

Der intelligente Weg in  
die Immobilienverwaltung

*IntelliWay*

## Property-Management Back-Office Dienstleistungen

Objektbuchhaltung, Rechnungskontierung,  
Betriebskostenabrechnung, Datenmanagement,  
ESG-Berichterstattung, Property-Management-  
Assistenz



# Intelligente Immobilienverwaltung mit IntelliWay Services

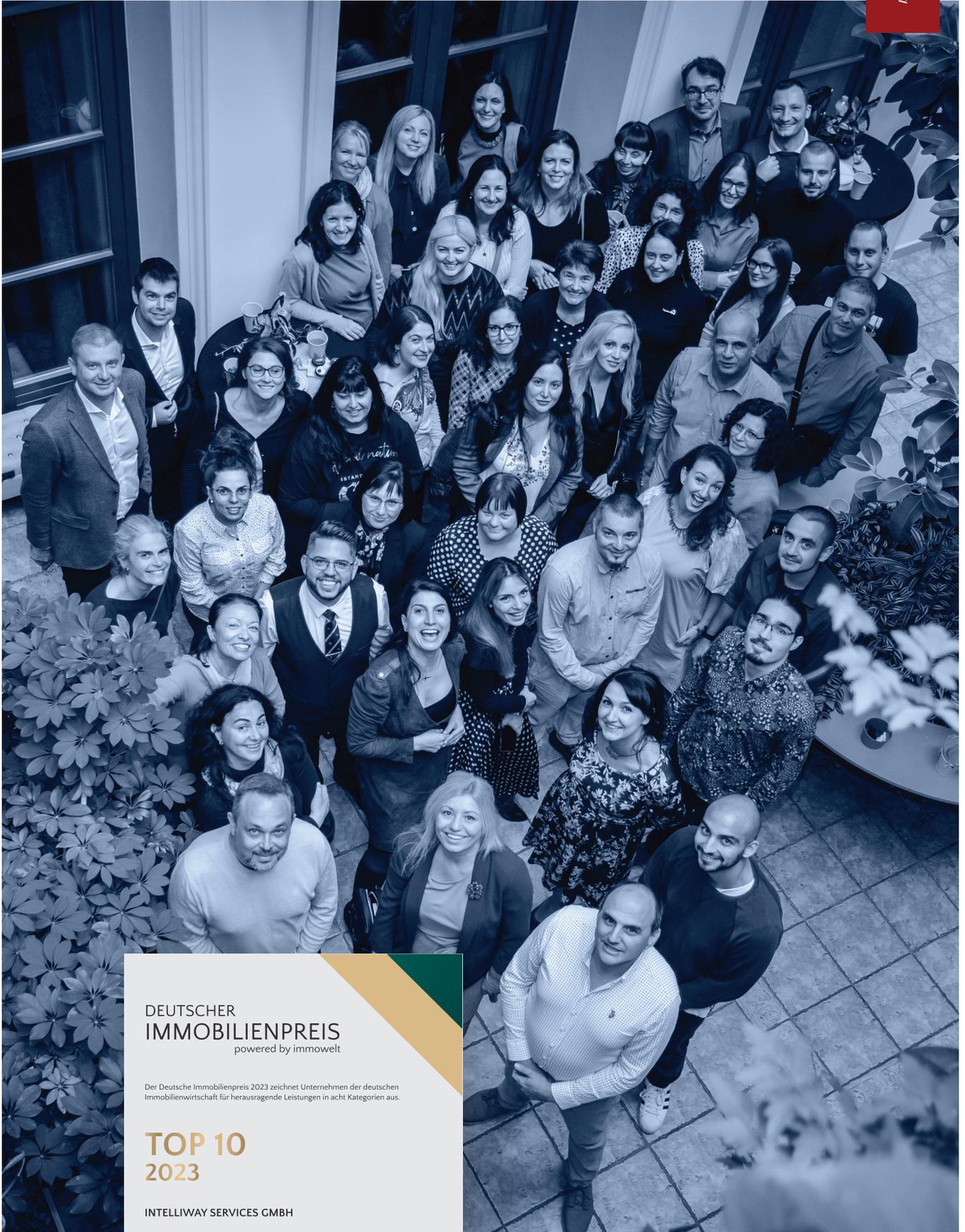
IntelliWay Services ist Ihr deutschlandweit aktiver, kompetenter und zuverlässiger Partner rund um die Verwaltung von Immobilien. Unsere Serviceleistungen richten sich an Betreiber und Eigentümer von Wohn-, Einzelhandel- und Büroimmobilien sowie von Shopping-Centern und Logistikobjekten.

Seit über 13 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.

Vertragspartner unserer Kunden ist immer IntelliWay Services GmbH mit Sitz in Hamburg. 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 01-12/2024)

**Betriebskostenabrechnung**

**34.018** Mietverträge

davon **27.160** Wohnen  
und **6.858** Gewerbe

**1.080** Objekte

**Finanz- und Objektbuchhaltung**

**278.880** Dokumente

(Rechnungen, Bankbewegungen,  
Umbuchungen etc.)

**13.043** Mieter

**Property-Management  
Back-Office**

**135.000 m<sup>2</sup>** Fläche

**650** Mietverträge  
**7** Shopping-Center

**Datenmanagement  
und -validierung**

**607** Mietverträge

**Verdopplung integrierter\* Dienstleistungen im Vergleich zu 2023**  
**1/3 der Mitarbeiter arbeitet in integrierten\* Projekten**

\*IntelliWay schafft den größten Mehrwert, wenn unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als integrierter Bestandteil des finanzbuchhalterischen Teams der Kunden agieren und Verantwortung für Datenmanagement, Objektbuchhaltung, Rechnungskontierung und Betriebskostenabrechnung übernehmen.

## 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

IntelliMay

## 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 Kautionen 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

---

CO<sub>2</sub>-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 zu 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 für alle 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 die Kunden über alle Arbeitsprozesse und sorgt für reibungslose Arbeitsabläufe.

---

## Umfangreiche Fach- und Digitalkompetenz

Langjährige Expertise in allen Immobilien-Assetklassen  
Erfahrung in diversen Software-, ERP- und Document-Management-Systemen wie MS Excel sowie

SAP

Yardi

iX-Haus

RELion

Realax

DOMUS

Horizon

IMS

DocuWare

ELO

Docu@WEB

WODIS

## 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. Unsere Arbeitsweise ist danach 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.

### Einhaltung höchster Standards in Compliance und Regulierung

Wir erfüllen sämtliche gesetzlichen Anforderungen gemäß EU-Richtlinien und DSGVO, um den Erwartungen regulierter Unternehmen und institutioneller Investoren auf dem deutschen Markt gerecht zu werden.

### **STRABAG**

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.“

### Real I.S.

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 Medien über uns



### "Immobilien Zeitung", Ausgabe 14/2025

2024 hat der Dienstleister Intelliway, der Property-Manager bei Verwaltungsaufgaben unterstützt, seinen Umsatz um 15% erhöht. Ende 2024 war er mit der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für 1.080 Gebäude beauftragt und hat 34.018 Mietwohnungen abgerechnet, davon gut 27.000 Wohn- und knapp 7.000 Gewerbeinheiten.

03.04.2025



### "Immobilien & Finanzierung", Ausgabe 12/2024

#### CEO Sergey Koynov:

"Aufgrund der steigenden Komplexität und der wachsenden Anforderungen auf dem Immobilienmarkt wird deutlich, dass Property Manager oft an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. Qualifizierte Dienstleister wie IntelliWay Services können durch ihre umfangreiche Erfahrung und ihre Kenntnis der Abläufe dazu beitragen, Fehler zu minimieren und die Datenqualität zu verbessern."

01.12.2024

## Die Mitarbeiter über uns



**Veselin Kasarov**

### Teamleiter Betriebskostenabrechnung:

---

Tag für Tag überzeugt mich das IntelliWay-Team mit Professionalität, Engagement und Fachwissen bei der Entwicklung effizienter und rechtssicherer Lösungen für unsere Kunden. Besonders schätze ich die präzise und transparente Arbeitsweise der Kolleginnen und Kollegen in der Abteilung Betriebskostenabrechnung.



**Adriana Ruskova**

### Assistentin Property Management:

---

Unsere Aufgabe als Assistenz der Property Manager besteht in erster Linie darin, die Qualität ihrer Arbeit zu verbessern, indem wir sie von laufenden administrativen Aufgaben entlasten und die Beziehungen zu den Mietern pflegen. Und genau das gewährleisten wir, jeden Tag aufs Neue.



**Valentina Martinova**

### Leiterin Finanz- und Objektbuchhaltung:

---

Wir bieten umfassende Buchhaltungsdienstleistungen an, stets mit dem Bewusstsein, dass unsere Kunden auf uns zählen. Wir gewinnen Vertrauen und haben zufriedene Kunden, weil wir unsere Arbeit lieben und uns entfalten dürfen.

## 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

## Team



## Kontakt zu 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](mailto:info@intelliwayservices.de)

---



### Office Hamburg, Deutschland

Mönkedamm 9, 20457 Hamburg  
Deutschland  
+49 69 3487886 54  
+359 88 265 46 11  
[info@intelliwayservices.de](mailto:info@intelliwayservices.de)



### Office Sofia, Bulgarien

Alexander Zhendov Str. 6,  
1113 Sofia Bulgarien  
+49 69 34878865 00  
+359 88 860 16 71  
[karriere@intelliwayservices.de](mailto:karriere@intelliwayservices.de)