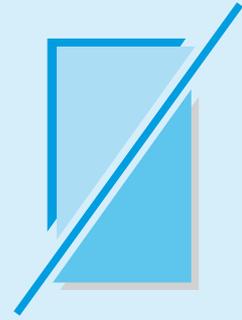


IMMOBILIEN
JUGAN
GmbH



Hausverwaltung
und Makler



GESCHÄFTSBERICHT 2014

Verwaltung
Facility Management
Vertrieb
Software SYNOREAL

... das Unternehmen

Unternehmen



Das Immobilienjahr 2014 verging, im Vergleich zum Jahr 2013, sehr ruhig. Am Horizont zogen einige unerfreuliche „Gewitterwolken“ mit manchem Sturmausläufer an uns vorüber.

Eine dieser „Gewitterwolken“ war die Umstellung von den bisherigen Kontonummern und Bankleitzahlen auf IBAN und BIC bzw. die Umstellung

auf das Sepa-Zahlungssystem. Nachdem die Umstellung zum 01.02.2014 geplant war, haben wir zur Sicherung unserer Bankabläufe die Umstellung zum 01.11.2013 vorgezogen. Offensichtlich hätten einige Unternehmen die Umstellung nicht fristgerecht geschafft, so dass der Gesetzgeber die Frist auf den 01.08.2014 verlängert hat. Von unserer Seite wäre dies nicht notwendig gewesen.

Eine weitaus größere „Gewitterwolke“ hat sich mit der Mietpreisbremse und dem Bestellprinzip bei Vermietungen angekündigt. Die erste Stufe der Mietpreisbremse wird vermutlich im 2.Quartal 2015 bei uns mit voller Wucht ankommen, dazu mehr bei den Perspektiven 2015. Ebenfalls unter Perspektiven 2015 können Sie mehr über die Weiterentwicklung des Berufsbildes des Verwalters erfahren.

Die starken personellen Veränderungen im letzten Jahr konnten wir in diesem Jahr zur Verbesserung des gesamten Teamgeistes nutzen. Im Bereich der Verwaltung der Neuen Bundesländer werden wir zum Jahreswechsel nochmals einen größeren Bestand in Thüringen übernehmen. Zur Optimierung der Betreuung dieses Bestandes werden wir uns personell vor Ort verstärken.

Die Erneuerung unserer Serveranlage und diverser Computer im Unternehmen lief nach außen einigermaßen störungsfrei, intern waren einige Kraftaufwendungen und Improvisationen notwendig. Zu guter Letzt sind wir nun EDV-technisch zukunftsfruchtig aufgestellt. In diesem Zusammenhang haben wir die technische Verwaltung unseres Bestandes durch unsere Software SYNOREAL nochmals optimiert. Mit SYNOREAL können wir bereits vor Ort die Immobilie verwalten. Wie seit vielen Jahren haben wir auch in diesem Jahr unsere Zertifizierung durch die Creditreform verlängert und unser Engagement im sozialen Netzwerk IVD-Sozial fortgesetzt.

Ihr


Geschäftsführer

Verwaltung

Wie in den vergangenen Jahren erhöhte sich unser Verwaltungsbestand nochmals. Der kontinuierliche Anstieg des Verwaltungsbestandes im Bereich von Eigentümergemeinschaften ist aufgrund der Marktlage leicht nachvollziehbar. Wir konnten in den Münchner Stadtteilen Ramersdorf, Sendling, Solln und Trudering sowie in Ottobrunn neue Gemeinschaften in unseren Verwaltungsbestand übernehmen. Im Bereich der Gewerbe- und Miethausverwaltung ist die Übernahme von weiteren Objekten in den Stadtteilen Berg am Laim und Lehel sehr erfreulich, sowie die Übernahme eines größeren Immobilienpakets in Thüringen zum Jahreswechsel. Ein „roter Faden“ bei unseren diesjährigen Arbeiten ist rückblickend nicht leicht zu erkennen. Im Bereich der Eigentümergemeinschaften mussten wir unser Abrechnungsschema an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes anpassen. Durch diese Umstellung entstand neben der technischen Umstellung ein erhöhter Erklärungs- und Beratungsbedarf gegenüber unseren Eigentümern.

Bei der Umsetzung der Trinkwasserverordnung zeigten sich bei wenigen Liegenschaften strukturelle Probleme am Leitungssystem und bei der Warmwassererzeugung. Durch einen Legionellenbefall im Wassersystem kann es zu gefährlichen Krankheiten der Lunge kommen. Die Bewohner wurden von uns ausführlich über das richtige Verhalten bei einem Befall bzw. auch zur zukünftigen Vermeidung eines Befalls informiert.

Im Bereich unserer Gewerbeimmobilien hat ein großer Gewerbemieter gekündigt. Die Vermietung dieser Gewerbeflächen mit den verbundenen Umbauten hat uns in diesem Jahr sehr gebunden und wird uns auch im Jahr 2015 noch weiter beschäftigen.

Zahl des Jahres 2014

Unser Verwaltungsbestand hat zurzeit einen Wert von ca. 505 Millionen Euro

Sanierungen - Projekte

Sanierungen

Im Mittelpunkt der technischen Betreuung standen die substanzerhaltenden Maßnahmen. Energetische Sanierungen waren dieses Jahr kein Schwerpunkt, bei den ausgeführten größeren Maßnahmen erfolgten reine substan-

zerhaltende Maßnahmen, z. B. Fassadenarbeiten an einem Anwesen in München-Altperlach und München-Oberföhring sowie die Sanierung einer Tiefgaragendecke in München-Schwabing und die Betonsanierung einer Tiefgarage in München-Ramersdorf.

Bei einer Aufzugsanierung bzw. Aufzugerneuerung in München-Laim war der rollstuhlgerechte Umbau der Aufzugsanlage ein wichtiger Entscheidungspunkt. In diesen Trend zum altersgerechten Umbau fällt auch der geplante Umbau von Hauseingängen mit Rampen bei verschiedenen anderen Anwesen.

Aufzugsanierung



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

Bereits im 4. Jahr beteiligen wir uns an dem Projekt „brotZeit“ durch den IVD-Sozial. Das 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 IVD-Verein für soziales Engagement, IBAN DE42 20030 300 008127 6001 oder informieren Sie sich über

www.brotzeitfuerkinder.com

Immobilienfirmen engagieren sich.
Wir fördern:





Projekte

Fassadeninstandsetzung



Fassadeninstandsetzung



Fassadenansicht (vorher)
Instandsetzung mit Balkone (nachher)

Betonsanierung Garagenanlage



Vertrieb

Kaufpreise schlagen deutlich die Mieten

Im Bereich der Kaufpreise setzte sich der Preisanstieg auf den ersten Blick unverändert fort. Die Preisausschläge sind in den verschiedenen Teilmärkten unterschiedlich intensiv. Wenn man die Zahlen des Marktinstituts des Immobilienverbands Deutschland (IVD) im Detail betrachtet, so sind die Kaufpreise in Oberschleißheim seit Herbst 2012 kaum verändert, in Unterhaching haben die Preise deutlich angezogen. Bei einer nochmals vertiefenden Betrachtung stellt man fest, dass sich gerade bei den Marktsegmenten mit starkem Preisanstieg, die Angebote deutlich reduziert haben und teilweise qualitativ schlechter geworden sind. Außerdem versuchen einige Verkäufer auf den „fahrenden Zug“ der steigenden Preise aufzuspringen und bieten

ihre gebrauchten Immobilien überteuert an. Leider ist es für Interessenten gerade bei dem preislich sehr bewegten Markt sehr schwierig die Marktsituation richtig einzuschätzen.

Der Mietmarkt hat sich in diesem Jahr uneinheitlich entwickelt. In verschiedenen Teilmärkten, insbesondere im Landkreis München, sind die Mieten nicht mehr gestiegen. Teilweise können noch im Herbst 2013 erzielbare Mieten ein Jahr später nicht mehr erreicht werden. Eine allgemeine Ursache für diese kleine Zurückhaltung ist nicht erkennbar.

Für 2015 gehen wir immer noch von einem deutlichen Nachfrageüberhang im Großraum München aus.

Zertifizierung durch die Creditreform:

Unsere Zertifizierung durch die Creditreform mit dem CrefoZert wurde auch in 2014 verlängert. Diese Zertifizierung ist für uns ein wichtiges Zeichen gegenüber unseren Kunden, dass wir, die Firma Immobilien Jagan GmbH, sich in geordneten Finanzverhältnissen und Firmenstrukturen befinden und somit unser anvertrautes Verwaltervermögen professionell für unsere Kunden betreuen.



Perspektiven

Für unsere Kunden im Bereich der Mietwohnhäuser und vermieteten Eigentumswohnungen wird die Mietpreisbremse sicherlich direkte Auswirkungen haben. Die 1. Stufe der Mietpreisbremse wird nach derzeitigem Zeitplan zwischen April und Mai 2015 gültig werden. In der 2. Stufe der Mietpreisbremse soll der Mietspiegel in seiner Wertigkeit nochmals gesteigert werden, z. B. als Basis für die Anzeichen von Mietwucher, und auch die Berechnungsbasis des Mietspiegels soll umgestellt werden. Derzeitig werden für den Mietspiegel die Neuvermietungspreise der letzten vier Jahre statistisch ausgewertet, zukünftig soll dieser Zeitraum auf zehn Jahre verlängert werden, d. h. aus den Mieten der letzten zehn Jahre wird ein Durchschnittswert ermittelt. Diese Berechnungsmethode würde eine Festschreibung der Miete bedeuten.

Für 2015 wird es spannend, welche Änderungen kommen und wie der Markt diese Eingriffe verkraftet.

Große gesetzliche Veränderungen stehen im Verwaltungsbereich für 2015 nicht an. Die Auswirkungen des neuen Eichgesetzes auf die Verbrauchserfassung bei den Heizkosten muss noch abgewartet werden.

Seit Jahrzehnten fordern die Branchenverbände, führend der IVD (Immobilienverband Deutschland), die Einführung zwingender Qualifizierungsvoraussetzungen bei der Gründung eines Verwaltungsbetriebs. Nach derzeitigem Sachstand wird in 2015 ein Fachkundenachweis bei der Gründung einer Verwalterfirma und die Versicherungspflicht für Verwalter eingeführt. Diese Maßnahmen berücksichtigen endlich den Stellenwert der Branche und erhöht auch den Verbraucherschutz.

SYNOREAL – Software für eine proaktive technische Immobilienverwaltung

Im Jahr 2013 haben wir unsere Software im Bereich der technischen Immobilienbetreuung auf die Software SYNOREAL umgestellt. Im Rahmen der Umstellung wurde der Datenbestand intensiv nachgepflegt. Neue Funktionen von SYNOREAL erlauben uns die Liegenschaften noch intensiver zu betreuen. Für die Hauseigentümer, wie auch für uns, wird durch den Einsatz von SYNOREAL das Betreiberrisiko minimiert. Durch modernste EDV-Technik können wir die Immobilie vor Ort betreuen. Die klare Folge daraus war, dass wir alle Objektverantwortliche mit Tablet zur direkten Vorortbearbeitung ausgestattet haben.

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
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.