

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. 14.

Wir versorgen Sie nun bereits seit mehr als 3 Jahren mit den Neuigkeiten aus unserer Firma, dem Immobilienmarkt und der Region Magdeburg-Gerwisch.

Viel Spass beim Lesen wünscht Ihr Team Dr. Tronnier Immobilien

Ein neues Löschfahrzeug für die FFW in Gerwisch:



Nach jahrelangem Ansparen dieser Großinvestition (267 000 €) wird nun am 03.10.2017 das neue Fahrzeug bei einem Familienfest der Freiwilligen Feuerwehr in Gerwisch eingeweiht. Es ist das erste neue Fahrzeug, das nach der Gebietsreform 2010 angeschafft werden konnte. Nun ist bei einem Einsatz alles Wichtige in einem Fahrzeug zu transportieren, so dass keine Anhänger o.ä. mehr notwendig sind.

Investition in Manpower vervollständigt die „Aufrüstung“ bei der Feuerwehr und sichert auch künftig die Einsatzfähigkeit.

Investitionen 2017

Nachdem das erste Büro (Gebäudemanagement) mit Schreibtischen zur individuellen Höheneinstellung ausgestattet worden ist, ist nun der Auftrag für das zweite Büro (Vertrieb) ebenfalls ausgelöst. Auch in neue Beleuchtung (zwei Tageslichtlampen) haben wir investiert, um die Arbeitsbedingungen weiterhin schrittweise zu verbessern.

Präsente 2017:

Auf der Suche nach regionalen Weihnachtspresen, so wie wir sie traditionell jedes Jahr als kleines Dankeschön an „unsere“ Handwerker / Geschäftspartner übergeben, haben wir in diesem Jahr Produkte der nahegelegenen Straussenfarm (Nedlitz bei Gommern) ausgewählt. Ein Foto zu den Präsenten werden wir im Newsletter im Dezember veröffentlichen.

Ausbildung zum Wehrleiter:

Im September 2017 haben wir unsere „Manpower“, Herrn Schröder, 2 Wochen für eine Fortbildung freigestellt, um die Nachwuchsförderung für Führungskräfte der Freiwilligen Feuerwehr Gerwisch zu unterstützen. Herr Schröder hat den Lehrgang erfolgreich beenden können.

News aus der Immobilienverwaltung / dem Gebäudemanagement

- **Mieterabrechnung 2016:** Während Kollegen noch Einladungen für WEG-Versammlungen versenden, befinden wir uns bereits im Endspurt bei den Mieterabrechnungen. Alle vorliegenden Aufträge wurden abgearbeitet. Noch 10 % der Wohnungseigentümer haben wir gerade an die Zusendung der Aufträge erinnert, um die Mieterabrechnungen 2016 baldestmöglich abschließen zu können.
- **Ärger zum Bereitschaftsdienst:** Unsere Dienstleistung, nach der Geschäftszeit (Wochenende, Feiertage etc.) erreichbar zu sein, um zeitnah bei Havarien Aufträge auslösen zu können und Folgeschäden an den Immobilien gering zu halten, wird nicht immer honoriert: **Der Streit um die Kostentragung von Handwerkerrechnungen ist eine Erkenntnis, die unsere Arbeitsweise überdenken lässt.** Sollte der WEG-Verwalter im Sondereigentum am Wochenende Aufträge in Notsituationen auslösen, auch wenn er die Wohnung nicht betreut? Oder soll man Mieter bei Problemen am Wochenende direkt an die Vermieter verweisen? Wir müssen überlegen, wie wir damit umgehen, wenn wir für Wohnungen nicht zuständig sind.
- **Contracting: Weiter für eine saubere Umwelt –** Auch die Arbeiten in der Wohnanlage mit 72 Wohnungen im Süden von Magdeburg können vor der Heizperiode beendet werden. Die Inbetriebnahme von zwei neuen Heizungsanlagen und eines Blockheizkraftwerkes zur neuen Heizperiode bringt mehr Wohnkomfort bei der Heizungs- und Warmwasserversorgung und schont vor allem die Umwelt.
- **Vermietung:** Während 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sowie Häuser zur Vermietung knapp sind und damit bei der Nachvermietung verhältnismäßig hohe Kaltmieten erzielt werden, sind aktuell 2-Zimmer-Wohnungen, vor allem im Dachgeschoss, „Problemkinder“. Hier müssen teilweise die Mietangebote angepasst werden, um zeitnah Mieter zu finden und längeren Leerstand zu vermeiden.
- **Mieterhöhung:** Das erste Verfahren endete in einem Vergleich. Der Vermieter erhält nun 2/3 der ursprünglich begehrten Mieterhöhung und das ab dem Datum rückwirkend (01.04.2016), zu dem die Mieterhöhung seinerzeit erklärt wurde. Die Kosten des Verfahrens wurden entsprechend dieser Aufteilung ebenfalls geteilt.
- Das zweite Verfahren dauert weiterhin an. Es ist ein Ergänzungsgutachten beauftragt worden, da der Anwalt der Mieter das erste Gutachten anzweifelt. Der Ausgang des Verfahrens ist daher weiter ungewiss und auch die Länge des Prozesses noch nicht bekannt.
- **Immobilienverkauf:** Wir werden zum Jahresende geschätzt bis zu 25 Wohnungen oder Häuser 2017 verkauft haben – so viel wie noch nie in einem Geschäftsjahr bisher. Die Eigentümergemeinschaften erhalten neue Mitglieder. Familien finden ein Eigenheim.

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.



Impression vom 60. Geburtstag



Rauchwarnmelder haben sich bewährt: Nach dem Ende der Übergangsfrist (31.12.2015) sind alle Wohnungen ausgestattet und es erfolgt eine jährliche Wartung. Die Kosten tragen die Mieter – siehe Urteil.

Aus der Immobilienbranche:

Gleichheitsgrundsatz: Gericht stuft Mietpreisbremse als verfassungswidrig ein Az.: 67 O 149/17: Das Landgericht Berlin hat im September entschieden, dass die Mietpreisbremse in mehrerer Hinsicht gegen den Gleichheitsgrundsatz verstößt.

Für unsere Region ist dieses Urteil nicht relevant, da hier Mieterhöhungen bei Neuvermietungen nicht mehr als 10% marktgerecht durchgesetzt werden können.

Mieter tragen die Kosten für die Miete und jährliche Überprüfung der Rauchwarnmelder: Urteil des LG Magdeburg bereits aus 2011: 1 S 171/11: Die Kosten sind in der Betriebskostenabrechnung umlagefähig.