



## Inhaltsverzeichnis

---

1. Unser Leitbild
2. Ihre Ansprechpartner
3. Leistungsübersicht
4. Unsere Partner
5. Referenzen

## 1 Unser Leitbild

---

**b2!** Immobilienmanagement bietet Ihnen einen professionellen Service zu einem individuell auf Ihre Objekte und Bedürfnisse abgestimmten Leistungsumfang. Hierbei stehen die individuellen Wünsche stets für uns im Mittelpunkt.



Unser Grundgedanke

### **Wir verwalten Ihr Objekt so, als wäre es unser eigenes!**

ist für uns keine leere Worthülse.

Unseren persönlichen Einsatz für Ihre Objekte sowie unsere fachliche Qualifikation im kaufmännischen und technischen Bereich setzen wir ein, um langfristig den Wert zu erhalten und nachhaltig zu steigern.

Wer eine Immobilie erwirbt, möchte sicher sein, dass sich seine Investition dauerhaft lohnt. Wir verstehen die Verwaltung von Immobilien sowie das Facility Management als eine spannende Aufgabe, die vor allem ein langfristiges Ziel verfolgt: die steigende Werthaltigkeit der Anlage zu sichern. Egal, ob Sie Ihre Immobilie selber nutzen oder sie als Kapitalanlage sehen – aus unserem Angebot können Sie genau diejenigen Dienstleistungen auswählen, die Ihren Anforderungen entsprechen.

Dabei verstehen wir uns als mitdenkenden, proaktiven Partner, der von Beginn an die Zusammenarbeit mit Ihnen sucht. Standardlösungen sind für uns bei dieser Arbeitsweise ein Fremdwort. Nichts ist schlimmer als langwierige Prozessschritte für eigentliche Bagatellmaßnahmen und dadurch unzufriedene Eigentümer.

### **Deshalb suchen wir schon heute nach den Antworten auf die Fragen von morgen**

Wir sind immer einen Schritt voraus: Unser Leistungsspektrum passen wir permanent den Gegebenheiten des Marktes und den Kundenwünschen an. Erfahrungsgemäß gelingt das am besten, wenn wir unsere Ideen mit unseren Kunden gemeinsam weiterentwickeln. Immer auf der Suche nach neuen Impulsen, diskutieren wir gerne zeitgemäße Wohnformen oder die Lebensentwürfe der Zukunft von Jung und Alt.

Dieser Blick in die Zukunft spielt eine große Rolle, denn Immobilienmanagement bei **b2!** ist an der langfristigen Entwicklung der Objekte interessiert und stellt stets die Menschen in den Mittelpunkt.

Nur eine vertrauensvolle Zusammenarbeit, in der eine offene Kommunikation gelebt wird, hilft Missverständnisse zu vermeiden.

### Durch Weiterentwicklung profitieren

Von den neuesten Branchenentwicklungen profitieren alle Bereiche. So können wir unseren Kunden beispielsweise schon früh die Nutzung regenerativer Energien bei Neubauten vorschlagen sowie energieeffiziente Systeme bei Beleuchtung, Heizung und Lüftung, um langfristig die Betriebskosten zu senken und somit gleichzeitig einen aktiven und nachhaltigen Beitrag zum Umweltschutz leisten zu können.



Unser umfassendes Immobilien-Know-how sichert Ihnen maßgeschneidertes Immobilienmanagement. Von der einzelnen Wohnung bis zur großen Wohnanlage. Unser technisches Know-How kommt Ihnen hier zu Gute und sichert Ihnen frühzeitig den Vorsprung, der Ihnen bares Geld bringt.

## 2 Ihre Ansprechpartner

---

### Immobilienmanagement ist Vertrauenssache

Als Verwalter betreuen wir derzeit rund 1.100 Einheiten in derzeit 31 Objekten. Hierbei handelt es sich um Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten. Was wir nie vergessen: Hinter diesen Zahlen stehen Menschen, um deren Wünsche und Anforderungen wir uns kümmern. Denn wir verwalten nicht theoretisch vom Schreibtisch aus, wir fühlen uns unseren Kunden verbunden.

Um Ihnen, als unserem Kunden, den größtmöglichen Nutzen bieten zu können, können Sie sich auf das fachliche und menschliche Know-how Ihrer Ansprechpartner verlassen.

Ihre Ansprechpartner in unserem Unternehmen:

**Uwe Lautenschläger**, Geschäftsführer (Kaufmännisch)

Regentenstraße 61, 51063 Köln

Tel.: 0221 / 33 77 67 - 30

Email: [uwe.lautenschlaeger@b2-immobilien.de](mailto:uwe.lautenschlaeger@b2-immobilien.de)



**Martin Hommel**, Geschäftsführer (Technik)

Regentenstraße 61, 51063 Köln

Tel.: 0221 / 33 77 67 - 20

Email: [martin.hommel@b2-immobilien.de](mailto:martin.hommel@b2-immobilien.de)



Unsere Philosophie ist es, dass Ihr Objekte nicht vom grünen Tisch aus betreut wird. Daher ist es für uns eine Selbstverständlichkeit, dass auch die Geschäftsführung unseres Hauses den Eigentümerinnen und Eigentümer als kompetente Ansprechpartner zur Seite steht.

Herr Hommel kann dabei auf eine langjährige Berufserfahrung u.a. im Bereich Facility Management zurückblicken. Er betreute u.a. Großprojekte der Immobilien- und Medienbranche und war hierbei auch als Technischer Leiter tätig.

Herr Lautenschläger steht Ihnen, als Kunde der **b2!** Immobilienmanagement GmbH, als kompetenter Ansprechpartner bei allen Fragen der kaufmännischen Betreuung Ihrer Immobilien zur Verfügung.

Neben den Vertretern der Geschäftsführung stehen Ihnen insgesamt sieben kompetente Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Betreuung der Objekte zur Verfügung. Sämtliche Objektbetreuer unseres Unternehmens blicken auf langjährige Berufserfahrung zurück und bieten Ihnen die Sicherheit, zur Wertsteigerung Ihrer Immobilie beitragen zu können.

Für uns ist das Angebot „Alles aus einer Hand“ ein wichtiger Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. **b2!** hat sich daher bereits frühzeitig dazu entschieden, in das Portfolio auch den Bereich Facility Management aufzunehmen.

Insbesondere in größeren Wohnanlagen setzen wir daher eigens für diese Objekte eingestellte Fachkräfte ein. Denn nichts ist schlimmer, als die Tatsache, dass durch ständigen Personalwechsel, ein Hausmeister die von ihm zu betreuende Anlage nicht kennt. Dabei legen wir stets Wert darauf, dass sich unsere Vor-Ort-Mitarbeiter mit dem Objekt identifizieren.



### 3 Leistungsübersicht

---

Zum Portfolio unseres Unternehmens gehören

- ✓ die kaufmännische Verwaltung
- ✓ die technische Verwaltung
- ✓ das Facility Management
- ✓ das Gewährleistungsmanagement.

#### Kaufmännische Verwaltung

Das Spektrum der kaufmännischen Verwaltung ist hinsichtlich der Betreuung von Eigentumswohnungen durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vorgegeben.



Zu den üblichen Aufgaben im Rahmen der kaufmännischen Verwaltung gehören:

- ✓ Kommunikation mit Ihnen als Eigentümer
- ✓ Durchführung des Zahlungsverkehrs
- ✓ Hausgeld- und Betriebskostenabrechnung
- ✓ Jährliche Darstellung der Kostenentwicklung im Vergleich zu den Vorjahren
- ✓ Regelmäßige Überprüfung der Ausgaben auf Einsparpotenzial (z.B. bei Wartungsverträgen, Versicherungsverträgen, usw.)
- ✓ Erstellung der Wirtschaftspläne
- ✓ Betreuung der Verwaltungsbeiräte
- ✓ Teilnahme an Beiratssitzungen.

Sie profitieren u.a. auch von Rahmenverträgen, die wir mit namhaften Unternehmen abgeschlossen haben.

Selbstverständlich gehört auch die Abrechnung der Betriebskosten mit Gewerbeeinheiten zum Leistungsumfang. Diese Dienstleistungen werden jeweils auf die Bedürfnisse des einzelnen Objektes abgestellt.

## Technische Verwaltung

Das Spektrum der technischen Verwaltung orientiert sich an den individuellen Gegebenheiten des jeweiligen Objektes.



Als Standardaufgaben sind zu nennen:

- ✓ Überwachung des Hausmeisters und der Handwerker
- ✓ Planung von Instandsetzungen und Reparaturen
- ✓ Regelmäßige gemeinsame Begehungen mit dem Verwaltungsbeirat
- ✓ Betreuung von Baumaßnahmen
- ✓ Beratung der Eigentümergemeinschaft bei Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- ✓ Einhaltung von Prüfzyklen aufgrund rechtlicher Bestimmungen (z.B. PrüfVO NRW, SonderbautenVO/GaragenVO).

Neben diesen Standardleistungen ist es für uns eine Selbstverständlichkeit, Ihnen als Kunden auch außerhalb der Bürozeiten im Falle eines Notfalls zur Verfügung zu stehen. Für Sie als Eigentümerinnen und Eigentümer gehört ein 24-Stunden-Notdienst an 365 Tagen im Jahr mit zum Leistungsumfang. Denn: ein gebrochenes Wasserrohr interessiert nicht, ob Wochenende ist oder nicht.



## Facility Management

Das Spektrum des Facility Managements orientiert sich ebenfalls an den individuellen Gegebenheiten des jeweiligen Objektes.

Zu den in Eigenregie durchführbaren Leistungen gehören u.a.:

- ✓ Bereitstellung des Hausmeisterdienstes
- ✓ Bereitstellung der Reinigungskräfte für die Pflege der Gemeinschaftsflächen innerhalb der Objekte des Quartiers
- ✓ Übernahme der Pflegearbeiten der Gemeinschaftsflächen im Außenbereich (Grünschnitt, Reinigungsarbeiten)
- ✓ Übernahme von Kleinreparaturen durch den Hausmeisterdienst
- ✓ Überwachung von Wartungsfirmen
- ✓ Führen von Prüfbüchern
- ✓ Überwachung der Einhaltung von Vorschriften des Brandschutzes, der Arbeitssicherheit und der Unfallverhütungsvorschriften (UVV)
- ✓ Übernahme der Aufgaben/Funktion des Aufzugswärters.



## Gewährleistungsmanagement

Unser Unternehmen hat sich über das Standard-Portfolio hinaus darauf spezialisiert, Eigentümergemeinschaften beim der Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln gegenüber dem Bauträger zu begleiten.

Die **b2!** Immobilienmanagement GmbH steht Ihnen hierbei bei der Prüfung, ob durchsetzbare Gewährleistungsmängel vorliegen, zur Seite. Unsere Philosophie ist es hierbei, zunächst die vorhandenen Mängel zu besichtigen und zu bewerten. Im Vordergrund steht zunächst, mit dem Bauträger dann eine außergerichtliche Einigung zur Behebung der Mängel zu erzielen. Dies unter Umständen auch unter Hinzuziehung eines Fachanwaltes.

Sollten solche Gespräche nicht erfolgreich sein, können Sie auf die Erfahrungen unseres Unternehmens mit der Durchführung von zahlreichen selbständigen Beweisverfahren zurückgreifen.



Zur Durchführung des Gewährleistungsmanagements arbeiten wir eng mit einem Netzwerk von Experten zusammen. Hierzu gehören eine Architektin und Bauingenieurin sowie ein Fachanwalt.

Unser Ziel ist es hierbei, dass Sie als Eigentümerinnen und Eigentümer zu Ihrem Recht kommen!

## 4 Unsere Partner

---

Um Ihnen als Eigentümerin und Eigentümer stets eine leistungsfähige Dienstleistung anbieten zu können, arbeiten wir ausschließlich mit leistungsstarken Partnern zusammen.

Eine leistungsfähige EDV-Software zur Unterstützung Ihrer Ansprechpartner in unserem Unternehmen gehört für uns ebenso zur Selbstverständlichkeit wie ein leistungsstarkes Unternehmen der Versicherungsbranche und ein leistungsstarker Partner auf der Finanzseite.

So arbeiten wir u.a. mit folgenden Unternehmen zusammen:

- ✓ HausPerfekt (IT-Softwarehaus - Hausverwaltungssoftware)
- ✓ Kreissparkasse Köln (Kontenführung)
- ✓ ProService (Versicherungsmakler des Sparkassenverbundes).

Selbstverständlich profitieren Sie auch von Rahmenverträgen, die wir mit Handwerksunternehmen geschlossen haben.

Um Ihnen stets als kompetenter Ansprechpartner zur Seite stehen zu können, ist es für uns wichtig, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stets über ein aktuelles Fachwissen verfügen.

Wir sind daher Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (der VNWI ist Mitglied im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.).

Über den VNWI nehmen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig an Qualifizierungsmaßnahmen teil, um sich dem stetigen Wandel der Rechtslage anpassen zu können.

## 5 Referenzen

---

Als Verwalter betreuen wir derzeit rund 1.100 Einheiten. Hierbei handelt es sich um Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten.

Besonders hervorheben möchten wir an dieser Stelle die bisher bereits enge Zusammenarbeit mit Bauträgern. So betreuen wir u.a. in den Kölner Stadtteilen Mülheim und Bayenthal zwei Wohnanlagen, die durch Bauträgergesellschaften errichtet wurden.

- ✓ Wohnanlage Rheinrefugium, Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim
- ✓ Wohnanlage Tacitus-Carrée, Tacitusstraße/Goltsteinstraße/Altenburger Straße in Köln-Bayenthal
- ✓ Wohnanlage Heidecarrée in Köln-Dellbrück.

Bei der Wohnanlage Tacitus-Carrée ist hervorzuheben, dass unser Unternehmen hier auch als „Oberverwalter“ für die Gemeinschaftsfläche der Außenanlage sowie die Tiefgarage der gesamten Wohnanlage (370 Tiefgaragenstellplätze) verantwortlich ist. Zum Aufgabenbereich i.R. dieser Verwaltungstätigkeit gehört insbesondere die komplette technische Betreuung der gesamten Wohnanlage (u.a. mit Kohlenmonoxid-CO-Warnanlage, Sprinklerzentrale, Brandmeldeanlagen, RLT-Anlagen, usw.).

Darüber hinaus verwalten wir mehrere Objekte (WEG-Verwaltung, Mietverwaltung, Gewerbeverwaltung) in

- ✓ Köln-Niehl
- ✓ Köln-Mülheim
- ✓ Köln-Dellbrück
- ✓ Köln-Porz
- ✓ Köln-Innenstadt
- ✓ Wesseling.