

Management-rapport – I. kvartal 2015

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Der er ingen bemærkninger til ejendommen. Alt fungerer fint og der er ingen særlig vedligeholdelse.

Lejere

Lejebetalingerne kommer uden problemer.

Wandlitz

Rets sagen mod Pizzeria blev afsluttet i løbet af efteråret/vinteren, hvor selskabet fik ret i retten uden indskrænkninger. Desværre var det en dyr sag og erstatningen af omkostninger fra lejeren dækker jo kun ca. 25% af udgifterne.

Ydermere bryder lejeren fortsat løbende lejekontrakten, idet han nu bare sætter bord og stole udenfor om morgen og fjerner dem igen om aftenen. Når vi påtaler det, holder han 1-2 dages "ro" for derefter bare at gøre det igen. Vi kunne naturligvis stoppe det med et fagedforbud, men det ville jo igen medføre omkostninger og besvær. Vi vil fremlægge sagen på gf i slutningen af maj og diskutere, hvordan vi skal forholde os fremover.

Der er fortsat ikke sket nyudlejning af Schlecker-butikken. Som allerede rapporteret til formanden, har vi forhandlet i næsten 2 måneder med en meget seriøs interessant lejer, som ønskede at lave en butik med specialprodukter indenfor fødevarerbranchen (bioartikler og italienske specialiteter m.v.). Men han har desværre frmeldt i begyndelsen af maj måned, da ombygningsomkostninger løb op i for mange penge.

Han havde fået lavet et indretningskoncept, som viste sig at ville koste ham ca. € 80.000. Samtidig ville han have "udskænkningstilladelse" til spiritus/prosecco og lignende for at kunne drive en mindre "delikatesse-bar" indenfor butikken, men han var bange for, at det ville komme til at kollidere med konkurrenceklausul, som Pizzeria har. Vi havde udleveret den pågældende del af lejekontrakten med Pizzeria til ham og oplyst ham, at han selv måtte bære en evt. risiko – hvilket vi dog i forhold til hans planer anså for meget lille.

Han begrundede dog sit "afslag" bl. a. med dette, men vi er sikker på, at hovedårsagen er økonomien bag ved hans planer. Vi har aftalt med formanden, at vi kontakter ham igen og hører om der ville være mulighed for at "lavere budget" samt evt. et mindre tilskud fra ejerne.

Aldi på stedet blev jo fuldstændig nedrevet i april og der bygges nu en ny og meget større ALDI-market.

Dette har også medført en øget interesse for de ledige lokaler og vi er således p.t. i kontakt med 4 andre interesserede. Vi har holdt et møde med en af disse potentielle lejere, som nu undersøger hans muligheder.

Aktuel lejeroversigt begge ejendomme:

WI	ME	MV	NU	Mieter	VBeginn	VEnde	Lage	Wfl/m ²	KM	HK	BK	ZS	WM
100	101	1	L2	Markgrafen	15.02.2003	31.08.2017	EG	511,13	4.013,60 €	534,45 €	172,12 €	896,83 €	5.617,00 €
100	102	1	L2	Leerstand	01.10.2012		EG	221,21	- €	- €	- €	- €	- €
100	103	1	L2	Michaela Wolter	01.01.2007	31.12.2019	EG	99,33	500,00 €	189,53 €	68,02 €	143,93 €	901,48 €
100	104	1	L2	Kik Textilien&NonFood GmbH	31.10.2007	31.10.2017	EG	550,00	4.250,00 €	204,51 €	290,32 €	901,52 €	5.646,35 €
100	105	1	L2	Schwarz Außenwerbung GmbH	01.02.2014	31.01.2019	EG	0,00	58,33 €	- €	- €	11,08 €	69,41 €
200	101	1	L2	Getränke Hoffmann GmbH	01.04.2007	31.03.2022	EG	500,00	4.850,00 €	588,31 €	163,00 €	1.064,25 €	6.665,56 €
200	102	1	L2	Fressnapf Immobilien und	01.06.2007	31.05.2022	EG	400,00	3.600,00 €	293,25 €	170,99 €	772,21 €	4.836,45 €
200	103	2	L2	Stefan Steinbock	01.10.2013	31.08.2018	EG	28,00	560,00 €	32,95 €	11,75 €	114,89 €	719,59 €
200	104	1	S2	Schwarz-Außenwerbung GmbH	25.07.2012	24.07.2017		0,00	41,67 €	- €	- €	7,92 €	49,59 €
								2309,67	17.873,60 €	1.843,00 €	876,20 €	3.912,63 €	24.505,43 €
				Leerstand				221,21					
				Jahresmiete netto kalt					214.483,20 €				

Bege ejendomme:

Salg / omfinansering af ejendommen(e):

Afventer fortsat udlejning af Schlecker-lokalerne.

Likvidietsforløbet i perioden 01.01.2015 – 31.03.2015:

Einnahmen / Ausgaben: 01.01.2015 - 31.03.2015				
	Kontostand	31.12.2014	5.813,75 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.15	76.796,04 €	
Summe Einnahmen			76.796,04 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.01.-31.03.15	73,36 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.15	-1.928,15 €	X
100.44	Wartung	01.01.-31.03.15	-131,02 €	X
100.45-01	Alarmanlage	01.01.-31.03.15	0,00 €	X
100.46/47	Versicherung	01.01.-31.03.15	-1.316,41 €	x
100.49	Pflege Außenanlage	01.01.-31.03.15	-1.958,80 €	X
100.50	Stromkosten	01.01.-31.03.15	-228,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.01.-31.03.15	-212,38 €	X
100.52	Müllgebühren	01.01.-31.03.15	0,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.15	-3.809,79 €	X
100.73	Hauswart	01.01.-31.03.15	-39,29 €	X
100.74	Grundsteuer	01.01.-31.03.15	-1.824,33 €	X
000.79	allg.Instandhaltung	01.01.-31.03.15	-1.111,03 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.01.-31.03.15	-45,54 €	
000.86-41	Grundbuchauszug	01.01.-31.03.15	-10,00 €	
000.86-70/76	Rechtsanwaltkosten	01.01.-31.03.15	637,71 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.15	-2.432,71 €	
2531	Steuernachzahlung DK	01.01.-31.03.15	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.15	-43.900,00 €	
2797	Instandhaltungsrücklage	01.01.-31.03.15	0,00 €	
4700/4701	UST-VA	01.01.-31.03.15	-10.461,78 €	
8500	Verwaltergebühren DK	01.01.-31.03.15	0,00 €	
9320	Prüfkosten	01.01.-31.03.15	-188,75 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.15	-61,85 €	
9391-02	Avalprovision	01.01.-31.03.15	0,00 €	
Ausgaben			-68.948,76 €	
Überschuss			7.847,28 €	
	Kontostand	31.03.2015	13.661,03 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.01.2015 – 31.03.2015:	= € 43.900,00
Saldoen på selskabets driftskonto den 31.03.2015:	= € 13.661,03
Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 31.03.2015:	= € 11.810,23

Berlin, den 14. maj 2015

Ewald Mensch