

Dr. Tronnier Immobilien e.K.

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

Sehr geehrte Kunden,

Wir übersenden den Newsletter Nr. 12.

Der Frühling steht am Start und die Natur erwacht. Dieses Gefühl möchten wir mit unseren Informationen unterstreichen.

Ihr Team Dr. Tronnier Immobilien

Wir über uns – Digitalisierung im Praxistest

Erstmals können wir unsere Verbrauchskosten bei unseren zwei großen Vertragspartnern bei den Abrechnungsfirmen über die neu programmierten Schnittstellen per „E-Satz“ einlesen. Das erspart viel Zeit und vor allem Übertragungsfehler. Gemeldet werden künftig auch Mieterwechsel in digitaler Form. Hier ist die Weiterentwicklung des digitalen Protokolls in diesem Jahr das Ziel, um mit Tabletcomputern später Wohnungsabnahmen und -übergaben durchzuführen und diese vor Ort mit Fotos u.a. zu protokollieren.

Herausforderung Homepage: Mit einem regionalen Partner aus Mitteldeutschland gestalten wir die Firmenseite responsive neu. Die Mitarbeiterfotos haben wir bereits 2016 erstellen lassen – höchste Zeit, um diese in die neue Homepage einzubinden und den Kunden zu präsentieren. Solche Fotos gehören allerdings nicht dazu:



Bürokatze



Frühlingserwachen

08.04.2017

Erste Eigentümerversammlung: Gut vorbereitet nach einigen Lehrgängen und natürlich Begehung der Liegenschaften starten wir in die neue „Saison“. Wir hoffen auf konstruktive Versammlungen mit möglichst vielen Teilnehmern, die ihre Ideen einbringen, um weitere werterhaltende Investitionen in die Immobilien zu beschliessen.

2016/2017

Einbruchsversuche und kein Ende in Sicht: Wir werden in diesem Jahr Maßnahmen zur Einbruchshemmung mit den Eigentümern besprechen. Förderungen über KfW-Programme o.a. Möglichkeiten prüfen wir aktuell. Die Beschädigungen sind bisher nicht sehr groß, aber die Versicherer zahlen nur, wenn ein Diebstahl zu verzeichnen ist. Hausrat müssen die Mieter jedoch selbst versichern und den Diebstahl anzeigen.

Neue Aufgabe:

Seit 01.01.2017 dürfen wir eine weitere Wohnanlage im Süden von Magdeburg verwalten. Eine schöne, aber auch inhaltsreiche Aufgabe mit der ersten Eigentümerversammlung am 12.05.2017.

News aus der Immobilienverwaltung / dem Gebäudemanagement

- **Alles neu macht der Mai** ... Anstriche an mehr als 15 Häusern in den vergangenen Jahren lassen die mehr als 20 Jahre alten Gebäude in neuem Glanz erstrahlen. Die Umweltbehörde hatte teilweise Auflagen für Schwalbenvergrämungsmaßnahmen erteilt. Daher mussten die Maler im April oder Oktober arbeiten. Regelmässige Investitionen erhalten den Wert und die Substanz der Gebäude und tragen zum Wohlfühlen in den Miethäusern bei.
- Erste **Eigentümerversammlungen**: im April 2017 sind mit 4 WEG`s Termine vereinbart: Schwerpunkt 2017 leider auch das Thema Einbruchssicherheit – Nachrüstung von speziellen Schließzylindern und Bewegungsmeldern. Bessere Verschlussicherheit ist durch die im Jahr 2016 bereits erneuerten Schließanlagen schon gegeben.
- **Contracting: Der Umwelt zu Liebe** – In diesem Jahr wird eine weitere Wohnanlage mit 55 Wohnungen auf Grundlage eines Wärmeliefervertrages mit umweltfreundlicher neuer Heiztechnik ausgestattet. Neu: LED-Lichttechnik und Stromversorgung über BHKW. Die gesetzlichen Regelungen bringen Sicherheit für die Mieter - trotz innovativer Technik keine höheren Verbrauchskosten (bei vergleichbarer Witterung und analogem Verbrauchsverhalten). Der neue § 556c BGB legt dieses Vorgehen fest. Die Eigentümer sparen Investitionskosten für neue Heizanlagen. Eine „win-win-Situation“? Jedenfalls können die Gelder aus den Rücklagen für andere notwendige Investitionen, wie z.B. Fassadeninstandsetzung verwendet werden.
- **Vermietung**: Gründe für einen Umzug gibt es einige: Nachwuchs, Arbeitsstellenwechsel, auch Trennung, Krankheit oder der Tod von Mietern sind Ursache für Wohnungswechsel.
- **Mieterhöhung**: Das Gutachten in einem Gerichtsverfahren liegt vor: Es wurde bestätigt, dass die Vergleichbarkeit der von uns herangezogenen Wohnungen gegeben ist. Das Urteil ist noch nicht gesprochen. Wir werden in der nächsten Ausgabe berichten.
- **Verkauf**: Verkäufe von Altimmobilen außerhalb unseres Bestandes können wir auch. Im April wird ein Einfamilienhaus in Gerwisch aus dem historischen Ortskern mit großem Grundstück an eine junge Familie verkauft. Viel Gestaltungsmöglichkeit, aber auch eine Menge Arbeit wartet auf die Erwerber.
- Die **Nachfrage nach Gebrauchtimmobilen** bleibt konstant. Wir haben im I.Quartal weitere Eigentumswohnungen verkauft. Verkaufsaufträge für Eigentumswohnungen in dem von uns betreuten Verwaltungsbestand gehen laufend ein, so dass ein kontinuierlicher Eigentümerwechsel auch 2017 stattfinden wird.

- Finden Sie uns auf:



Frisch gestrichene Hausfassaden laden im Frühling wieder dazu ein, die Balkone zu bepflanzen und Zeit im Freien zu verbringen.



Aus der Immobilienbranche:

Ivd24immobilien.de: Als Mitglied im Verwalterverband IVD nutzen wir das vom Verband initiierte Immobilienportal. Die Anfragen sind noch sehr verhalten. Man darf gespannt sein, ob dieses Portal eine echte Konkurrenz zum Marktführer Immobilienscout 24 wird.

Wohnungsmiete darf später gezahlt werden: BGH, Urteil v. 05.10.16, Az. VIII ZR 222/15): Es ist demnach nun ausreichend, wenn die Miete am 3. Werktag vom Konto des Mieters nachweislich abgebucht wurde. Die Gutschrift bis zum 3. Werktag auf dem Konto des Vermieters kann also nicht mehr verlangt werden. Dieses Urteil spielt daher eine wichtige Rolle bei fristlosen Kündigungen von Mietverträgen bei Zahlungsverzug.

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.