

Dr. Tronnier Immobilien e.K.

Breiter Weg 50, 39175 Biederitz OT Gerwisch
www.tronnier.de / Telefon: 039292-80034



Frohe Weihnachten!

Sehr geehrte Kunden,

Wir übersenden den Newsletter Nr. 11.

Unseren Kunden und Geschäftspartnern wünschen wir schöne und friedliche Feiertage und ein gutes, gesundes neues Jahr 2017.

Ihr Team Dr. Tronnier Immobilien

Wir über uns – Neue Herausforderungen 2017: Digitalisierung

In den Medien lesen wir fast täglich: Das „Büro 4.0“ hält Einzug – Digitalisierung ist die Zukunft der Arbeitswelt. Diese Anforderung in Verbindung mit der Verwaltung der sensiblen, personenbezogenen Daten, eine effektive Verarbeitung der Verwaltungsvorgänge sowie der kundebezogenen Daten für die Eigentümer der Wohnungen und Häuser wird uns im Jahr 2017 verstärkt beschäftigen.

Unser Wohnungsprotokoll, welches wir mit unserem Partner der Verwaltungssoftware entwickeln und Schritt für Schritt an unsere Anforderungen anpassen, soll im kommenden Jahr digital einspielbar zur Verfügung stehen und in Zukunft auch mit entsprechenden Schnittstellen zu Messdiensten verarbeitet werden können.

Neuer Service für die Eigentümerbeiräte: Durch die Mitgliedschaft im Verwalterverband DDIV erhalten wir die Möglichkeit, die sich ehrenamtlich engagierenden Beiräte mit zusätzlichen Informationen zu versorgen und so die Zusammenarbeit weiter zu verbessern.

DDIV-Beirats-Newsletter

Inhalt

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: Aktuelle Entwicklungen

01.11.2016

Meldegesetz bereits nach 12 Monaten geändert:

Wohnungsgeber / Verwalter müssen nur noch die Anmeldung bei den Einwohnermeldeämtern (§ 19 Meldegesetz) ausstellen.

Bei Auszug entfällt die Meldung.

31.12.2016

Letzte Frist zur Zustellung von Mieterabrechnungen 2015.

Aufgrund der letzten beiden milden Winter halten sich die Nachzahlungen in Grenzen. Ausnahmen gibt es wie immer sowohl mit hohen Guthaben- als auch Nachzahlungsbeträgen...

Jahresendveranstaltung:

Unser Team war in diesem Jahr im Kabarett die „Zwickmühle“. Politische Satire – aktuell wie eh und jeh – Nachdenkliches und Vergnügliches an einem Abend.



News aus der Immobilienverwaltung / dem Gebäudemanagement

- **Mieterabrechnungen** 100% für unseren Bestand wurden bis Mitte Dezember fristgerecht erledigt.
- Für die Umsetzung der **Beschlüsse aus den Versammlungen 2016** sind die Aufträge ausgelöst. Es wurden u.a. neue Schließanlagen installiert, Fassaden und Treppenhäuser gestrichen, Dachfenster ausgetauscht, eine Tiefgarage weiter saniert, um den Werterhalt der Immobilien zu sichern.
- Der Fensteraustausch ist gestartet: Für 2 Wohnanlagen mit 134 Wohnungen wurden in diesem Jahr 16 Wohnungen komplett mit neuen Fenstern ausgestattet. Eine Herausforderung, die sehr hohen Aufwand für unsere Mitarbeiter bedeutet.
- **Urteil:** Betriebsstrom für die Heizung ist kein Allgemeinstrom! In der WEG-Jahresabrechnung müssen die Kosten des Betriebsstroms der Heizungsanlage nach der Heizkostenverordnung verteilt werden. Der Betriebsstrom darf nicht als Teil des Allgemeinstroms nach dem allgemeinen Verteilerschlüssel der WEG umgelegt werden. Ein Zwischenzähler ist nicht erforderlich. Es reicht, den Verbrauch angemessen zu schätzen. (BGH-Urteil 3.6.2016, V ZR 166/15)
- 2016 wieder eine **Zwangsräumung** wegen Mietschulden notwendig
- Der **Deich in Gerwisch ist planmäßig fertiggestellt:** Im Dezember wird die Baustelle geräumt und die Maßnahme abgeschlossen.
- Ein Dankeschön zum Jahresende an unsere zuverlässigen Handwerkspartner wird in diesem Jahr ein „Magdeburg-Kalender“ sein.
- **Vermietung:** Auch in unserem Verwaltungsverbestand wird deutlich: Das Angebot an Mietwohnungen reduziert sich weiter. Nur durchschnittlich 2,5 % Leerstand. Familiengerechte 3 – und 4-Zimmer-Wohnungen sind sehr gefragt.
- **Mieterhöhungen - 2 Gerichtsverfahren laufen noch:** Da die Vermieter entschieden haben, auf Zustimmung zum qualifizierten Mieterhöhungsverlangen zu klagen, werden für 2 Wohnungen nun gerichtlich Entscheidungen getroffen...
- **Verkauf:** Für uns als Hausverwalter sind 30 Verkäufe in diesem Jahr, die wir parallel zur Vermietung und Verwaltung abgewickelt haben, eine große Herausforderung. Dabei konnten wir neben Immobilien aus dem Verwaltungsverbestand mit unserer Kompetenz auch auf diesem Gebiet externe Kunden überzeugen und den Verkauf für Gebrauchtimmobilen Dritter in unserer Region übernehmen.
- Immobilien als Altersvorsorge werden immer beliebter. Mieter kaufen die Wohnung und werden so Eigentümer und Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Beratung zu den rechtlichen Besonderheiten ist hier ein wichtiger Aspekt.

Finden Sie uns auf:



juli	montag	dienstag	mittwoch	donnerstag	freitag	samstag	sonntag
1				1	2	3	4
5	5	6	7	8	9	10	11
12	12	13	14	15	16	17	18
19	19	20	21	22	23	24	25
26	26	27	28	29	30		



Dr. Tronnier
Immobilien seit 1995

Ihre Immobilien sind bei uns in guten Händen

Auch 2016 ein Weihnachtspresent für unsere Geschäftspartner: Eine Aufmerksamkeit mit typisch regionalem Bezug: Luftbildkalender aus MD

Aus der Immobilienbranche:

Energieausweise aus 2007 verlieren nach 10 Jahren ihre Gültigkeit: Daher müssen ab 2017 neue Energieausweise beantragt werden. Für Objekte, in denen bereits neue Heizungsanlagen installiert sind, wurden bereits 3 Jahren nach Einbau neue Energieausweise beauftragt, um die neuen, besseren Verbrauchswerte zu veröffentlichen.

Bei Zahlung des Mietrückstandes innerhalb der Schonfrist – wird auch eine ordentliche Kündigung unwirksam: AG Tempelhof-Kreuzb., Urteil v. 01.07.15, Az. 10 C 326/14

Mindestlohn: Die nächste Anpassung ab 01.01.2017 wird die Betriebskosten für die Mieter weiter erhöhen. Die Kosten für Hauswarte und -reinigung werden steigen.

Rückmeldung: Sofern Sie unseren Newsletter **nicht empfangen möchten**, geben Sie uns bitte Bescheid (info@tronnier.de). Wir nehmen Sie dann aus dem Verteiler. Vielen Dank.