

IMMOBILIEN  
**JUGAN**  
GmbH



Hausverwaltung  
und Makler



# GESCHÄFTSBERICHT 2010

Verwaltung  
Facility Management  
Vertrieb  
Software DOMIZIL

... das Unternehmen

# Unternehmen



Das Jahr 2010 zeichnete sich in seinen Schwerpunkten durch die Weichenstellungen des Vorjahres aus. Die Umwandlung der Firma in eine GmbH wurde konsequent umgesetzt. Dieser Schritt ermöglicht uns eine langfristige Ausrichtung des Unternehmens.

Die gewünschten Erfolge durch die Einführung der CRM-Software „OfficeWare“ stellten sich bereits 2010 ein. Durch diese Kundenbetreuungssoftware konnten viele Vorgänge effektiver betreut werden.

Mehr zu diesem Thema erfahren Sie im Bereich „Verwaltung“.

Erfreulich ist die Berufung von Herrn Markus Jugan zum Referenten für die IHK München und Oberbayern im Bereich der Miethausverwaltung.

Wir sehen diese Berufung durchaus als Bestätigung unserer Dienstleistung und fachgerechten Ausrichtung des Unternehmens an.

Im Bereich des Immobilienvertriebs war aufgrund der Finanzkrise die Flucht in die Sachwerte deutlich zu spüren. Dies zeigte sich bei Bestandsimmobilien in benachteiligter Lage, die zu größeren Stückzahlen von Bestandshaltern verkauft werden konnten.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes stellt Prof. Stephan Kippes vom IVD-Marktforschungsinstitut dar (siehe unter Marktentwicklung, Seite 6).

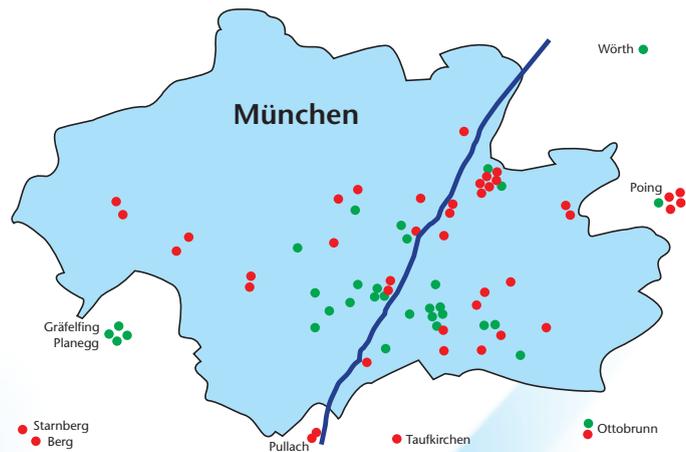
Im Bereich unserer Mitarbeiter haben wir uns im Oktober diesen Jahres nochmals verstärkt, so dass wir auch für die zukünftigen Aufgaben gut aufgestellt sind.

  
Geschäftsführer

# Verwaltung

Unser Verwaltungsbestand, hat sich im Jahr 2010 erneut durch die Übernahme neuer Eigentümergemeinschaften im Stadtgebiet München vergrößert. Die im Jahr 2009 übernommenen Eigentümergemeinschaft konnten erfolgreich in den Bestand eingegliedert werden. Übernommene Restarbeiten der Vorgänger konnten kontinuierlich abgearbeitet werden. Dies gilt auch in einem großen Maß für die in den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Thüringen hinzugekommenen Immobilien. In diesem Jahr kam nochmals ein größerer Wohnkomplex in Thüringen zum Bestand.

Mit Hilfe des intensiven Einsatzes unserer CRM-Software konnte eine erste Bestandsaufnahme in Bezug auf die wirtschaftliche Betreuung der Objekte erfolgen. In einem ersten Schritt haben wir uns aufgrund dieser Auswertung von 2 Objekten trennen müssen. Zum kommenden Jahreswechsel wird in einem zweiten Schritt die Objektzuordnung bei einzelnen Anwesen firmenintern neu erfolgen. Mit dieser Maßnahme versuchen wir unterschiedliche Inanspruchnahme der Mitarbeiter auszugleichen und sind uns sicher dadurch nochmals den Service für unsere Kunden zu verbessern.



Die im Jahr 2009 und zu Beginn des Jahres 2010 entwickelten Nutzungskonzepte für die neu übernommenen Investmentimmobilien haben erste Früchte getragen. So konnten die regional teilweise sehr hohen Leerstände in den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Thüringen durch unsere Gegenmaßnahmen massiv reduziert werden. Im Verwaltungsbestand der Münchner Immobilien ist der Leerstand naturgemäß sehr gering. Sehr erfreulich war die sehr geringe Leerstandsquote bei unseren Gewerbeimmobilien.



# Sanierungen - Projekte

# Sanierungen

Die im Jahr 2009 begonnenen energetischen Sanierungen der Anwesen in München-Giesing und München-Oberföhring wurden im Jahr 2010 abgeschlossen. Ein weiteres Anwesen im Münchner Schlachthof-Viertel wurde ebenfalls komplett energetisch saniert. Im Rahmen von diesen Sanierungen und der Vorbereitung von weiteren energetischen Sanierungen mussten wir leider feststellen, dass die Beanspruchung der staatlichen Förderprogramme gerade bei Eigentümergemeinschaften mit auswucherndem Formalismus versehen ist. Die Förderkriterien unterliegen einem permanenten Wandel, die eine ständige Beobachtung voraussetzen.

Im Rahmen von energetischen Teilsanierungen wurden in einem Anwesen in München-Laim die Arbeiten im Bereich der Fenstersanierung fortgeführt. In unseren Liegenschaften in Thüringen wurden ca. 25 Wohnungen mit neuen Fenstern ausgestattet.

Für die neu übernommenen Anwesen in den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Thüringen wurde das erarbeitete neue Konzept umgesetzt. Somit wurde bei einem Anwesen 20 Wohnungen saniert bzw. teilsaniert. Im Rahmen dieser Aktionen konnte in diesem Jahr die hohe Leerstandsquote von über 30 % auf eine regional unterdurchschnittliche Leerstandsquote von 10 % reduziert werden.





# Projekte



Die Wohnungsanierung war auch bei den Münchner Mietwohnungsbestand ein Schwerpunkt. Im Stadtteil München-Sendling, sowie München-Haidhausen wurden mehrere Altbauwohnungen generalsaniert. Im Stadtteil München-Giesing ist die Sanierung von mehreren Wohnungen zum Jahreswechsel 2010/2011 geplant. Für das kommende Jahr sind weitere Sanierungen in Planung. Neben einer Generalsanierung von Fassade mit Dach in einem Anwesen in München-Schwabing ist die Sanierung von zwei Dachterrassen in München-Schwabing sowie in München-Bogenhausen in Vorbereitung.

Zur Verbesserung der Vermietbarkeit eines Altbauanwesens in München-Westend wurde der Anbau von Balkonen durch das Denkmalamt geneh-

ligt. Diese Maßnahme wird im Jahr 2011 umgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die energetische Sanierung weiterhin ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit sein wird und qualitätsvolle Wohnungsanierungen durch eine erhöhte Nachfrage honoriert werden.



# Vertrieb

## Kaufimmobilienpreise in München: steigende Tendenz bei allen Objekttypen

München verzeichnet, so das IVD-Marktforschungsinstitut, im Vergleich zum Vorjahr Preissteigerungen bei allen Objekttypen. Am stärksten stiegen die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser jeweils bezogen auf den guten Wohnwert (+ 4,3 %) sowie für Geschossbau (+ 3,5 %). Doppelhaushälften verzeichnen einen Anstieg von + 4,0 %, freistehende Einfamilienhäuser + 1,3 % und Reihenmittelhäuser von + 1,1 %. Die Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand legten im Vergleich zum Herbst 2009 im Durchschnitt um + 3,2 % und die Eigentumswohnungen/Neubau um + 2,6 % zu.

Trotz eines Rückganges von - 9,9 % wurde in Bayern im Jahr 2009 mit

26,13 Mrd. € im langfristigen Vergleich ein hohes Umsatzniveau erreicht, das sogar leicht über dem Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2005 lag. Mit einem Geldumsatz von 6,5 Mrd. (Gutacherausschuß) konnte in München 2009 das Vorjahresergebnis um 1 Mrd. € übertroffen werden. Federführend hierfür war der Wohnungsmarkt. Gerade für kleine und große Investoren, die auf der Suche nach einer sicheren Anlage sind, erwies sich der Münchner Immobilienmarkt als äußerst attraktiv. Weitere Informationen im IVD-Kaufimmobilienmarkt der unter [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net) erworben werden kann.

*Prof. Stephan Kippes*

IVD-Marktforschungsinstitut



# Perspektiven

Wenig überraschend ist es für uns, dass unsere Aufgaben und Zuständigkeiten stetig steigen. Völlig überraschend kam im Jahr 2010 jedoch für die Immobilienverwalter die Aufgaben, die Volkszählung 2011 (Zensus 2011) zu übernehmen. In 2010 erfolgte bereits eine Vordatenerfassung für die statistischen Landesämter. Die Übertragung dieser Aufgabe durch den Gesetzgeber wird uns im Jahr 2011 sehr binden. Wir werden dies durch den weiteren gezielten Einsatz von unseren EDV-Programmen versuchen zu kompensieren und den im Jahr 2009/2010 eingeschlagenen Weg der Objektanalyse/Auslastungsanalyse weiter zu gehen.

Einige neue gesetzliche Regelungen werden auch im nächsten Jahr unsere Aufmerksamkeit weiterhin in Anspruch nehmen. Schwerpunktmäßig sei hier die Prüfung zur Kanaldichtigkeit erwähnt, aber auch andere neue Regelungen und kommende neue Vorschriften werden uns im Jahr 2011 beschäftigen.

Durch die ständige Weiterentwicklung unserer firmeneigenen Software „Domizil - Programm zum technischen

Immobilienmanagement“ sind wir gerade für die Bereiche der Prüfung, Wartung und der Betreiberhaftung sehr gut, zum Nutzen unserer Kunden, aufgestellt.



IMMOBILIEN  
**JUGAN**  
GmbH



Hausverwaltung  
und Makler

Waldsässener Straße 19 a  
81549 MÜNCHEN  
Telefon 089 - 68 00 52 - 0  
Telefax 089 - 68 00 52 - 20  
e-mail: info@jugan.de  
Internet: 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.