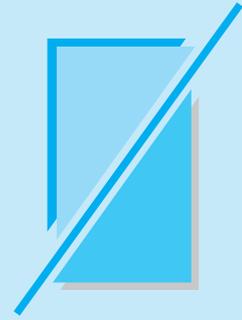


IMMOBILIEN  
**JUGAN**  
GmbH



Hausverwaltung  
und Makler



# GESCHÄFTSBERICHT 2012

Verwaltung  
Facility Management  
Vertrieb  
Software DOMIZIL

... das Unternehmen

# Unternehmen



Neben dem kontinuierlichen Ausbau des Verwaltungsbestandes seit der Firmengründung und den steigenden Anforderungen an einer professionellen Immobilienverwaltung wuchs auch die Anzahl der Mitarbeiter. Die räumliche Entwicklung musste daher an die wirtschaftlichen Entwicklung angepasst werden. Hier bestand die

Möglichkeit den Firmensitz zu verlegen oder alternativ die vorhandenen Räume baulich zu erweitern. Neben vielen anderen Gründen, war auch zur Darstellung einer kontinuierlichen Entwicklung, die Beibehaltung des bisherigen Standortes für mich wichtig, so dass ab Januar 2012 der Ausbau unseres Büros erfolgt ist. Mit der Erweiterung der Büroräume erfolgte eine weitere Umstrukturierung innerhalb der Firma. Zum 01.07.2012 wurde der Personalbestand erneut erweitert. Im 3. Quartal 2012 verließ leider ein bewährter Mitarbeiter das Unternehmen,

so dass für einen Teil der Eigentümerverwaltung sowie für eine neue Planstelle im Bereich der Miethausbetreuung noch zwei Stellen zu besetzen sind. Mit meiner Übernahme des Vorsitzes im Bundesreferat für Immobilienverwalter im IVD (Immobilienverband Deutschland) ergaben sich interessante Einblicke in die politischen Zusammenhänge in der Wohnungswirtschaft. Sicherlich wird hierbei die Mitarbeit in einem Forschungsprojekt des Bundesministeriums zum Thema Energetische Sanierung von Wohnungseigentümergeinschaften im Zusammenhang mit KfW-Förderprogrammen für 2013 vielversprechend sein.

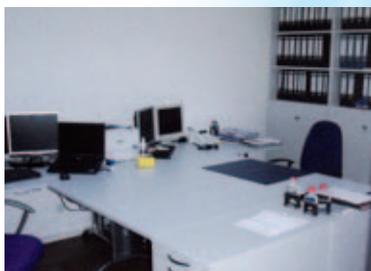
Im Jahr 2012 wurde die Zertifizierung durch die Creditreform sowie die weitere Zusammenarbeit mit dem Netzwerk IVD-Soziales verlängert. Die Neuprogrammierung und komplette Überarbeitung von unserer Software Domizil – Profisoftware für das technische Immobilienmanagement – ist abgeschlossen und kann mit Jahreswechsel 2013 eingesetzt werden.

Ihr

*Markus Jäger*

Geschäftsführer

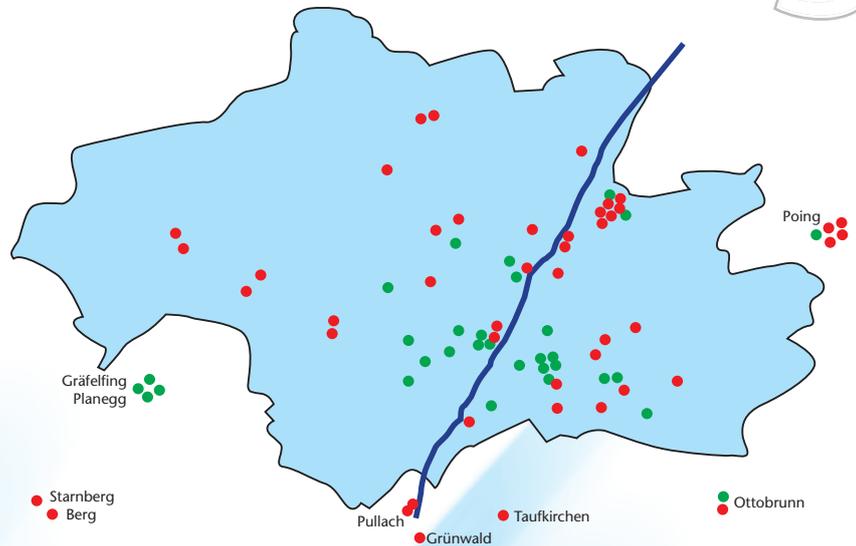
... unser neues Büro



# Verwaltung

Seit 1995, mit Gründung der Firma, wurde kontinuierlich der Verwaltungsbestand ausgebaut. Im Jahr 2012 kamen vereinzelte Eigentümergeinschaften und Mietshäuser im Münchner Raum dazu.

Die Aufgaben eines Immobilienverwalter steigen stetig, so dass zur Abarbeitung der zusätzlichen Arbeit zusätzliches Personal eingestellt werden musste. Im Jahr 2012 wurden viele Heizzentralen auf einen heutigen technischen Stand umgebaut. Die Arbeiten wurden aufgrund der neuen Trinkwasserverordnung sowie den auslaufenden Übergangsregelungen der Heizkostenverordnung 2009 und verschiedener



technischer Normen notwendig. Des Weiteren wurden die Beschlüsse in Bezug auf die Prüfung der Kanaldichtigkeit umgesetzt. Die durchgeführten Prüfungen der Kanalleitungen ergaben meistens einen großen Sanierungsbedarf. Diese Sanierungen werden im Jahr 2013 und 2014 umgesetzt.

## Zertifizierung durch die Creditreform:

Die erstmals im Jahr 2011 vorgenommene Zertifizierung unserer Firma durch die Creditreform mit dem CrefoZert wurde im Jahr 2012 verlängert. Diese Zertifizierung ist nach unserer Meinung ein wichtiges Zeichen gegenüber unseren Kunden, dass die Firma Immobilien Jugan GmbH in geordneten Finanzverhältnissen und Firmenstrukturen ist und somit wir als Verwalter von Fremdvermögen professionell für unsere Kunden aufgestellt sind.



## Sanierungen - Projekte

# Sanierungen

Die diesjährigen Sanierungen teilten sich in verschiedene Themenbereiche auf. Der größte Bereich waren die energetischen Sanierungen. Der 1. Bauabschnitt eines Wohnkomplexes mit 40 Wohneinheiten in Eisleben in Sachsen-Anhalt wurde bereits im Vorjahr saniert.



In diesem Jahr wurde ein weiterer Bauabschnitt vollendet. Im nächsten Jahr wird die Sanierung des Anwesens abgeschlossen sein. Im München-Glockenbachviertel wurde ein älteres Rückgebäude komplett energetisch saniert. Im Rahmen dieser Sanierung wurden das Dach, die Fassade und die Fenster erneuert. In München-Haidhausen wurde in einer Tiefgarage mit über hundert Tiefgaragenplätzen eine komplette Betonsanierung vorgenommen. Im Bereich der Miethausverwaltung wurden diverse Wohnungen nach dem Auszug von Altmietern vollständig renoviert und dem heutigem Stand angepasst. Zwei Dachterrassen in München-Schwabing und Bogenhausen wurden aufwendig saniert.

### **Domizil – Profisoftware für technisches Immobilienmanagement**

Unsere Software beinhaltet eine Unmenge an technischen Prüf-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Gewährleistungsfristen. Die Software kam leider in die Jahre. Im Jahr 2011 haben wir daher einen neuen Partner mit großen Erfahrungen im Bereich von Industriemanagement gefunden. Die Umsetzung der neuen Software erfolgte in intensiver Zusammenarbeit zwischen unserer Partnerfirma und uns.

Die Software wird mit neuem Layout und vielen neuen Funktionen und dem neuen Namen – **Synoset** – ab 01.01.2013 starten.

Wir hoffen natürlich durch diese Software eine weiter verbesserte Betreuung unseres Immobilienbestandes. Die neue Plattform kann durch ihre technischen Voraussetzungen jegliche erdenkbare Immobilie in der Software abbilden. Durch die mobile Einsatzfähigkeit der Software kann die Betreuung bereits in der Immobilie erfolgen.

**Wir freuen uns auf den Einsatz dieses neuen Tools.**



# Projekte

vorher



Bauphase



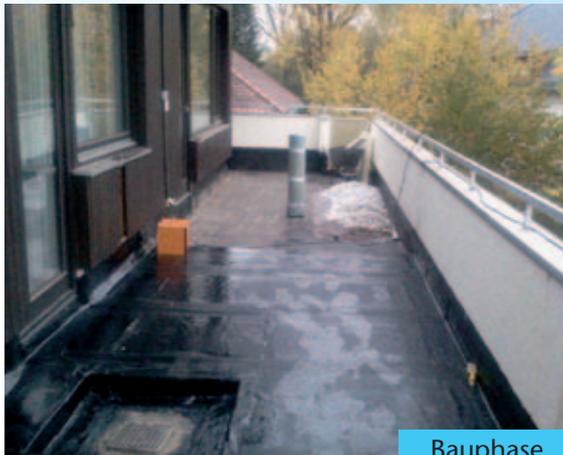
nachher



vorher



Bauphase



Bauphase



Nachher

# Vertrieb

## Münchener Immobilienmarkt – Preisentwicklung ungebrochen steigend

Die Medien haben zum Ende von 2012 den Immobilienmarkt neu entdeckt und viele Berichte über stark steigende Kauf- und Mietpreise platziert. Für uns sind diese leider überzogenen Artikel keine neuen Nachrichten. Der Kaufmarkt steigt seit 2010 ungebrochen. Ein Ende des Anstieges ist für 2013 nicht zu erwarten. Die befürchtete Blasenbildung am Immobilienmarkt sehen wir nicht, da die Finanzierung der Immobilienkäufe solide mit einem großen Anteil an Eigenmittel erfolgt.

Im Bereich der Mieten ist der Anstieg wesentlich verhaltener. Die Mieten steigen seit vielen Jahren kontinuierlich, sehr nahe an der aktuellen Inflationsrate, so dass wir die Medienberichte bzw. öffentliche Wahrnehmung der stark steigenden Mieten nicht bestätigen können. Zu beachten ist natürlich das sehr hohe Niveau der Mieten in München.

Immobilienfirmen engagieren sich.  
Wir fördern:



## Soziale Verantwortung zeigen durch IVD-Sozial und den Verein „brotZeit“

Bereits im 2. Jahr zeigen wir unsere soziale Engagement durch unsere Weihnachtsspende an den Verein IVD-Sozial Verein für soziales Engagement, der gemeinsame Projekte mit dem Verein „brotZeit“ unterstützt. Das Projekt ist nach unserer Meinung einmalig, da es sowohl Kinder als auch ältere Menschen fördert. Seniorinnen und Senioren die sich gerne im sozialen Leben beteiligen wollen, kommen durch das Projekt „brotZeit“ die Möglichkeit Kinder im Schulalltag zu unterstützen. Wir freuen uns über den Erfolg des Projektes.

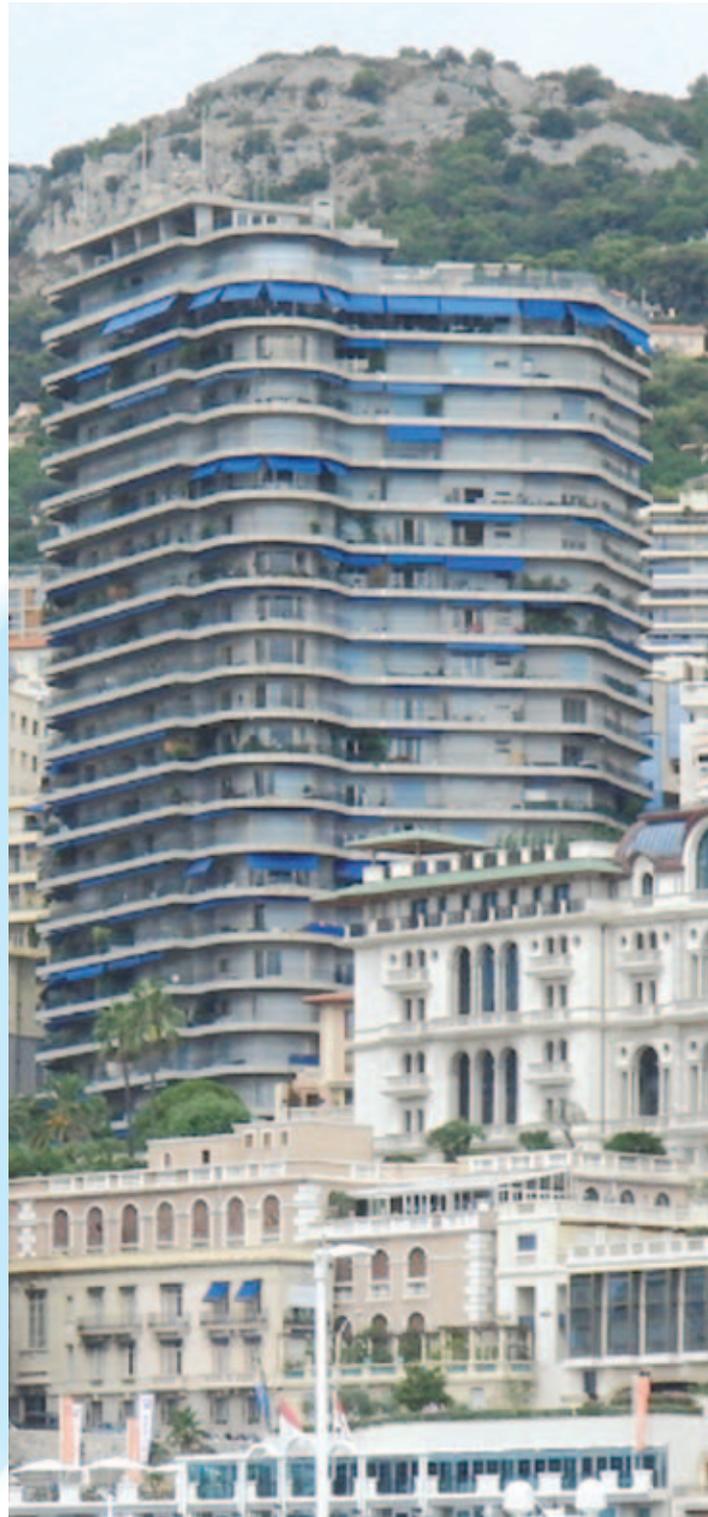
Wollen Sie sich daran beteiligen? Dann spenden Sie an den Verein IVD-Verein für soziales Engagement, Konto-Nr. 81 27 60 01, BLZ 200 303 00 oder informieren Sie sich über [www. brotzeitfuerkinder.com](http://www.brotzeitfuerkinder.com).

Ich würde mich freuen, wenn Sie sich daran beteiligen.

[www.brotzeitfuerkinder.com](http://www.brotzeitfuerkinder.com)

# Perspektiven

An dieser Stelle versuchen wir die Entwicklungen bzw. die Aufgaben für das kommende Jahr einzuschätzen. Insbesondere der Immobilienverwalter wurde in der Vergangenheit mit sehr überraschenden Aufgaben beauftragt. So erfolgte im Jahr 2011 die Volkszählung (Zensus 2011) durch die Immobilienverwalter. Diese Aufgabe wurde von den Immobilienverwaltern offensichtlich so gut und billig abgewickelt, dass der Staat den Immobilienverwaltern weitere Zusatzaufgaben zugewiesen hat. Im 15. Rundfunk-Staatsvertrag wurde die Auskunftspflicht des Verwalters gegenüber der GEZ aufgenommen. Ab 01.01.2013 ist somit der Immobilienverwalter Hilfskraft für die GEZ - Gebührenerfassung. Die Kosten für diese Arbeit kann auf keinen Fall der Verwalter übernehmen und wird diese vermutlich weitergeben müssen. Die Umsetzung der Trinkwasserverordnung 2011, die zwischenzeitlich bereits erneut novelliert worden ist, wird uns auch 2013 beschäftigen. Des Weiteren die Sanierungsarbeiten im Bereich der Kanaldichtigkeit sowie natürlich einzelne Sondermaßnahmen die unsere Kunden für Ihre Immobilien bereits beschlossen oder geplant haben, z. B. eine Tiefgaragensanierung, verschiedene Wohnungsanierungen sowie einige energetische Sanierungen.



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](mailto:info@jugan.de)  
Internet: [www.jugan.de](http://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.