

Management-Bericht – III. kvartal 2011

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

K/S Neumünster

Lejesituationen:

MVZ-radiologi

På nuværende tidspunkt gennemføres det sidste, afsluttende arbejde hos radiologencentret og alt indvendige og udvendige (facader) arbejde skal efter planen være afsluttet omkring 25. oktober. Lejeren holder en officiel åbning *onsdag, den 26. oktober 2011* og Hr. Günther fra Mensch & Partnere Verwaltung GmbH deltager. Vi havde håbet, at nogen fra bestyrelsen også ville deltage, men udover afbud fra formanden har vi desværre ikke modtaget nogen reaktion.

Til selve den officielle åbning er der inviteret en del eksperter fra medicinalbranchen samt forskellige lokale og regionale politikere og erhvervsfolk. Vi har iværksat forskellige reklame-tiltag til denne anledning og håber på noget interesse for de tomme lokaler, ikke mindst fra læger, apoteker og sundhedsprodukter.



Gynækolog Dr. Schultz

Til trods for en række møder og forhandlinger, bl.a. i Neumünster og Kiel er det endnu ikke lykkedes at blive enige om en lejekontrakt. Sidst var Hans-Jürgen Günther onsdag, den 5. 10. i Kiel for at afslutte forhandlingerne. Men her krævede lægerne pludselig, at udlejeren skulle

bidrage til indretning af en lægeklinik i henhold til en af dem udarbejdet indretningsplan til ca. € 30.000,00. Beløbet skulle dække skillevægge, nye WC-rum, ny (og dyr) gulvbelægning m.v. Til "gengæld" ville lægerne så indgå en 5-årig aftale med en leje på omkring € 7,50 (hvilket kun er € 0,50 mere end hvad radiologi betaler, som stort set har investeret alt selv). Vi har fra starten oplyst lægerne, at ejerne kun var villige til at betale for "kosmetiske" reparationer (maling og evt. nyt gulv med ca. € 15/m²). Vi mener derfor helt klart, at dette krav er alt for høj. En 8 % forrentning af en investering på € 30.000 vil udgøre ca. € 1,30 pr m² og dermed vil nettolejen komme ned på € 6,20.

I betragtning af, at vi tidligere havde forhandlet om en 10-årig aftale og radiologien faktisk havde lovet, at han i givet fald selv ville leje lokalerne på disse vilkår, er det sidste tilbud nærmest fornærmende. Vi har således også i første omgang på vegne af ejerne afvist at ville deltage i indretningen med sådanne beløb. Formanden for selskabet har dog fremsat et konstruktiv forslag til en mellemløsning og dette er nu forelagt lægerne til stillingtagen.



Manpower-lokalerne

Den 30.9.2011 sluttede lejekontrakten med Manpower på ca. 163 m², lejen var i alt € 1.303. Vi har stadig kontakt med et advokatfirma i Neumünster, som tidligt var interesseret i at leje disse lokaler. Der blev i sin tid lavet en indretningsplan og vi har lavet et udkast til en almindelig lejekontrakt, efter en række henvendelser har vi kun fået henholdende svar. Som regel blev der sagt, at de gerne vil afvente indtil lokalerne var ledige. Nu er de ledige og vi har meddelt advokaterne at sidste frist er til udgangen af oktober for en endelig stillingtagen.

Vi vil dog allerede nu forberede annonceringen i lægetidsskrifter/Apotheken-Umschau og lignende aviser for evt. også at finde en læge til disse lokaler.

Schlecker:

Næsten tilsvarende er situationen med forhandlingerne om udlejningen af de tidligere Schlecker lokaler til et apotek. Også her har apotekeren holdt os hen med udsagn om, at man først ...

ville afvente den endelige ibrugtagning af radiologi. Dette sker nu endeligt i oktober og vi har oplyst apotekeren, at vi vil have en endelig stillingtagen til senest medio november. Vi er dog også fortsat i kontakt med Orion, som stadig ikke har fået en godkendelse til deres lokale ved banegården.

Udlejning af Expert-lokalerne

Vi har igen modtaget en mere korrekt opsigelse fra Expert, som denne gang er sendt fra deres advokat til den rigtige administrator. Den første opsigelse var sendt forkert til "mensch & Partnere Germany AG", som jo kun administrerede ejendommen frem til marts 2008. Da Expert påberåber sig "ugyldig lejekontrakt på grund af formfejl" har vi forlangt, at der kommer en formel korrekt opsigelse, som vi nu har sendt videre til advokatfirma Braetsch & Jessen i Hamburg, som i sin tid lavede den juridiske undersøgelse af lejekontrakterne. Firmaet mener også i dag, at den tidligere opsigelse ikke er holdbar og vi har derfor bedt dem om at lave en indsigelse mod opsigelsen. Vi håber, at vi i bedste fald kan hente nogle måneders ekstra husleje til selskabet – men vi er dog opmærksom på evt. påløbende omkostninger.

Vi har allerede godt gang i udlejningen og forhandler helt konkret med 2 virksomheder, som begge er interesseret i at leje i alt ca. 2.500 – 3.000 m² og som er interesseret i at leje alle frie arealer i begge etager, altså også i stueetagen.

Det ene firma er et fitness-kæde og her drejer det sig om **McFit**, som i dag er kendt som Europas største fitness-kæde. Se også under: www.mcfite.com Selskabet er startet i Tyskland, men nu udbredt til både Østrig, Italien og Spanien og er i fortsat stærk ekspansion. Selskabet har besigtiget ejendommen og lokalerne den 4.10.2011 og har siden modtaget alle nødvendige informationer og etageplaner på de ledige lokaler (inkl. området fra Mediq-Direct). De har senest den 11.10.2011 pr. mail meddelt, at de er interesseret i at leje alle arealer og vil nu på baggrund af de modtagne tegninger udarbejde indretningsplaner.

Den anden seriøse henvendelse er en tilsvarende organisation, som dog kun driver en stor forretning i Berlin, er firmaet: Lokahi Loft – se også under: <http://www.lokahiloft.de/> Dette firma har til forskel fra de almindelige fitnesscentre også en del sundhedsmæssige aktiviteter, så som wellness-område, fysioterapi og yoga-terapi. Her er det således, at den nuværende ejer af dette firma selv er fra Neumünster og han agter at sælge sin forretning i Berlin for igen at flytte tilbage til Neumünster. Han er ligeledes interesseret i at leje samtlige ledige lokaler i Expert-bygningen.

Sidstnævntes koncept vil passe bedre til et nyt koncept, som "erhvervs- og lægehus", men vi kigger meget på bonitet hos de potentielle lejere og selvfølgelig også, hvilke evt. omkostninger der ville påløbe for ejerne i forbindelse med genudlejningen.

Udover de her nævnte aktive forhandlinger har vi løbende annonceringer på Internettet, gennem lokale aviser samt plakatreklame på ejendommen. Endvidere er vi i kontakt med flere ejendomsmægler lokalt og i regionen.

Driftsudgifter

På grund af stadig stigende driftsudgifter – ikke mindst også for lejerne – er vi i gang med løbende at undersøge alle service- og driftskontrakter, inkl. forsyning af varme, el, gas og vand. Vi er ligeledes generelt i gang med at undersøge potentiallet for at installere "kraft-

varme-værker" i de forskellige ejendomme, som foruden varme- og vandforsyning også kunne producere strømmen til ejendommen og/eller salg til elselskaberne.

I forbindelse med og i samarbejde med radiologi arbejder vi også på et koncept for at genvinde og genbruge al den varme, som radiologi producerer med dens maskiner til fordel for ejendommen og især, hvis der udlejes større lokaler til et fitnesscenter.

De første positive resultater har vi opnået ved at genforhandle servicekontrakter med elevator-firmaet Schindler. Her har vi aftalt nye, billigere kontrakter fremover. Dette sparer ejendommens lejere for ca. € 2.750,00 i alt.

Omvendt har vi også nogle ekstraordinære tiltag at iværksatte, nemlig fældning af et træ og beskæring af buske på p-plads. Træets rødder vokser igennem asfaltbelægningen og generer p-pladserne. Her har vi et tilbud på € 1.721,50 til fældning og beskæring.

Vi har også konstateret en øget dueforekomst ved ejendommen med deraf afledt afføring på tag og vægge. Vi vil imødegå yderligere tilsmudsning ved at anbringe nogle tråd gitter og afværgende materiale på ståldragerne. Omkostningerne herfor kan løbe op i nærheden af ca. € 2.000,00.

Vi beder venligst om bestyrelsens ekstraordinære godkendelse af disse tiltag.

Vi opsparer jo siden november 2010 1% af huslejen til ekstraordinære istandsættelser og saldoen på kontoen andrager pr. 30.09.2011: € 6.534,34.

Omlægning af finansieringen

Corealcredit Bank, Frankfurt har i august meddelt, at de i deres videre bedømmelse og bearbejdelse ville afvente den officielle åbning af radiologi. De vil så selv sende en mand til åbningen og til besigtigelse. Vi har meddelt banken, hvornår åbningen er og samtidig spurgt, om vi fortsat kan regne med deres interesse for finansieringen – sidstnævnte især set i lyset af, at banken har sagt fra overfor to andre ejendomme. Her afventer vi et konkret svar.

Samtidig har vi gennem en samarbejdspartner taget kontakt til "Holsteinische Sparkasse, Hamburg", hvor vi ligeledes p. t. afventer en stillingtagen.

Gennem formanden Kim Lang og en af hans kontakter føres der vist også fortsat samtaler med Sparkasse Nord-Øst i Slesvig-Holsten (som vi går ud fra er en anden sparekasse).

Aktuel lejeroversigt:

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
Wertplan Nord GmbH		258,33 €	0,00 €	49,08 €	307,41 €	01.07.2001	31.12.2020
Burger King Büro	65,29	400,00 €	99,70 €	94,94 €	594,64 €	01.11.2000	31.10.2012
Leerstand	162,9	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	01.10.2011	
Sunpoint	171,64	1.716,40 €	285,00 €	380,27 €	2.381,67 €	15.05.2000	14.05.2015
Industriegewerkschaft	252,58	2.375,77 €	521,56 €	0,00 €	2.897,33 €	01.04.2000	01.04.2013
MVZ /Nordrad	737,86	5.165,00 €	2.000,00 €	0,00 €	7.165,00 €	01.06.2010	31.05.2030
Leerstand	210,78	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Fahrschule Neumann	45	500,00 €	56,25 €	105,69 €	661,94 €	01.03.2003	31.03.2013
Leerstand	205,7	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Erna Gerken GmbH	249,02	2.481,13 €	430,00 €	553,11 €	3.464,24 €	01.06.2005	30.04.2016
C & M Company GmbH	84,48	609,00 €	192,00 €	152,19 €	953,19 €	15.11.2007	14.11.2017
Thomas Wolff	65	520,00 €	110,50 €	0,00 €	630,50 €	01.09.2007	31.08.2012
Pierre Lang	251,47	1.729,70 €	515,00 €	426,49 €	2.671,19 €	01.03.2006	28.02.2012
Kreisverein NM Kleingärtner eV	65,26	400,00 €	120,00 €	98,80 €	618,80 €	01.02.2010	31.01.2015
Leerstand	154,37	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	01.09.2011	
Leerstand	65,17	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	01.09.2011	
Leerstand	524,35	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	01.01.2011	
Postbank Finanzberatung AG	420	3.645,60 €	800,00 €	0,00 €	4.445,60 €	01.05.2001	30.04.2016
Mega bike	556	4.101,07 €	820,00 €	935,00 €	5.856,07 €	01.05.2002	30.04.2020
Expert Handels GmbH	2.317,63	12.351,00 €	3.700,00 €	3.049,69 €	19.100,69 €	01.04.2002	31.03.2013
FAW GmbH	242,57	2.000,00 €	500,00 €	0,00 €	2.500,00 €	01.07.2009	30.06.2012
Dr. Renata Patt	120	1.251,80 €	290,00 €	25,00 €	1.566,80 €	01.02.1998	31.01.2013
Kik	422,47	3.892,43 €	88,50 €	756,38 €	4.737,31 €	09.10.2000	08.10.2015
Burger King	415	10.314,91 €	400,00 €	2.035,83 €	12.750,74 €	01.04.2001	01.04.2016
Deltalux Holdings GP KG	0	0,00 €	650,00 €	123,50 €	773,50 €		
Jahresgesamtmiete	7.804,54	53.712,14 €	11.578,51 €	8.785,98 €	74.076,63 €		
		644.545,68 €					

Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

Einnahmen-Ausgaben vom 1.7.2011 - 30.9.2011

Objekt Neumünster, Rendsburger Str. 2-24

Gesellschaft K/S Neumünster

Kontierung	Datum	Betrag	Verwendung / Bezeichnung	MW	umlagef. Kosten
8100.102.01	03.07.2011	251.121,86 €	Mieteinnahmen		
8100.100.46-01	23.08.2011	2.591,38 €	Versicherung		x
11024X	25.07.2011	708,93 €	Erstattung Versicherung		
Summe Einnahmen		254.422,17 €			
X	30.09.2011	-49,63 €	Kontoführungsgebühr		
8100.000.85-81	14.07.2011	-126,24 €	Wartungskosten Hard-/Software	19	
8200.000.86-41	14.09.2011	-161,00 €	sonst. Gebühren	A0	
9367	22.08.2011	-192,21 €	Bewirtungskosten		
8200.100.53-01	08.07.2011	-340,80 €	Brandmeldeanlage	S9	x
8200.100.44-08	14.09.2011	-351,05 €	Wartungskosten	S9	x
8100.100.40	01.07.2011	-452,46 €	Wasser	7	x
8200.100.44-01	14.07.2011	-533,12 €	Wartungskosten	S9	x
8100.100.51	16.08.2011	-846,87 €	Straßenreinigung		x
8100.100.41	01.07.2011	-1.130,28 €	Abwasser		x
8100.100.52-02	16.08.2011	-1.212,50 €	Müll		x
8100.000.50	05.07.2011	-1.589,42 €	Allg.strom	S9	
8100.100.57	01.07.2011	-1.640,34 €	Gebäudereinigung	19	x
2797	15.07.2011	-1.800,00 €	Instandh.rücklage		
8100.000.86-60	14.07.2011	-1.843,05 €	Werbungskosten	19	
8200.100.46	01.07.2011	-2.157,03 €	Versicherung		x
8100.100.73	01.07.2011	-3.609,38 €	Hausmeister	19	x
9900.000.86-20	14.07.2011	-3.647,10 €	Prüfungskosten	A0	
8100.100.49-01	01.07.2011	-5.424,81 €	Pflege der Außenanlagen	19	x
8100.000.90	19.07.2011	-7.505,56 €	Verwaltervergütung	19	
8100.100.74	16.08.2011	-7.569,47 €	Grundsteuer		x
8100.100.45	01.09.2011	-8.130,11 €	Aufzugskosten	19	x
8100.000.42	05.07.2011	-11.704,52 €	Heizung	S9	
2795	09.08.2011	-20.000,00 €	Überweisung Mieten DK		
4700	07.07.2011	-20.320,40 €	UST	A0	
2795	12.09.2011	-50.000,00 €	Überweisung Mieten DK		
8300.000.79-50	16.08.2011	-90.486,09 €	Instandhaltung	S9	
Summe Ausgaben		-242.823,44 €			
Ergebnis		11.598,73 €			

Overførsler til DK i perioden 01.07. - 30.9.2011 =117.600,00 € samt betaling af regninger for MVZ med i alt 83.087,87 €;

Saldoen på selskabets konto per 30.9.2011 = 34.429,32 €

Berlin, den 06.10.2011