

Management-rapport – III. kvartal 2015

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Ejendommen

Der er fortsat ingen særlige bemærkninger til ejendommen. Tingene fungerer fint. Vi har udbedret og ”nymalet” alle stopklodserne til bilerne ved parkeringspladser foran bygningen og de kan nu tydelig ses, selv i mørke. Se nedenstående billeder:



Lejere

Lejebetalingerne kommer uden problemer

Wandlitz

Ejendommen

Også her er ejendommen fortsat i god stand og der er ingen væsentlige udgifter ”i vente”. Som bekendt har Aldi i Wandlitz nedrevet den tidligere bygninger og genopført en fuldstændig ny supermarkeds-bygning. Bygningen blev med store tilbud og masser af kunder genåbnet den 15.10. Se nedenstående billeder:



Det er absolut ingen tvivl om, at den nye butik og Aldi's **generelle tiltrækningskraft** er en god udvikling for centret og dermed også for selskabets lejere.

Lejere

Ny lejer til Schlecker-lokalerne

På baggrund af Aldi's ombygning har vi fået mange henvendelser på de tomme lokaler og vi har nu i de sidste måneder ført intense forhandlinger med en potentiel lejer, som er meget interesseret og indstillet på at leje de tidl. Schlecker-lokaler. Lejeren er en større pølse-fabrik, som er igang med at etablere et antal "fabriks-butikker" og som har udset sig beliggenheden her på baggrund af den nye Aldi-market. Se også under:

<http://www.eberswalder.de/>

Lejeren har erklæret at ville leje lokalerne under forudsætning af, at myndighederne meddeler byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse til den ønskede anvendelse. Vi er nu igang med at udarbejde en ansøgning til byggemyndigheden, hvor arkitekten er igangsat af lejeren, men vi har givet tilsagn til et mindre tilskud.

Lejeren forventer yderligere, at der kan indsættes en ny og større (bredere) dør til leverancer på bagsiden af butikken, da den Schlecker brugte er for snæver til palle-levering. Endvidere skal indgangsdøren flyttes frem til kanten af restauranten, således at den igen flugter med bygningen. Vi er i gang med at indhente tilbud på dette arbejde.

Vi havde egentlig håbet på en udlejning og åbning af butikken til den 1. december, men på baggrund af en mere omfattende myndighedsbehandling kan vi ikke nå det. Vi stiler nu fortsat mod afslutning af en lejekontrakt inden årets udgang og åbning i det tidlige forår.

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 €				

Likvidietsforløbet i perioden 01.07.2015 – 30.09.2015

Einnahmen / Ausgaben: 01.07.2015 - 30.09.2015				
	Kontostand	30.06.2015	7.059,72 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.15	73.584,48 €	
Summe Einnahmen			73.584,48 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.07.-30.09.15	-618,00 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.15	-2.988,67 €	X
100.44	Wartung	01.07.-30.09.15	-489,57 €	X
100.45-01	Alarmanlage	01.07.-30.09.15	0,00 €	X
100.46/47	Versicherung	01.07.-30.09.15	-898,57 €	x
100.49	Pflege Außenanlage	01.07.-30.09.15	-2.672,88 €	X
100.50	Stromkosten	01.07.-30.09.15	-1.658,41 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.07.-30.09.15	-212,38 €	X
100.52	Müllgebühren	01.07.-30.09.15	-30,00 €	X
100.58	Ungezieferbekämpfung	01.07.-30.09.15	0,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.07.-30.09.15	-1.849,80 €	X
100.73	Hauswart	01.07.-30.09.15	-39,27 €	X
100.74	Grundsteuer	01.07.-30.09.15	-1.824,33 €	X
000.40	Anschlussgebühr	01.07.-30.09.15	-1.618,91 €	
000.79	allg.Instandhaltung	01.07.-30.09.15	-1.611,50 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.07.-30.09.15	-45,84 €	
000.86-41	Grundbuchauszug	01.07.-30.09.15	0,00 €	
000.86-70/76	Rechtsanwaltskosten	01.07.-30.09.15	-733,82 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.15	-2.432,71 €	
2531	Steuernachzahlung DK	01.07.-30.09.15	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.07.-30.09.15	-43.200,00 €	
2797	Instandhaltungsrücklage	01.07.-30.09.15	0,00 €	
4700/4701	UST-VA	01.07.-30.09.15	-9.560,56 €	
8500	Verwaltergebühren DK	01.07.-30.09.15	0,00 €	
9320	Prüfkosten	01.07.-30.09.15	0,00 €	
9331	Steuerberaterkosten	01.07.-30.09.15	-151,25 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.15	-88,30 €	
9391-02	Avalprovision	01.07.-30.09.15	0,00 €	
Ausgaben			-72.724,77 €	
Überschuss			859,71 €	
	Kontostand	30.09.2015	7.919,43 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.07.2015 – 30.09.2015: = € 45.500,00

Saldoen på selskabets driftskonto den 30.09.2015: = € 7.919,43

Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 30.09.2015: = € 10.110,23

Berlin, den 4. november 2015

Ewald Mensch