

---

# UNTERNEHMENSPRÄSENTATION

---



<b>Unternehmensprofil</b>	Seite 3
<hr/>	
<b>Property Management</b>	
Leistungen	Seite 4
Ausgangslage	Seite 5
Zielstellung und Grundidee	Seite 6-7
Aufgabenverteilung zentrales und lokales Property Management im Detail	Seite 8
Übersicht der Vorteile	Seite 9
Zusammenfassung der Leistungen	Seite 10
<hr/>	
<b>Asset Management</b>	
Leistungen	Seite 11
Leistungen im Einzelnen	Seite 12
Erfolg durch strukturiertes Handeln	Seite 13
<hr/>	
<b>Gemanagtes Gesamtvolumen</b>	Seite 14
<hr/>	
<b>Vertragspartner/Referenzen</b>	Seite 15
<hr/>	
<b>Ansprechpartner</b>	Seite 16-17
<hr/>	

- Gegründet November 2010
- In diesem Zuge Übernahme des Dienstleistungsbereichs der ML Real GmbH (ehemals Cenda Invest AG), gegründet 1975
- Kerntätigkeit Property Management und Asset Management



Firmensitz Berlin - Uhlandstraße

- **erfahren**  
seit 40 Jahren zuverlässiger Geschäftspartner im Immobilienmarkt (vormals Cenda Invest AG)
- **verbunden**  
Off-Market-Realisierung begehrter Berliner Bestandsobjekte und Projekte
- **zuverlässig**  
namhafte Referenzen
- **überzeugend**  
sowohl kaufmännisches als auch technisches Know-how
- **agil**  
Schnelligkeit, Kreativität und ein hohes Maß an Flexibilität

### **Property-Management-Leistungen:**

Der Schwerpunkt der Cenda GmbH liegt in der Steuerung von lokalen Property-Management-Gesellschaften als Dienstleister für ein über Deutschland verteiltes Immobilien-Portfolio.

Durch das praktizierte Konzept der Drittverwaltersteuerung werden die Betreuung der Mieter vor Ort, die Objektbetreuung im Hinblick auf Reparaturen und Instandhaltungsthemen sowie Neuvermietungen sichergestellt.

Aktuell arbeitet die Cenda GmbH mit 20 lokalen Partnerverwaltungen zusammen. Die Partnerverwaltungen haben ihre Firmensitze in einem maximalen Abstand von 80 km zu den betreuten Objekten. Damit ist eine direkte und zügige Betreuung gewährleistet.

### Ausgangslage

Mehrheitlich werden bei bundesweit verstreuten Großportfolien die Property-Management-Leistungen durch eine große, bundesweit tätige Hausverwaltung erbracht. Bei dieser Konzeption sind vor allem folgende Risiken zu erkennen:

1. Der Workflow großer Hausverwaltungen ist sehr schnittstellenintensiv, da verschiedene Leistungen nicht mehr zentral vom örtlich zuständigen Verwalter erbracht werden, sondern dezentral. Somit liegt die klassische A-Z-Tätigkeit nicht mehr in der alleinigen Verantwortung des Verwalters, Arbeitsprozesse können weniger direkt überwacht werden und es kann zu Zeitverzögerungen in der Abarbeitung kommen.
2. Oftmals sind Qualitäten und Kompetenzen in den verschiedenen Niederlassungen geringer als bei kleineren inhabergeführten Verwaltungsunternehmen.
3. Der Aktionsradius liegt bei großen Hausverwaltungen oftmals bis zu 200 km, sodass die Vorortbetreuung teilweise durch den Hausmeisterservice erbracht wird. Es fehlt manchmal die Nähe zum Mieter und damit sind notwendige fluktuationssenkende Maßnahmen durch den Verwalter weniger erkennbar und z. B. auch Aktivitäten im Forderungsmanagement vor Ort nur eingeschränkt leistbar.
4. Bei Schlechtleistung durch die Hausverwaltung würde es aufgrund der umfangreichen Geschäftsbeziehung oft schwierig werden, bei Haftungsfällen einen finanziellen Ausgleich einzufordern, ohne das ganze Vertragskonstrukt zu gefährden.

## Zielstellung und Grundidee

- ⇒ Optimierung der Bewirtschaftung
- ⇒ zentrales Portfolio Management teilt eine Geschäftsadresse mit dem Asset Management
- ⇒ Gesamtverantwortung für die Verwaltung aller Immobilien im Portfolio
- ⇒ zentrale Vermietungssteuerung
- ⇒ zentrale Kontrolle aller Geldflüsse
- ⇒ Betreuung der Objekte vor Ort über einzelne lokale Property Manager als Vermieter, Objektmanager und Techniker

### Zielstellung und Grundidee

Eine nachhaltige Optimierung der Bewirtschaftung der Immobilienportfolien – in den wesentlichen Punkten Vorort-Betreuung, Reaktions- und Bearbeitungszeiten, Qualität sowie Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten – ist unter anderem durch die Schaffung einer Konkurrenzsituation zu erreichen. Daher wurde ein zentrales Portfolio Management installiert, welches überregional unter Hinzunahme von örtlichen Hausverwaltungen agiert.

Das zentrale Portfolio Management teilt eine Geschäftsadresse mit den Mitgliedern des Asset Managements, um den konstanten und zeitnahen Austausch zwischen diesen Aufgabenbereichen u. a. über die direkte Anbindung an das ERP-Programm zu ermöglichen.

In der Konstruktion dieses zentralen Portfolio Managements ist der Property Manager für die Verwaltung aller Immobilien im Portfolio insgesamt verantwortlich bzw. in einem großen Portfolio der Geschäftsführer für die einzelnen Property Manager, denen dann wiederum für die einzelnen Immobilien durch dritte örtliche Hausverwaltungsgesellschaften Objektmanager und Techniker zur Verfügung gestellt werden.

Ebenfalls direkt unter der Geschäftsführung sind die Bereiche Finanzen (Kontrolle aller Geldflüsse innerhalb der Verwaltung; BWA's, Auswertungen etc.), Debitoren Management, Recht, Betriebskostenabrechnung sowie die zentrale Vermietungssteuerung angeordnet. Um die Kontrolle der Finanzen zu gewährleisten, werden alle Mieteinnahmen direkt auf Konten dieser Zentrale vereinnahmt und die Zahlung der Betriebskosten bzw. sonstiger Verwaltungskosten von dort abgewickelt.

Zur Betreuung der Objekte vor Ort werden dann einzelne lokale Property Manager vertraglich gebunden, die den Service der Objekte und die Betreuung der Mieter vor Ort gewährleisten.

### Aufgabenverteilung zentrales Property Management / lokales Property Management im Detail

	Zentrales PM	Lokales PM
- Mieterhöhung	X	
- Vermietung / Kündigungsbearbeitung		X
- Abnahmen/Übergaben / Objektbegehungen		X
- Kautionsverwaltung	X	
- Schriftverkehr / Telefonkontakt mit Mietern		X
- Mahnwesen	X	
- Forderungsmanagement		X
- Abschreibung von Mietforderungen	X	
- Bewirtschaftung		X
- Betriebskostenoptimierung / Benchmarking	X	
- laufende Instandhaltung		X
- a.o. Instandhaltung		X
- Rechnungswesen	X	
- Erstellung von Monats- und Jahresabrechnungen	X	
- Abstimmung mit StB	X	
- Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten	X	
- Berichtswesen / Reporting	X	



### Übersicht der Vorteile

1. Zentraler Manager mit sämtlichen Steuerungsmöglichkeiten und Anordnungsbefugnissen erhöht direkt die Objektperformance.
2. Die schnelle Übermittlung von Informationen und Daten sowie Dokumenten u. a. durch direkte Anbindung an das ERP-Programm seitens des Asset Managements gewährleistet eine schnellere Reaktionszeit seitens des Asset Managements aufgrund enger Kommunikation mit „Echt-Zeit-Daten“.
3. Direkte Steuerung der lokalen Verwalter vor Ort durch die zuständigen „zentralen“ Property Manager – jederzeit 1:1 Daten erhältlich ohne Umwege durch großen Fremdapparat.
4. Man erhält vollständige Kontrolle über sämtliche Zahlungsflüsse, Geldbestände sowie zentrale und zeitliche Steuerung der Geldflüsse.
5. Die örtliche Verwaltung sitzt maximal in ca. 30 – 80 km Entfernung zum Objekt, dadurch erhält man eine bessere Kontrolle und Mieternähe.
6. Man generiert eine verbesserte lokale Vernetzung durch Einschaltung der örtlichen Verwalter und Partizipation an der lokalen Kenntnis des Verwalters in Miet- bzw. Vermietungsfragen.
7. Das Zwischenschalten eines „Generalverwalters“ / Key-Account-Managers entfällt.
8. Durch die Möglichkeit der Kündigung einzelner Verträge ist das gesamte Portfolio nicht gefährdet, sondern man kann punktuell neue geeignete Partner akquirieren.
9. Der zuständige Manager hat direkten disziplinarischen Zugriff auf die eingeschaltete Hausverwaltungsfirma und kann notfalls Sanktionen, Haftungseinforderung bei Fehlverhalten bis zur Kündigung veranlassen.
10. Die Zentrale konzentriert sich auf die finanziellen Themen und die Auswertung der übermittelten Objektdaten, und bleibt vom sehr aufwendigen „Tagesgeschäft an der Immobilie“ verschont.

## Zusammenfassung Leistungen

### Kaufmännische Objektverwaltung

- Vermietung, Vermietungssteuerung, -marketing
- Durchführung von Mieterwechseln (Protokolle)
- Aktenführung
- Geldverkehr über gesonderte Treuhandkonten
- Rechnungsprüfung, -zahlung
- Mahn- und Klagewesen
- Mietforderungsmanagement
- Mietanpassungen
- Bearbeitung von Versicherungsschäden
- Nebenkostenabrechnung

### Allgemeines Berichtswesen/Reporting

- Quartalsweise Erstellung einer Bilanz/GuV
- Erstellung monatliches Eigentümerreporting
- Quartalsweise Soll-Ist-Analysen

### Unterstützung des Asset Managements

- Erstellung detailliertes Jahresbudget
- Initiierung, Koordination und Überwachung des Budgets
- Untersuchung Reporting, ggf. Handlungsempfehlungen an den Eigentümer
- Erstellung Strategieplan
- Objektbezogene Dokumentation zur Unterstützung von beabsichtigten Veräußerungen

### Technische Verwaltung

- Beauftragung, Überwachung Hauswarte
- Beauftragung, Überwachung laufende Instandhaltung
- Beauftragung, Überwachung Instandhaltung im Rahmen von Neuvermietungen
- Ermittlung Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf
- Kontrolle des technischen Betriebsablaufs
- Verfolgung von Gewährleistungs-/Schadensansprüchen
- Steuerung von Drittfirmen zur Ablesung messtechnischer Einrichtungen

### Technische Baubetreuung außerhalb der laufenden Verwaltung

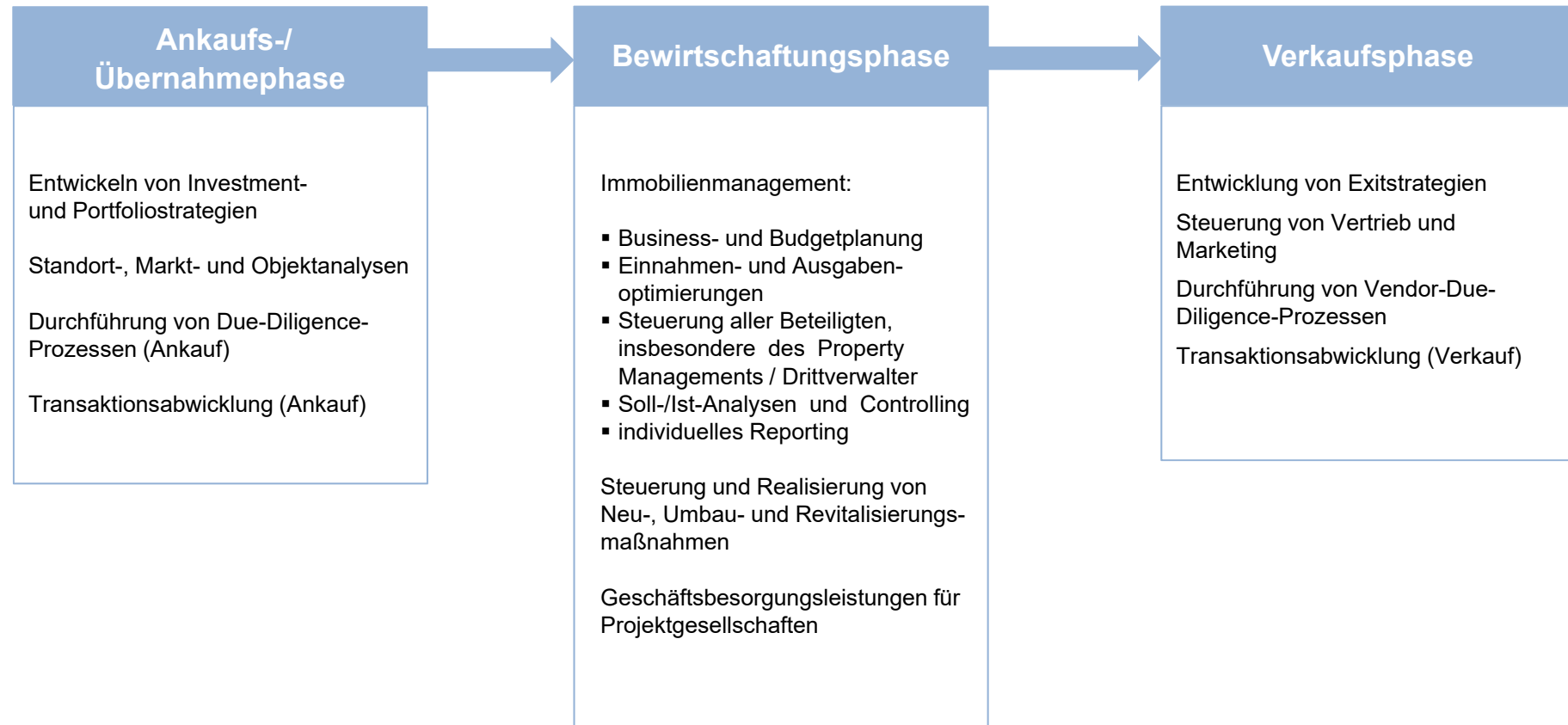
- Maßnahmendefinition
- Angebotseinholung, Preisspiegel, Vergabevorschlag
- Auftragserteilung, ggf. Fertigung eines Bauwerkvertrages
- Abnahme, Rechnungsprüfung, Dokumentation
- Verwaltung von Gewährleistungssicherheiten

### **Asset-Management-Leistungen:**

Die Strategie der Cenda GmbH ist darauf gerichtet, Immobilienbestände entsprechend ihrer Lage- und Substanzqualität einer optimierten Nutzung und Wirtschaftlichkeit zuzuführen. Dabei stehen nicht kurzfristige Marktentwicklungen im Vordergrund, sondern nachhaltige Wertschöpfungen, welche durch die Bündelung der Kernkompetenzen aus den Bereichen Development und Asset Management synergetisch und systematisch erzielt werden.

Die Dienstleistungen umfassen alle Phasen der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfung. Von der strategischen Analyse, der Ankaufsberatung über die Wertsteigerung und Kostensenkung während der Haltephase bis zur Steuerung des Verkaufs. Zielsetzung ist die langfristige Steigerung der Wertentwicklung der von uns betreuten Immobilien. Dazu setzen wir auf die systematische Planung, Steuerung und Kontrolle des Immobilienbestandes.

Mit Hilfe dieser Prozesskette gelangen wir zu präzisen und verlässlichen Einschätzungen über die künftige Wertentwicklung und über Erfolgspotenziale. Auf dieser Basis erstellen wir Zeit- und Maßnahmenpläne zur Verbesserung von Strukturen und Prozessen, zur Revitalisierung oder Modernisierung bis hin zur Umschichtung oder auch Disposition von Immobilien.



- durch Organisation und Teambuilding
- durch Zielvorgaben mittels Businessplan
- durch Steuerung und Controlling der Zielvorgaben anhand standardisierter Prozesse
- durch transparentes Reporting und Benchmarking

## Gemanagtes Gesamtvolumen

Region	Anzahl Objekte	Wohn-einheiten	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Gewerbe-einheiten	Gewerbe-fläche in m <sup>2</sup>
Baden-Württemberg	23	42	2.204	48	10.607
Bayern	22	451	19.724	48	10.017
Berlin	24	2.969	149.916	29	8.447
Brandenburg	34	325	21.259	33	12.444
Bremen, BHV	48	444	59.844	40	6.908
Hamburg	1	145	6.744	4	304
Hessen	37	768	49.144	60	15.520
Mecklenburg Vorpommern	4	3	471	8	1.126
Niedersachsen	114	1.266	95.804	31	5.445
Nordrhein-Westfalen	224	3.592	269.888	504	137.289
Rheinland-Pfalz	12	7	931	12	9.339
Saarland	2	85	2.085	1	28
Sachsen	69	422	30.218	94	25.505
Sachsen-Anhalt	10	22	2.081	13	9.774
Schleswig-Holstein	54	981	63.024	2	198
Thüringen	60	745	48.424	59	16.788
<b>Gesamtvolumen</b>	<b>738</b>	<b>12.267</b>	<b>821.761</b>	<b>986</b>	<b>269.739</b>

Stand: 31.12.2014

### **Property Management**

- OBLIGO Investment Management AS
- BAG Bankaktiengesellschaft
- PATRIZIA Alternative Investments GmbH
- Deutsche Wohnen AG

### **Asset Management**

- OBLIGO Investment Management AS
- IPI International Property Investment
- Resolution
- Hatfield Philips Deutschland /  
HWW Wienberg Wilhelm
- Cerberus
- Doughty Hanson
- Berliner Volksbank eG
- Solid Wohninvest Berlin GmbH
- ML Real GmbH
- PATRIZIA Alternative Investments GmbH

### **Development/Investment**

- R + V Lebensversicherung AG
- Credit Suisse Asset Management
- Deka Immobilien Investment GmbH
- Hamburg Mannheimer
- Meinl European Land
- PriceWaterhouseCoopers

### **Bankinstitute**

- Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG
- Commerzbank AG, Berlin
- Deutsche Bank AG, Berlin
- HypoVereinsbank AG, Berlin
- Landesbank Berlin AG
- Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank, Berlin
- Deutsche Kreditbank AG, Berlin und Potsdam

### **Wirtschaftsprüfer/Steuerberater**

- KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin
- Taxor Treuhand und Steuerberatungsgesellschaft mbH
- HVR Revision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



**Timo Seidel**  
Geschäftsführer



**Kathrin Adeler**  
Prokuristin





**KONTAKTDATEN**

Uhlandstraße 97  
D – 10715 Berlin

Telefon +49 30 25 444-0  
Telefax +49 30 25 444-460  
E-Mail [cenda@cenda.de](mailto:cenda@cenda.de)

[www.cenda.de](http://www.cenda.de)

**GESCHÄFTSFÜHRUNG**

Timo Seidel

**PROKURISTIN**

Kathrin Adeler

**AMTSGERICHT**

Berlin-Charlottenburg

HRB 130444B  
ID-Nr. DE 274 290 459  
Steuer-Nr. 27/250/32303