



IHR SPEZIALIST FÜR WOHN EIGENTUM
Ein Unternehmen der CLAUS Unternehmensgruppe

MEHR ERWARTEN PRO QUADRATMETER



Berlin hat eine bewegte Geschichte. Und wir schreiben sie mit. Die CLAUS Unternehmensgruppe gestaltet seit 1945 mit innovativen Services und Dienstleistungen erfolgreich den Berliner Immobilienmarkt mit und sorgt dabei für bleibende Werte. Wir stehen für mehr Stabilität, mehr Kontinuität und mehr Sicherheit pro Quadratmeter.



Sehr geehrte Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,

die KAPALL Immobilienmanagement ist **der** Spezialist für Wohnungseigentums- und Sondereigentumsverwaltung innerhalb der familiengeführten, mittelständischen CLAUS Unternehmensgruppe. Wir sind ein wachsendes Unternehmen und kümmern uns mit großer Liebe zum Detail um Ihre Immobilien. Wir managen Wohnungseigentümergeinschaften, Miethäuser und Mietpools, strukturiert in allen Lebenszyklen. Bei einem Großteil des durch uns betreuten WEG-Bestandes handelt es sich um Neubauten, in denen die KAPALL Immobilienmanagement GmbH als Erstverwalter agiert.

Hierbei unterstützen wir Bauträger bereits während der Bauphase, z. B. bei der Erstellung von Teilungserklärungen und der Kundenbetreuung, und engagieren uns somit bereits frühzeitig für einen reibungslosen und unkomplizierten Übergang von der Bau- zur Bewirtschaftungsphase. Bei den von uns seit mehreren Jahren verwalteten Immobilien handelt es sich um größere und kleinere Eigen-

tümergeinschaften, in denen wir Wohn- und Gewerbeeinheiten, Stellplätze und Untergemeinschaften managen und mit Denkmalschutzthemen und Gewährleistungsmanagement konfrontiert sind. Wir verfügen über umfassende Expertise in allen Bereichen der Wohnungseigentumsverwaltung, Sondereigentumsverwaltung sowie Miethausverwaltung. Im Netzwerk der CLAUS Unternehmensgruppe bieten wir Ihnen auf Wunsch gemeinsam mit den verbundenen Unternehmen nahtlose Servicelösungen für jede Immobiliendienstleistung:

- **CLAUS Immobilienmanagement GmbH** für die Betreuung von Wohn- und Gewerbeimmobilien für Family Offices und institutionelle Investoren
- **Immonexxt GmbH** berät zu Vermietung und Verkauf Ihrer Immobilien
- **KIWI Objektbetreuung GmbH** für technische Objektbetreuung, Hausmeister-service sowie Planung und Steuerung von Instandsetzungsmaßnahmen
- **BEB Real Invest GmbH** für umfassendes Asset- und Fondsmanagement



Wir freuen uns, Sie auf den folgenden Seiten von unseren umfangreichen Dienstleistungen zu überzeugen.

Stefan Claus, Geschäftsführer

Alexandra Stubbe, Geschäftsführerin



MEHR SERVICE PRO QUADRATMETER

Die KAPALL Immobilienmanagement bietet Ihnen aktives und individuelles Immobilienmanagement. Profitieren Sie von unseren hohen Ansprüchen an Transparenz und Qualität.

WOHNEIGENTUM

Im Vordergrund steht für uns eine individuelle und auf die Bedürfnisse der jeweiligen Eigentümergemeinschaft abgestimmte Verwaltung. Eine gute Erreichbarkeit und schnelle Reaktionszeit sind für uns genauso wichtig wie eine konstruktive Zusammenarbeit mit den Verwaltungsbeiräten. Wir bringen die Interessen aller Beteiligten miteinander in Einklang und sorgen für fundierte Entscheidungshilfen.

SONDEREIGENTUM

Den Kapitalanlegern bieten wir gerne die Betreuung Ihres Mietverhältnisses als Zusatzleistung an. Hierbei vertreten wir den jeweiligen Eigentümer gegenüber dem Mieter und bieten den Rund-um-Service einer Immobilienverwaltung an, z. B. die Erstellung von Mietverträgen, Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, das Mahnwesen. Die Auskehrung der Mietüberschüsse erfolgt monatlich.

MIETHÄUSER

Die ganzheitliche Betrachtung Ihres Miethauses steht im Fokus unserer erfahrenen Mitarbeiter. In vielen Immobilien steckt mehr – mehr Rendite, mehr Werte. Wir identifizieren und realisieren nachhaltig die versteckten Ergebnissteigerungs- und Kostensenkungspotenziale Ihrer Immobilie durch unser Know-how und die Anwendung unserer Controlling-Systeme.

Maßgabe unserer Tätigkeit ist eine umfassende qualifizierte Immobiliendienstleistung. Wir bieten ein aktives Immobilienmanagement mit dem Ziel der Sicherstellung der optimalen Bewirtschaftung der Wohnanlage und damit der Erhaltung des Wertes Ihrer Investition.

Den von uns betreuten Eigentümergemeinschaften, Sondereigentümern und Miethauseigentümern bieten wir eine individuelle und auf die Bedürfnisse des Kunden abgestimmte Verwaltung. Unsere Stärke liegt in der außerordentlichen Wertschöpfung und Wertsteigerung von Immobilien. Wir begreifen die Immobilie als Wirtschaftsgut und handeln nachhaltig.

Durch unseren hohen Anspruch an Transparenz, Service und Qualität bieten wir unseren Kunden MEHR SERVICE PRO QUADRATMETER.

WIR SIND FÜR SIE DA

Einen besonderen Fokus legen wir hierbei auf eine gute Erreichbarkeit und eine kurze Reaktionszeit. Hervorragend ausgebildete, kompetente und freundliche Mitarbeiter, eine ergebnisorientierte Steuerung der betreuten Immobilien sowie der Einsatz moderner Controlling-Instrumente und IT-Systeme sind unser Schlüssel zu dem gemeinsamen Erfolg.

Hinsichtlich des Instandhaltungsmanagements greifen wir auf einen Handwerkerpool zurück, mit welchem entsprechende Sonderkonditionen verhandelt wurden. Die CLAUS Unternehmensgruppe verfügt über eine hausinterne Gesellschaft für technische Dienstleistungen, um technisch anspruchsvolle Aufgaben umgehend und zuverlässig zu lösen.

Im Bereich des Nebenkostenmanagements partizipieren Sie an unseren bestehenden Rahmenverträgen mit entsprechenden Sonderkonditionen, in welche Ihre Immobilie aufgenommen wird.



KAPALL – IM ÜBERBLICK

- ein Unternehmen der CLAUS Unternehmensgruppe
- spezialisiert auf Verwaltung von Neubauten bzw. neu gegründeten WEGs als Erstverwalter
- umfassendes Immobiliendienstleistungsangebot aus einer Hand
- auf Kundenbedürfnisse individuell abgestimmte Verwaltung
- moderne Controlling-Instrumente und IT-Systeme
- sehr gute Erreichbarkeit und kurze Reaktionszeiten
- hausinterne technische Dienstleister, Bauingenieure und Makler
- sehr gute Konditionen durch Dienstleisterrahmenverträge
- Mitglied im Bundesverband freier Wohnungsunternehmen

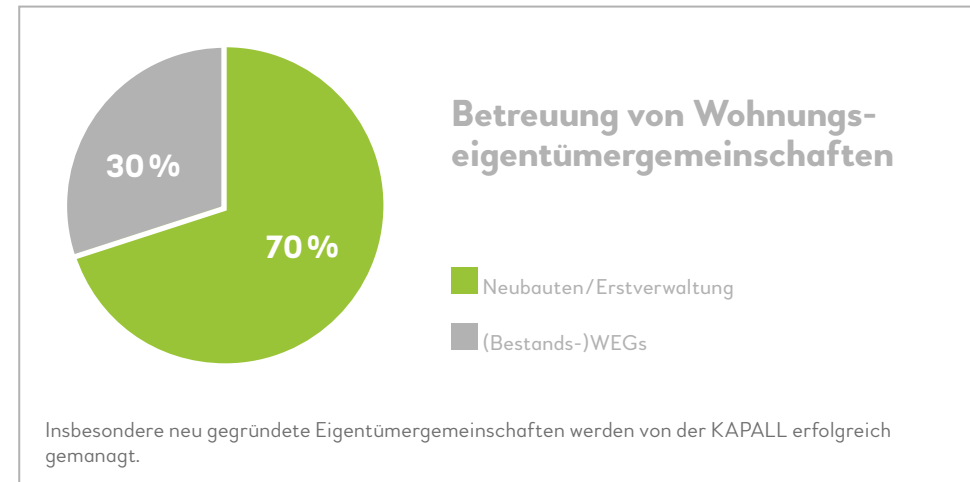
Die nachfolgende Aufstellung stellt einen Auszug aus unserem umfassenden Leistungsspektrum dar. Bitte zögern Sie nicht, uns wegen nicht aufgeführter Leistungen anzusprechen.

WEG-VERWALTUNG

- Kompetente Beratung der Eigentümer in Fragen des Wohnungseigentums
- Vorbereitung, Leitung und Protokollierung von Eigentümerversammlungen und kurzfristige Umsetzung der gefassten Beschlüsse
- Erstellen der jährlichen Hausgeldabrechnungen mit Ausweis nach § 35a EStG gemäß den gesetzlichen Anforderungen
- Aufstellen von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen
- Berechnung und Erhebung von Sonderumlagen
- Regelmäßiges Abstimmen wichtiger Sachverhalte mit dem Verwaltungsbeirat
- Erarbeitung von Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen etc.
- Unterstützung bei Verkäufen

SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

- Erstellung der jährlichen Eigentümerabrechnung
- Mietinkasso einschließlich Mahnwesen
- Erstellung von Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Modernisierungserhöhungen, Mietverträgen etc.
- Vermietung über unseren hauseigenen Maklerservice
- Instandhaltungsmaßnahmen



MIETHAUSVERWALTUNG

- Vertretung des Eigentümers gegenüber Mietern und sonstigen Dritten
- Abwicklung sämtlicher Korrespondenz mit Mietern und sonstigen Dritten (per Schreiben, Telefon, E-Mail oder im persönlichen Gespräch)
- Vermietung über unseren hauseigenen Maklerservice inkl. Bonitätsprüfung
- Erstellung, Abschluss und Verlängerung von Mietverträgen
- Treuhänderisches Verwalten der Mietkautionen
- Kündigungsbearbeitung
- Durchführen von Abnahmen und Übergaben mit Erstellung einer rechtssicheren Protokollierung
- Führung und Überwachung von Mieterkonten sowie außergerichtliche und gerichtliche Durchsetzung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen gegenüber Mietern durch laufende konsequente und zeitnahe Durchführung von Zahlungserinnerungen und Mahnungen
- Genehmigung und Kontrolle von Mietereinbauten
- Regelmäßige Überprüfung von Mieterhöhungspotenzialen
- Durchsetzung der Hausordnung

Buchhaltung

- Führen eines separaten Bankkontos im Namen des Eigentümers bzw. der Eigentümergemeinschaft
- Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung
- Rechnungsprüfung in sachlicher und rechnerischer Hinsicht
- Abgestimmtes Berichtswesen nach den Anforderungen des Auftraggebers
- Erstellung von Ausgangsrechnungen inklusive Überwachung des Zahlungseingangs
- Abwicklung des kompletten Zahlungsverkehrs

Nebenkostenmanagement

- Prüfung und Optimierung aller Betriebs- und Heizkostenarten
- Vertragsmanagement für Versorger, Versicherungen und Wartungsdienstleistungen
- Neuabschluss von Verträgen in Abstimmung mit den Eigentümern und unter Berücksichtigung unserer kostengünstigen Rahmenverträge
- Abstimmung und Datenaustausch mit Abrechnungsfirmen

Instandhaltungsmanagement

- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen, kostenoptimalen Mängelbeseitigung und Instandhaltung
- Veranlassen aller gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen und Prüfungen
- Überwachung von Dienstleistern und Handwerkern und ggf. Abnahme von Leistungen
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen und Sicherheitseinbehalten
- Wahrung der Verkehrssicherheit und unverzügliche Einleitung von Sofortmaßnahmen zur Gefahren- und Schadensabwehr
- Prüfung und Abwicklung von Versicherungsschäden
- Technische Objektüberwachung und regelmäßige Objektbegehung
- Empfehlung von Maßnahmen zur Werterhaltung Ihres Objekts

MEHR QUALITÄT PRO QUADRATMETER

Profitieren Sie von unseren umfassenden Immobilienkenntnissen in allen Lebenszyklen und sichern Sie langfristig und nachhaltig den Wert Ihrer Immobilie.

Unser Team besteht aus erfahrenen und sehr gut ausgebildeten Immobilienspezialisten, die ihre Kompetenz und Leistungsstärke bereits vielfach unter Beweis gestellt haben. Unter der Leitung der Geschäftsführung wurde bereits mehrfach die Bewirtschaftung großer Wohnimmobilienprojekte optimiert und der Wert der Immobilien dadurch nachhaltig spürbar gesteigert.



Wir bieten vielfältige, qualitativ hochwertige Dienstleistungen rund um die Immobilie für Eigentümer und Nutzer.

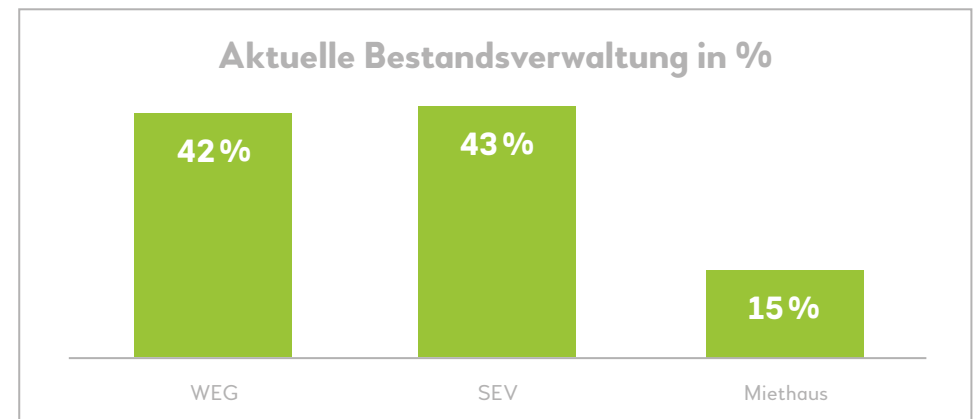


MIT KNOW-HOW UND ENGAGEMENT VERWALTET

Hier finden Sie eine kleine Auswahl unserer Referenzen – vielleicht gehört auch Ihre Immobilie bald dazu. Fragen Sie uns an: Wir stellen Ihnen unverbindlich unsere individuellen Leistungspakete vor.

Die KAPALL Immobilienmanagement GmbH ist Spezialist für alle Arten der Fremdverwaltung im Immobilienbereich, insbesondere in der Verwaltung von Neubauten und neu gegründeten Wohnungseigentümergeinschaften. Auch Denkmalschutz, Architektenhäuser und Untergemeinschaften zählen zu unserem Tagesgeschäft. Im Verwaltungsbestand der KAPALL befinden sich Eigentümergeinschaften, Sondereigentumseinheiten, Miethäuser, Mietpools und Genossenschaften. Als Fremdverwalter managen wir die uns anvertrauten Immobilien in den unterschiedlichen Lebenszyklen gewissenhaft und sorgen für eine nachhaltige Wertschöpfung Ihrer Investition.

Der Fokus unserer Tätigkeiten liegt im Bereich Berlin und Umgebung.





WEG BERLIN-SCHÖNEBERG

Der mit dem deutschen Architekturpreis ausgezeichnete Neubau in Schöneberg besteht aus mehreren Wohnungseigentümergeinschaften. Die modern eingerichteten und geschnittenen Wohnungen glänzen nicht nur von außen mit einer herausragenden Optik.

Projektumfang: mehrere einzelne WEGs

Besonderheiten: Neubau/WEG-Erstverwaltung

SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

In den Stadtteilen Schöneberg, Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf, Tegel und Pankow für deutsche sowie internationale Kapitalanleger.

Projektumfang: ca. 500 Wohneinheiten

Besonderheiten: teilweise Denkmalschutz, Vertretung diverser Eigentümergruppen in den entsprechenden Wohnungseigentümergeinschaften, Interessensvertretung des Eigentümers gegenüber dem Mieter



WEG BERLIN-KREUZBERG

Die WEG bildete sich aus Bauwilligen jeder Altersstufe, die überwiegend im angrenzenden Bergmannkiez in Gründerzeitbauten zur Miete wohnten und in ihrem Umfeld bezahlbaren Wohnraum auf Eigentumsbasis suchten. Entstanden ist ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche im Erdgeschoss in Niedrigenergiebauweise unter Verwendung umweltverträglicher Materialien und modernster Gebäudetechnik inkl. selbstbetriebenem BHKW für Heizung, Warmwasser und Stromerzeugung.

Projektumfang: 23 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten

Besonderheiten: Bruchteileigentümer des Quartierparks, eigenes BHKW

Ausführliche Informationen und weitere Referenzen stellen wir Ihnen auf Anfrage gern zusammen. Unser Teamleiter Dennis Prochnow steht Ihnen unter Tel. +49 30 43009-264 zur Verfügung.



KAPALL MITARBEITER – EIN STARKES TEAM

Unsere Unternehmenskultur ist die Basis für verlässliche, freundliche und kompetente Mitarbeiter.

Das KAPALL Team besteht aus engagierten Immobilienkaufleuten und Immobilienfachwirten mit langjähriger Erfahrung in der Immobilienbranche. Als Arbeitgeber legen wir Wert auf ein nachhaltiges Reputationsmanagement und investieren regelmäßig in Maßnahmen zur Fortbildung und Mitarbeiterbindung.

Stefan Claus, KAPALL Geschäftsführer

ist seit 2006 in verschiedenen Funktionen innerhalb der CLAUS Unternehmensgruppe tätig und zeichnet u. a. verantwortlich für den Aufbau des Bereichs Property Management.

Alexandra Stubbe, KAPALL Geschäftsführerin

verfügt über umfassende Erfahrungen in den Bereichen Projektentwicklung und -steuerung sowie dem Management komplexer, gewerblicher Immobilienbestände.

Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gern.



Seit über 12 Jahren ist unser **Teamleiter Dennis Prochnow** im Bereich der Wohnungseigentums- und Miethausverwaltung tätig und verfügt über umfangreiche Praxiserfahrung in sämtlichen Bereichen der Wohnungseigentumsverwaltung.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dennis Prochnow steht Ihnen gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

 **+49 30 43009-264**
 **d.prochnow@kapall.berlin**



KAPALL Immobilienmanagement GmbH
Am Borsigturm 53 | 13507 Berlin

In Tegel für Berlin

Die KAPALL Immobilienmanagement GmbH ist ansässig im Herzen von Tegel. Der Standort am Borsigturm 53, in den firmeneigenen Geschäftsräumen der CLAUS Unternehmensgruppe, ist durch die öffentlichen Verkehrsmittel (U6 u.a.) und die nahegelegene Stadtautobahn (Ausfahrt Holzhauser Straße) gut zu erreichen. Durch die verkehrsgünstige Lage können wir nicht nur in Berlin, sondern auch im Umland unsere Verwaltungsleistung anbieten. Besuchen Sie uns gerne!

www.kapall.berlin



KAPALL Immobilienmanagement GmbH
Am Borsigturm 53, 13507 Berlin

Tel.: +49 30 43009-0
Fax.: +49 30 43009-110

Mitglied im:



WWW.KAPALL.BERLIN