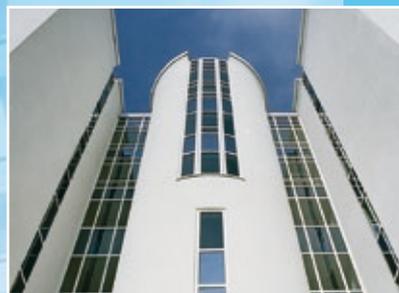


IMMOBILIEN JUGAN
INVESTMENTVERWALTUNG GMBH



**IMMOBILIEN
JUGAN**
Wohnungseigentums-
verwaltung GmbH



GESCHÄFTSBERICHT 2016

Verwaltung
Facility Management
Vertrieb
Software SYNOREAL

... die Unternehmen

Unternehmen



Für uns war es stets eine Selbstverständlichkeit die Verwaltung von Immobilien durch den Einsatz von EDV-Programmen zu modernisieren und weiter zu entwickeln. In diesem Zusammenhang haben wir seit vielen Jahren unsere Software Synoreal im Einsatz. Die Digitalisierung in allen Bereichen unseres Alltags schreitet voran, so auch in der Immobilienwirtschaft. Wir sehen uns in diesem Bereich gut aufgestellt und freuen uns auf die Möglichkeiten, die uns die Digitalisierung bringt. Las-

sen Sie sich über die Neuerungen überraschen.

Zur weiteren Professionalisierung unserer Arbeit haben wir es als notwendig erachtet, die unternehmerischen Tätigkeiten im Bereich der Verwaltung in zwei Gesellschaften aufzuteilen.



Die Investmentgesellschaft betreut primär Miet- und Zinshäuser, sowie Gewerbeobjekte. Die Eigentümergemeinschaften werden in der bisherigen Gesellschaft mit den neuen Namen Immobilien Jugan Wohnungseigentumsverwaltung GmbH betreut.

Der Wandel in der Immobilienwirtschaft verändert auch die Verbandsarbeit, sodass der geschäftsführende Gesellschafter, Herr Markus Jugan, in das Präsidium des mitgliedstärksten Immobilienverbandes IVD (Immobilienverband Deutschland) berufen worden ist, mit der schwerpunktmäßigen Aufgabe, den Verwalterbereich im Immobilienverband Deutschland zu stärken.

Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads 'Markus Jugan'.

Geschäftsführer

Zertifizierung durch die Creditreform:

Unsere Zertifizierung durch die Creditreform mit dem CrefoZert wurde auch in 2016 verlängert. Diese Zertifizierung ist für uns ein wichtiges Zeichen gegenüber unseren Kunden, dass wir uns in geordneten Finanzverhältnissen und Firmenstrukturen befinden und somit unser anvertrautes Verwaltervermögen professionell für unsere Kunden betreuen.



Verwaltung

Veränderung des Berufsbilds

Im Jahr 2016 entschied die Bundesregierung den Sach- und Fachkundenachweis für Immobilienberufe, insbesondere für Makler und Verwalter einzuführen. Die Einführungsphase wird im Jahr 2017 und 2018 erfolgen, sodass eine zukünftige Gewerbeanmeldung eines Verwalters einem Fachkundenachweis unterliegt. Gleichzeitig kommt auch eine Versicherungspflicht für die Verwalter.

Natürlich ist für die Mitarbeiter von Immobilien Jugan der jeweilige Sach- und Fachkundenachweis aufgrund von Berufsausbildung und beruflicher Fortbildung kein Problem.

Den gesetzlich geforderten Versicherungsschutz erfüllen wir über die Maße hinaus mit weiteren Versicherungen im Bereich des Sach- und Personenschutzes und einer Vertrauensschadenversicherung.

Die Einführung des Sach- und Fachkundenachweises ist ein deutliches Zeichen, dass das Berufsbild in der Immobilienwirtschaft deutlich komplexer geworden ist und der Staat den Verbraucherschutz verbessern will.

Zahl des Jahres 2016

Wir haben in diesem Jahr für die Sicherheit in unseren Objekten **1400 Rauchmelder verbaut.**

Digitalisierung

Die Immobilienbranche ist zum heutigen Zeitpunkt sicherlich keine Branche die übermäßig digitalisiert bzw. modern ist. Hier sind viele andere Branchen, insbesondere im Bereich der Industrie, wesentlich weiter. Wie in allen unseren Lebensbereichen ist der Prozess der Digitalisierung jedoch nicht umkehrbar. Wir haben daher verschiedene Projekte in unsere Abläufe eingebunden. Bereits im letzten Jahr haben wir eine Vielzahl von Häusern mit dem schlüssellosen System der Firma KIWI ausgestattet. Die Software Synoreal für die technische Betreuung von Immobilien wurde nochmals vertiefend ausgebaut. Der Immobilienverband Deutschland hat zur Positionierung seiner Mitglieder ein eigenes Vertriebsportal „IVD24Immobilien“ gegründet, auch dieses Portal setzen wir natürlich ein. Die Internetseite unserer Firmengruppe wurde im Jahr 2016 komplett neu aufgesetzt, mit neuen Funktionalitäten, die jeder Kunde von uns erkunden sollte. Der nächster Schritt zur Umsetzung des Wandels in unserem Beruf ist die Nutzung der Software Casavi. Mit dem Portal von der Firma Casavi können wir in direkten Kontakt mit unseren Hausbewohnern treten bzw. können die Hausbewohner ohne großen Aufwand am Verwaltungsgeschehen teilnehmen und sich einbringen. Sollten Sie noch nicht freigeschaltet sein, so können wir dies natürlich unbürokratisch kurzfristig vornehmen. Gerne können Sie auch die dazugehörige App nutzen.

Sanierungen und Projekte

Sanierungen

Rauchwarnmelderpflicht in Bayern

Bis zum 31.12.2017 besteht die Verpflichtung in Bayern alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Wir haben diese Verpflichtung bereits zum 31.12.2016 mit 1400 verbauten Rauchmeldern umgesetzt, sodass ein großer Bereich unserer Mietwohnungen der neuen Vorschrift entspricht. Die Einführung der Rauchwarnmelder ist eine sehr sinnvolle Maßnahme, da die Gefahr der Rauchvergiftung im Schlaf oft unterschätzt wird. Bei einem Brand entscheiden wenige Minuten über das Überleben, sodass wir voll hinter dieser Verpflichtung des Einbaus von Rauchwarnmeldern stehen. Die von uns betreuten Eigentümergemeinschaften wurden über die Notwendigkeit des Einbaus ausführlich unterrichtet. Wir haben jedem Eigentümer angeboten, über uns

die jeweiligen Rauchmelder zu beziehen bzw. einbauen zu lassen. Sollten Sie Ihre Wohnung noch nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattet haben, so ist dies unbedingt bis spätestens 31.12.2017 vorzunehmen. Gerne können wir Ihnen auch im Jahr 2017 dazu behilflich sein.

Sanierungen

Die Renovierungen von Fassaden waren die großen Projekte dieses Jahres, so wurden in Trudering, in München-Laim, in Pullach, sowie in München-Maxvorstadt Fassaden saniert. Ebenfalls in München-Maxvorstadt wurde eine Balkonsanierung vorgenommen. In der Kreisstadt Greiz in Thüringen wurden drei Gewerbeeinheiten sehr aufwendig saniert, darunter auch eine Gaststätte.

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 Engagement, IBAN DE42 20030 300 008127 6001 oder informieren Sie sich über

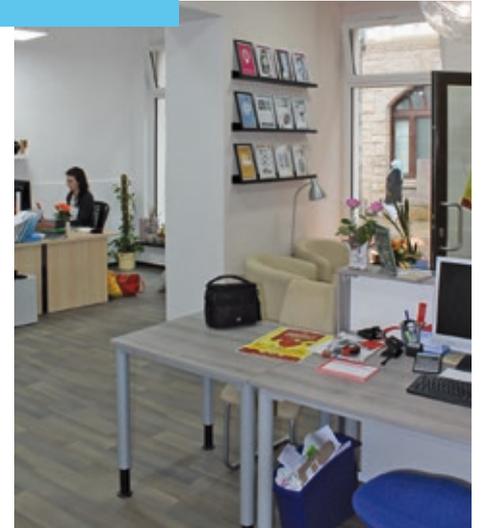
www.brotzeitfuerkinder.com

Immobilienfirmen engagieren sich.
Wir fördern:





Fassadensanierung und Innenausbau in Greiz



Fassadeninstandsetzung und Innenausbau Frisörsalon



Fassadensanierung in München-Laim



Restaurationsausbau in Greiz



Marktpreise unverändert stark

Der Vertrieb von Immobilien wird durch die Neugestaltung unserer Internetseite weiter unterstützt sowie durch das verbandseigene Vertriebsportal „IVD24Immobilien“.

Die Marktpreise haben sich im Bereich des Verkaufs von Wohnimmobilien noch nicht beruhigt. Der Anstieg war im Jahr 2016 unverändert stark. Für 2017 gehen wir von einem weiteren Anstieg der Immobilienpreise aus, wobei es wenig vorstellbar ist, dass die

Anstiegsraten unverändert hoch bleiben. Die weitere Entwicklung der Preise ist sicherlich auch von der Zinsentwicklung abhängig.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage gehen wir davon aus, dass die Mieten trotz der Mietpreisbremse auch weiterhin steigen werden. Beim Thema Mietpreisbremse gibt es weitere politische Überlegungen die Regelung zu verschärfen.

KIWI® Opening Doors

KIWI – ist ein schlüsselloses Zugangssystem, bei dem aber die bisherigen Schlüssel voll funktionsfähig bleiben. Mit dem KIWI-System können die Zugänge zu einem Anwesen dauerhaft oder nur für eine bestimmte Zeit für bestimmte Personen freigeschaltet werden. Somit können Eltern Ihre Kinder den Zugang freischalten, ein Schlüsselverlust hat keine kostspieligen Folgen. Die Hausverwaltung kann Vertragshandwerkern den Zugang ermöglichen, Handwerker für kurze Einzelaufträge bekommen ein zeitlich befristetes Zugangsrecht. Wir haben im Jahr 2016 weitere Anwesen auf Wunsch der Hausbewohner freigeschaltet.

synoREAL TECHNICAL REAL ESTATE MANAGEMENT

SYNOREAL – Die Software für technisches Immobilienmanagement

Mit der Software SYNOREAL können alle technischen Komponenten einer Immobilie verwaltet werden. Die jeweiligen Fristen für Prüfung, Wartung, Gewährleistung und Instandhaltungszyklen sind hinterlegt, so dass die Bearbeitung der fälligen Fristen vom System automatisch vorgenommen werden können bzw. die Bearbeitung von allen gängigen Endgeräten, wie Tablet oder Desktop-Rechner erfolgen kann. Weitere neue Funktionalitäten werden wir in unsere Abläufe integrieren.

Perspektiven

Für die gesamte Immobilienwirtschaft werden im Jahr 2017 die Details des Sach- und Fachkundenachweises spannend sein, da auch bestehende Unternehmen sich der neuen Berufszulassung unterwerfen müssen. D. h. im Einzelfall müssen die jeweiligen Firmeninhaber eine Prüfung ablegen bzw. erlischt bei fehlender Fachkunde die Gewerbeerlaubnis.

Wie entwickeln sich die Immobilienpreise 2017?

Von Seiten der Pessimisten hört man seit Jahren, dass wir uns in einer Preisblase befinden. Natürlich kann auch der Preis von Immobilien einmal nach unten gehen. Bei Aktien ist dies eine ganz übliche Situation, dass die Preise sich seitwärts, nach unten oder nach oben bewegen. Auf lange Sicht sind die meisten Aktien gestiegen ebenso wie die Immobilien, da beides Sachwerte sind. Die Immobilie ist ein hervorragendes Instrument zur Vermögensbildung und somit zur Absicherung im Alter. Viele statistische Auswertungen zeigen, dass Immobilienbesitzer für das Alter besser vorgesorgt haben, da allein das mietfreie Wohnen das monatliche Budget deutlich entlastet. Wir sind zuversichtlich, dass der Wert von Immobilien weiterhin langfristig steigt.

Digitalisierung

Die voranschreitende Digitalisierung wirft seine Schatten (oder Licht) voraus. Die Umsetzung wird auch Auswirkungen auf unsere Kunden haben bzw. die Kommunikation kann andere Wege nehmen. An diese Veränderungen müssen wir uns alle gewöhnen. Für unsere Firmengruppe sind wir mit der Software Synoreal und Casavi als Kundenportal sehr gut aufgestellt. Im Jahr 2017 werden wir schrittweise viele Anwesen für die Nutzung für Casavi freischalten, nutzen Sie die Möglichkeit der neuen direkten Kommunikation über das Portal und unserer App. Über die Freischaltung werden wir Sie frühzeitig informieren.



casavi verbindet all jene, die sich regelmäßig miteinander austauschen müssen. Heute spielt die Kommunikation im Aufgabenbereich der Immobilienbetreuung eine zentrale Rolle. Zeitnahe Bearbeitung von Kundenanfragen und die Informationsbereitstellung sind wichtige Aspekte im Verwalteralltag. Mit **casavi** kann in der Immobilienverwaltung die Wirtschaftlichkeit und Kundenorientierung miteinander vereinbart werden. **casavi** ist die ideale Schnittstelle für eine digitale Kommunikation.

IMMOBILIEN JUGAN

INVESTMENTVERWALTUNG GMBH



IMMOBILIEN JUGAN

Wohnungseigentums-
verwaltung GmbH

IMMOBILIEN JUGAN Investmentverwaltung GmbH

Geschäftsführer: Markus Jugan
Sitz: München
Handelsregister: HRB 222889
Amtsgericht: München

IMMOBILIEN JUGAN Wohnungsverwaltungs GmbH

Geschäftsführer: Markus Jugan
Sitz: München
Handelsregister: HRB 180933
Amtsgericht: München

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

Unsere Mitgliedschaften:



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



Verband der
Immobilienverwalter
Bayern e.V.