

Berechnungsgrundlage: Planung - Ergebnisbetrachtung	Planung 2018	Planung 2017	Planung 2016	Wirtschaftsjahr 2015
Steuerfreie Mieteinnahmen - / Kaltmiete z.B. Gemeinde, Praxen, Bank	272.691 €	272.274 €	260.747 €	
Steuerpflichtige Mieteinnahmen / Kaltmiete	307.073 €	307.349 €	291.511 €	
Einnahmen mtl. Kfz-Stellplatzmiete	18.000 €	16.300 €	17.400 €	
Einnahmen Kurzparker + Marktplatz	8.400 €	8.400 €	8.400 €	
Gesamt Einnahmen	606.164 €	604.323 €	578.058 €	590.676 €
Personalkosten	-60.000 €	-60.000 €	-72.000 €	-67.533 €
Raumkosten	-40.800 €	-40.000 €	-37.200 €	-38.422 €
<small>- Umlagefähige Kosten bei leerstehender Mietfläche Ansatz 100 m² - nicht umlagefähige Kosten z.B. siehe unterer Vermerk - nicht umlagefähige Kosten - Rücklageanteil</small>				
Werbekosten	-600 €	-500 €	-600 €	-1.204 €
Versicherung zuvor inkl. Bauversicherung - Vermögenshaftpflicht -	-2.000 €	-2.000 €	-2.000 €	-2.331 €
Instandhaltungskosten	-12.000 €	-12.000 €	-8.000 €	-37.572 €
Rechts- und Beratungskosten	-11.000 €	-15.000 €	-19.200 €	-20.097 €
Sonstige Kosten	-13.200 €	-13.200 €	-13.200 €	-74.824 €
Tiefgaragenkosten	-19.560 €	-19.560 €	-19.560 €	-13.993 €
Abschluss- und Prüfungskosten	-20.000 €	-20.000 €	-20.000 €	-21.092 €
Summe betriebliche Ausgaben	-179.160 €	-182.260 €	-191.760 €	-277.067 €
Zwischensumme	427.004 €	422.063 €	386.298 €	313.609 €
Darlehen 6039500939 - 8 Mio. €	233.965 €	220.643 €	237.556 €	
Darlehen 6039203470 - 900.000,-- €	28.803 €	29.163 €	29.510 €	
Darlehen 6039203462 - 360.000,-- €	11.925 €	12.075 €	12.220 €	
Darlehen 6039501390 - 3 Mio. €	90.392 €	91.510 €	92.592 €	
Summe Zinsen	-365.085 €	-353.390 €	-371.877 €	-391.774 €
Zwischensumme	61.919 €	68.673 €	14.421 €	-78.166 €
Abschreibung	-394.560 €	-371.604 €	-371.604 €	-393.156 €
Ergebnis vor Steuern	-332.641 €	-302.931 €	-357.183 €	-471.322 €

Erläuterung:

Raumkosten

nicht umlagefähige Kosten - ohne Rücklageanteil -

Verwalter-Vergütung, Reparaturen am Gesamtojekt, Nebenkosten des Geldverkehrs, Reparaturen am jeweiligen Gebäude
Reparaturen an Aufzügen, Kosten Alarmanlage bzw. Notfallbeleuchtung

Sonstige Kosten

nicht abziehbare Vorsteuer, Hausverwaltung, Bürobedarf, etc.

Tiefgaragenkosten

Strom, Wartung JET - Ventilatoren, Ticketsbestellung

Abschreibung

Die Abschreibungen könnten sich durch offene Gerichtsverfahren in den Planungsjahren 2018 ff. erhöhen. Der Ausgang der Verfahren ist nicht vorhersehbar.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten der Vorjahre, betreffen die Mängelbeseitigung am Gemeinschaftschatseigentum sowie diverser Instandhaltungskosten in den Mietflächen.