

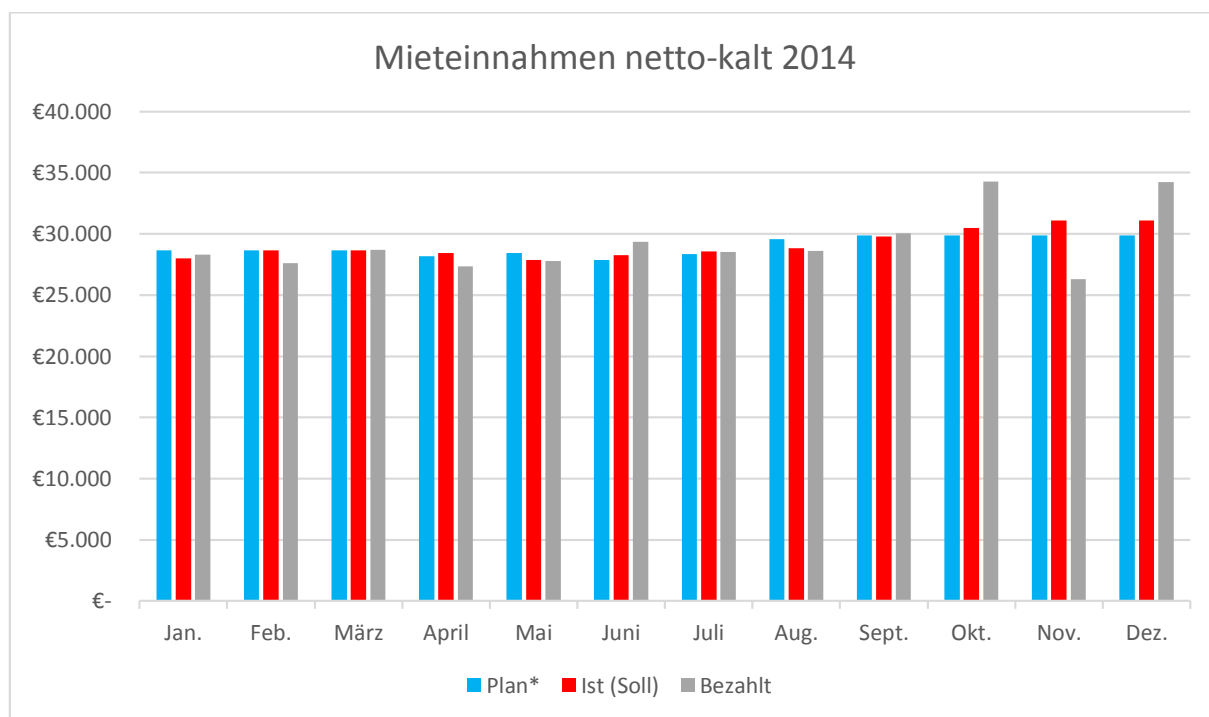
Mandant: Musterunternehmen

Reporting 31.12.2014

1. Mieteinnahmen
2. Hausabrechnungen: Einnahmen, Ausgaben, Überschüsse
3. Instandhaltung
4. Modernisierung/Sanierung
5. Vermietungsstand
6. Liquiditätslage
7. Investitionen
8. Stand der Nebenkostenabrechnungen

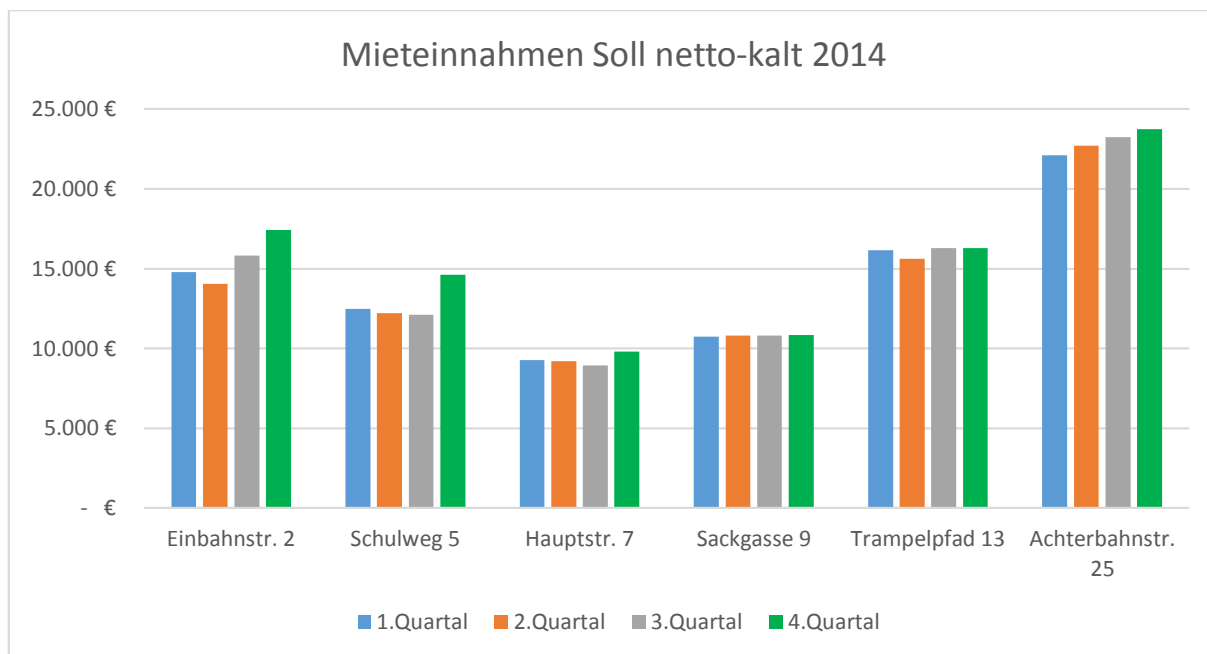
1. Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen (gemäß Sollstellung) betragen im 4.Quartal 92.702 €, also 30.901 € pro Monat. Gegenüber dem 3.Quartal haben sich die Mieteinnahmen um 6,0 % erhöht. Mit 31.111 € wurde im Dezember die bisher höchste Mieteinnahme (Soll) erreicht. Dieser Wert wurde im Januar 2015 mit 31.236 € noch übertroffen. Es gab im 4.Quartal keine Mietausfälle!

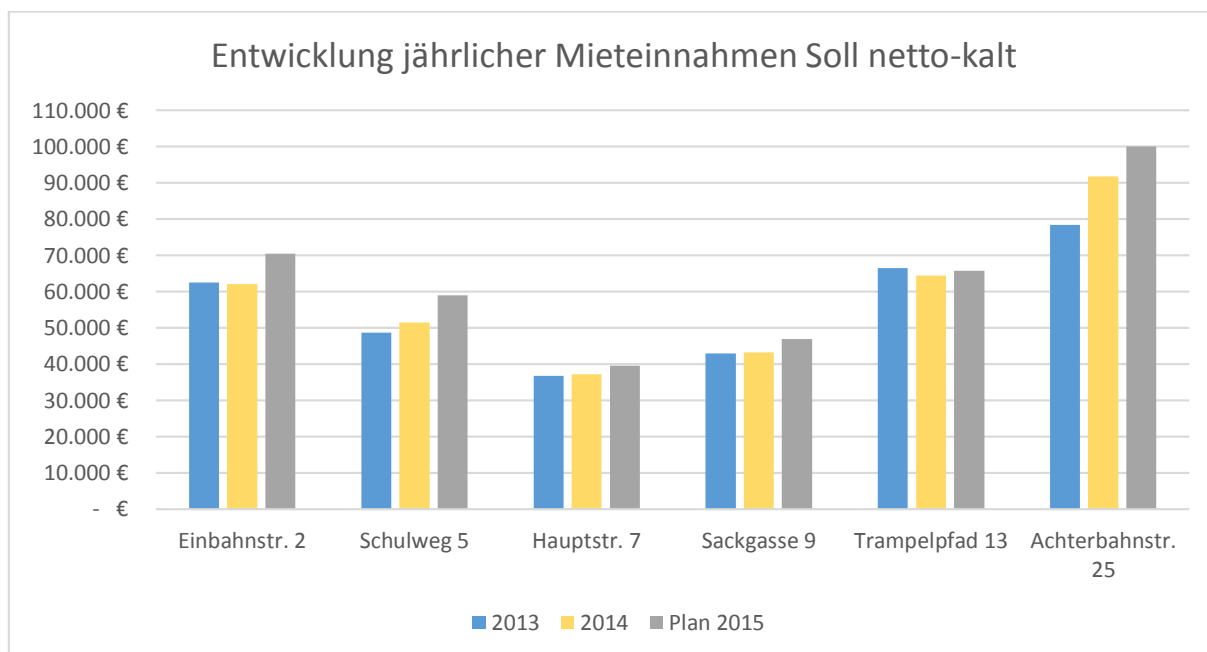


Ein kleiner Teil des Anstieges der Mieteinnahmen von insgesamt 5.505 € im 4.Quartal ist auf die Mieterhöhungen in den Objekten Einbahnstr. 2, Schulweg 5, Hauptstr. 7 sowie Achterbahnstr. 25 zurückzuführen, die zum 1.11.2014 wirksam geworden sind. Der größere Teil der Steigerung ist durch die fast vollständige Beseitigung von Leerständen bewirkt worden: insgesamt 9,5 Leermonate weniger als noch im 3.Quartal (7,5 im Schulweg 5 und 2 Leermonate in der Einbahnstr. 2).

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Netto-Kaltmiete je Objekt im 1. bis 4.Quartal 2014:



Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der jährlichen Netto-Kaltmiete je Objekt:



Die Mieteinnahmen im Kalenderjahr 2014 betragen 351 T Euro. Das ist eine Steigerung von 14 T Euro gegenüber dem Vorjahr. Diese Steigerung resultiert zum größten Teil aus höheren Mieteinnahmen in der Wohnanlage Achterbahnstr. 25 und zu einem kleineren Teil aus der Wohnanlage Schulweg 5. Im Wirtschaftsplan 2015 wurden 381 T Euro an Mieteinnahmen eingeplant. Diese Steigerung soll in erster Linie durch die Beseitigung der beiden noch leer stehenden Wohnungen in der Sackgasse 9 (EG rechts) und in der Achterbahnstr. 25 (4.OG mitte) erreicht werden.

2. Hausabrechnungen Einzelobjekte

Die folgende Tabelle zeigt die Überschüsse im Kalenderjahr 2014 je Einzelobjekt:

Objekt	Gewinn	Cash Flow
Einbahnstr. 2	17.640,67 €	3.980,72 €
Schulweg 5	22.777,85 €	10.781,71 €
Hauptstr. 7	7.596,91 €	2.876,54 €
Sackgasse 9	17.745,92 €	- 1.990,09 €
Trampelpfad 13	30.558,60 €	- 1.331,71 €
Achterbahnstr. 25	37.933,37 €	22.380,59 €
Zwischensumme I	134.253,32 €	36.697,76 €
A. O. Erträge	6.167,31 €	6.167,31 €
Kosten GbR	- 21.887,71 €	- 21.887,71 €
Zwischensumme II	118.532,92 €	20.977,36 €

Der Gewinn ist definiert als Erträge minus Aufwendungen (ohne Abschreibungen). Ohne Berücksichtigung der Kosten, die die GbR betreffen und die Erstattungen der Bordesholmer Sparkasse sind in Summe 134.253 € als Gewinn erwirtschaftet. Der Cash Flow berücksichtigt gegenüber dem Gewinn auch die Ausgaben für die Tilgung der Darlehen. Sie belaufen sich in Summe auf 97.555 €. Nach Abzug der GbR-Kosten und Addition der außerordentlichen Erlöse durch Erstattungen der Bordesholmer Sparkasse beläuft sich der Cash Flow auf knapp 21 T Euro. Die Eigentümer haben rund 15 T Euro im Kalenderjahr entnommen.

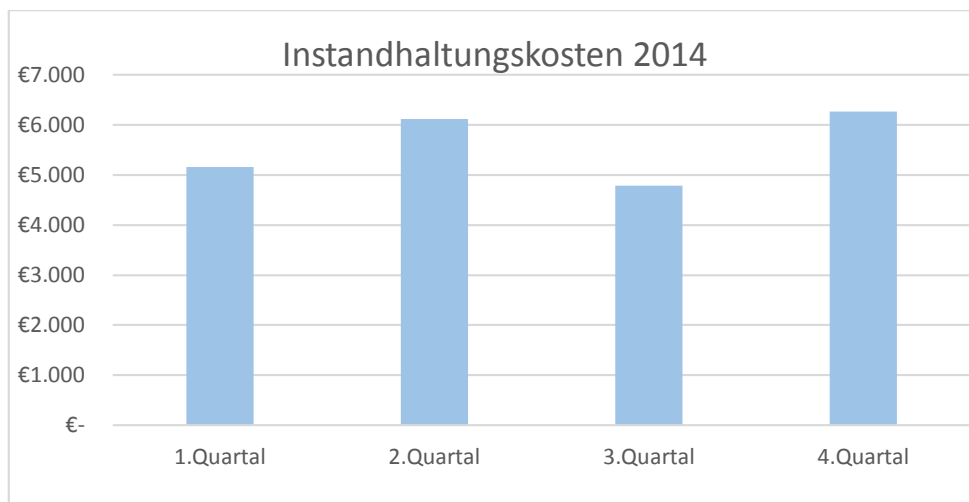
3. Instandhaltung

Die folgende Tabelle zeigt die Kosten für die Instandhaltung im Vergleich zum geplanten Budget (Wirtschaftsplan).

	Jan - Dez 2014		
	Ist	Plan	Abweichung
Einbahnstr. 2	2.581,90 €	3.979,56 €	- 1.397,66 €
Schulweg 5	4.130,14 €	3.459,96 €	670,18 €
Hauptstr. 7	4.903,58 €	2.400,00 €	2.503,58 €
Sackgasse 9	2.308,38 €	2.400,00 €	- 91,62 €
Trampelpfad 13	2.451,30 €	3.414,96 €	- 963,66 €
Achterbahnstr. 25	5.945,28 €	5.692,29 €	252,99 €
Summe	22.320,58 €	21.346,77 €	973,81 €

Mit 973,81 € liegen die tatsächlichen Ausgaben für die Instandhaltung in 2014 4,6% über dem Budget. Allerdings wurden 936,56 €, die zur Beseitigung eines Feuchtigkeitsschaden (Achterbahnstr. 25) ausgegeben worden sind, durch die Versicherung erstattet werden. Die Kosten für die Instandhaltung wurden im Plan mit 5 € pro m² Wohnfläche pro Jahr angesetzt.

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Instandhaltungsausgaben je Quartal:



4. Modernisierung / Sanierung

2014 wurden insgesamt 27.420 € für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ausgegeben. Das sind 6,32 € pro m² Wohnfläche.

Im Folgenden werden sämtliche Maßnahmen der Modernisierung und Sanierung je Objekt aufgeführt:

	<u>Maßnahmen 2014</u>		<u>Kosten</u>
Einbahnstr. 2	keine		
Schulweg 5	Modernisierung in 3 Wohnungen		6.875 €
	Erneuerung Dach Anbau Harriesstr.2		1.081 €
		Summe	7.956 €
Hauptstr. 7	Erneuerung der Wasserleitungen		7.879 €
	Verlegung PVC im Treppenhaus		2.865 €
		Summe	10.744 €
Sackgasse 9	neue Einbauküche Wohnung Grosch		1.785 €
Trampelpfad 13	Abbruch und Sanierung der Schornsteine		3.213 €
Achterbahnstr. 25	Erneuerung der Elektrik		3.730 €

5. Vermietungsstand

Mit Ausnahme von zwei Wohnungen herrscht Vollvermietung. Es handelt sich dabei um die Wohnungen EG rechts in der Sackgasse 9 und in der Achterbahnstr. 25 4.OG mitte. Die leerstehende Wohnung in der Achterbahnstr. 25 soll mit den äußeren Wohnungen zusammengelegt werden.

Zum 31.1.2015 liegen zwei Kündigungen vor: Achterbahnstr. 25 EG links und Schulweg 9 4.OG links. Die Chancen, diese Wohnungen zum 1.2.2015 wieder zu vermieten, stehen gut. Weiterhin liegen 2 Kündigungen für die Einbahnstr. 2 vor: 3.OG links (Mieterin ist ins Pflegeheim gekommen) und 1.OG rechts (Mieterin zieht beruflich bedingt nach Hamburg).

6. Liquiditätslage und Wirtschaftsplan 2015

Das Jahr 2014 wurde mit einem über alle Konten negativen Banksaldo von -5.136,68 € abgeschlossen. Der negative Banksaldo zu Beginn des Jahres ist in den ersten Tagen des Monats durch die Mieteinnahmen ausgeglichen.

Der Wirtschaftsplan 2015 geht von Mieteinnahmen in Höhe von 381,5 T Euro aus. Auf der Ausgabenseite wurden insbesondere höhere Ausgaben für die Verwaltung der Objekte (Steigerung von 17 auf 30 € je Wohneinheit wegen Übernahme der technischen Verwaltung) eingeplant. Die Ausgaben für laufende Instandhaltung sind wieder mit 5 € pro m² kalkuliert worden. Danach stehen rund 80 T Euro für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Kalenderjahr 2015 zur Verfügung.

7. Investitionen

Im Folgenden werden die aus heutiger Sicht bekannten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gelistet:

Einbahnstr. 2	Fenster Balkone
Schulweg 5	Neue Einbauküche Schulweg 5 4.OG
Hauptstr. 7	Kellerfenster/-lichtschächte
Sackgasse 9	Mieterausbau EG rechts Treppe zum Innenhof Fundament Fahrradraum (Anbau) Innenhofgestaltung/Müllplatz Balkon
Trampelpfad 13	Dachrinne vorn Fernwärmeumstellung
Achterbahnstr. 25	Wohnungszusammenlegung

Stromhauptanschluss
Kellerdurchlüftung
Innenhof

In den nächsten Wochen sollen diese Maßnahmen durch Kosten auf Basis von Angeboten hinterlegt werden.

8. Stand der Nebenkostenabrechnungen

Einbahnstr. 2	2013 (Heizkosten bis 30.6.2013)	6.6.2014 verschickt
	Heizkostenabrechnung 2013/2014 liegt vor	
Schulweg 5	2013 (Heizkosten bis 30.6.2013)	6.6.2014 verschickt
	Heizkostenabrechnung 2013/2014 liegt vor	
Hauptstr. 7	2013 (Etagenheizung)	12.3.2014 verschickt
Sackgasse 9	2013 (Heizkosten bis 31.12.2013)	30.7.2014 verschickt
Trampelpfad 13	2013 (Heizkosten bis 30.6.2013)	25.1.2014 verschickt
Achterbahnstr. 25	2013 (Heizkosten bis 30.6.14)	28.10.2014 verschickt

Hamburg, den 13.01.2015