

<b>1. Steuerrechnung</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2013</b>
Mieteinnahmen	23.243	23.946	25.040
Unterhaltskosten	-6.224	-6.493	-6.917
Erhaltungsaufwand	-2.711	-2.765	-2.849
Nettomiete	14.308	14.688	15.274
Abschreibungen	-6.775	-6.775	-3.388
Zinsaufwand	-11.894	-11.314	-10.333
<b>steuerpflichtige Erträge</b>	<b>-4.361</b>	<b>-3.401</b>	<b>1.553</b>
Grenzsteuersatz in %	44,31	44,31	44,31
<b>Steuerergebnis</b>	<b>1.932</b>	<b>1.507</b>	<b>-688</b>
<b>2. Liquiditätsrechnung</b>			
Nettomiete	14.308	14.688	15.274
Zins- und Tilgung/KLV-Beiträge	-17.631	-17.631	-17.631
Steuerergebnis	1.932	1.507	-688
<b>Liquidität</b>	<b>-1.391</b>	<b>-1.436</b>	<b>-3.045</b>
<b>3. Rentabilitätsrechnung</b>			
Nettomiete	14.308	14.688	15.274
Zinsaufwand	-11.894	-11.314	-10.333
Steuerergebnis	1.932	1.507	-688
<b>Ertrag ohne Wertsteigerung</b>	<b>4.346</b>	<b>4.881</b>	<b>4.253</b>
Wertsteigerung 1%	0	2.765	2.849
<b>Ertrag mit Wertsteigerung</b>	<b>4.346</b>	<b>7.646</b>	<b>7.102</b>
<b>4. Objektkennzahlen</b>			
Verkehrswert	271.100	276.549	284.928
Verbindlichkeiten	-241.250	-229.492	-209.592
eingesetztes Eigenkapital	29.850	47.057	75.336
Objektertrag <b>ohne Zinsaufwand</b> + Wertsteigerung	13.681	13.947	12.856
Objektertrag <b>ohne Zinsaufwand</b> - Wertsteigerung	10.970	11.181	10.007
<b>Mietrendite vor Steuern</b>	<b>5,28</b>	<b>5,31</b>	<b>5,36</b>
<b>Mietrendite nach Steuern</b>	<b>5,99</b>	<b>5,86</b>	<b>5,12</b>
<b>Objektrendite n. St. + Wertentwicklung</b>	<b>5,05</b>	<b>5,04</b>	<b>4,51</b>
<b>Objektrendite n. St. - Wertentwicklung</b>	<b>4,05</b>	<b>4,04</b>	<b>3,51</b>
<b>EK-Rendite n. St. + Wertentwicklung</b>	<b>14,56</b>	<b>16,25</b>	<b>9,43</b>
<b>EK-Rendite n. St. - Wertentwicklung</b>	<b>14,56</b>	<b>10,37</b>	<b>5,64</b>
<b>Fremdkapitalzins nach Steuern</b>	<b>2,75</b>	<b>2,75</b>	<b>2,75</b>
<b>Mietfaktor (Verkehrswert/Kaltmiete)</b>	<b>18,9</b>	<b>18,8</b>	<b>18,7</b>
<b>Gesamtkapitalrendite</b>	<b>4,26</b>		
<b>alternativer Anlagezins</b>	<b>5,23</b>		