





## Immobilien-Management

Wir verstehen uns als ganzheitliche Immobilienmanager. Unser Team kümmert sich mit persönlichem Engagement und tiefgreifender Erfahrung sowie Fachwissen um Ihre Immobilien über deren gesamten Lebenszyklus.



## Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit definieren wir mit Ihnen über klar gesteckte Ziele durch aktives und unternehmerisches Management. Profitieren Sie von unserem sorgfältigen und gleichzeitig vorausschauenden sowie fachlichen Blick auf Ihre Immobilien.



## Transparenz

Interne sowie externe Berichterstattung und aktive Kommunikation hilft Vertrauen aufzubauen und stets die Werte Ihrer Investitionen im Fokus zu haben.



## Integrität

Unsere moralischen Werte in Verbindung mit unserem verantwortungsvollen Handeln ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche Zusammenarbeit und die Basis für treuhänderische Sorgfaltspflicht.



## Gewinnorientiert

Wir schaffen Mehrwert für Ihre Immobilie mit Kompetenz, innovativer Technik und einem Netzwerk professioneller Partner. Mit Knowhow - angefangen beim Kostenmanagement bis hin zu ökologischen Zukunftsmaßnahmen - sind Ihre Immobilien in den richtigen Händen ein Erfolgsfaktor!



## Rechtssicherheit

Es ist uns wichtig, rechtzeitig Chancen wahrzunehmen und Risiken zu minimieren. Wir stellen den Anspruch auf Rechtsmittelklarheit und die Gewährleistung von Rechtsvorschriften durch regelmäßige Weiterbildung und Rücksprache mit unseren Fachanwälten sicher.



## Allumfassend

Rundum-Sorglos-Paket für Ihre Immobilien.



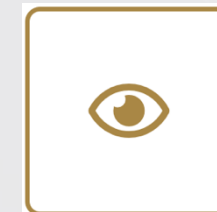
## Property management

We combine all parts of property management and are proud to view ourselves as holistic property managers. Our team takes care of your properties throughout their entire life cycle with personal commitment and in-depth experience and expertise.



## Sustainability

We define sustainability with you through clearly set goals combined with active and entrepreneurial management. Benefit from our careful and at the same time forward-looking and professional view of your properties.



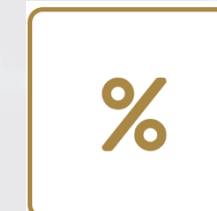
## Transparency

Internal and external reporting plus active communication builds trust to keep the value of your investments in focus.



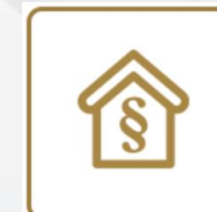
## Integrity

Our moral values in combination with our responsible actions are the requirements for successful cooperation and the foundation for fiduciary due diligence.



## Profit-oriented

We create added value for your property through competence, innovative technology, and a network of professional partners. With know-how - from cost management to ecological measures for the future - your properties are a success factor in the right hands!



## Legal certainty

It is important for us to seize opportunities and minimize risks in good time. We ensure that legal remedies are clear and legal regulations are guaranteed by regular further training and consultation with our specialist lawyers.



## All-embracing

An all-round carefree package for your properties.





**Alexandra Popov**  
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
Geschäftsführende Gesellschafterin



**Alexandra Schneider**  
Dipl. Kauffrau  
Gesellschafterin

## Sehr geehrte Kunden, Partner und Investoren,

Mit über 20 Jahren Berufserfahrung wird unsere Arbeitsweise von Integrität und Professionalität geleitet.

Wir - im Team - sind seit 1997 am Markt tätig. Unsere Dienstleistungen umfassen das gesamte Spektrum, von Miet- und WEG-Verwaltung, Fondsverwaltung sowie Sondereigentumsverwaltung.

Als inhabergeführte Hausverwaltung stehen wir für die verantwortungsbewusste Umsetzung höchster Sorgfalts- und Treuhandpflicht bei der Verwaltung sowie Pflege von Immobilien. Unsere Auftraggeber sind Privatpersonen, Immobilieninvestoren und Immobilienunternehmen.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind ausgewiesene Fachspezialisten. Wir legen großen Wert auf permanente Ausbildung und Weiterbildung, um Ihnen jederzeit praxisorientiert und kompetent unsere Dienstleistungen und Beratungen anbieten zu können. Verbindlichkeit und Diskretion bestimmen unser Kundenverhältnis ebenso wie Umgänglichkeit und Kreativität. Wir setzen auf langfristige, vertrauensvolle Beziehungen basierend auf Qualität und Engagement.

## Dear customers, partners and investors.

With over 20 years of professional experience, our approach is driven by integrity and professionalism.

We - as a team - have been active in the real estate management market since 1997. Our services cover the entire spectrum, from rental and condominium management, fund management, and special property management.

As an owner-managed property management company, we stand for the responsible implementation of the highest duty of care and fiduciary duty in the management and maintenance of the real estate. Our clients range from private individuals to real estate investors and real estate companies.

Our employees are experienced specialists. We place great importance on continuous training and further education of our team in order to be able to offer you practice-oriented and competent services at all times. Our customer relationships are driven as much by commitment and discretion as they are driven by a creative approach to providing solutions. We truly believe in long-term relationships that are built on quality, commitment and commitment.



## VERMIETUNGS- & FONDSMANAGEMENT

### VERMIETUNGSMANAGEMENT

Wir kennen das Haus, die Bewohnerstruktur und können die Vermietungsaktivitäten so in die optimale Richtung lenken. Eine marktgerechte, zuverlässige, kostenschonende Vermietungsstrategie setzen wir für Ihre Immobilie konsequent um. Von der Kündigung des alten Mieters bis zum Einzug des neuen Mieters bleibt alles in einer Hand.

#### Die Vorteile beim Vermietungsservice:

- Berichtswesen und Reporting
- Projektsteuerung für den Mieterausbau
- Abbau des Leerstands durch Vermietungsstrategien
- Fachkundige Ermittlung der Miethöhe unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage
- Handwerker – Vermittlung aller Gewerke für den Fall, dass vor einer Neuvermietung eine Renovierung oder Sanierung erforderlich ist

#### Kleine Maßnahmen mit großer Wirkung:

- Vorschläge für (vermietungsfördernde) Instandhaltungen, kleinere Maßnahmen für eine zeitgemäße und erfolgreiche Vermietung

### FONDSMANAGEMENT

Im Rahmen der Fondsverwaltung betreuen wir geschlossene und offene Immobilienfonds. Die erfolgreiche Verwaltung von Immobilienfonds basiert auf Fachwissen, das nur durch eine solide Ausbildung und Weiterbildung sowie durch langjährige Erfahrung erworben wird. Die individuelle und bedarfsgerechte Betreuung der einzelnen Immobilienfonds entscheidet über den wirtschaftlichen Erfolg.

#### Unser Leistungsspektrum:

- Begleitung von Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen
- Erstellung langfristiger Liquiditätsprognosen
- Vorbereitung und Durchführung von Gesellschafterversammlungen
- Entwicklung von Vermietungsstrategien und Ausarbeitung von Vermietungskonzepten
- Aktives Immobilienmanagement
- Vermietungsmanagement - Leerstandsabbau
- Vollständige Objektbuchhaltung
- Mieter-, Forderungs- und Betriebskostenmanagement

## RENTAL & FUND MANAGEMENT

### RENTAL MANAGEMENT

We know the house, the resident structure, and can thus steer the letting activities in the optimal direction. We consistently implement a market-driven, reliable, cost-saving letting strategy for your property, from the termination of the old tenant to the move-in of the new tenant, everything remains in one hand.

#### The advantages of the rental service:

- Reporting
- Project management for the tenant fit-out
- Reduction of vacancies through letting strategies
- Expert determination of the rent level taking into account the current market situation
- Craftsmen - Mediation of all trades in case renovation or refurbishment is required before a new lease is concluded

#### Small measures with great effect:

- Proposals for (lease-promoting) maintenance, smaller measures for a modern and successful letting

### FUNDMANAGEMENT

Within the framework of fund management, we look after closed and open-end real estate funds. The successful management of real estate funds is based on specialist knowledge that can only be acquired through solid training and further education as well as many years of experience. The individual and needs-based management of every real estate funds is decisive for economic success.

#### Our range of services:

- Monitoring of maintenance/repair measures
- Preparation of long-term liquidity forecasts
- Preparation and implementation of shareholders' meetings
- Development of letting strategies and preparation of letting concepts
- Active property management
- letting management - vacancy reduction
- Complete object accounting
- Tenant, receivables and operating costs management



## MIETVERWALTUNG & SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

### MIETVERWALTUNG

In der Mietshausverwaltung betreuen wir die Eigentümer von nicht in Wohneigentum aufgeteilten Mehrfamilienhäusern sowie von Büro- und Geschäftshäusern und verstehen als Treuhänder Ihre Immobilie.

#### Dabei übernehmen wir zahlreiche Aufgaben:

- Aktives Immobilienmanagement
  - Mieterwechsel
  - Mietanpassung
  - Instandhaltung und Instandsetzung
  - Mietoptimierung, Mieterhöhung und Modernisierung
- Vermietungsmanagement, Leerstandsabbau
- Vollständige Objektbuchhaltung
- Mieter-, Forderungs- und Betriebskostenmanagement
- Controlling sowie Reporting & Benchmarking

### SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

Wir regeln alle Belange zwischen Ihnen als Vermieter und Ihrem Mieter im Rahmen einer professionellen Verwaltung innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft.

#### Aufgabenbereiche:

- Auswahl geeigneter Mietinteressenten sowie Abschluss von schlüssigen Mietverträgen und Kautionsverwaltung
- Überwachung der laufenden Mietzahlungen
- Durchführung möglicher Mietpreisanpassungen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen
- Abnahme Ihrer Wohnung bei Ein- und Auszug des Mieters sowie Kautionsabrechnung
- Erstellung jährlicher Betriebskostenabrechnungen für Ihre Mieter auf Basis der Hausgeldabrechnungen der Eigentümergemeinschaft
- Schnelle, professionelle und (außer) gerichtliche Klärung mit den Mietern bei Mietrückständen sowie Rückführung dieser
- Veranlassung notwendiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten für Ihr Sondereigentum
- Jährliches Reporting aller Einnahmen und Ausgaben für Ihre Steuererklärung

## RENTAL & SPECIAL PROPERTY MANAGEMENT

### RENTAL MANAGEMENT

In tenement management, we look after the owners of apartment buildings not divided into the residential property as well as office and commercial buildings and act as trustees for your property.

#### We take on numerous tasks:

- Active property management
  - Change of tenant
  - Rent adjustment
  - Maintenance and repair
  - Rent optimization, rent increases, and modernization
- letting management, vacancy reduction
- Complete object accounting
- Tenant, receivables and operating costs management
- Controlling and Reporting & Benchmarking

### SPECIAL PROPERTY MANAGEMENT

We settle all matters between you as a landlord and your tenant within the framework of professional management within a condominium owners' association.

#### Responsibilities:

- Selection of suitable prospective tenants as well as the conclusion of conclusive rental agreements and deposit management
- Monitoring of current rental payments
- Implementation of possible rent adjustments following the statutory provisions
- Acceptance of your apartment when the tenant moves in and out, and settlement of the deposit
- Preparation of annual operating cost statements for your tenants based on the condominium fee statements of the owners' association
- Fast, professional and (out of court) clarification with the tenants in the event of rent arrears, as well as the repayment of these arrears
- Arrangement of necessary maintenance and repair work for your special property
- Annual reporting of all income and expenses for your tax return



## Vermietungsmanagement

### Vermietungsmanagement

Wir kennen das Haus, die Bewohnerstruktur und können die Vermietungsaktivitäten so in die optimale Richtung lenken. Eine marktgerechte, zuverlässige, kostenschonende Vermietungsstrategie setzen wir für Ihre Immobilie konsequent um.

Von der Kündigung des alten Mieters bis zum Einzug des neuen Mieters bleibt alles in einer Hand.

#### Die Vorteile beim Vermietungsservice:

- Berichtswesen und Reporting
- Projektsteuerung für den Mieterausbau
- Abbau des Leerstands durch Vermietungsstrategien
- Fachkundige Ermittlung der Miethöhe unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage
- Handwerker – Vermittlung aller Gewerke für den Fall, dass vor einer Neuvermietung eine Renovierung oder Sanierung erforderlich ist

#### Kleine Maßnahmen mit großer Wirkung:

- Vorschläge für (vermietungsfördernde) Instandhaltungen, kleinere Maßnahmen für eine zeitgemäße und erfolgreiche Vermietung

### Leistungsüberblick für Vermieter

- Anfertigung sämtlicher Vermietungsunterlagen sowie Gestaltung eines Onlineexposés
- Veröffentlichung des Inserates in Deutschlands führenden Onlineportalen
- Koordination und Durchführung von Besichtigungsterminen
- Gesamte Abwicklung des Vermietungsprozesses - Dokumentenmanagement wie Schufa, Selbstauskunft, Einkommensnachweise, Mietvertrag, Kautions, Meldungen und Übergabe inklusive Protokoll

## RENTAL MANAGEMENT

### Rental Management

We know the estate, the occupant structure and can thus steer the letting activities in the optimal direction. We consistently implement a market-driven, reliable, cost-saving leasing strategy for your property. From the termination of the old tenant to the move-in of the new tenant, everything remains in one hand

#### Advantages with a rental service:

- Reporting
- Project management for tenant improvement
- Reduction of vacancies through rental strategies
- Expert determination of the rental amount, taking into account the current market situation
- Craftsmen - mediation of all parties in the event that renovation or refurbishment is required prior to a new renting

#### Small measures with a big impact:

- Proposals for (rental-promoting) maintenance, smaller measures for contemporary and successful letting

### Service Overview

- Preparation of all rental documents and design of an online exposé
- Publication of the advertisement in Germany's leading online portals
- Coordination and execution of viewing appointments
- Complete handling of the rental process - document management such as Schufa, self-disclosure, proof of income, rental agreement, deposit, notifications and handover including protocol



## SOZIAL AKTIVES MIETMANAGEMENT

### Sozial Aktives Mietmanagement

Mit dem sozial aktivem Mietermanagement setzt IntigrA neue Maßstäbe in der Immobilienverwaltung. Ziel ist es, den Gemeinschaftscharakter zu fördern, soziale Dynamiken positiv zu beeinflussen und langfristige Wertsteigerung für Immobilie und Eigentümer zu erzielen.

Kern dieses Ansatzes ist eine umfassende Standortanalyse. Auf Basis dieser Erkenntnisse werden innovative Konzepte entwickelt, die generationsübergreifende Gemeinschaften fördern. Strategische Maßnahmen, wie die Ansiedlung von Dienstleistern und Bildungsangeboten sowie die Bereitstellung altersgerechter Infrastruktur unterstützen die Bedürfnisse unterschiedlichster Zielgruppen.

Ein zentrales Element des sozial aktiven Mietermanagements ist die Einbindung der Bewohner. Durch gezielte Gespräche und Umfragen werden ihre Perspektiven berücksichtigt und in die Gestaltung des Quartiers eingebracht. Die Umgestaltung von Gemeinschaftsflächen, wie Spielplätzen, Sitzgelegenheiten und beleuchteten Treffpunkten, stärkt das Zusammengehörigkeitsgefühl und schafft ein sicheres, einladendes Umfeld.

Erfolge zeigen, dass diese Maßnahmen nicht nur die Lebensqualität der Bewohner verbessern, sondern auch wirtschaftliche Vorteile bringen: Vandalismus und Mieterfluktuation werden reduziert, während die Identifikation mit dem Wohnumfeld wächst. Mit diesem Konzept hat die IntigrA erfolgreich soziale Brennpunkte mit 50 % Leerstand zu lebendigen Orten der Gemeinschaft transformiert, welche innerhalb weniger Jahre nahezu vollvermietet sind.

Dieser Ansatz kombiniert soziale Verantwortung mit wirtschaftlichem Erfolg und zeigt, wie Mietermanagement als Hebel für nachhaltige Quartiersentwicklung wirken kann.

### Gemeinschaft stärken, Werte schaffen

#### Vorteile:

- Langfristige Wertsteigerung: Sozial aktive Maßnahmen steigern nicht nur die Lebensqualität, sondern auch die Attraktivität und Bewertung der Immobilien.
- Kostenersparnis durch Stabilität: Reduzierter Leerstand, geringere Fluktuation und weniger Vandalismus senken die Kosten.
- Attraktive Positionierung: Immobilien werden durch gezielte Vermietungskonzepte für spezifische Zielgruppen, wie Berufstätige, Senioren oder junge Familien, nachhaltig attraktiver.
- Stärkung der Reputation: Sozial verantwortliches Handeln trägt zur positiven Wahrnehmung bei Mietern, Nachbarn und potenziellen Investoren bei.

#### Leistungen:

- Umfassende Standortanalysen: Bewertung der Bedürfnisse der Bewohner und lokaler Arbeitgeber.
- Entwicklung innovativer Nutzungskonzepte: Individuell zugeschnittene Lösungen für generationsübergreifendes Wohnen, kinderfreundliche Infrastruktur oder berufsbezogene Wohnmodelle.
- Gezielte Vermietungsstrategien: Ansprache spezifischer Zielgruppen, etwa durch Kooperationen mit lokalen Großunternehmen oder gezielte Werbekampagnen.
- Optimierung von Gemeinschaftsflächen: Gestaltung sicherer, einladender Treffpunkte und sozialer Infrastruktur, die den Zusammenhalt fördern.
- Steigerung der Mieterbindung: Regelmäßige Kommunikation, transparente Mietverhältnisse und aktive Beteiligung der Bewohner am Quartiersleben.
- Senkung von Leerstand und Vandalismus: Durch ein aktives Management wird das Risiko von ungenutztem Wohnraum oder Schäden minimiert.
- Langfristige Werterhaltung: Mit sozial orientierten Strategien schaffen wir stabile Quartiere, die Investitionen schützen und langfristig Rendite sichern.

## AKTIV SOCIAL TENANT MANAGEMENT

### AKTIV SOCIAL TENANT MANAGEMENT

With its socially active tenant management approach, IntigrA sets new benchmarks in property management. The goal is to foster a strong sense of community, positively influence social dynamics, and achieve long-term value growth for properties and their owners.

The foundation of this approach lies in comprehensive site analysis. Based on these insights, innovative concepts are developed to promote intergenerational communities. Strategic measures, such as attracting service providers and educational institutions, as well as offering age-appropriate infrastructure, address the diverse needs of various target groups.

A central pillar of socially active tenant management is the involvement of residents. Through targeted discussions and surveys, their perspectives are integrated into the development of the neighborhood. The redesign of communal areas, such as playgrounds, seating areas, and well-lit meeting points, strengthens the sense of community and creates a safe, welcoming environment.

Successes demonstrate that these measures not only improve residents' quality of life but also bring significant economic benefits: vandalism and tenant turnover are reduced, while identification with the living environment grows. Using this approach, IntigrA has successfully transformed social hotspots with 50% vacancy rates into vibrant, thriving communities that, within a few years, achieve near full occupancy.

This approach combines social responsibility with economic success, showcasing how tenant management can serve as a powerful tool for sustainable neighborhood development.

### Strengthen a community, create values: Benefits:

- Long-term value growth: Socially active initiatives enhance both the quality of life and the market value of properties.
- Cost savings through stability: Reduced vacancies, lower tenant turnover, and less vandalism translate into lower costs.
- Enhanced market positioning: Properties become more attractive through tailored leasing strategies for specific target groups, such as professionals, seniors, or young families.
- Reputation boost: Socially responsible management strengthens the property's image among tenants, neighbors, and potential investors.

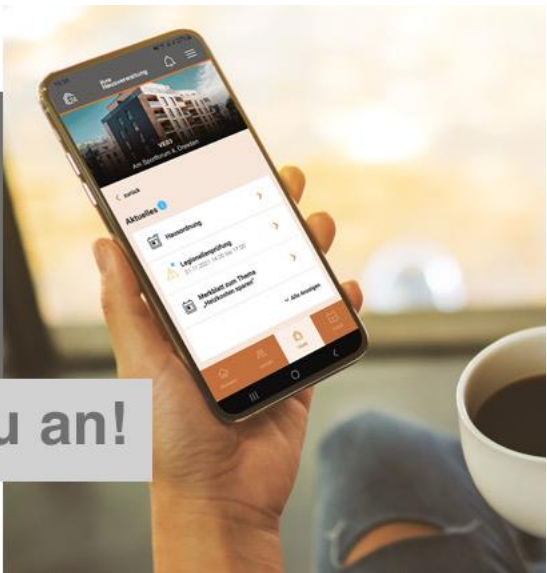
#### Our Services:

- Comprehensive site analysis: Evaluating the needs of residents and major local employers.
- Innovative usage concepts: Tailored solutions for intergenerational living, family-friendly infrastructure, or work-related housing models.
- Targeted leasing strategies: Engaging specific audiences through partnerships with local companies or focused marketing campaigns.
- Community space optimization: Designing safe, welcoming meeting points and social infrastructure to foster community engagement.
- Increased tenant retention: Transparent leasing terms, open communication, and active resident involvement in neighborhood development.
- Reducing vacancy and vandalism: Proactive management minimizes the risk of unused spaces or property damage.
- Long-term asset protection: Socially focused strategies create stable communities that safeguard investments and ensure lasting returns.



# Neu in unserem Angebot für Sie: Das Portal24, das Mieter- & Eigentümer- portal – sogar als App!

Sprechen Sie uns gerne dazu an!



Objekt und Kontakte

06110 Halle (Saale)

Willy-Brandt-Straße 85

Kontakt Daten

Hausverwaltung Palenga

Verwalter

Alverta Palenga

Tel: 0345 / 12 34 56 7

Email: palenga@portal.de

Hausmeister

Reba Kundt

Tel: 0345 / 98 76 54 3

Email: reba@kuntt-hm.de

Buchhaltung

Valene Summann

Tel: 0345 / 12 34 56 9

Email: Valene.summann@portal.de

Vertragsinformationen

Wohneinheit 08 - 3.Obergeschoss links

Zahlungen

Details

Eigenschaften

Ihre monatliche Zahlungsverpflichtung für diese Einheit:

557,00 €

Zahlung per SEPA-Lastschrift

	netto	USt.	brutto
Miete	433,00 €	0,00 €	433,00 €
Betriebskosten-Vorauszahlung	85,00 €	0,00 €	85,00 €
Stellplatz	39,00 €	0,00 €	39,00 €
fällig zum 3. Werktag des Monats			
	557,00 €	0,00 €	557,00 €

SEPA-Lastschrift-Vorabinformation (Pre-Notification):

Die Forderung von 557,00 € ziehen wir mit der SEPA-Lastschrift zum Fälligkeitstag 05.07.2017 ein.

Informationen zum SEPA-Mandat

Mandatsreferenz: IM24RX163N

Gültigkeit: seit 01.06.17

Gläubiger-ID: DE3853497573489

Achtung, es gibt in Kürze Veränderungen an dieser Vertragsposition. Bitte sehen Sie in den Details nach.

Formulare

Bitte wählen Sie ein Formular aus der Liste.

Schadensmeldung

Mietsache

Kundenbezogen

Dokumente

Status	Name	Dateigröße	erstellt am
neu	Stellplatz-Mietvertrag.pdf	1 MB	01.06.2017
geliesen	Ankündigung_Baumaßnahme.pdf	2.5 MB	02.02.2017
geliesen	Austausch_Haustürschlösser.pdf	1 MB	07.01.2017

zu allen Dokumenten

nach oben

Vertragsinformationen

Wohneinheit 08 - 3.Obergeschoss links

Ihre monatliche Zahlungsverpflichtung

Zahlung per SEPA-Lastschrift

Miete

Betriebskosten-Vorauszahlung

Stellplatz

fällig zum 3. Werktag des Monats

Achtung, es gibt in Kürze Veränderungen an dieser Vertragsposition. Bitte sehen Sie in den Details nach.

Formulare

Bitte wählen Sie ein Formular aus der Liste.

Schadensmeldung

Verlustmeldung

Störungsmeldung

Mietsache

Kundenbezogen

nach oben

Schadensmeldung

bei Beschädigung oder Zerstörung bzw. Funktionsausfall von Geräten, Gegenständen, Einrichtungen

Schaden betrifft \*

Mehrfachauswahl möglich

Wohnung

Erstes Auftreten \*

19 März 2017 00:00

Schadensursache \*

bekannt

unbekannt

Beschädigt ist

Mehrfachauswahl möglich

Sonstiges

Beschreibung \*

Die Fugen sind eingerissen. Besonders schlimm in Bad, Küche und Flur. Siehe mitgesendete Fotos.

Dateiname

Schieben Sie Dateien hierher, um sie hochzuladen

Textfeld

abbrechen

absenden

nach oben

Bad

Küche

Flur

11



## HAUPTSITZ GILCHING (Headquarters)

Intigra Immobilien Management GmbH  
Talhofstr. 32a  
82205 Gilching

## NIEDERLASSUNG MÜNCHEN (Branch)

Intigra Immobilien Management GmbH  
Reitmorstraße 25  
80538 München

## NIEDERLASSUNG BERLIN (Branch)

Intigra Immobilien Management GmbH  
Rosenstraße 2  
10178 Berlin

## NIEDERLASSUNG GERA (Branch)

Intigra Immobilien Management GmbH  
Otto-Lummer-Straße 12  
07552 Gera



Tel.: +49 89 215 8398 42  
Fax: +49 89 215 8398 41  
Mail: [info@intigra-immobilien.de](mailto:info@intigra-immobilien.de)  
Web: [www.intigra-immobilien.de](http://www.intigra-immobilien.de)



