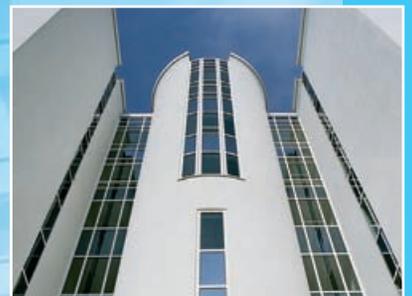


IMMOBILIEN  
**JUGAN**  
GmbH



Hausverwaltung  
und Makler



# GESCHÄFTSBERICHT 2009

Verwaltung  
Facility Management  
Vertrieb  
Software DOMIZIL

... das Unternehmen

# Unternehmen



Seit 1995 ist meine Firma als Immobilienverwaltung und Maklerbüro am Münchner Immobilienmarkt tätig. Das Jahr 2009 war in vielen Bereichen ein besonderes Jahr. Aufgrund der ständig wachsenden Struktur wurde der seit Jahren vorbereitete Schritt der GmbH-Umwandlung umgesetzt, so dass ab 01. 01. 2010 sämtliche Geschäftsvorgänge über die Firma Immobilien Jugan GmbH laufen werden.

Zielführend in unserer wachsenden Struktur und einer zukunftsorientierten Ausrichtung von Immobilien Jugan, wurde in diesem Jahr eine CRM-Software für das Kundenbeziehungsmanagement eingeführt. Neben dieser Maßnahme haben wir zur weiteren Qualitätssteigerung bei unserer firmeneigenen Software „Domizil - Programm zum technischen Immobilienmanagement“ ein neues großes Update vorbereitet. Dieses Update wurde aufgrund einer Vielzahl von Gesetzesänderungen notwendig.

Aufgrund der permanenten Verlagerung von Verantwortungen weg von der öffentlichen Hand zu Lasten der Hausbetreiber und somit zu den Immobilienverwaltern machte die erweiterte Ausrichtung im Bereich der EDV notwendig.

Im Bereich des Immobilienvertriebs wurde in diesem Jahr von uns ein neuer Weg erfolgreich getestet. Durch den Vertrieb von Immobilien im Bieterverfahren ergaben sich für uns neue Erfahrungen und Aspekte, die auf beiden Seiten, bei Verkäufern und Käufern eine hohe Kundenzufriedenheit hervorbrachte.

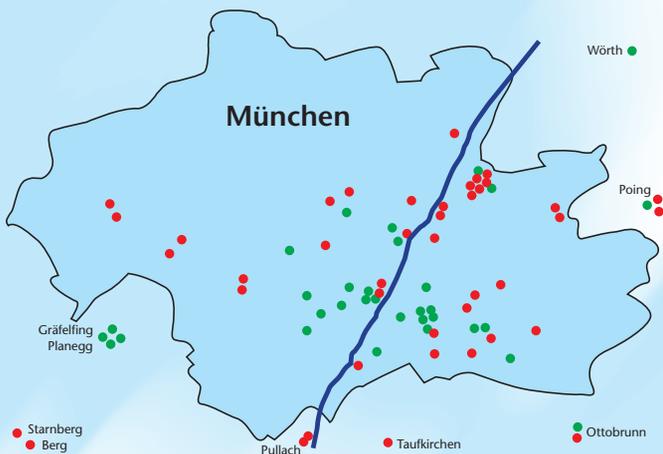
Unsere täglichen Aufgaben und die neuen Herausforderungen konnten wir natürlich nur durch ein motiviertes und engagiertes Mitarbeiterteam leisten. Diese Leistung kann auf Dauer nur mit regelmäßigen Nachschulungen in allen Bereichen erreicht werden.

*Markus Jagan*

Geschäftsführer

# Verwaltung

Unser Verwaltungsbestand, welcher sich in Miet- und Gewerbeobjekte sowie Wohnungseigentümergeinschaften aufteilt, verteilt sich hauptsächlich im Großraum München. Besonders erfreulich ist die steigende Zahl an Eigentümergeinschaften. Im Jahr 2009 wurden einige neue Eigentümergeinschaften z.B. in den Stadtteilen Herzogpark, Bogenhausen, Harlaching und in der Gemeinde Pullach hinzugewonnen.



Ein neues, besonderes Engagement ergab sich bereits Ende 2008, bzw. zum Jahresbeginn 2009 in den neuen Bundesländern.

In Sachsen-Anhalt wurden verschiedene Mietobjekte im Wohnungs- und Gewerbebereich übernommen. Bei verschiedenen Objekten sind neue Nutzungskonzepte zu entwickeln. In 2 weiteren Schritten wurde bzw. wird der Bestand zum 01. 10. 2009 und zum 01. 01. 2010 in den neuen Bundesländern nochmals ausgebaut. In Thüringen wurde u. a. historisch wertvolle Gebäude in der Fußgängerzone der Kreisstadt Greiz sowie klassische Plattenbauten in den Bestand aufgenommen.



## Sanierungen - Projekte

# Sanierungen

Die energetische Sanierung gewinnt immer mehr an Bedeutung. Die langfristig steigende Entwicklung der Energiekosten und das wachsende Umweltbewusstsein der Bevölkerung haben das Interesse an energetischen Sanierungen erhöht. Die staatliche Förderung über die Kfw-Bank fördert auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten das Interesse an Sanierungen.

In diesem Jahr wurde in München-Giesing eine Wohnanlage mit 39 Wohnungen saniert. Neben der Fassadensanierung wurden Kellerdecken und Speicherböden gedämmt, sowie die Umstellung von Ölheizung auf Fernwärme vorgenommen.

Durch die Sanierung wurde der Primärenergiebedarf von 205 kWh/m<sup>2</sup> auf 57,6 kWh/m<sup>2</sup> gesenkt.



In München-Oberföhring haben wir eine Wohnanlage mit 20 Wohnungen saniert, auch diese Fassadensanierung erfolgte über eine Kfw-Förderung.

Im Landkreis Querfurt, in Sachsen-Anhalt wurde ein Wohnanwesen mit 26 Wohnungen von Grund auf saniert. Im Rahmen der Sanierung wurde neben der energetischen Sanierung der Fassade, Speicherböden und Kellerdecken, der Einbau einer zentralen Pelletsheizung mit Warmwasserversorgung als Ersatz für die bisherigen Einzelöfen vorgenommen.

In manchen Fällen kann auch eine teilweise energetische Sanierung sinnvoll sein. In München-Giesing wurde eine Zentralheizung saniert. In diesem Fall wurde die bestehende Öl-Zentralheizung erhalten und nicht auf eine umweltschonendere Energieart umgestellt. Aufgrund der neuen Technik ist dennoch mit einer deutlichen Energie-



# Projekte

einsparung zu rechnen. Natürlich gab es auch technisch bedingte Sanierungen, so eine Tiefgaragen-Sanierung in München-Harlaching und ungeplante Sanierungen, wie z.B. einen großen Brandschaden bei einem chinesischem Imbiss.

In München-Laim wurde bis zum Jahresende der Fensteraustausch in einem Anwesen vollzogen, für das kommende Jahr ist dies für ein weiteres Anwesen geplant.

Im Bereich unseres Münchner Verwaltungsbestandes (Mietobjekten) erfolgte in der Vergangenheit eine Vielzahl von Wohnungsrenovierungen, so dass in diesem Jahr deutlich weniger Wohnungssanierungen vorgenommen wurden.



Im Verwaltungsbestand in den neuen Bundesländern besteht noch großer Sanierungsbedarf im Bereich der Wohnungen. Hierbei zeigt es sich, dass der Wohnstandard bzw. die Ausstattungswünsche regional verschieden sind, jedoch erhöhte Nachfrage an sanierten Wohnungen auch in den neuen Bundesländern besteht.



# Vertrieb

Die Finanzkrise hat auch auf den Immobilienmarkt Auswirkungen. Für den Immobilienmarkt in München waren die Auswirkungen 2009 sehr unterschiedlich. Vom 1. Quartal bis Mitte des 2. Quartals 2009 zeigte sich im Bereich des Verkaufs von gebrauchten Wohnungen, ob vermietet oder unvermietet, eine erhöhte Nachfrage. Im Verlauf des Jahres beruhigte sich die Nachfrage. Der Vertrieb erfolgte teilweise im Bieterverfahren\*.

Durch die Finanzkrise reduzierte sich die Nachfrage im Bereich der Vermietung von Wohnungen deutlich, gleichzeitig sank aber auch das Angebot an frei werdenden Wohnungen, dies hatte zur Folge, dass sich in den früher begehrten Stadtvierteln wie Schwabing und Haidhausen der Preis aufgrund des geringen Angebots auf noch hohem Niveau verweilte. Die Vertriebsaktivitäten mussten jedoch verstärkt werden. In weniger begehrten Vierteln erhöhte sich die Vertriebszeit und der Mietpreis gab sogar nach.



## \* Bieterverfahren:

Im Bieterverfahren wird die zu verkaufende Immobilie konsequent ohne Preishinweis beworben. Nach der Werbephase erfolgt die Bieterphase, in der die Interessenten Ihre Gebote abgeben können. Soweit Sie mehr Fragen zum Bieterverfahren haben, können Sie sich gerne an uns wenden.

# Perspektiven

Durch den vermehrten Einsatz der neu eingeführten CRM-Software soll die Qualitätssicherung zum Nutzen der Kunden nochmals verbessert werden. Mit dem neuen Update unserer Software „Domizil - Programm zum technischen Immobilienmanagement“ werden wir den neuen gesetzlichen Anforderungen ebenfalls genügen, so dass wir grundsätzlich weiterhin gut aufgestellt sind.

In den nächsten Jahren wird die energetische Sanierung weiterhin ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit sein. Für das Jahr 2010 sind bereits konkrete Sanierungen in München-Schwabing und in München-Schlachthofviertel geplant. Mit den Anforderungen der neuen Energieeinsparungsverordnung (ENEV 2009) ergeben sich neue Herausforderungen.

Eine weitere Verschärfung wird die bereits geplante ENEV 2011 nach sich ziehen.

## **Weitere gesetzliche Regelungen werden uns zusätzlich beschäftigen:**

- neue Heizkostenverordnung
- Dichtigkeitsprüfung für Kanäle
- Veränderte Kaminkehrerverordnung gemäß EU
- VDI 2035, Teil 2 – Trinkwasserverordnung
- DIN 1946, Teil 6 – Lüftungskonzept

Die obigen Neuregelungen sind nur beispielhaft, viele weitere Änderungen und Aufgaben stehen uns für 2010 bevor.



IMMOBILIEN  
**JUGAN**  
GmbH



Hausverwaltung  
und Makler

Waldsassener Straße 19 a  
81549 MÜNCHEN  
Telefon 089 - 68 00 52 - 0  
Telefax 089 - 68 00 52 - 20  
e-mail: [info@jugan.de](mailto:info@jugan.de)  
Internet: [www.jugan.de](http://www.jugan.de)

IMMOBILIEN JUGAN GmbH  
Geschäftsführer: Markus Jugan  
Sitz: München  
Handelsregister: HRB 180399  
Amtsgericht: München

Unsere Mitgliedschaften:



Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Verband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständiger



Verband der  
Immobilienverwalter  
Bayern e.V.