



Der intelligente Weg in
die Immobilienverwaltung

IntelliWay

Property-Management Back-Office Dienstleistungen

Betriebskostenabrechnung, Objektbuchhaltung,
Datenmanagement, Gebäudezertifizierung und
ESG-Berichterstattung



Intelligente Immobilienverwaltung mit IntelliWay Services

IntelliWay Services ist Ihr deutschlandweit aktiver, **kompetenter und zuverlässiger Partner** rund um die Verwaltung von Immobilien. Unsere Serviceleistungen richten sich an Betreiber und Eigentümer von Wohn-, Einzelhandel- und Büroimmobilien sowie von Shopping-Centern und Logistikobjekten.

Seit über 11 Jahren unterstützen wir Property Manager als Dienstleister für alle Tätigkeiten, die keine Objektpräsenz erfordern. Das Unternehmen entlastet die Property Manager von allen wiederholenden und vor allem zeitaufwändigen Aufgaben, sodass sie sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren können – die Werterhaltung und die Nachhaltigkeit der Immobilien.

Wir agieren in Europa von zwei Standorten aus: **Deutschland und Bulgarien**. Um die nötige Flexibilität zu gewährleisten, erbringen die Mitarbeiter der bulgarischen IntelliWay Services AG einen Großteil der Leistungen aus Sofia. Unsere über 90 Mitarbeiter verfügen über einen Hochschulabschluss, internationale Erfahrungen und sehr gute Deutschkenntnisse. Der EU-Standort Bulgarien bietet zudem erhebliche wirtschaftliche Vorteile. Dadurch helfen wir unseren Kunden, wettbewerbsfähiger zu sein.

Vertragspartner unserer Kunden ist immer IntelliWay Services GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main. **Alle Verträge basieren auf deutschem Recht.** Alle Schadensrisiken sind durch eine Betriebs- und Vermögensschadenshaftpflichtversicherung gedeckt.





DEUTSCHER
IMMOBILIENPREIS
powered by immowelt

Der Deutsche Immobilienpreis 2023 zeichnet Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft für herausragende Leistungen in acht Kategorien aus.

**TOP 10
2023**

INTELLIWAY SERVICES GMBH

in der Kategorie
PROPERTY MANAGEMENT

Felix Kusch

Felix Kusch
Country Managing Director

09. März 2023, Nürnberg

Wir in Zahlen pro Bereich
(Zeitraum 01-12/2023)

Betriebskostenabrechnung

40.197 Mietverträge

davon **30.116** Wohnen
und **10.081** Gewerbe

1.010 Objekte

Finanz- und Objektbuchhaltung

211.116 Dokumente

\Rechnungen, Bankbewegungen,
andere Buchungen\

1.000 Objekte

**Property-Management
Back-Office**

79.854 m² Fläche

270 Mietverträge
7 Shopping-Center

**Datenmanagement
und -validierung**

525 Mietverträge

25 Objekte

ESG-Berichterstattung nach BREEAM

49.000 m² Fläche

2 Objekte



Leistungsspektrum: Betriebskostenabrechnung

Profitieren Sie von unserer Erfahrung, indem Sie uns in Ihre BKA-Abteilungen integrieren, damit Ihre Betriebskostenabrechnungen fristgerecht erstellt werden. So können wir Sie auch in Notsituationen oder bei komplizierten Onboarding-Portfolios proaktiv unterstützen.

Unser rechtssicheres Betriebskostenmanagement orientiert sich an den Bedürfnissen und den Fristen unserer Kunden sowie den Besonderheiten der einzelnen Objekte.

IntelliWay gewährleistet eine präzise und genaue Erstellung der Betriebskostenabrechnungen und ist mit der Nutzung aller marktüblichen Immobilienverwaltungssysteme vertraut. Durch unsere Arbeit werden unseren Kunden zudem Daten und Kennzahlen für das Controlling zur Verfügung gestellt, die bei der Aufdeckung von Optimierungspotenzialen helfen.

Leistungen Betriebskostenabrechnung

Flächen-, Mietvertrags-, Rechnungsprüfung und Prüfung der Sondervereinbarungen

Umbuchungsanalyse des Vorjahres und Pflege des aktuellen Abrechnungsjahres

Prüfung und Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen



Aufbereitung, Übermittlung und Eingabe der Heizkosten inkl.
Erstellung von Nutzerlisten

Festlegung bzw. Prüfung von Verteilerschlüsseln

Prüfung und Erfassung der Mieter-Einzelkosten

Plausibilitätsprüfung, Kostenvergleich
zum Vorjahr

Vorbereitung von digitalen Briefen zum Versand

Bereitstellung der Abrechnungsunterlagen
und Auskunftserteilung an die Mieter

Widerspruchsbearbeitung

Integration neuer Mietobjekte und
Betriebskostenstrukturen in ERP-Systemen

Entwicklung von Strategien und Planung von
Einzelmaßnahmen zur Optimierung der
Betriebskosten


IntelliWay

Leistungsspektrum: Finanz- und Objektbuchhaltung

Mit umfangreichen Leistungen rund um
die Immobilienbuchhaltung ergänzen wir Ihr
Buchhaltungsteam.

Unsere Objektbuchhalter betreuen sowohl
Gewerbe- als auch Wohnimmobilien in Deutschland in
enger Zusammenarbeit mit den Betriebskostenabrechnern
sowie Property und Asset Managern.





Durch den sicheren Umgang mit verschiedenen Softwaresystemen können wir gezielt auf Kundenbedürfnisse und -wünsche eingehen.

Leistungen Finanz-und Objektbuchhaltung

Debitorenbuchhaltung inkl. Abwicklung des Sollstellungsprozesses

Verwaltung von Kautionen und Mietsicherheiten

Forderungsmanagement und Mahnwesen

Kreditorenbuchhaltung inkl. Betriebskostenüberwachung

Rückstellungen und Kostenabgrenzungen

Online-Banking, Buchung und Überwachung von Bankkonten

Vorbereitung von Monats-, Quartals- und Jahresabschlüssen

Kontenabstimmungen

Umsatzsteuervoranmeldungen

Berichtswesen

Kommunikation mit Finanzbuchhaltern, Steuerberatern, Property und Asset Managern

Stammdatenpflege

IntelliWay

Leistungsspektrum: Datenmanagement und -validierung

Wir verstehen die Bedeutung richtig eingepflegter Stammdaten und widmen diesen deswegen besondere Aufmerksamkeit.





Im Zuge des Datenmanagements werden die Mietvertragsdaten und Kennziffern ins Kundensystem eingepflegt. Als Grundlage dafür dienen die unterzeichneten Mietverträge sowie Nachträge, Rent Rolls und Mieterlisten.

Leistungen Datenmanagement und -validierung

Verwaltung von Kauttionen und Mietsicherheiten

Prüfung des Flächenbestandes und ggf. Korrektur

Anlegen neuer Mieteinheiten (Units): Zuordnung von Mietern zu den einzelnen Flächeneinheiten (Rental Space), Nutzungsarten der Einheiten wählen, Flächengröße erfassen, Flächenänderungen, Flächenteilungen

Anlegen von Kundenstammdaten im System: Anlegen von Kundeninformationen

Anlegen von Mietverträgen: Vertragsdetails, Wertsicherungen, Kündigungsoptionen für Vermieter und Mieter, Stammdatendetails anlegen, Dauermietrechnungen, Nebenkostenabrechnungen, Kompensationszahlungen, mietfreie Zeiten, Nebenkosten-Vorauszahlungen, diverse gebäudespezifische Gebühren, Umsatzmieten etc.

Anlegen von Nachtragsdaten, wie Zumietung von Flächen oder Teilflächenkündigungen usw.

IntelliWay

Leistungsspektrum: ESG und Nachhaltigkeit

Als von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V. akkreditierter ESG-Manager erstellt





IntelliWay Services die Nachweise für die Zertifizierung von Gebäuden im Betrieb, sowohl für einzelne Immobilienobjekte als auch für ganze Portfolios.

Für die Zertifizierungssysteme BREEAM, LEED, EDGE können wir ebenfalls die Nachweisführung übernehmen.

Zusätzlich werden Daten für das ESG-Tool GRESB und die Berichterstattung nach EPRA ermittelt und analysiert.

Leistungen Gebäudezertifizierung

Dokumentenrecherche und -aufbereitung

Objektbegehung

Nachweisführung

Leistungen ESG-Tools und Berichterstattung

CRREM-Tool und Klimaschutzpfad

Recherche der Primärbelege

Analyse der Verbrauchswerte

Ermittlungen der Art und Weise der Abfallbeseitigung


Ermittlungen und Analyse des Anteils erneuerbarer Energien

Leistungen DGNB ESG-Manager

ESG-Verifikation zur EU-Taxonomie für den Immobiliensektor

CO2-Bilanzierung des Gebäudes





DGNB-Zertifizierung für Gebäude im Betrieb – für
einzelne Gebäude oder ganze Portfolios

praktische Anwendung von ökologischen
Optimierungsstrategien für Bestandsgebäude

IntelliWay

Leistungsspektrum: Property-Management Back-Office

Wir bieten Property Managern professionelle
Back-Office-Unterstützung bei der kaufmännischen
und technischen Betreuung und Bewirtschaftung komplexer
Wohn- und Gewerbeimmobilien nach Zielsetzung der
Auftraggeber bzw. Eigentümer.

Leistungen Property-Management Back-Office

Fachliche Betreuung und Bewirtschaftung komplexer
Wohn- und Gewerbeimmobilien nach Vorgabe der Kunden

Berichtswesen (Monats- und Quartal-Reporting)

Mieterkommunikation

Kommunikation mit dem Asset Management und den
Eigentümern

Rechnungsprüfung und -kontierung

Sollstellungen fahren, inkl. Erstellung von
Dauermietrechnungen

Mieterstammdatenerfassung und -pflege

Budgetplanung und -überwachung





Mahnwesen (inkl. Kommunikation mit
Buchhaltern und Mietern)

Indexierungen

Umsatzmieten

Vorbereitung der Unterlagen für die jährliche
Objektbewertung

Steuerung und Beauftragung externer
Dienstleister und Versorger



Flexibler Zugang zum Fachpersonal

Know-how von über 90 kompetenten Mitarbeitern
Kurzfristiger Aufbau von Fachteams nach Kundenbedürfnissen
Hohe Skalierbarkeit und Agilität

Erfahrenes Key-Account Management

Ein Key-Account Manager steht als Ansprechpartner zu allen Projektthemen zur Verfügung

Der Key-Account Manager wird vor Ort vom Kunden eingewiesen, anschließend gibt er die Informationen selbständig an sein Team weiter

Der Key-Account Manager ist für die Qualitätskontrolle zuständig, berichtet regelmäßig an Kunden über alle Arbeitsprozesse und sorgt für reibungslose Abläufe

Umfangreiche Fach- und Digitalkompetenz

Langjährige Erfahrung in allen Immobilien-Assetklassen
Erfahrung in diversen ERP und Document-Management-Systemen wie

SAP	Yardi	iX-Haus	RELion	Realax	DOMUS
Horizon	IMS	DocuWare	ELO	Doku@WEB	MS-Excel





Jährliche Erneuerung der ISO-Zertifizierungen



ISO 14001
(Umweltmanagement)



ISO 27001
(Informationssicherheits-
Managementsysteme)



ISO 9001
(Qualitätsmanagement)

Datenschutz und ISO

Die Daten unserer Kunden zu schützen, hat für uns oberste Priorität. Danach ist unsere Arbeitsweise ausgerichtet und von der Nutzung neuer Anwendungen im Bereich Cybersicherheit geprägt.

Garantierter Datenschutz

Unser direkter Zugriff auf das System der Kunden erfolgt über sichere VPN-Verbindungen

Die Daten verlassen nicht den Server des Auftraggebers

Die IT-Abteilungen der Kunden behalten die volle Zugriffs- und Verwaltungskontrolle

Das Disaster-Recovery-Verfahren mit zwei replizierenden Clouds wird von unserer IT-Abteilung überwacht und gemanagt.

Wir bieten eine DSGVO-konforme Verarbeitung

Um eine ununterbrochene Verbindung zu gewährleisten, werden die IntelliWay-Büros mit zwei unabhängigen Internet- und Energieversorgern gesichert





Die Kunden über uns



Marco Bohm, Geschäftsführer bei
STRABAG Property and Facility Services GmbH:

„Was als einzelnes Projekt begann, hat sich im Laufe der Jahre zu einer strategischen Zusammenarbeit entwickelt. IntelliWay unterstützt uns mit zusätzlichen Kapazitäten bei den Nebenkostenabrechnungen, bei der Objektbuchhaltung, bei Datenmanagement-Aufgaben sowie der Implementierung von neuen Management Tools. Das spart Zeit und ermöglicht uns, unsere Kräfte dorthin zu verlagern, wo sie dringend gebraucht werden.“



Carsten Watermeier, Geschäftsführer der Real I.S.
PropertyManagement GmbH:

"Im Jahr 2021 hat sich die Real I.S. dazu entschlossen ein eignes Property Management aufzubauen. Der erste Schritt ist zunächst eine PM-Boutique im eigenen Hause. Im Fokus liegen die Qualität, die fachübergreifende Zusammenarbeit über mehrere Disziplinen (Fund- und Asset Management) sowie der Effizienzgewinn. Im Rahmen des Neuaufbaus begleitet uns IntelliWay seit dem Jahr 2023. Das Ergebnis dieser partnerschaftlichen, professionellen sowie vertrauensvollen Zusammenarbeit ist die kontinuierliche Übernahme von Leistungen. Diese Leistungen umfassen die Bereiche Stammdatenmanagement, Objektbuchhaltung sowie die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen des gesamten Portfolios. Demzufolge ist IntelliWay ein wesentlicher Bestandteil auf unserem Weg zu einem modernen Property Management Unternehmen."



Die Mitarbeiter über uns



Maya Fetvadjeva

Teamleiterin Betriebskostenabrechnung:

„Hier herrscht ein motivierendes Arbeitsumfeld und ich werde von meinen Vorgesetzten und Kollegen freundlich und professionell unterstützt.“



Victor Müller

Teamleiter Betriebskostenabrechnung:

„Ein tolles Team, flache Hierarchien, unkomplizierte Prozesse und eine hohe Qualität in der Unternehmenskultur machen die Intelliway Services GmbH für mich zu einem besonderen Arbeitgeber und ich bin glücklich darüber, das Unternehmen entscheidend mitprägen zu dürfen.“



Valentina Dikanska

Teamleiterin Objektbuchhaltung:

„Mit unseren Lösungen bringen wir die Kunden zum Erfolg, das macht wirklich Spaß und ist die größte Anerkennung unserer Expertise.“





Vorstand



Sergey Koynov

CEO

sergey.koynov@intelliwayservices.de
+49 69 3487886500
+359 885 288477



Dr. Florian Stetter

Gesellschafter

f.stetter@t-online.de
+49 171 7563251



Alexander Atanassov

Direktor Akquisition und
Kundenbetreuung, Mitglied
der Geschäftsleitung

alexander.atanassov@intelliwayservices.de
+49 69 348788654
+359 882 654611

Kontakte IntelliWay Services

 [linkedin.com/company/intelliway-services](https://www.linkedin.com/company/intelliway-services)

 [xing.com/pages/intelliwayservicesgmbh](https://www.xing.com/pages/intelliwayservicesgmbh)

 [intelliwayservices.de](https://www.intelliwayservices.de)

 info@intelliwayservices.de



**Office Frankfurt am Main,
Deutschland**

Main Triangel | Zum Laurenburger Hof 76

D-60594 Frankfurt am Main
Tel.: +49-69-3487886-54



Office Sofia, Bulgarien

„Alexander Zhendov“ 6 Str.

BG-1113 Sofia
Tel.: + 49 69 348 788 65-00