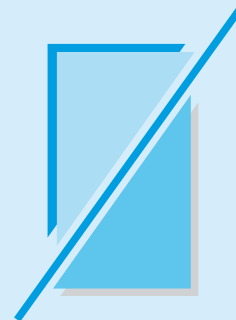


IMMOBILIEN
JUGAN
GmbH



Hausverwaltung
und Makler



GESCHÄFTSBERICHT 2011

Verwaltung
Facility Management
Vertrieb
Software DOMIZIL

... das Unternehmen

Unternehmen



Seit der Gründung meiner Firma im Jahr 1995 sind viele Jahre vergangen. So war das Jahr 2011 rückwirkend ein ruhiges Jahr mit seinen Höhen und natürlich auch mit seinen Tiefen. Zu den Höhen des Jahres 2011 gehört sicherlich meine Berufung zum Vorsitzenden des Bundesreferates Immobilienverwalter im IVD (Immobilien Verband Deutschland) sowie zum Referenten und Mitautor des ersten deutschen Lehrgangs Fachwirt zum Immobilienverwalter bei der EIA (Europäische Immobilien Akademie).

Sicherlich war auch ein Höhepunkt die Unternehmenszertifizierung durch die Creditreform. Mit dem CrefoZert soll unseren Kunden gezeigt werden, dass das Unternehmen eine geordnete Finanzlage und Unternehmensfakten nachweisen kann. Nach meiner Meinung benötigt eine sichere und fundierte Verwaltung gesicherte Rahmenbedingungen.

Die Zertifizierung für uns als Vermögensverwalter ist gerade, in unserer heutigen Zeit, der nicht mehr einzuschätzenden Finanzkrise geschuldet. Auf den ersten Blick beschert die aktuelle Finanzkrise durch die Flucht in das „Betongold“ steigende Immobilienpreise. Diese Entwicklung hat jedoch auch seine Schattenseiten, so dass wir dem Beispiel unseres Verbandes IVD gefolgt sind und über das Netzwerk IVD-Sozial den Verein „brotZeit“ unterstützen.

Unser Software Domizil-Profissoftware für das technische Immobilienmanagement ist in die Jahre gekommen, so dass eine komplette Überarbeitung notwendig geworden ist. In diesem Zusammenhang ist es erfreulich, ein starkes und erfahrenes Softwarehaus für die Kooperation gewonnen zu haben.

Ihr

Markus Jäger
Geschäftsführer

Verwaltung

Der kontinuierliche Aufbau unseres Verwaltungsbestandes setzte sich im Jahr 2011 unverändert seit Gründung der Firma im Jahr 1995 fort. So haben wir neue Eigentümergeinschaften im Stadtgebiet München und Grünwald übernommen. Diese Objekte sind sicherlich nicht vergleichbar mit den ebenfalls neu dazugekommenen Anlageimmobilien in Thüringen und erstmalig im Bundesland Sachsen.

Im Frühjahr 2011 mussten wir viel Zeit in die Umsetzung des Zensus 2011 (Volkszählung) investieren. Wir konnten die meisten statistischen Erhebungen über unseren Datenbestand abwickeln, wobei die Zusammenführung der verschiedenen abgerufenen Datenbestände ein nicht zu unterschätzender Zeitaufwand war.



Dennoch konnten wir in den meisten Fällen unsere Kunden von der Zuarbeit entlasten.

Im Rahmen von Mieterwechseln wurde verschiedentlich Wohnungen saniert. Im Bereich der Münchner Immobilien war die Neuvermietung von Wohnungen wie auch von Gewerbeeinheiten zu keinem Zeitpunkt ein Problem. Im Bereich der Wohnungen erhöhten sich die Mieten teilweise spürbar.

Zertifizierung durch die Creditreform:

Die Creditreform ist seit über 130 Jahren ein führendes Unternehmen im Bereich der Risikobeurteilung von Unternehmen. Seit 2011 vergibt die Firma Creditreform ein Zertifikat namens CrefoZert an Unternehmen, die eine Prüfung im Bezug auf geordnete Finanzlage und Unternehmensfakten nachweist. Wir haben als erste Immobilienverwaltung dieses Zertifikat zum 01.07.2011 erhalten. Uns als Immobilienverwaltung sind beträchtliche Vermögenswerte in Form von Immobilien und Geldvermögen (z. B. Rücklagen) anvertraut. Mit dem CrefoZert können wir unseren Kunden zeigen, dass die Firma Immobilien Jugan GmbH geordnete Finanzverhältnisse und Firmenstruktur hat. Als Verwalter von Fremdvermögen ist uns dies äußerst wichtig. Nach unserer Meinung kann eine professionelle Vermögensverwaltung nur von einem Verwalter erfolgen, der seine eigenen Unternehmensfinanzen in geordneten Verhältnissen hat und dies von einer neutralen Stelle dokumentiert worden ist. Durch die Zertifizierung können wir unseren Kunden bestätigen, dass wir im Thema Vermögensverwaltung und Finanzen solide aufgestellt sind.



Sanierungen - Projekte

Sanierungen

Das Jahr 2011 zeichnete sich durch eine Vielzahl von verschiedenen Sanierungen aus.

So wurde wie in den früheren Jahren im Stadtteil München-Giesing mehrere Wohnungen generalsaniert, wie auch in den Stadtteilen München-Haidhausen und Schwabing.

Im Bereich der energetischen Sanierungen wurden Sanierungen von Fassaden z.B. in Eisleben (Sachsen-Anhalt) vorgenommen und von Dächern und Dachterrassen in München-Schwabing und München-Westkreuz. Ebenfalls zu den energetischen Maßnahmen gehört der Austausch von Fenstern in einem Anwesen in München-Pasing.

In dem Bereich der denkmalgeschützten Anwesen erfolgte ein erstmaliger Anbau von Balkonen bei einem Anwesen in München-Westend sowie die Fassaden-Sanierung des Innenhofes bei einem sehr schönen Jugendstilanwesen in Greiz (Thüringen). Einen kompletten Refresh eines Anwesens erfolgte mit der Unterstützung einer Innenarchitektin. Durch das ausgestellte Gestaltungskonzept konnte auf Seiten der Eigentümer unkompliziert ein Konsens über die Neugestaltung gefunden werden.





Kaufimmobilienpreise in München: ...auch 2011 steigende Tendenz bei allen Objekttypen

Im Jahr 2010 berichtete an dieser Stelle Herr Prof. Stephan Kippes über die steigende Entwicklung der Kaufimmobilien in München. Dieser Trend hat sich unverändert im Jahr 2011 fortgesetzt. Teilweise sind nach unserer Meinung Kaufpreise am Markt, die mit einer sachlichen Begründung nicht mehr nachvollziehbar sind. Vermutlich haben die Käufer mehr Angst vor einem

finanziellen Verlust durch die Finanzkrise, als durch überhöhte Kaufpreise bei Immobilien. Dieser Trend sowie die grundsätzlich gesunde wirtschaftliche Lage im Großraum München, haben für 2011 aber auch steigende Mietpreise gebracht. Die Mieten stiegen in unserem Verwaltungsbestand über 14,00 € je Quadratmeter für renovierte Wohnungen.

Immobilienfirmen engagieren sich.
Wir fördern:



Verein „brotZeit“

PROBLEM „BROT“ Recherchen ergaben, dass bis zu 30% der sechs bis zehnjährigen Schüler an Grundschulen während des Unterrichts an akutem Hunger leiden. Sie kommen ohne Frühstück, ohne Pausenbrot und selbstverständlich ohne Geld in die Schule.

Daher unsere Lösung – Brot geben:

Für alle ein „brotZeit-Frühstück“. Ein einfaches, aber ausgewogenes Frühstück mit Milch, Müsli, Obst, Brot, Wurst, Käse, Marmelade, organisiert und zubereitet von „aktiven Senioren“ in Kooperation mit der Schulleitung.

PROBLEM „ZEIT“ Viele Eltern haben oder nehmen sich keine Zeit mehr für ihre Kinder. Dabei spielen die unterschiedlichsten Gründe, von „keine Lust“ bis hin „keine Zeit, weil...“, eine Rolle. In jedem Falle leiden aber die Kinder darunter.

Daher unsere Lösung – Zeit geben:

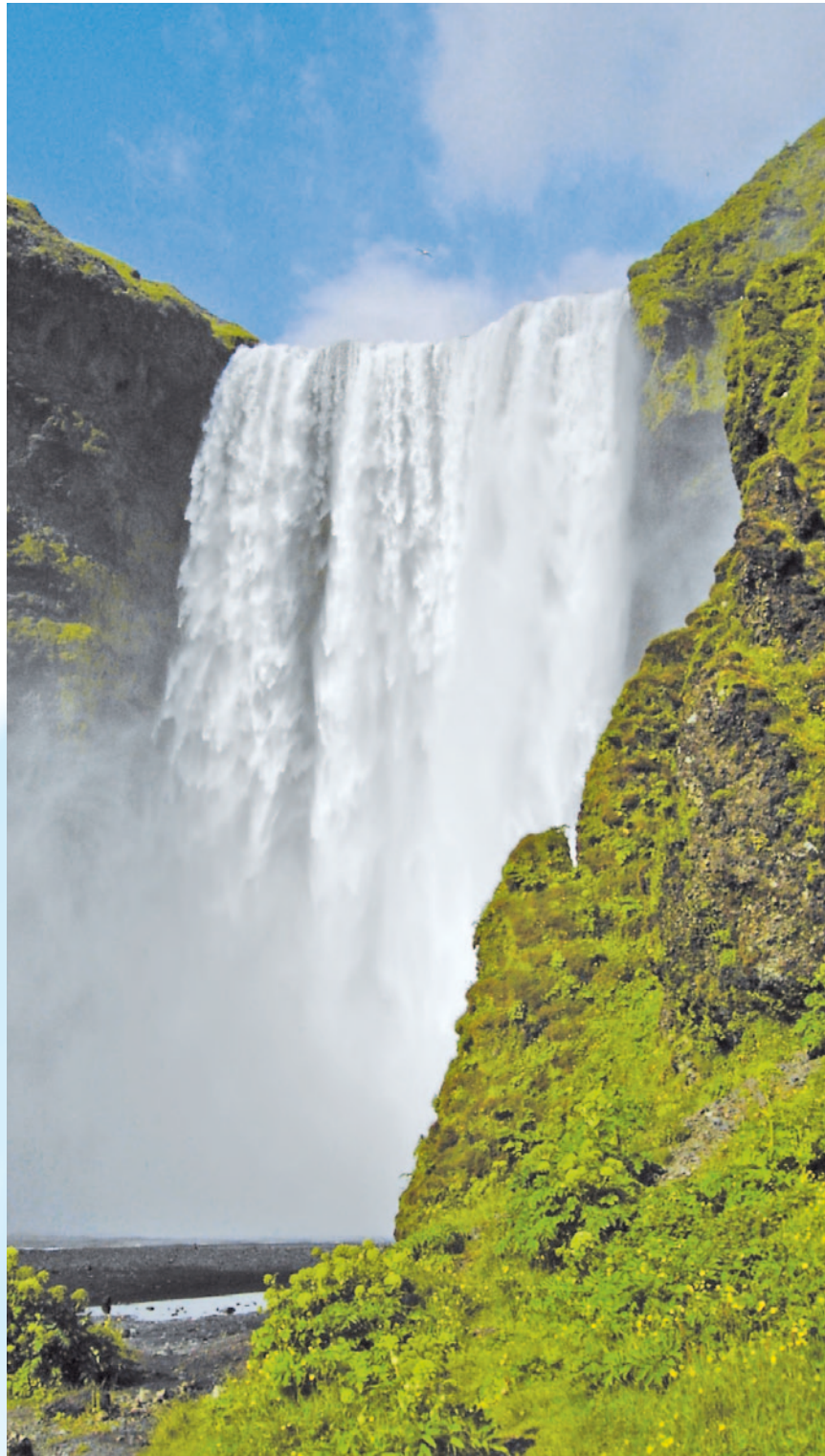
Starke Senioren helfen Kindern:
bei der Vorbereitung und Ausgabe des Frühstücks
bei den Hausaufgaben- und Betreuungsstunden
bei der gezielten Förderung von Schwachstellen
bei der Freizeitgestaltung (Sport, Kultur, usw.)

www.brotzeitfuerkinder.com

Perspektiven

Unsere Aufgaben im Jahr 2012 werden sicherlich wieder im Bereich der Sanierung unseres Verwaltungsbestandes liegen. In einigen Objekten sind hierfür schon konkrete Weichen gestellt, so dass im Jahr 2012 neben einer energetischen Sanierung eines Rückgebäudes zwei Tiefgaragen-Sanierungen, mehrere Terrassensanierungen sowie eine Balkonsanierung fest eingeplant sind. Neben diesen Einzelmaßnahmen wird die Prüfung und Sanierung von Kanälen für die kommenden Jahre uns aufgrund der gesetzlichen Regelungen beschäftigen.

Die Umsetzung der neuen **Trinkwasserverordnung 2011** bringt dauerhaft einen immensen neuen Prüfaufwand mit großen Haftungspotenzial für uns bzw. den Haus- und Wohnungseigentümern. Für die energetische Sanierung stellt der Staat über die Kfz-Bank interessante Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung. Leider sind diese Förderprogramme aufgrund von formalen Antragshürden für Eigentümergemeinschaften kaum realisierbar. Wir hoffen, dass die Politik an diesem Punkt im Jahr 2012 noch arbeitet.



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 180933
Amtsgericht: München

Unsere Mitgliedschaften:



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



Verband der
Immobilienverwalter
Bayern e.V.