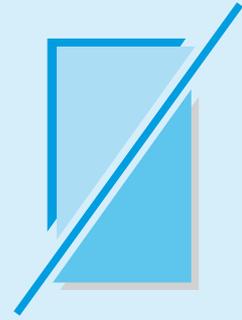


IMMOBILIEN  
**JUGAN**  
GmbH



Hausverwaltung  
und Makler



# GESCHÄFTSBERICHT 2015

Verwaltung  
Facility Management  
Vertrieb  
Software SYNOREAL

... das Unternehmen

# Unternehmen



Das Jahr 2015 war wieder ein kurzweiliges Jahr mit vielen Neuerungen im Bereich der Immobilienwirtschaft. Für den Bereich der Vermietungsmakler war die Einführung des Bestellerprinzips sicherlich ein einschneidendes Thema, dass wir auch mit unseren Mietshauseigentümern klären mussten. Erschwerend kam in diesem Bereich auch

die Einführung der Mietpreisbremse mit ihren deutlichen Auswirkungen auf die Mietpreisbildung hinzu. Weitere Gesetzesänderungen und natürlich einige Rechtsprechungen haben uns die Verwalterarbeit im Jahr 2015 nicht erleichtert.

Für die Betreuung der Immobilien in den Bundesländern Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen haben wir uns, wie geplant, personell verstärkt. Es hat sich bestätigt, dass der von uns vorangetriebene Einsatz von modernen EDV-Programmen die Verwaltung we-

sentlich professionalisiert, somit ist es für uns nun nicht mehr vorrangig, ob die Betreuung direkt in der Immobilie, in unserem Büro in München oder in Sachsen-Anhalt erfolgt. In diesem Sinne - die Zukunft der Immobilienwirtschaft mitzugestalten - haben wir im Bereich der Mietshäuser, das schlüssellose Zugangssystem der Firma KIWI eingebaut. Dieses Produkt ergänzt die Möglichkeiten unserer Software Synoreal. Die Funktionalität von Synoreal entwickeln wir regelmäßig weiter.

Neben unserem langjährigen Engagement beim IVD-Sozial haben wir in diesem Jahr die 1. Fußballmannschaft des TSV Ottobrunn unterstützt. Wir hoffen, dass dieses Engagement zu einem baldigen Aufstieg des TSV Ottobrunn führt.

Ihr

  
Geschäftsführer

## Zertifizierung durch die Creditreform:

Unsere Zertifizierung durch die Creditreform mit dem CrefoZert wurde auch in 2015 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.



# Verwaltung

Zum Jahresbeginn haben wir ein größeres Immobilienpaket in Thüringen übernommen und dieses im laufenden Jahr in den Bestand eingegliedert. Durch die personelle Verstärkung vor Ort konnte die Betreuung nochmals verbessert werden.

Im Verwaltungsbereich kamen im Jahr 2015 einige neue gesetzliche Regelungen hinzu, die teilweise einen erheblichen Mehraufwand für uns bedeuten. Der Mindestlohn betrifft natürlich alle Branchen, so dass auch wir, wie alle Arbeitgeber verpflichtet sind, die von den Hausmeistern zu führenden Stundenlisten zeitnah auszuwerten und auf die Einhaltung des Mindestlohns zu achten. Die Erfassung der Arbeitszeiten musste von den Hausmeistern vorgenommen werden, hier entstand bei einzelnen Hausmeistern, die eine zu starke Überwachung befürchtet haben, erhöhter Gesprächsbedarf.

Ebenfalls zum 01.01.2015 veränderte sich das Mess- und Eichgesetz, so dass jeder Zähler, ob Wasser- oder Stromzähler, der für die Aufteilung von Kosten verwendet wird, mit dem Einbau bei dem jeweiligen Eichamt zu melden ist. Für diesen Bereich mussten wir ebenfalls unsere Abläufe dahingehend ändern, dass sichergestellt ist, dass jede Zähleränderung zeitnah an das betreffende Eichamt gemeldet wird. Gleichzeitig mussten wir mit Abrechnungsdiensten, die in vielen Fällen Zähler zur Verfügung stellen, verhandeln, dass die neue gesetzliche Regelung keine Mehrkosten für den Hauseigentümer bzw. die Mieter und Wohnungseigentümer ver-

ursachen. Erfreulicherweise konnten wir mit allen Abrechnungsdiensten entsprechenden Vereinbarungen treffen, so dass keine Mehrkosten auf die Hausbewohner zukommen.

Eine weitere Gesetzesänderung trat zum 01.11.2015 in Kraft. Mit Änderung des Meldegesetzes ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter bei Ein- und Auszug eine Bescheinigung auszustellen, die bei der jeweiligen Meldebehörde vorzulegen ist. Natürlich löst auch diese gesetzliche Neuregelung einen Mehraufwand in unseren Abläufen aus.

Neben den gesetzlichen Änderungen hat es der Bundesgerichtshof mit den Vermietern nicht sehr gut gemeint. In zwei Urteilen im März 2015 wurden die üblichen Klauseln für Schönheitsreparaturen bzw. für die Quotenabgeltung von Schönheitsreparaturen durch Urteile für die Vermieter zu Fall gebracht. Aufgrund dieser Urteile muss der Mieter in den meisten Fällen keine Schönheitsreparaturen mehr machen. Ein positives Urteil des Bundesgerichtshofes gegenüber der GEMA, in Bezug auf Urheberrechte, ist für Eigentümergemeinschaften und Vermieter gefallen. Die gebührenpflichtige Einspeisung von Sendern für Hauseigentümer und Eigentümergemeinschaften wurde vom Bundesgerichtshof abgelehnt.

## Zahl des Jahres 2015

Wir haben in diesem Jahr für 2,5 Mio Instandhaltungsmaßnahmen im Verwaltungsbestand vorgenommen

# Sanierungen - Projekte

# Sanierungen

Im Jahr 2015 renovierten wir umfangreich verschiedene Wohnungen und Treppenhäuser. Des Weiteren waren verschiedene Arbeiten an Fassaden notwendig. So wurde in einer Eigentümergemeinschaft in Ottobrunn der komplette Putz erneuert und anschließend neu gestrichen. Bei einem Anwesen in München-Harlaching wurde die energetische Sanierung der Fassade vorgenommen. Erwähnenswert ist hierbei der Einsatz einer Sanierung mit Fassadenplatten. Die Verwendung der Fassadenplatten ist grundsätzlich kostenintensiver als der übliche Dünnputzauftrag. Nachdem wir bei diesem Anwesen massive Angriffe durch Spechte hatten, ist mit der Verwendung der Fassadenplatten, der Specht sozusagen „ausgesperrt“ worden. Wir gehen auch davon aus, dass die Fassadenplatten in der langfristigen Betrachtung deutlich weniger Unterhaltskosten auslösen, wie die üblichen gedämmten Fassaden, die nach unserer Erfahrung,

in sehr kurzen Zeitintervallen erneut gestrichen werden müssen. In München-Oberföhring wurde ebenfalls eine Fassade malermäßig erneuert. Bei einem Anwesen aus dem Jahr 1870 im Münchner-Glockenbachviertel wurde die historische Fassade ebenfalls aufwändig in einen neuwertigen Zustand versetzt.

In München-Ramersdorf wurde, die im Jahr 2014 begonnene große Tiefgaragensanierung, planmäßig beendet. Im gleichen Anwesen wurden verschiedene Dachterrassen saniert.

In München-Neuhausen wurde eine Heizzentrale erneuert, sowie bei einem anderen Anwesen die Holzfenster saniert.

In einem Anwesen in München-Solln hatten wir einen sehr bedenklichen Legionellenbefall. Zur Bekämpfung dieses Befalls mussten beträchtliche finanzielle Mittel in den Heizungs- und Leitungsumbau gesteckt werden.

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

Bereits im 5. 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 IVD-Verein für soziales Engagment, IBAN DE42 20030 300 008127 6001 oder informieren Sie sich über*

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

Immobilienfirmen engagieren sich.  
Wir fördern:





# Projekte

Fassadensanierung



Denkmalschutz-Sanierung



Fassadeninstandsetzung



## TSV Ottobrunn



Durch die Unterstützung unseres regionalen Sportvereins wollen wir auch in Sport- und Jugendförderung unser soziales Engagement zeigen.



## Kaufpreise schlagen deutlich die Mieten

Die Kaufpreise haben sich, wie in unserem Vorjahresbericht prophezeit, erneut stark nach oben verändert. Gleichzeitig bestätigte sich leider, dass die Qualität der angebotenen Wohnungen nicht immer im gleichen Maße, wie der geforderte Preis der Verkäufer steigt. Für Kaufinteressent ist bzw. bleibt der Markt unwahrscheinlich schwierig, da die Kaufpreise im Jahr 2016 sicherlich weiter steigen werden und das Angebot weiter zurückgehen wird bzw. sich die Qualität der am Markt befindlichen Wohnungen verschlechtert.

Aufgrund der seit 01. August 2015 bestehenden Mietpreibremse zogen im 1. Halbjahr die Mieten durch Mieterhöhungen im Bestand nochmals an. Nach Einführung der Mietpreibremse und des Bestellerprinzips brachen die Angebote förmlich weg. Die Mieten stiegen deutlich geringer an. Des Weiteren hatten wir im Vergleich zu früheren Jahren weniger Mieterwechsel.

Von unserer Seite bestehen massive rechtliche Bedenken gegenüber der Mietpreibremse. Die ersten gericht-

lichen Prozesse in 2016 werden hoffentlich Klarheit bringen und unsere Bedenken bestätigen. Dieses Thema wird auch im Jahr 2016 spannend bleiben.

# KIWI®

## Opening Doors

**KIWI -  
Schlüsselloser Zugang  
– Ein Startup-Unternehmen  
aus Berlin**

Mit KIWI müssen wir keine Schlüssel mehr an Handwerker ausgeben, somit entsteht bei Schlüsselverlust kein teurer Zylinderaustausch. Der Komfort für die Hausbewohner steigt, es wird jedoch kein Bewohner gezwungen, sich zu beteiligen, da die bisherigen Schlüssel unverändert gültig bleiben. Alle Funktionalitäten können über eine App genutzt werden. Mehr unter [www.kiwi.ki](http://www.kiwi.ki)

## SYNOREAL – Software für eine proaktive technische Immobilienverwaltung

Alle technischen Komponenten einer Liegenschaft können mit mobilen Endgeräten (wie Tablet oder Smartphone) vor Ort bearbeitet werden, ebenso auch komfortabel aus dem Büro. Alle technischen Fristen sind somit stets fest im Griff. Über ein modernes Ticketsystem kommunizieren Hausverwaltung und Handwerker direkt.

# Perspektiven

Die Auswirkungen der neuen gesetzlichen Regelungen im Bereich der Mietpreisbremse und dem Bestellerprinzip müssen wir im Jahr 2016 aufmerksam beobachten. Für Vermieter ist weiterhin die Umsetzung des neuen Meldegesetzes zu beachten.

Von unserer Seite werden wir im Jahr 2016 den Einbau der Rauchwarnmelder organisieren. Gemäß bayrischer Bauordnung sind zum 31.12.2017 alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Die Ausstattung in Wohnungen muss in Schlaf-, Kinderzimmern und Fluren erfolgen. Gemäß der gesetzlichen Regelung ist der Wohnungseigentümer/Vermieter für den Einbau verantwortlich. Die jährliche Wartung und Kontrolle der Rauchwarnmelder muss gemäß bayrischer Bauordnung durch den Benutzer, z. B. Mieter, erfolgen. Im Bereich der Mietwohnhäuser wird der Einbau von uns, im Namen der Hauseigentümer, vorgenommen. Eine entsprechende Information über die Wartung der Rauchwarnmelder werden unsere Mieter erhalten.

Im Bereich der Eigentümergeinschaften werden wir unseren vertretenden Wohnungseigentümern eine Sammelbestellung anbieten, dies natürlich auf freiwilliger Basis. Ebenso erhalten die vermietenden Eigentümer Informati-

onsmaterial zur Beratung ihrer Mieter. Ein Heranziehen der Verantwortung im Namen der Eigentümergeinschaft lehnen wir ab, da durch die formale Übernahme der Einbau- und Wartungspflicht durch die Eigentümergeinschaft auch die Kontrollpflicht auf die Eigentümergeinschaft übergehen würde. Diese rechtliche Verantwortung hat der Gesetzgeber in Bayern nicht vorgesehen, daher ist es nach unserer Auffassung nicht zielführend, wenn die Eigentümergeinschaft die Verantwortung für den Einbau und Wartung der Rauchwarnmelder in den Wohnungen übernimmt. Die entsprechenden Informationen zur Umsetzung der gesetzlichen Änderung in der bayrischen Bauordnung erhalten alle unsere Eigentümer im Jahr 2016.

Wir werden im Jahr 2016 auch das schlüssellose Zugangssystem der Firma KIWI weiter ausbauen. Dieses System erlaubt uns EDV-gesteuert den Zugang für Handwerker zum Anwesen zu kontrollieren und freizugeben. Dieses System reduziert für uns und viele Handwerker den Aufwand für die Schlüsselverwaltung. In den ausgestatteten Anwesen kann der schlüssellose Zugang selbstverständlich auch von Hausbewohnern genutzt werden.

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](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.