



Hausmitteilung

Ausgabe 2005

1. Weiterentwicklung unserer IT (Informationstechnologie)

Wie wir in den letzten beiden Jahren berichtet haben, haben wir durch die Umstellung unserer gesamten EDV-Anlage einschließlich Betriebssystem und Anwendersoftware erhebliche Anstrengungen unternommen. Nach kompletter Umstellung im Jahre 2002 war die Arbeit im Jahre 2003 weitestgehend dadurch geprägt, die Umstellung in den Feinheiten umzusetzen. Planmäßig hatten wir dann auch noch im Jahre 2003 das gesamte gerichtliche Inkassowesen ebenfalls umgestellt. Die gesamte gerichtliche Aktenbearbeitung erfolgt über ein im Jahre 2003 eingeführtes Programm - erfolgreich und problemlos. Wie bereits im Jahre 2002 beabsichtigt, haben wir sodann im Jahre 2004 das gesamte Diktatwesen umgestellt auf digitales Diktat einschließlich Spracherkennung. Dies bedeutet zuerst, dass nun auch die Diktiergeräte als Peripheriegeräte aufgefasst werden. Das digitale Diktat wird als Datei der Schreibkraft über das Firmennetz zur Verfügung gestellt. Die Schreibkraft kann dann das digitale Diktat - sofern keine Spracherkennung eingesetzt wird - über den Computer mit einer speziellen Software abhören und direkt am Bildschirm schreiben. Dies wird aber praktisch nur noch für Diktate verwandt, die auswärts diktiert werden und die auf Grund von Störgeräuschen eine schlechte Qualität aufweisen. Diktate, die im Büro aufgenommen werden, werden bereits mit einem Spracherkennungsprogramm diktiert, was bedeutet, dass die Schreibkraft bereits einen Text zur Verfügung gestellt bekommt, "angeklammert" eine Sprachdatei, sodass die Schreibkraft nur noch den Text korrigiert. Hierbei hat sie eben die Sprachdatei ebenfalls zur Verfügung, sodass sie im Zweifel bei Korrekturen noch in das Diktat hinein hören kann.

Das Einführen und auch Umsetzen dieser Technik ist natürlich nicht ganz einfach, bzw. mit einem größeren Zeitaufwand versehen. Dies liegt auch daran, dass sich die Spracherkennungssoftware erst an einen Diktanten gewöhnen muss und auch das Vokabular mit der Zeit hinzu lernt, bzw. erweitert. Dies bedeutet, dass insbesondere der Anfang recht schwierig ist und sich anfänglich das Diktat zeitaufwändig gestaltet. Wir haben die Einführung im August des letzten Jahres vorgenommen und konnten dann Ende des vierten Quartals sehr erfolgreich mit der Spracherkennungssoftware arbeiten. Wir freuen uns, dass es uns gelungen ist, auch hier auf den modernsten Stand anzuschließen.

Weiterhin haben wir endlich wieder den Datenaustausch zu den Heizkostenverteilungsfirmen aufgenommen. Diese Technik setzten wir grundsätzlich bereits seit Mitte der 90er Jahre ein. Ab 1998 konnten wir aufgrund Programmänderungen diesen Datenaustausch mit den HZKV-Firmen mit unserer alten EDV-Anlage nicht mehr durchführen. Nun, nach der Erneuerung unserer EDV-Anlage, können wir wieder diese Technik nutzen. Aufgrund der großen Anzahl von Stammdaten, die alle mit jeder einzelnen Verteilerfirma aufgebaut werden mussten, konnten wir nun erst im Laufe des Jahres 2004 diesen Datenaustausch wieder einsetzen. Wir haben die Hoffnung, dass nunmehr Stammdatenveränderungen bei Eigentümern (z.B. bei Verkauf) wieder von den Firmen problemlos übernommen werden und somit die Schwierigkeiten der letzten Jahre in dieser Hinsicht beseitigt sind.

Als weitere Neuerung haben wir eingeführt, dass wir mobiles Arbeiten unterstützen. Wir haben nunmehr ein Notebook, welches innerhalb unseres Büros an das neu eingerichtete WLAN (wireless LAN) angeschlossen ist, d.h. ohne Kabel im Firmennetz eingeloggt ist. Dies ist natürlich bei Besprechungen, bzw. kleineren Eigentümersammlungen, die im eigenen Hause durchgeführt werden, sehr hilfreich. Gleichzeitig aber können wir uns mit diesem Notebook auch über UMTS in das Firmennetz einloggen, sodass wir bei Eigentümersammlungen, die wir außer Haus durchführen, Online sein können. Dies ist natürlich eine entscheidende Verbesserung. Auch hier dürften wir den derzeitigen aktuellsten technischen Standard darstellen.

Sodann haben wir im letzten Jahr noch umgestellt die Verwaltung der Heizöltanks. Der Stand der Heizöltanks wird nunmehr fern abgelesen und kann von uns über Internet jeweils aktuell abgerufen werden. Dies verbessert natürlich die Abwicklung ganz erheblich, weil wir einerseits sehr viel genauer disponieren können. Andererseits sind wir damit aber auch in der Lage, die Menge der Lieferungen nachzuprüfen, d. h. es ist eine effektive Kontrolle möglich, ob die Messgeräte an den Heizöl-Lieferwagen korrekt arbeiten. Eine weitere entscheidende Verbesserung tritt aber ein zum Abrechnungstichtag. Es ist eine taggenaue exakte Mengenermittlung möglich. Gerade die exakte Bestimmung des vorhandenen Tankinhaltes ist bei allen Tankanlagen ein Problem, weil meistens die Ablesungen nur mit einer erheblichen Messungenauigkeiten möglich waren. Hiermit ist also bei Ölheizungen eine entscheidende Verbesserung erreicht worden.



Als Ausblick in diesem Bereich lässt sich noch anführen, dass wir bereits wieder für das nächste Jahr eine größere Umstellung geplant haben. Wir wollen dann sämtliche Informationsverarbeitung - außer der Buchhaltung - auf ein neues Programmpaket umstellen, was eine völlige Verknüpfung sämtlicher Abläufe ermöglicht. In diesem Zusammenhang kommt dann endlich die Integration der Telefonanlage in die EDV-Anlage. Jedes eingehende Gespräch wird bereits erfasst und entsprechend zugeordnet, beispielsweise dem Eigentümerkonto oder dem Mieterkonto. Jede Aktivität, d. h. jedes Gespräch, Telefongespräch, Telefax, E-Mail oder Brief wird dokumentiert und entsprechend abgelegt. Grundsätzlich führt die Einführung dieses Programmes in die Entwicklung zum papierlosen Büro, wobei wir aber wissen, dass dies noch viele Jahre dauern wird. Es werden aber die entsprechenden Schritte in diese Richtung bereits ab 2005 eingeleitet.

Insgesamt glauben wir abschließend sagen zu können, dass wir über die erhebliche Anstrengungen und auch Investitionen in den letzten drei Jahren technisch nicht nur wieder angeschlossen haben, sondern weitgehend den modernsten Standard darstellen, der derzeit möglich ist.

2. Technische Gebäudeunterhaltung

Wir haben in allen unseren letzten Hausmitteilungen immer wieder ausgeführt, dass die technische Gebäudeunterhaltung und insbesondere auch die Durchführung von großen Instandsetzungen von substanzieller Wichtigkeit ist für den Werterhalt der Immobilien. Wir haben deshalb in den letzten Jahren auch hier erhebliche Anstrengungen unternommen, wobei wir aber auch immer wieder darauf hingewiesen haben, dass hierbei von den Eigentümerversammlungen das grundsätzliche Verständnis generell entgegengebracht wurde und auch die erheblichen finanziellen Mittel - teilweise unter Schmerzen von den Eigentümern aufgebracht worden sind. Wir haben im vergangenen Jahr wieder die Fassaden von zwei großen Wohnanlagen renoviert. Es handelte sich einmal um eine Wohnanlage mit 56 Wohneinheiten. Bei dieser Wohnanlage wurden auch ein großer Teil der Balkone saniert. Diese Maßnahme wurde ohne größere Schwierigkeiten abgewickelt und konnte insbesondere so abgewickelt werden, dass die Bewohner ab Juni wieder den Balkon benutzen konnten, sodass sich auch die Beeinträchtigungen für die Bewohner in engen Grenzen gehalten hat. Besonders erfreulich war natürlich, dass bei dieser Maßnahme keinerlei Kostenüberschreitung zu verzeichnen war. Unsere Kostenschätzung war bis auf 1.000,00 € genau, also eine besonders erfreuliche Leistung. Sodann haben wir die Fassade einer Wohnanlage mit 48 Wohneinheiten renoviert. Auch hier ist alles positiv verlaufen. Als Kostenüberschreitung war hier lediglich festzustellen die Instandsetzung von schwerwiegenden Mauerrissen im oberen Bereich des Anwesens, welche nicht ohne Gerüststellung gesehen werden konnten. Auch hier wurde ein schneller Ablauf erreicht, sodass sich die Beeinträchtigungen für die Bewohner auch wieder in engen Grenzen gehalten haben. Ansonsten ist noch bemerkenswert, dass wir wieder mehrere Heizungsanlagen erneuert haben. Wir hatten ja in den letzten Hausmitteilungen bereits ausgeführt, dass dies auch durch die Einführung der EnergieeinsparungV. erforderlich wurde. Auch in diesem Bereich konnten alle Maß-

nahmen planmäßig und ohne Kostenüberschreitungen abgewickelt werden.

Bei den großen Fassadenrenovierungen ist wieder bemerkenswert, dass wir nur unter Einschaltung eines Sachverständigen die Maßnahmen abgewickelt haben und sämtliche anderen technischen Leistungen, wie Durchführung von Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung und Bauüberwachung für die Eigentümergemeinschaften durchgeführt haben, ohne ein Sonderhonorar hierfür zu erhalten. Wir wissen, dass alle anderen Hausverwaltungen in Würzburg für die Durchführung solcher großen Maßnahmen Ingenieurbüros oder Architekturbüros einschalten und dass wir mit dieser Abwicklung den Eigentümergemeinschaften fünfstellige Beträge einsparen. Wir wissen leider auch, dass dieses erhebliche Engagement zu wenig erkannt wird und teilweise als selbstverständlich hingenommen wird, was sich nicht gerade als Motivation für unsere diesbezüglichen Bemühungen darstellt.

Die außerordentliche erfolgreiche Durchführung und Abwicklung solcher großen Instandhaltungsmaßnahmen begründet sich hauptsächlich damit, dass wir so große Maßnahmen meistens mehrjährig gemeinsam mit den Eigentümerversammlungen - planen. Nur die langjährige und sorgfältige Planung ermöglicht diese Ergebnisse.

3. Gesetzliche Neuerungen - Entwicklung der Rechtsprechung

Gesetzliche Neuerungen, die die Wohnungswirtschaft unmittelbar betreffen, waren glücklicherweise im letzten Jahr nicht so zahlreich, wie wir insbesondere vor zwei Jahren beklagt haben. Als Neuerung ist anzuführen die Betriebskostenverordnung, die aber die vorher geltende Rechtslage so gut wie nicht verändert hat. Sodann dürfen wir in Erinnerung rufen, dass wir im letzten Jahr von der BetriebssicherheitsV., die für Personenaufzüge gilt, berichtet haben. Hier hatten wir berichtet, dass nach der BetriebssicherheitsV. verlangt wird, dass bis zum Jahr 2007 für jeden Personenaufzug eine so genannte sicherheitstechnische Bewertung erstellt werden muss. Ganz aktuell lässt sich hier berichten, dass die Betriebssicherheit V. im Oktober 2004 wieder geändert wurde und das Erfordernis für alte Personenaufzüge, eine sicherheitstechnische Bewertung erstellen zu lassen, entfallen ist. Die BetriebssicherheitsV. wird also unserer Einschätzung nach für die älteren Personenaufzugs-Anlagen dann wenig Auswirkung haben. Wir sind in diesem Punkt froh, dass wir noch keine externen Dienstleister mit der Erstellung der sicherheitstechnischen Bewertung beauftragt haben. Wir selbst haben einen Weg gefunden, dass wir diese sicherheitstechnische Bewertung selbst durchführen können. Leider haben wir diese Arbeit bereits umsonst durchgeführt, weil wir für sämtliche Aufzugsanlagen diese sicherheitstechnische Bewertung eingereicht hatten.

Leider ist aber der Jahresrückblick, was die Rechtsprechung angeht nicht so positiv. Wir hatten bereits in den letztjährigen Hausmitteilungen beklagt, dass die Rechtsprechung oft eine Einzelfall-Rechtsprechung ist und immer weniger Rechtssicherheit in mietrechtlichen Streitigkeiten gewährleistet ist. Wir hatten wörtlich ausgeführt, dass insbesondere die Rechtsprechung zu



den "allgemeinen Geschäftsbedingungen" und damit zu den Mietverträgen so ist, dass in vielen Bereichen mietrechtlich keinerlei Rechtssicherheit mehr gegeben ist. Leider hat sich diese Einschätzung im Jahr 2004 sehr bewahrheitet. Der Bundesgerichtshof hat eine Formulklausel, die in den meisten Mietverträgen vorhanden ist, für nichtig erklärt. Es handelt sich um die Klausel, dass der Mieter verpflichtet ist, in bestimmten Zeitabständen bestimmte Renovierungsarbeiten an der Wohnung vorzunehmen (Streichen der Wände, Streichen der Türen etc.). In fast allen Mietverträgen waren Mindestfristen vorgesehen. Genau hieran stört sich der Bundesgerichtshof. Die Fristen dürfen nur "im allgemeinen" und nicht als Mindestfristen vereinbart werden.

Für uns ist diese Rechtsprechung aus mehreren Gründen nicht nachvollziehbar. Einerseits sagt der Bundesgerichtshof in der Entscheidung aus, dass dann die gesamte Klausel, dass der Mieter zur Renovierung verpflichtet ist, nichtig sein kann. Dies kann bei einer Vielzahl von Mietverträgen für den Vermieter eine katastrophale Folge haben. Ohne auf die juristische Seite einzugehen, muss doch gesehen werden, dass dann, wenn jedem, der eine wirtschaftliche Leistung darbietet, immer weitere Kosten überbürdet werden, die Wirtschaft so darnieder liegen muss, wie dies bei uns der Fall ist. Rein pragmatisch also ist die Entscheidung des Bundesgerichtshofes in keiner Weise nachzuvollziehen. Noch ein weiterer ganz pragmatischer Gesichtspunkt: wenn die Fristen nur "im allgemeinen" gelten sollen, so wird bewusst für jeden Einzelfall der Streit ermöglicht, ob gerade in diesem Falle die Wohnung schon renovierungsbedürftig war oder nicht. Dies führt natürlich zwangsläufig zu einer erheblichen Vergrößerung der Anzahl der mietrechtlichen Streitigkeiten. Auf der einen Seite ist der Gesetzgeber bemüht, durch Justizreformen - die den Rechtsschutz der Bürger teilweise in zweifelhafter Art und Weise einengen die Anzahl der Rechtsstreitigkeiten zu reduzieren um damit Personalkosten zu sparen. Auf der anderen Seite führt die höchstrichterliche Rechtsprechung genau zum Gegenteil! Für uns ist dies nicht nachvollziehbar! Dass diese Einschätzung richtig ist, zeigt eine Aussage des in Würzburg zuständigen Richters für das Mietreferat. Das Mietreferat in Würzburg verzeichnet seit dieser Entscheidung des Bundesgerichtshofes eine Steigerung um 100 %.

Die Entscheidung ist aber im Übrigen auch rein dogmatisch nicht nachvollziehbar. Die zu Grunde liegende Rechtslage ist seit 1978 unverändert. Im Jahr 1987 und 1988 hat sich der Bundesgerichtshof in zwei grundsätzlichen Entscheidungen mit dieser Problemstellung beschäftigt und ist zum gegenteiligen Ergebnis gekommen. Die jetzt von uns so kritisierte Entscheidung erwähnt noch nicht einmal die frühere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Man weiß also nicht, ob der Bundesgerichtshof heute in Mietsachen entscheidet nach dem Gesichtspunkt »was interessiert mich mein Geschwätz von gestern«, oder aber ob bei den erkennenden Richtern noch nicht einmal die Kenntnis der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes der 80-er Jahre vorhanden ist.

Wir selbst können also nur feststellen, dass sich die wohnungswirtschaftliche Situation im Jahr 2004 für den Vermieter wirtschaftlich erheblich verschlechtert hat

und die Kalkulation, die sowieso immer schlechter wird, weiter belastet wurde. Davon abgesehen ist beklagenswert, dass die Rechtssicherheit immer weniger gegeben ist.

4. Marktentwicklung - Rahmenbedingungen

Wir hatten in den letzten Jahren jährlich auch über die Marktentwicklung berichtet. In diesem Jahr meinen wir, dass die Marktentwicklung nur dargestellt werden kann, wenn wir auch über die - schlechter werdenden - Rahmenbedingungen berichten.

Im Bereich der Vermietung hat sich zwar die Nachfrage durchaus weiter gefestigt. Die Mieten sind - wenn auch nur leicht - gestiegen. Bei einem vernünftigen Wohnungszustand gibt es normalerweise auch keine Leerstände. Zu beklagen ist aber, dass durch die wirtschaftlich schlechte Situation es immer häufiger dazu kommt, dass Mieter zahlungsunfähig werden und es in Folge auch zu Zwangsräumungen kommt. Wir hatten noch nie in unserer langjährigen Tätigkeit es so häufig mit Mietern zu tun, die im Laufe eines Mietverhältnisses "finanziell abstürzen" als derzeit. Ebenso ist zu beklagen, dass wir zwar teilweise bei der Vermietung von größeren Wohnungen viele Nachfragen haben, aber dann bei Durchleuchtung der finanziellen Hintergründe der Mietinteressenten feststellen müssen, dass diese nicht in der Lage sind, auf Dauer und gesichert die Miete aufzubringen. Gerade bei größeren Wohnungen mussten wir deshalb im letzten Jahr teilweise dazu übergehen, an studentische Wohngemeinschaften zu vermieten, weil das Mieterpublikum, welches die Wohnung auch finanzieren kann, nicht mehr zu finden ist.

Desaströs stellt sich die Lage dar bei der Vermietung von gewerblichen Räumen. Wir selbst haben nur das Glück, in der Wohnungswirtschaft tätig zu sein. Hierbei verwalten wir aber natürlich auch einige gewerbliche Läden in sogenannten gemischt genutzten Anwesen, also Wohnanwesen, in denen sich im Erdgeschoss ein Laden oder eine Gaststätte befindet. Wir können sagen, dass wir bei sämtlichen gewerblichen Mietverhältnissen, die wir überhaupt verwalten, Schwierigkeiten haben, teilweise massive Schwierigkeiten. Wir haben im letzten Jahr bereits eine gewerbliche Fläche umgebaut zu einer Wohnung und befürchten, dass dies im nächsten Jahr für weitere Flächen bevorsteht. Die wirtschaftliche Lage stellt sich tatsächlich so schlecht dar, wie wir dies noch nie erlebt haben. Die täglichen Darstellungen in den Medien sind nicht übertrieben und können leider von uns nur bestätigt werden.

Zu den schlechter werdenden Rahmenbedingungen gehört natürlich auch, dass die Kosten für die Bewirtschaftung - trotz rückläufiger Einkommensentwicklung - weiter ansteigen. Hier ist besonders zu beklagen, dass im Jahr 2004 die Gebühren im Stadtgebiet Würzburg teilweise stark angestiegen sind, so bei den Müllgebühren über 30 Prozent. Sie alle wissen, dass die Einkommensentwicklung stagniert, bzw. leicht rückläufig ist. Wenn nunmehr die Bürger 30 Prozent mehr für die gleiche Leistung aufbringen müssen, ihrerseits aber keine Einkommenszuwächse haben, sinkt logischerweise das verfügbare Einkommen. Das gleiche begegnet uns derzeit bei den stark steigenden Energiepreisen. Sie alle wissen, dass - soweit sich die Entwicklung nicht völlig umgekehrt, was kurzfristig kaum zu erwarten ist



- im Jahr 2005 mit deutlichen Erhöhungen der Heizkosten zu rechnen ist. Nachdem auch diese Kostensteigerungen für alle bei gleicher oder rückläufiger Einkommensentwicklung zu verkraften sind, bedeutet dies zwangsläufig einen Rückgang der verfügbaren Einkommen. Dies führt natürlich logischerweise weiter zu einem Rückgang der derzeit zu schwachen Binnen-nachfragen, so dass wir leider in unserer Prognose für das Jahr 2005 nicht optimistisch sein können. Dies wird aktuell damit bestätigt, dass im Jahre 2005 schon wieder öffentliche Gebühren steigen – so die Grundsteuer im Stadtgebiet Würzburg und die Kanalgebühren im Markt Höchberg.

Diese unsere Auffassung wird sehr schön bestätigt, wenn der 12. Deutsche Verwaltertag in Bremen, der am 16. und 17. September 2004 durchgeführt wurde unter dem Leitgedanken stand:

„Die Immobilienwirtschaft in bewegten Zeiten – Krisenmanagement des Immobilienverwalters.“

5. Rahmenverträge

Im Bereich der Rahmenverträge haben wir im letzten Jahr erfolgreich die Umstellung der Brandversicherungsverträge zur Rheinland Versicherungs-AG abgeschlossen. Wir hatten hierüber bereits im letzten Jahr berichtet. Die Umstellung war auch insoweit erfolgreich, weil sich unsere Schadensquote dadurch insgesamt verringert und hierdurch erreicht wird, dass hoffentlich im Bereich der Leitungswasserversicherung und Sturmversicherung keine weiteren Verteuerungen mehr eintreten.

Wir hatten auch im letzten Jahr bereits berichtet, dass der Wettbewerb bei Stromanbietern zum Stillstand gekommen ist. Dies hat sich im Jahr 2004 fortgesetzt. So berichtet die "Frankfurter Allgemeine Zeitung" am 23. September 2004, dass von knapp 100 neuen Stromanbietern keine Hand voll mehr übrig ist und der Wettbewerb sechs Jahre nach der Liberalisierung fast zum Stillstand gekommen ist. Insoweit hat sich also unser Kooperationsvertrag, den wir bereits 1999 mit den Stadtwerken Würzburg AG abgeschlossen haben, sehr bewährt. In diesem Jahr soll ja eine Regulierungsbehörde dafür sorgen, dass der Wettbewerb wieder in Gang kommt. Dies ist natürlich zu hoffen, damit auch vielleicht überhaupt ein Wettbewerb im Bereich der Gasversorgung eintritt. Hier steht ja die Liberalisierung nur auf dem Papier; in der Praxis ist überhaupt keine Liberalisierung eingetreten. Es ist zu hoffen, dass vielleicht durch die Liberalisierung in diesem Bereich etwas von den Kostensteigerungen, welche die Kostenexplosion beim Rohöl auslöst, aufgefangen werden kann.

6. Ausblick

Wie Sie also aus den diesjährigen Hausmitteilungen ersehen, sehen auch wir die Aussichten der Wohnungswirtschaft im Jahr 2005 nicht positiv. Wir glauben nicht, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2005 verbessern werden. Wir glauben, dass sich die Erträge in der Wohnungswirtschaft weiter verschlechtern und wir in diesem Bereich auch im kommenden Jahr ein schwieriges Jahr meistern werden müssen. Im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung sehen wir auch, dass es wohl immer schwieriger sein wird, dass die Wohnungseigentümer die finanziel-

len Mittel aufbringen, um die dringend notwendige Instandhaltung zu finanzieren. Auch das Jahr 2005 wird uns alle rückläufige Nettoeinkommen bescheren.

Wir selbst aber werden - wie wir ausgeführt haben - weiter daran arbeiten, Ihnen trotz der schwierigen Rahmenbedingungen eine erstklassige wohnungswirtschaftliche Dienstleistung zu bieten. Im Bereich der Weiterentwicklung der Informationstechnologie haben wir uns für das nächste Jahr besonders viel vorgenommen, wie wir bereits ausgeführt haben.

Im Bereich der großen Instandhaltung werden wieder zwei große Wohnanlagen hinsichtlich der Fassade renoviert, sowie mehrere kleinere Wohnanlagen. Auch hier liegt also wieder viel Arbeit vor uns, die wir hoffentlich genauso erfolgreich bewältigen werden, wie im letzten Jahr.

Die weitere Entwicklung hinsichtlich der Liberalisierung im Bereich Strom und Gas werden wir aufmerksam beobachten und - sofern sich hier Chancen ergeben - diese für unsere Kunden wahrnehmen.

Wir hoffen also, auch mit den diesjährigen Ausführungen einen Überblick über unsere grundsätzlichen Tätigkeiten gegeben zu haben, sowie die Schwierigkeiten, mit denen wir derzeit in der Wohnungswirtschaft zu kämpfen haben, aber auch von unserem Engagement, mit diesen Schwierigkeiten fertig zu werden. Wir hoffen auch, Ihnen hiermit aufgezeigt zu haben, wie wichtig es ist, dass eine Hausverwaltung dynamisch in diesem Umfeld für Sie agiert.

Das nehmen wir uns natürlich auch wieder für das neue Jahr vor, so dass unser Grundsatz auch im nächsten Jahr gilt:

„Wir wollen nicht nur verwalten, sondern wir wollen auch gestalten.“

**Ihre
Firma Hemrich Hausverwaltungs-KG**

