rekla

Dienstleistungsgesellschaft für das Grundstücks- und Wohnungswesen mbH

Kompetenz und Erfahrung seit 1997

Bachestr. 5
12161 Berlin
Telefon: 030 89094115
Telefax: 030 89094116
eMail: info@rekla-berlin.de
Internet: www.rekla-berlin.de

Unsere Leistungen

- WEG-Verwaltung
- Sondereigentumsverwaltung
- Verwaltung von Wohnimmobilien
- Verwaltung von Gewerbeimmobilien
- Nebenkostenabrechnung
- Vertragsmanagement
- Flächenoptimierung
- Vermietungsanalyse und Vermietung
- Beratung
- Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Bewertung von Mieten und Pachten
- Überwachung und Durchführung von Bauleistungen

WEG-Verwaltung

Unsere WEG-Verwaltung sichert Ihnen eine fachgerechte Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in allen Bereichen. Die Schwerpunkte liegen in der allgemeinen Verwaltung, der Objekt-bewirtschaftung und -verwaltung, der Vermögensverwaltung und der technischen Verwaltung, insbesondere unter den Gesichtspunkten der WEG Novellierung zum 01.12.2020.

WEG-Verwaltung (Leistungen)

- ✓ Erstellen von Wirtschaftsplänen
- ✓ Erstellen der Jahresabrechnung
- ✓ Durchführung von Versammlungen inkl. Niederschrift
- ✓ Überwachung der Gemeinschaftsordnung
- ✓ Überwachung von Leistungen Dritter
- ✓ Vertragsmanagement
- ✓ Kontoverwaltung
- ✓ Rechnungswesen
- ✓ Buchhaltung
- ✓ Hausgeldinkasso
- ✓ Technischen Kontrollen am Gemeinschaftseigentum
- ✓ Durchführung und Kontrolle der laufenden Instandhaltung
- ✓ Regelmäßige Begehungen

Sondereigentumsverwaltung

Hierbei handelt es sich um die komplette Mietverwaltung Ihres Wohn-/Teileigentums innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Sondereigentumsverwaltung (Leistungen)

- Entgegennahme oder Einzug der Mieten, Nebenkosten und sonstigen Nutzungsentgelte zu den Fälligkeitsterminen Eingangskontrolle
- Geltendmachung vereinbarter Mieterhöhungen, soweit der Erhöhungsbetrag unmittelbar mietvertraglich bestimmt ist und Umlage der gesetzlich zulässigen Betriebskosten.
- Leistung aller für die Bewirtschaftung notwendiger Zahlungen an den Fälligkeitsterminen, sofern diese das Sondereigentum betreffen.
- Abschluss von Wartungsverträgen mit entsprechenden Fachfirmen, z. B. Wartung einer dezentralen Warmwasseraufbereitungsanlage.
- Veranlassung und Überwachung aller erforderlichen laufenden Instandhaltungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen.
- Abrechnung der Betriebskosten gegenüber dem Mieter nach Wirksamwerden der Jahresabrechnung durch Beschluss der Eigentümerversammlung.
- Kündigung bzw. Entgegennahme von Kündigungen.
- Neuvermietung bei Leerstand

Mietverwaltung

Unsere Mietverwaltung ist ein Zusammenschluss aus der klassischer Verwaltung und modernen Elementen zur Optimierung der vorhandenen Gegebenheiten (Vertrags-, Dienstleistungs-, Flächen-, Finanzoptimierung etc.) mit allen üblichen Leistungen und einer Menge Extras für den Eigentümer.

Mietverwaltung (Leistungen)

- Vereinnahmen und Verwaltung des Mietzinses (im Auftrage des/der Eigentümer)
- Anpassung der Mieten bei Index- und Staffelmietvereinbarungen
- Verhandeln und Gestalten von Mietverträgen und Nachträgen sowie sonstigen gebäudespezifischen Verträgen
- Forderungsmanagement ggü. den Mietern und sonstigen Debitoren
- regelmäßige Abrechnung in vereinbarten Intervallen gegenüber dem/den Eigentümer(n)
- Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen
- Bezahlung anfallender Kosten / Rechnungswesen
- Beauftragung und Bezahlung von Versorgungsleistungen (Abfall, Strom, Wasser und anderes mehr)
- Prüfung monetärer Vorgänge auf Richtigkeit und Effizienz (Miethöhe, Versicherungskosten usw.)
- Umfang der Führung von Büchern wie Objekt- und Mieterakten
- Budget und Wirtschaftsplanung
- Erstellung von Objektberichten und sonstigen Auswertungen für den Eigentümer
- andere kaufmännische Aufgaben (unter anderem die Prüfung und die Optimierung von Energielieferverträgen)
- Betrieb und Kontrolle von technischen Anlagen
- Kontrolle/Überwachung von Dienstleistern (z. B. Reinigung, Gartenpflege)
- Durchführen/Kontrolle von Instandhaltungsmaßnahmen (Wartung, Inspektion, Instandsetzung)
- Durchführen von Modernisierungen, nach Rücksprache mit dem/den Eigentümer(n)
- Wohnungsabnahmen und Neuvermietung
- Optimierungsplanung von Verträgen, Flächen, Finanzen, Strukturen etc.

Verwaltung von Gewerbeimmobilien

Oberstes Ziel für uns bei der Verwaltung von Gewerbeimmobilien ist die Entwicklung eines individuellen Konzepts für die Immobilien in Abstimmung mit den individuellen Wünschen und Strategien des Auftraggebers. Dabei ist für uns ein ganzheitlicher Ansatz wichtig.

Die Verwaltung von Gewerbeimmobilien erfordert Spezialwissen, das nur durch fundierte Ausbildung sowie langjährige Erfahrung gewonnen werden kann. Branchenmix, individuelle Vertragsgestaltungen und exakte Abrechnungen entscheiden über den wirtschaftlichen Erfolg jedes Gewerbeobjektes und gerade hier liegen unsere Stärken.

Wir bündeln für Sie alle Kernkompetenzen des Immobilienmanagement in einer Hand. Dort, wo unsere Präsenz vor Ort erforderlich ist, sind wir selbstverständlich auch vertreten. Dabei geht es uns immer darum solvente und zufriedene Mieter zu binden.

.

Verwaltung von Gewerbeimmobilien (Leistungen)

- Analysieren der jeweiligen Marktsituation und Ableitung der zweckmäßigsten Vermietungs- und Vermarktungsstrategien (Branchenmix, Mieterstruktur und Vertragskonzeption)
- Aufstellung und Entwicklung von Vermietungskonzepten
- Aushandeln von bestmöglichen Mietverträgen und Überwachung der Einhaltung aller damit verbundenen Verpflichtungen
- Durchführung von Übergaben und Abnahmen
- Einziehen und Verbuchen der Mietzahlungen, Zahlungsüberwachung einschließlich eines aktiven Forderungsmanagements und Rechtsverfolgung
- Führen von Mietkautionskonten
- Zahlungsverkehr mit Lieferanten, Versorgern und Kommunen
- Führen der Gesellschaftsbuchhaltung/Objektbuchhaltung
- Pflege der Mietverhältnisse durch gute persönliche Kontakte zu den Mietern
- Erkennen von Mietsteigerungspotenzialen und deren Umsetzung
- Laufende Analysen und qualitatives Reporting zu Standort-, Geschäfts- und Umsatzentwicklung
- Betriebskostenmanagement zur Reduzierung der Nebenkosten
- Erstellen von zeitnahen Jahresabrechnungen für die Mieter
- Monatliches transparentes Reporting über alle wesentlichen Vorkommnisse, Zahlen und Kennzahlen des Objekts für den Eigentümer
- **Technische Verwaltung**
- Technische Betreuung und Überwachung von Bauleistungen, Modernisierungen sowie Gewährleistungsverfolgung
- Durchführung regelmäßiger Objektbegehungen
- Bei Mieterwechseln, notwendigen Reparaturen, Umbau-, Sanierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen - Ausschreibungen, Vergabe und Überwachung der Arbeiten
- Steuern und Kontrollieren der Arbeiten der Hausmeister, Handwerker und Dienstleister
- Organisieren der erforderlichen Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Modulare Leistungen

Wollen Sie für etwas bezahlen, dass Sie gar nicht benötigen? Mit Sicherheit nicht.
Aus diesem Grund bietet wir unseren Kunden ein modulares Leistungsportfolio an, aus dem Sie sich als Kunde genau die Leistungen zusammenstellen können, die Sie auch wirklich benötigen.

In der Praxis bedeutet das: Sie wählen frei aus welche unserer Leistungs-Module Sie in Anspruch nehmen möchten und bezahlen nur diese.

Dies ist speziell für Eigentümer interessant die Vieles aber nicht Alles selber machen.

rekla

Dienstleistungsgesellschaft für das Grundstücks- und Wohnungswesen mbH

Modulare Leistungen

Vorbereitung, Prüfung und Erstellung von NK-Abrechnung

Prüfung und Optimierung von Flächen, insbesondere Leerständen

Prüfung und Optimierung von Miet- und/oder Dienstleistungsverträgen

Prüfung und Optimierung der Vermietungssituation

Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen inkl. Vor- und Nachbereitung

Mikro- und Makroanalyse des Standortes

Vermittlung von Immobilien

Beim Ver- oder Ankauf einer Immobilie ist ein hohes Maß an Fachkompetenz erforderlich. Wir bieten einen maßgeschneiderten Service, angefangen über die Bewertung Ihrer Immobilie zur Ermittlung eines realistischen Marktpreises für den zeitnahen Verkauf bis hin zur Begleitung bei der Übergabe Ihrer neuen Immobilie.

Wir fangen dort erst an, wo die meisten klassischen Makler aufhören.

Mietpreisbewertung

Zur Ermittlung einer marktüblichen Miete oder Pacht, einer zulässigen Höchstmiete oder einer ortsüblichen Miete bewerten wir die hierfür erforderlichen Parameter und werten diese gemessen an den tatsächlichen Gegebenheiten aus.

So erhalten Sie einen gezielten Überblick über die erzielbare Miete oder Pacht einer Immobilie.

- Überprüfung der zulässigen Höchstmiete
- Überprüfung von Mieterhöhungen
- Feststellung der ortsüblichen Miete/Pacht
- Mietpreisfindung und Überprüfung bei Gewerbeobjekten
- Mietpreisfindung bei Spezialimmobilien

Bewertung von Immobilien

Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB werden je nach Immobilie die unterschiedlichen Verfahren gem. den Vorgaben der ImmoWertV herangezogenen:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Wir sichern Ihnen eine fachlich fundierte und trotzdem kostengünstige Bewertung Ihrer Immobilie zu.

Projektplanung und Durchführung von Bauleistungen

Die Planung, Überwachung und Steuerung von Bauleistungen gehört ebenso zu unseren Leistungen wie deren fachgerechte Durchführung mit unseren Kooperationspartnern. Ebenso die Erstellung von Grundrissen etc.

Um- oder Ausbauten erfolgen für Sie als Eigentümer aus einer Hand, mit allen Garantien und Gewährleistungen.

Referenzobjekte

rekla

Dienstleistungsgesellschaft für das Grundstücks- und Wohnungswesen mbH

Albestr. 26, Berlin
Fürbringerstr. 6, Berlin
Brunowstr. 53, Berlin
Kollwitzstr. 54, Berlin
Bildhauerweg 31, Berlin
Fuldastr. 58, Berlin
Mauserstr. 5/7, Berlin
Dortustr. 13/14, Potsdam
Berkaer Str. 25, Berlin
Bizetstr. 128, Berlin
Niedstr. 7, Berlin
Jägerstr. 23, Potsdam
Burgunder Str. 3, Berlin
Spessartstr. 21, Berlin
Hufelandstr. 41, Berlin
Rotherstr. 5, Berlin
Kaunstr. 16, Berlin
Lübecker Str. 3, Berlin
Berchtesgadener Str. 8, Berlin
Mainauer Str. 11, Berlin
Stubenrauchstr. 67, Berlin
G.-Scholl-Str. 96, Potsdam

Ansbacher Str. 52, Berlin
Berliner Str. 91, Berlin
Weserstr. 14, Berlin
Yorckstr. 3, Berlin
Donaustr. 23, Berlin
Albestr. 9, Berlin
Wiesbadener Str. 11/12, Berlin
Handjerystr. 93, Berlin
Lindenstr. 36, Berlin
Walter-Rathenau-Str. 15, Zwickau
Ebertystr. 31, Berlin
Bizetstr. 128, Berlin
Wrangelstr. 10
Kurze Str. 3b, Berlin
Lehmbruckstr. 8, Berlin
Wägnerstr. 18, Dresden
Lasallestr. 3-7, Zwickau
Königsweg 222, Berlin
Karl-Marx-Str. 28, Berlin
Silbersteinstr. 114 , Berlin
Königstr. 63-64, Berlin
Wilhelm-Hauff-Str. 9, Berlin

Mitglied im

ivd

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e.V.

BBA

Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.

v.v.s Verband der Vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg