

Management-rapport – III. kvartal 2011

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

K/S Schöneiche A

Opførelsen af det nye Aldi-marked går meget stærkt og bygningen er stort set færdig. Vi formoder, at Aldi måske allerede i indeværende år flytter over til den nye bygning for at tage "juleforretningen" derfra. Vi har aftalt et møde med Aldi's regionskontor for at forhandle om erstatningen for at flytte for tidligt og mødet finder sted den 9. november hos Aldi.

Forhandlingerne om genudlejning af lokalerne til især et andet supermarked trækker i langdrag, mest grundet vores krav om huslejebetaling i størrelsesorden € 10,00 /m². Vi er pt. fortsat i kontakt og forhandling med følgende kæder:

- Edeka, som ønsker at leje arealet til en "NP-supermarked"
- Lidl, som ønsker at flytte et bestående marked til selskabets ejendom
- Norma, som ikke i forvejen har et supermarked i byen
- Dennree GmbH – økologisk supermarked

Vi favoriserer **Edeka** som lejer med deres NP koncept, også ud fra betragtningen af, at K/S Schöneiche allerede har Edeka som kunde via "Netto"-butikken, som jo også er en del af Edeka. Selskabet har tilbudt at leje lokalerne for en månedlig leje på ca. € 6-7 pr. m² lejeareal (896 m² i alt). Vi har med mail den 22.9. svaret (til alle interesserede), at selskabet kun vil acceptere en leje på € 10,00/m² for butiksarealer og € 5,00/m² for de resterende arealer (lager, socialrum og lign.) Herpå har Edeka den 29.9. svaret, at de gerne vil have lov til at gennemføre en ordentlig markedsundersøgelse for bedre at kunne bedømme omsætningsmuligheden. De bad om frist til den 10. oktober 2011. Da vi ikke havde fået en tilbagemelding til denne dato har vi rykket for en afklaring.

Lidl har på samme mail fra den 22. september svaret med skrivelse af 28. september, modtaget her den 4. oktober. Lidl afviser at kunne betale en så høj leje, som krævet af os men er på den anden side villige til at reducere deres krav om ombygning og fornyelse af lokalerne og området. Vi svarer Lidl i de kommende dage, at en reduceret ombygning selvfølgelig også kan medføre en reduceret husleje og vi vil forhandle nogle konkrete tiltag i de næste 3-4 uger, samt drøfte en for begge parter realistisk og mulig husleje.

Norma

Norma har ligeledes modtaget et oplæg fra os den 22/9 og selskabet har den 10. oktober meddelt, at de ikke kan realisere de forlangte vilkår, d. v. s. husleje og løbetid på kontrakt. De tilbyder fortsat en omsætningsafhængig leje med max 5 års løbetid på kontrakt. Vi har derfor aftalt, at der ikke forhandles videre, men vi er velkomne til at vende tilbage, hvis kravene til leje skulle blive ændret nedad.

Dennree har for kort tid siden modtaget alt nødvendigt materiale og er nu ved at undersøge markedet samt potentiale til et sådant økologisk supermarked i området. Vi forventer en første stillingtagen inden udgang af oktober.

Øvrige lejeforhold:

Vi har endelig fundet en potentiel lejer til det tidligere rejsekontor, men på baggrund af diverse undersøgelser med byen om indretning af en iskiosk og cafe har tiden trukket ud og lejeren har nu meddelt, at han gerne vil lave en lejekontrakt dog med overtagelse af lokalerne først i april 2012. Vi er dog også i samtale med en tyrkisk kioskejer, som evt. kunne tænke sig at sælge tyrkiske specialiteter derfra.

Som tidligere oplyst har vi udlejet et par p-pladser til en stand, som sælger "gullasch og pølser" og denne har rigtig etableret sig der og har en del kunder især omkring middagstid. Han har yderligere fået lov til at rejse et lille telt, således at folk også kan sidde tørt i frokosttiden. Herfor betaler han i alt € 250,00 pr. måned.



Ejendommen:

I sidste rapport redegjorde vi for nogle utætheder forskellige steder med indtrængende vand til følge. Forsikrings-selskabet havde i første omgang afvist at dække skaden under henvisning til, at det er "normal" bygningsædelse. Vi modsvarede og fik senere selskabets accept om i det mindste at dække en del af omkostningerne.

Efter modtagelse af tilsagnet beordrede vi omgående en tagdækningsfirma til at udbedre skaderne og vi forventer en afslutning af reparationerne inden vinteren begynder.

Vi følger sagen løbende.

Foran ejendommen omkring supermarked Netto står der et meget stort birketræ, som delvis er råddent og vi søgte om tilladelse til at måtte fjerne træet. Vi har nu modtaget tilladelsen og træet vil blive fjernet i november (efter fuglesæsonen).

Vi havde skader på facader med graffiti og en 8 m. lang ødelæggelse af trådhegn, formentlig forårsaget af en påkørsel fra en bil. Udbedring hertil koster ca. € 750,00 og vi har igen anmeldt skaden til forsikring, samtidig med, at vi også har anmeldt hærværk til politiet.

Fra renseanlægget /afvandingsforbund „Strausberg-Erkner“ har vi i slutningen af september modtaget informationer om, at ejendommen i området af adressen „Hohes Feld“ skal tilsluttes offentlig kloak og renseanlæg. Dette vil garanteret medføre en del omkostninger og tilslutningsafgifter og vi har foreløbig bedt om begrundelse og yderligere informationer.

Alle lejebetalinger modtages præcist i henhold til kontrakterne og til tiden.

Omlægning af finansieringen

I begyndelsen af august fik vi pludselig og ”uden varsel” meddelelse fra Corealcredit Bank om, at man ikke længere så sig i stand til at finansiere Schöneiche. Begrundelsen herfor var, at det skyldtes en overordnet beslutning, hvilket reelt var intetsigende.

Vi rettede omgående henvendelse til flere nye banker, hvor vi i første omgang har modtaget yderligere et afslag fra Holsteinische Sparkasse, Hamburg.

P. t. forhandles igen med Landesbank, Berlin som tidligere havde stor interesse i ejendommen, men i 2009 måtte sige fra på grund af generelle restriktioner i banken. Vi har nu genoptaget sagen og banken ser på lejerliste og udviklingen siden 2009. Vi har bedt om en principiel bindende tilkendegivelse under forudsætning af genudlejning af Aldi-lokalerne.

Aktuel lejeroversigt:

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
Ch. Thurow	95,88	420,00 €	200,00 €	0,00 €	620,00 €	01.10.09	unbestimmt
J. Michael	48,59	205,00 €	145,00 €	0,00 €	350,00 €	15.02.10	unbestimmt
Jan Gerisch	70,83	290,00 €	250,00 €	0,00 €	540,00 €	01.04.06	30.09.11
Aldi	896	11.529,66 €	540,00 €	2.293,24 €	14.362,90 €	01.11.95	30.06.12
Krüger GbR	40,76	630,00 €	100,00 €	138,70 €	868,70 €	01.12.95	30.11.15
Blumenladen	24,13	300,00 €	60,00 €	68,40 €	428,40 €	01.11.09	31.10.11
Trend GmbH	71,29	1.100,00 €	235,00 €	253,65 €	1.588,65 €	01.12.95	30.11.15
ATIS GmbH	86,15	661,30 €	220,00 €	167,45 €	1.048,75 €	01.09.99	28.02.12
Physiotherapie	87,75	782,00 €	270,00 €	0,00 €	1.052,00 €	01.04.08	31.12.11
RA Müller	61,02	300,00 €	150,00 €	85,50 €	535,50 €	01.02.10	unbestimmt
Netto-Plus	938,68	12.750,00 €	525,00 €	2.522,25 €	15.797,25 €	01.05.09	30.04.19
Cordula Nonn	136,07	2.246,75 €	280,00 €	480,08 €	3.006,83 €	15.07.95	15.07.15
Steinecke	54,66	800,00 €	150,00 €	180,50 €	1.130,50 €	01.04.08	31.03.13
Leerstand	41,56	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
St. Hennicke	85,46	854,60 €	270,00 €	0,00 €	1.124,60 €	01.04.11	unbestimmt
Dr. Munzert	156,4	1.173,00 €	460,00 €	0,00 €	1.633,00 €	01.08.10	31.07.20
Frau Peters	75,23	598,08 €	195,00 €	150,69 €	943,77 €	15.09.95	15.09.12
Änne Kossak	64,57	388,00 €	150,00 €	0,00 €	538,00 €	01.04.11	unbestimmt
Thomas Lier	64,88	300,00 €	140,00 €	0,00 €	440,00 €	01.02.09	unbestimmt
Nadine Becker	75,86	340,00 €	150,00 €	0,00 €	490,00 €	01.06.11	unbestimmt
Getr. Hoffmann	390	3.654,00 €	624,00 €	812,82 €	5.090,82 €	01.09.08	31.08.18
Garage Lier		40,00 €	0,00 €	0,00 €	40,00 €	01.09.09	
Garage Krocker		33,61 €	0,00 €	6,39 €	40,00 €	01.02.11	
Stpl.-Imbiss		250,00 €	0,00 €	47,50 €	297,50 €	15.06.11	
	3.565,77	39.646,00	5.114,00	7.207,17	51.967,17		
Jahresgesamtmiete		475.752,00					

Liquiditetsforløb i perioden:

Einnahmen-Ausgaben vom 01.07.2011 - 30.09.2011

Objekt Schöneiche, Hohes Feld / Kalkberger Straße
Gesellschaft K/S Schöneiche

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag	MW	umlagef. Kosten
6000.200.42-01	Mieteinnahmen	07.07.2011	158.788,96 €		
11015X	Erstattung Heizung	20.09.2011	1.816,42 €	19	x
11016X	Erstattung Versicherung	28.07.2011	222,20 €		
	Erstattung Techem	03.08.2011	29,75 €		
Summe Einnahmen			160.857,33 €		
6000.000.86-61	Werbungskosten	12.08.2011	-32,49 €	A0	
6000.100.40-02	Wasser	14.07.2011	-1.270,44 €	7	x
6000.000.85-81	Wartungskosten Hard-Software	26.07.2011	-79,67 €	19	
6000.100.44-02	Wartungskosten	14.07.2011	-60,51 €	19	x
6000.100.44-02	Wartungskosten	14.09.2011	-277,01 €	S9	x
6000.000.90-02	Verwaltervergütung	16.08.2011	-6.324,11 €	A0	
2300-01	Versicherungsschaden	06.07.2011	-222,00 €	A0	
6000.100.47	Versicherung	01.07.2011	-3.315,45 €		x
4700	UST	05.09.2011	-19.277,88 €	A0	
2795	Überweisung Mieten DK	11.07.2011	-35.000,00 €		
2795	Überweisung Mieten DK	09.08.2011	-36.500,00 €		
2795	Überweisung Mieten DK	12.09.2011	-36.500,00 €		
6000.000.86-41	sonstige Gebühren	14.09.2011	-104,75 €		
6000.000.86-70	RA-Kosten	19.07.2011	-206,36 €		
6000.000.86	Prüfungskosten	14.07.2011	-1.513,52 €	A0	
6000.100.49-01	Pflege der Außenanlagen	12.08.2011	-4.548,41 €	19	x
6000.100.52-04	Müll	12.07.2011	-1.322,50 €		x
X	Kontoführungsgebühr	30.09.2011	-52,40 €		
6000.000.79	Instandhaltung	14.07.2011	-1.301,44 €	19	
6000.200.42-02	Heizung	01.07.2011	-2.816,84 €	19	x
6000.100.74-03	Grundsteuer	16.08.2011	-1.381,29 €		x
6000.100.57	Gebäudereinigung	01.07.2011	-1.057,69 €	19	x
6000.100.45-01	Aufzug	10.08.2011	-572,14 €	19	x
6000.100.50-01	Allg. strom	01.07.2011	-711,06 €	19	x
Summe Ausgaben			-154.447,96 €		
Ergebnis			6.409,37 €		

Overførsler til DK i perioden: 01.07.-30.09.2011 = 108.000,00 €

Saldoen på kontoen den 30.09.2011 = 14.018,00 €

Berlin, den 11.10.2011