

Management-rapport – II. kvartal 2013

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Der er ingen særlige bemærkninger til ejendommen.

Lejebetalingerne fra de større lejer modtages punktligt, men problemerne med kiosk-lejeren er kun delvis løst. Selskabet fik dom for al skyldig husleje og da vi begyndte at sende pantefogeden til lejerens selskab, betalte han pludselig et beløb på ca. € 5.000,00. Samtidig lovede han at betale resten i løbet af sommeren samt løbende den aftalte husleje. Dette er dog fortsat ikke helt overholdt og vi fortsætter derfor med at fremme ophævelsen af lejekontrakten med ham.

Vi har fundet en anden, mere seriøs lejer, som er villige til at lave en ny lejeaftale på baggrund af € 20,00 pr m2 areal, hvilket svarer til ca. € 550,00 i månedlig leje. Dette er mindre end hvad der hidtil er betalt (når der blev betalt), men vi håbe så, at vi sparer en masse rets- og advokatomkostninger, således at nettoresultatet forhåbentlig er det samme.

Aktuel lejeroversigt Nennhauser Damm:

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
Getränke Hoffmann	500	4.850,00 €	600,00 €	1.035,50 €	6.485,50 €	01.04.2007	31.03.2022
Fressnapf G&R	400	3.600,00 €	338,00 €	748,22 €	4.686,22 €	01.06.2007	31.05.2022
Projektentw.	28	1.000,16 €	162,00 €	220,81 €	1.382,97 €	01.05.2007	30.04.2022
	928	9.450,16 €	1.100,00 €	2.004,53 €	12.554,69 €		
Jahresgesamtmiete		113.401,92					

Wandlitz

I forbindelse med ejendommen har vi fortsat sagen med Pizzeriaet kørende og uagtet at Schlecker i mellemtiden har lukket, skal problemet løses. Retten i Cottbus har den 17. april afsagt kendelse til selskabets fordel med dom til lejeren om at fjerne terrassen.

Lejeren har naturligvis ikke fjernet terrassen, men han har anket sagen til næste instans. Vi har på baggrund af den afsagte dom ret til at kræve terrassen fjernet mod en sikkerhedsstillelse. Dette har vi iværksat og p.t. kører der en fogedsag mod lejeren om at fjerne terrassen.

Med hensyn til genudlejning af Schlecker-butikken har vi p.t. en meget interesseret lejer, som ønsker at indrette en spillehal i lokalerne. Vi anbefalede lejeren at tage kontakt med arkitekten, som havde bygget huset og denne har lavet en indretningsplan, som er sendt til myndigheden for godkendelse.

Vi afventer p. t. svaret derfra.

Aktuel lejeroversigt Wandlitz:

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
Markgrafen	511,13	4.013,60 €	500,00 €	857,58 €	5.371,18 €	15.02.2003	31.08.2017
tidl. Schlecker	221,21	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	tomt	
Pizzeria	99,33	500,00 €	250,00 €	142,50 €	892,50 €	01.01.2009	31.12.2019
KIK	550	4.250,00 €	400,00 €	883,50 €	5.533,50 €	31.10.2007	31.10.2017
	1.381,67	8.763,60 €	1.150,00 €	1.883,58 €	11.797,18 €		
Jahresgesamtmiete		105.163,20					

Salg / omfinansering af ejendommen(e):

Undertegnede havde midt i juli et møde med Sparkassen MBS (Mittelbrandenburgische Sparkasse) hvor muligheden for en finansering af begge ejendomme kom på tale. Sparkassen har igen bedre muligheder og er interesseret i at se på sagen når en afklaring af udlejningen for Schlecker-lokalerne er fundet.

Begge ejendomme:

I henhold til instruks fra ejerne opspares 0,5% af huslejen til planlagt vedligeholdelse og det opsparede beløb andrager pr. 30. juni 2013: € 5.205,73

Likviditetesforløbet i perioden 01.04.2013 – 30.06.2013:

Kontiering	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.13	69.174,60 €	
Summe Einnahmen			69.174,60 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.04.-30.06.13	-1.625,07 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.13	-5.385,43 €	X
100.44	Wartung	01.04.-30.06.13	-452,39 €	X
100.46/47	Versicherung	01.04.-30.06.13	-1.026,07 €	x
100.49	Pflege Außenanlage	01.04.-30.06.13	-3.320,10 €	X
100.50	Strom	01.04.-30.06.13	-1.566,93 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.04.-30.06.13	-406,32 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.04.-30.06.13	-30,00 €	X
100.74	Grundsteuer	01.04.-30.06.13	-829,92 €	X
000.42	Leerstand	01.04.-30.06.13	-193,12 €	
000.79	allg.Instandhaltung	01.04.-30.06.13	-403,95 €	
000.85	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.04.-30.06.13	-30,57 €	
000.86	Rechtsanwaltskosten	01.04.-30.06.13	-1.058,02 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.06.13	-2.315,49 €	
2301-01	Erstattung Versicherung	01.04.-30.06.13	832,10 €	
2795	Überweisung DK	01.04.-30.06.13	-37.500,00 €	
2797	Instandhaltungsrücklage	01.04.-30.06.13	-900,00 €	
4700	UST-VA	01.04.-30.06.13	-9.400,12 €	
8500-04	sachl. Verwaltungsk. Nova	01.04.-30.06.13	-2.024,48 €	
8591	Hausgeld	01.04.-30.06.13	-19,63 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.13	-87,85 €	
9320	Steuerberater/Prüfkosten	01.04.-30.06.13	-2.420,75 €	
Ausgaben			-70.164,11 €	
Überschuss			-989,51 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.04. – 30.06.2013: = € 37.500,00
Saldoen på selskabets driftskonto den 30.06.2013: = € 2.020,39
Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 30.06.2013: = € 4.305,01

Berlin, den 31. juli 2013

Ewald Mensch