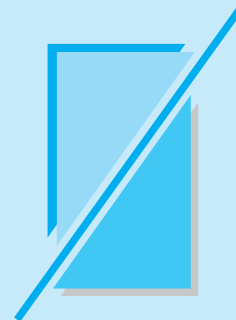
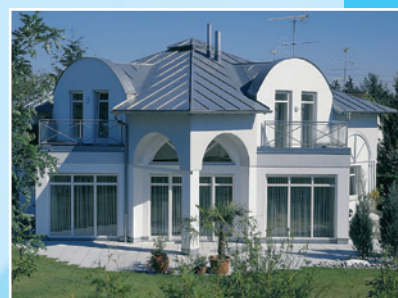


IMMOBILIEN
JUGAN
GmbH



Hausverwaltung
und Makler



GESCHÄFTSBERICHT 2013

Verwaltung
Facility Management
Vertrieb
Software SYNOSET

... das Unternehmen

Unternehmen



Die Entwicklung des Unternehmens lief auch im Jahr 2013 unverändert positiv, so dass in diesem Jahr eine weitere neue Planstelle im Bereich der Miethausverwaltung dazu gekommen ist. Neben der Vergrößerung unseres Teams gab es leider verschiedene personelle Veränderung in der Form, dass langjährige Mitarbeiter das Unternehmen

verlassen haben.

Unser Verwaltungsbestand wuchs in diesem Jahr weiter, hauptsächlich im Bereich der Wohnungseigentümergemeinschaften.

Die Immobilienpreise stiegen in diesem Jahr wieder insbesondere im Münchner Raum stark an. Die Wertzuwächse und unsere Einschätzung haben wir im Bereich MARKTENTWICKLUNG dargestellt.

Durch das doppelte Wahljahr im Bund und Bayern hatte es die Verbandsarbeit im IVD (Immobilienverband Deutschland) in sich. Fast alle Parteien hatten die Immobilienwirtschaft im Wahlpro-

gramm. Die Umsetzung der Mietpreisbremse und andere neuen Regelungen werden uns 2014 sicherlich viele Neuerungen bringen. Über das Forschungsprojekt des Bundesministeriums zum Thema Energetische Sanierung von Wohnungseigentümergemeinschaften, in dem wir mitarbeiten, wurden im Herbst 2013 die ersten Zwischenergebnisse vorgestellt.

Die Umstellung von unserer in die Jahre gekommenen Software DOMIZIL - Profisoftware für das technische Immobilienmanagement - in die neue Software SYNOSET gibt uns viele neue professionelle Optionen für die Objektverwaltung.

Auch im Jahr 2013 wurde unsere Zertifizierung durch die Creditreform wieder verlängert. Unser Engagement im Netzwerk IVD-Sozial setzten wir auch in diesem Jahr fort.

Ihr

Geschäftsführer

Zertifizierung durch die Creditreform:

Auch im Jahr 2013 wurde unsere Zertifizierung durch die Creditreform mit dem CrefoZert verlängert. Diese Zertifizierung ist ein wichtiges Zeichen für unsere Kunden, dass wir, die Firma Immobilien Jagan GmbH, sich in geordneten Finanzverhältnissen und Firmenstrukturen befindet und somit unser anvertrautes Verwaltervermögen professionell für unsere Kunden betreuen.



Der kontinuierliche Aufbau des Verwaltungsbestands hat sich seit Firmengründung im Jahr 1995 auch in diesem Jahr ungebremsst fortgesetzt. Der Schwerpunkt lag bei zusätzlichen Eigentümergemeinschaften im Stadtgebiet München, z. B. in Schwabing.

Beim vorhandenen Bestand lag der Hauptaugenmerk auf der Umsetzung der Trinkwasserverordnung und den auslaufenden Übergangsvorschriften der Heizkostenverordnung. Die vorgenommenen Trinkwasseruntersuchungen waren in der Regel ohne Befall. Leider waren bei einigen wenigen Anwesen die Grenzwerte von 100 KBE/100 ml überschritten, wobei sich der Befall stets in der untersten Befallstufe befand. Mit einer thermischen Behandlung des Leitungssystems und meistens kleineren Umbauten konnte der Legionellenbefall erfolgreich bekämpft werden. In einem Anwesen müssen leider noch umfangreiche Umbauarbeiten am Warmwassersystem umgesetzt werden, damit zukünftiger Legionellenbefall vermieden wird. Aufgrund der Größe der Anwesen muss hier mit einem 5stelligen Betrag gerechnet werden.

Isabellastraße



Das Thema Kanaldichtigkeit hat im Mai 2013 unerwartet eine Wendung genommen, die wir uns gewünscht, aber nicht erwartet haben. Die Stadt München hat aus Ihrer Abwassersatzung die Frist zum Nachweis der Kanaldichtigkeit gestrichen. Diese Änderung erlaubt es uns, ohne Zeitdruck sich diesem Thema zu widmen und eine Sanierung unter Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten zu planen.

Sanierungen - Projekte

Sanierungen

Die meisten Gebäude in Deutschland stammen aus den 60iger und 70iger Jahren des letzten Jahrhunderts. Die Sanierungen und größeren Instandsetzungsarbeiten in diesem Jahr ergänzten ein seit Jahren entstehendes Bild. Viele diese Gebäude sind in die Jahre gekom-

men und die technische Lebenszeit von einzelnen Bauteilen geht dem Ende zu. Unter diesem Gesichtspunkt war die Erneuerung mehrerer Heizzentralen, eine Tiefgaragensanierung in Grünwald und zwei Terrassensanierung in München die logische Folge. Für die Anwesen aus diesen Baujahren müssen gesamtheitliche Konzepte aufgestellt werden. Von Seiten der Eigentümer muss das Bewusstsein wachsen, dass beträchtliche Investitionen in den nächsten Jahren auf sie zukommen werden.

In der Lutherstadt Eisleben in Sachsen-Anhalt wurde die Sanierung einer großen „Platte“ abgeschlossen. Weitere Wohnungen in München und Thüringen in unserem Miethausverwaltungsbestand wurden saniert. In Kahla in Thüringen hatten wir diesem Jahr einen umfangreichen Wohnungsbrand.

Wohnungsbrand in Kahla



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

Bereits im 3. Jahr beteiligen wir uns an dem Projekt „brotZeit“ durch den IVD-Sozial. Dieses Projekt fördert Kinder in Ihrem Schulalltag mit Unterstützung von aktiven Senioren. Dieses Projekt ermöglicht gerade Kindern in sozialen Brennpunkten eine kleine Chancengleichheit für Ihren Start in die Schulwelt zu erringen.

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.

Ich würde mich freuen, wenn Sie sich daran beteiligen. www.brotzeitfuerkinder.com

Immobilienfirmen engagieren sich.
Wir fördern:





Fassadeninstandsetzung in Ramersdorf



Fassadeninstandsetzung in Altperlach



Dachdämmung in Harlaching



Balkonanbau in Haidhausen



Marktentwicklung - Vertrieb

Vertrieb

Kaufpreise schlagen deutlich die Mieten

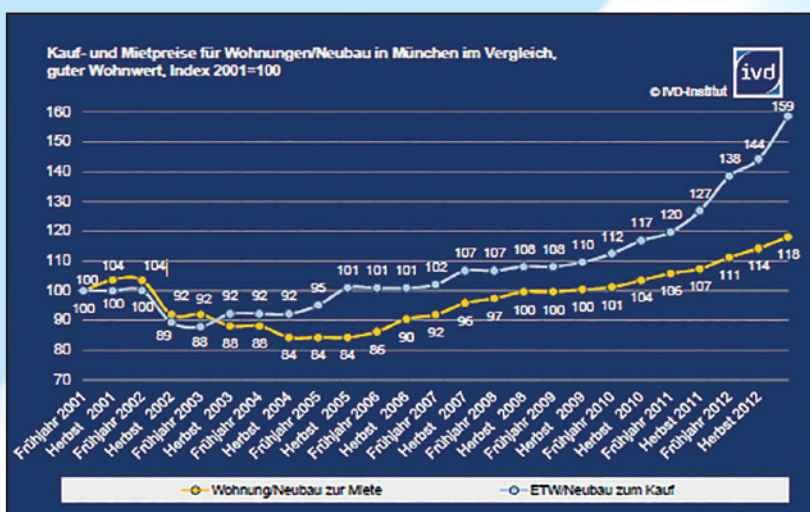
Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in München stiegen seit 2007 bis heute laut einer Studie des IVD-Institut um ca. 50 %. Im gleichen Zeitraum stiegen die Mieten um ca. 20 %. Auch wenn der Mietanstieg in den letzten Jahren deutlich geringer war, als der Anstieg der Kaufpreise erfolgte der Anstieg der Mieten von einem sehr hohen Niveau zu einem in absoluten Euro-Beträgen ausgedrückten neuen Rekord.

Die Mieten für Altbauwohnungen gehen von 10,20 € bei einfachen Wohnwert über 12,30 € bei mittleren Wohnwert bis hin zu 14,90 € bei guten Lagen. In sehr guten Lagen kön-

nen auch für Altbauten Mieten von bis zu 18,50 € verlangt werden. Naturgemäß sind dies Altbauten in zentralen und sehr begehrten Stadtteilen, wie Schwabing, Lehel, Haidhausen und Nymphenburg. Die untere Preislage wird eher selten und nur bei sehr minderwertig ausgestatteten Standard vorkommen.

Bei Nachkriegsbauten liegt die Preisspanne zwischen 9,70 € u. 16,60 €. Auch in diesem Segment ist die Ausstattung der Wohnung ein Faktor für die Preisbildung. Hier kommt aber entscheidend die Lage der Wohnung hinzu. In den äußeren Stadtteillagen werden Wohnungen aus den 50iger bis 70iger Jahren weniger nachgefragt, hier kann man noch Schnäppchen für Münchner Preise bekommen.

Die Nachfrage nach Immobilien, sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Mietwohnungen, wird in München groß bleiben. Die Auswirkungen der neuen Regelungen im Bereich Mietpreisbremse bleiben abzuwarten.



Perspektiven

Fast alle politischen Parteien haben in ihren Programmen zur Bundestagswahl Maßnahmen zur Eindämmung der Mietpreisanstiege. Die Vergangenheit hat uns jedoch gezeigt, dass Eingriffe in den Markt meistens auch andere als die gewünschten Auswirkungen hatten.

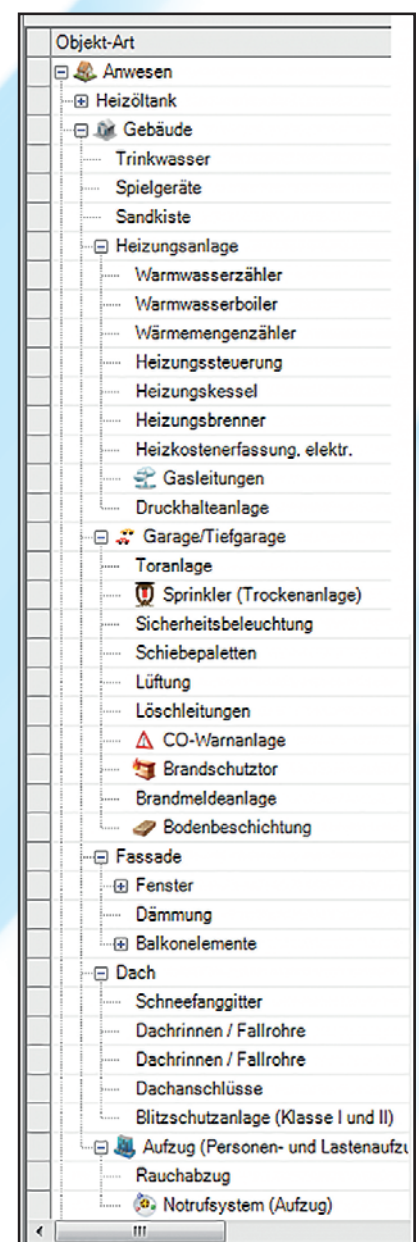
Die Mietpreisbremse wird einhergehen mit einer Verunsicherung der Investoren. Investoren sind aber auch die normalen Kapitalanleger, die für ihre Altersvorsorge eine Eigentumswohnung kaufen wollen. Es wird interessant sein welche Auswirkungen die Mietpreisbremse auf dem Markt hat. Bei einem zu deutlichen Eingriff ist mit der Reduzierung der Neubautätigkeit zu rechnen und somit mit einer nochmaligen Verknappung des Mietangebotes.

SYNOSET – Software für eine proaktive technische Immobilienverwaltung

In diesem Jahr haben wir die von uns entwickelte Software Domizil-Profissoftware für das technische Immobilienmanagement durch die neue Software SYNOSET ersetzt. Die neue Software gibt uns viele neue Möglichkeiten in der technischen Betreuung von Immobilien. Die aktive Verwaltung von vielen technischen Fristen kann bereits in der Immobilie erfolgen und stellt einen deutlichen Mehrwert in der professionellen Betreuung unserer Kunden dar.

Im Verwaltungsbereich bleibt die Sanierung zur Vermeidung eines Instandhaltungsrückstau bei den älteren Gebäuden sicherlich eine Aufgabe für die nächsten Jahre.

In diesem Zusammenhang werden wir einen Schwerpunkt auf unsere neue Software SYNOSET legen.



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.