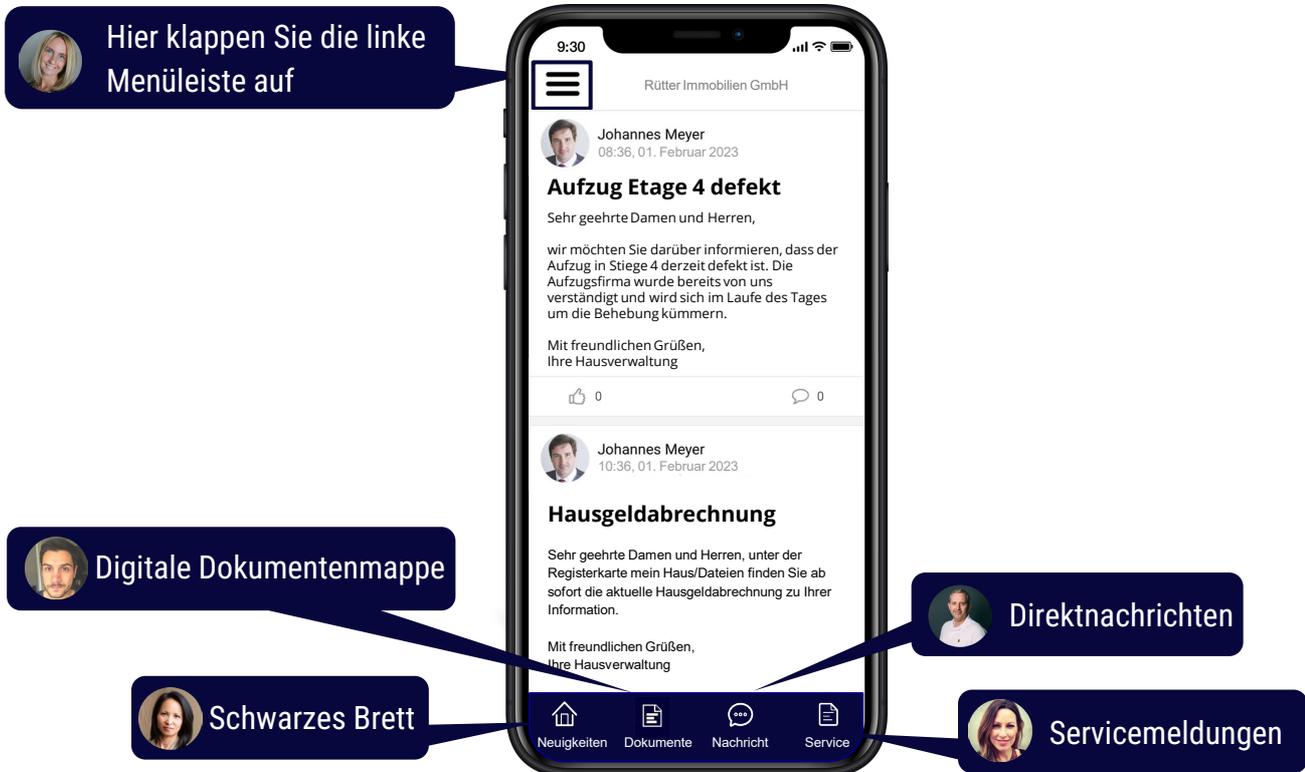


# 4 Kernfunktionen

## in der unteren Leiste

### Profitieren Sie von

- der leichten & bequemen Erstellung von Servicemeldungen rund um die Uhr
- schnelleren Updates zu Ihren Anliegen
- einem digitalen Dokumentenmanagement: Unterlagen zu jeder Zeit und an jedem Ort abrufbar

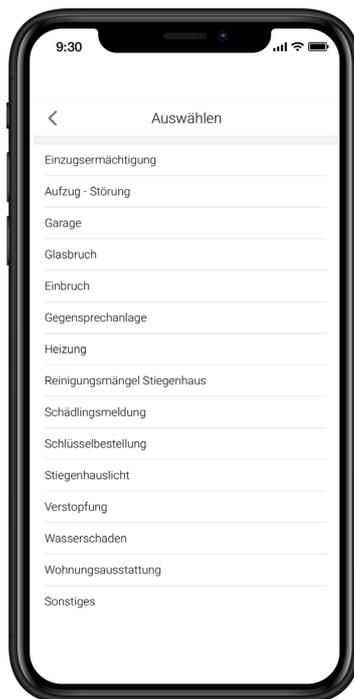


# Erstellung von

# Schadenmeldungen

## Intelligente Rückfragen in der App

- Sie werden durch individuelle Prozesse geleitet und erhalten sofort eine Rückmeldung.



# Mitglied im BVI

## In professionellen Händen

Ihr Verwalter sollte in einem Verband organisiert sein. Nicht nur, weil er dort zur Weiterbildung und einem Verhaltenskodex verpflichtet wird, sondern auch, weil Immobilienverwalter damit die benötigte Kompetenz nachweisen.

Durch unsere Mitgliedschaft im Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. stellen wir sicher, dass wir für Sie in allen Bereichen der Miet- und WEG-Verwaltung qualifiziert und stets auf dem neuesten Stand sind.

Für Sie wird dadurch deutlich: Wir, als Mitglied im BVI, erfüllen alle Anforderungen, die eine individuelle, wirtschaftliche und sachgerechte Betreuung Ihres Eigentums benötigt.

Wir garantieren Ihnen somit eine klare Leistungsbeschreibung auf hohem Niveau nebst einer deutlichen Abgrenzung gegenüber unqualifizierten Mitbewerbern.

### Geteilte Werte

#### **Glaubwürdigkeit**

Bei uns stimmen Wort und Tat überein. Wir sind ehrlich im Umgang mit uns selbst und mit anderen. Wir stehen zu unseren Aussagen und handeln verbindlich danach.

#### **Kompetenz**

Persönlichkeit und Fachwissen sind die Basis für unser Handeln. Wir bilden uns kontinuierlich weiter und weisen dies nach. Wir entwickeln und stellen innovative Lösungen zur Verfügung.

#### **Einsatzwille**

Wir machen! Jeder ist verpflichtet sich im Rahmen seiner Funktion einzubringen. Wir arbeiten nicht an Problemen, sondern an Lösungen. Jeder stärkt das Team.

#### **Zuverlässigkeit**

Wir sagen nur das zu, was wir realisieren können. Wir halten ein, was wir zusagen. Wir halten uns an Regeln und Entscheidungen.

#### **Partnerschaft**

Bemühen um ein Miteinander. Wir achten und respektieren Individualität. Die Mitglieder des Verbands sind der Verband. Nehmen und Geben halten sich die Waage.

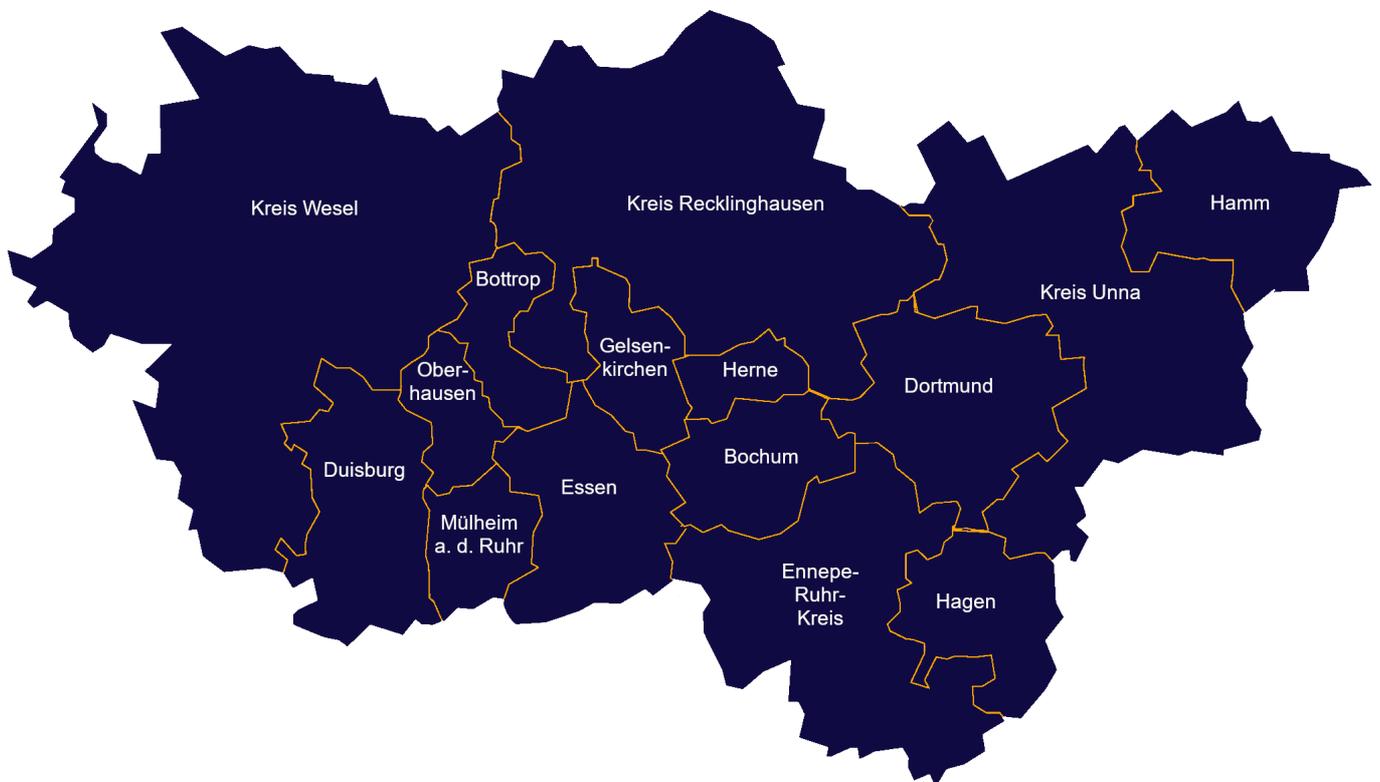


# Die Metropole Ruhr

## Hier sind wir für Sie aktiv

Damit Sie sehen, woher wir kommen. Der größte Ballungsraum Deutschlands liegt uns sehr am Herzen. Hier, in unserer Heimat, verwalten wir erfolgreich Immobilien in der gesamten Region.

Aufgrund unserer Unternehmensausrichtung in Verbindung mit einem digitalen Prozessmanagement verwalten wir zunehmend auch Gemeinschaften außerhalb des Ruhrgebiets ab einer Größe von ca. 120 Eigentumswohnungen.



# Unsere Kontakte

## sind ebenso Ihre Kontakte

Wir sind dafür bekannt, für Sie die beste Lösung zu finden.

Mit unserem Netzwerk aus regionalen und überregionalen Partnern gehen wir auf Ihre individuellen Anforderungen ein und entwickeln Lösungen, die perfekt in Ihre Gemeinschaft oder zu Ihrem Portfolio passen und schaffen für Sie einen Mehrwert.

Sie profitieren von unserem effizienten Netzwerk. So genießen Sie durch Rahmenverträge attraktive Konditionen bei Versicherungen, WEG-Darlehen, Kontoführung und Handwerksfirmen sowie optimierte Kosten bei Energielieferanten.

Auch mit erfahrenen Gutachtern, Sanierungsspezialisten, zuverlässigen Hausmeistern und Reinigungsfirmen bestehen vorteilhafte Kooperationen.

### Eine Auswahl unserer Partner-Unternehmen:

**TEN 31** BANK  
REAL ESTATE

Ihre Spezialbank für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft.



**idwell**

Bewegt Immobilien - Die CRM-Lösung & Kundenapp, die Ihren Service auf die nächste Stufe hebt.

**B** BESTGRUPPE

Ihr bundesweit tätiger und von Versicherern unabhängiger Versicherungsmakler.



Meisterbetrieb für Heizung & sanitäre Installationen  
Gas + Wasser + Heizung + Solar + Wärmepumpen



**HERRMANN-DACH**  
GmbH & Co. KG

Ihr Dachdecker-Meisterbetrieb, der Sie seit über 40 Jahren nicht im Regen stehen lässt.

**FeRo** Premium Bauelemente GmbH & CoKG

Fenster - Rollläden - Haustüren -- Knipping - Kundendienst



# Wir haben viel zu bieten!

## Vergleichen Sie unsere Leistungen

Wir haben unser Angebot speziell an die Anforderungen von Wohnungseigentümergeinschaften und Kapitalanlegern angepasst, um Ihnen ein sorgenfreies Leben als Immobilieneigentümer zu ermöglichen.

Wir scheuen daher keinen Vergleich.

Ihr Anspruch	Ihr aktueller Verwalter	Die Rütter Immobilien GmbH
<b>Expertise</b>		
Langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung		✓
Aktive Organisation in einem Berufsfachverband		✓
Fachliche Qualifizierung und anhaltende Weiterbildung der Mitarbeiter		✓
Langfristige & nachhaltige Kostenoptimierung		✓
Strukturierte Organisationsprozesse mit nachweislicher Dokumentation		✓
Regionales & überregionales Netzwerk von Kooperationspartnern		✓
Vorlage von Referenzobjekten		✓
Rechtssichere und nachvollziehbare Jahresabrechnungen mit Ausweisung der haushaltsnahen Dienstleistungen nach §35a EStG		✓
<b>Sicherheit</b>		
Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung des Verwalters		✓
Höhe der Deckungssumme je Schadensfall		EUR 500.000,-
Vertrauensschadensversicherung je Schadensfall		EUR 500.000,-
Datenschutzkonformität und Datensicherheit		✓
Infos zu Erreichbarkeit und Kommunikation		✓
<b>Pluspunkte</b>		
Nutzung einer professionellen „CRM“ Verwaltersoftware		✓
Nutzung einer reversionssicheren „DMS“ Dokumentensoftware		✓
Proaktiver Informationsfluss für Eigentümer		✓
Zeitnahe, verlässliche Bearbeitung und Kommunikation		✓
Lückenlose Dokumentation Ihrer gemeldeten Anliegen von der ersten Meldung bis zum Abschluss des Vorgangs		✓
Ersetzendes Scannen nach GoBD		✓
Energiepreisplanung durch Rahmenvereinbarungen mit Versorgern		✓
Intuitive Kundenapp mit digitalem Dokumentenarchiv, Vorgangsmangement, Newsfeed und Chatfunktion		✓
Passwortgeschützter Kundenbereich auf der Webseite		✓



# Rundum-Service

## über die Verwaltung hinaus

Unsere langjährige und zuverlässige Tätigkeit in der Wohnungseigentumsverwaltung hat uns eine respektable Reputation bei unseren Kunden verschafft. Dies hat im Laufe der Jahre zu kontinuierlich steigenden Anfragen von Eigentümerinnen und Eigentümern innerhalb der von uns betreuten Verwaltungsobjekte geführt, welche wir professionell und erfolgreich zwischen Verkäufer und Käufer vermittelt haben.

Auf Basis unserer Erfahrung sowie intensiver Analysen und den vorliegenden Daten Ihres Eigentums ermitteln wir zuverlässig den richtigen Verkehrswert Ihrer Eigentumswohnung. Wir erstellen Ihnen auf Wunsch eine professionelle Markteinschätzung, kümmern uns um die Vermarktung und finden geeignete Kaufinteressenten für Sie.

Im Dienst unserer Kunden pflegen wir langfristige Beziehungen, auch über den Notartermin hinaus. So profitieren Sie von Beginn an exklusiv von der Breite unseres Kundenbestands, unseren marktgerechten Preisvorschlägen und kurzen Vermarktungszeiten.



# Geschäftsführung

## Kontaktinformationen

Gesellschafter &  
Geschäftsführung:

**Tobias Rütter**  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Immobilienkaufmann

**Margarita Rütter**  
Geschäftsführerin  
Bachelor of Science



Unser Unternehmen:

Rütter Immobilien GmbH  
Theodor-Otte-Str. 81a  
45897 Gelsenkirchen

Tel.:

+ 49 (0) 209 366 971 80

E-Mail:

[info@ruetter-immobilien.de](mailto:info@ruetter-immobilien.de)

Web:

[www.ruetter-immobilien.de](http://www.ruetter-immobilien.de)



Geschäftszeiten:

Mo – Do: 08:30 Uhr bis 17:00 Uhr

Fr: 08:30 Uhr bis 14:00 Uhr

Sprechzeiten:

Mo – Fr: 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Di & Do: 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Social Networks:



# Feedback

## Was unsere Kunden schätzen

„Die Rütter Immobilien GmbH ist sehr zu empfehlen. Herr Rütter, hat unsere Liegenschaft, 21 WE, in einer sehr schwierigen Situation übernommen. Schon die erste Versammlung hat gezeigt, Ruhe und fundierte Sachlichkeit schafft Vertrauen, dass alles wieder in geordnete Bahnen landen wird. Wir sind mit seiner Aufarbeitung der über Jahre entstandenen Probleme und Falschabrechnungen sehr zufrieden. Wir Planen jetzt die nächsten Jahre für die Instandsetzung und Verbesserung des Objektes.

Eine sehr kompetente und engagierte Verwaltung. Bei unvorhergesehenen Ereignissen, wird zeitnah reagiert. Hat ein gutes Netzwerk und eine App für alle Eigentümer zugänglich. Dadurch entsteht eine große Transparenz.“

„Rütter Immobilien zeichnet sich durch freundliche und zuverlässige Mitarbeiter aus. Sie sind eine kompetente Unterstützung bei allen Belangen rund um unsere WEG. Dabei bieten Sie auch eine moderne digitale Plattform an. Diese schafft einen hervorragenden Überblick über alle Abrechnungen, Dokumente und Anfragen.“

„Weil unsere Hausverwaltung in den Ruhestand gegangen ist, haben wir uns auf Empfehlung eines Bekannten für das Team der Rütter Immobilien als Verwaltung unseres Mietobjektes in Duisburg entschlossen. Hier fühlt man sich zuverlässig & kompetent betreut und beraten. Wir waren angenehm überrascht, dass wir unsere Anliegen nun per Kunden-App mitteilen und den Sachstand dort verfolgen können. So stellen wir uns einen fortschrittlichen Verwalter vor!“

Sehr kompetente und engagierte Hausverwaltung. Positiv hervorzuheben ist auf jeden Fall der aktuelle Stand der Technik, wie Onlinekommunikation und das checken von Dächern per Drohne.

