

Selma-Lagerlöf 50-70 / Mutter-Teresa 4-10, 81829 München

Kostenentwicklung und Wirtschaftsplan

	2021	2022	2023	2024	WP 2025
Hausmeister/Hausreinigung	29.099,08 €	29.546,76 €	29.546,76 €	29.660,07 €	30.000,00 €
Außenanlagen	397,16 €	384,37 €	407,04 €	503,03 €	500,00 €
Müllgebühren	7.242,40 €	9.168,68 €	9.355,28 €	9.355,28 €	10.000,00 €
Allgemeinstrom	240,00 €	1.639,62 €	4.152,70 €	3.362,98 €	4.000,00 €
Gebäudeversicherung	7.144,06 €	7.348,90 €	8.431,14 €	9.065,76 €	9.500,00 €
Gebäudehaftpflicht	0,00 €	181,11 €	181,11 €	181,11 €	190,00 €
Liftkosten	16.405,80 €	19.513,75 €	19.711,67 €	22.467,98 €	20.000,00 €
Betriebskosten Gebäude	1.598,04 €	1.588,35 €	1.372,40 €	1.807,91 €	2.500,00 €
Betriebskosten TG	5.415,87 €	3.109,23 €	1.908,59 €	1.944,29 €	2.000,00 €
Betriebskosten Duplex	1.265,21 €	1.265,21 €	1.265,21 €	1.265,21 €	1.500,00 €
Kabelgebühren	4.413,54 €	4.413,54 €	4.413,52 €	2.574,55 €	0,00 €
Summe umlagefähige Kosten	73.221,16 €	78.159,52 €	80.745,42 €	82.188,17 €	80.190,00 €
Heizung/Wasser/Abwasser lfd. Jahr	70.453,30 €	113.477,12 €	68.369,46 €	99.669,64 €	99.000,00 €
Heizkosten lt. ista	76.267,37 €	107.663,05 €	68.369,46 €	99.669,64 €	0,00 €
Heizkosten Vorjahr	1.058,27 €	-5.814,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Heizung/Wasser/Abwasser	71.511,57 €	107.663,05 €	68.369,46 €	99.669,64 €	99.000,00 €
Nutzen-Lasten-Gebühr	357,00 €	181,95 €	498,61 €	521,70 €	0,00 €
Instandhaltung	13.873,12 €	4.698,24 €	40.814,96 €	60.743,97 €	65.148,84 €
Fassandensanierung 2022/2023	0,00 €	6.523,50 €	261.706,45 €	52.900,78 €	0,00 €
Instandhaltung TG ohne Duplex	264,93 €	0,00 €	373,85 €	23.400,13 €	1.000,00 €
Sonstige Kosten	1.173,80 €	833,20 €	1.186,92 €	759,96 €	1.200,00 €
Versicherungsschäden	-2.880,12 €	-2.539,98 €	-0,30 €	0,00 €	0,00 €
Verwaltergebühr WE	15.465,24 €	15.465,24 €	15.465,24 €	15.465,24 €	15.465,24 €
Verwaltergebühr TG	1.656,48 €	1.644,58 €	1.627,92 €	1.627,92 €	1.627,92 €
Beiratsvergütung	0,00 €	0,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
Bankspesen	606,60 €	604,94 €	512,04 €	525,73 €	600,00 €
ZAST und Soli Whg/TG	0,00 €	0,00 €	1.342,07 €	0,00 €	1.500,00 €
ZAST und Soli Duplex	0,00 €	0,00 €	27,43 €	0,00 €	60,00 €
Summe nicht umlagefähig	30.517,05 €	27.411,67 €	324.055,19 €	156.445,43 €	87.102,00 €
Wohnlasten	200.844,00 €	284.516,15 €	279.332,45 €	283.892,64 €	284.000,00 €
Einnahmen Sonstige	60,80 €	10,31 €	0,00 €		0,00 €
Einnahmen Umzugspauschale	0,00 €	119,00 €	357,00 €	357,00 €	0,00 €
Kellermiete	192,00 €	192,00 €	192,00 €	162,00 €	192,00 €
Zinsen Rücklage WE/TG	-1.051,61 €	0,00 €	5.088,50 €	0,00 €	5.000,00 €
Zinsen Rücklage Duplex	0,00 €	0,00 €	104,05 €	0,00 €	100,00 €
Summe Einnahmen	200.045,19 €	284.837,46 €	285.074,00 €	284.411,64 €	289.292,00 €
Summe umlagefähig	73.221,16 €	78.159,52 €	80.745,42 €	82.188,17 €	80.190,00 €
Summe Heizung/Wasser/Kanal	71.511,57 €	107.663,05 €	68.369,46 €	99.669,64 €	99.000,00 €
Summe nicht umlagefähig	30.517,05 €	27.411,67 €	324.055,19 €	156.445,43 €	87.102,00 €
Summe Einnahmen	200.045,19 €	284.837,46 €	285.074,00 €	284.411,64 €	289.292,00 €
Erhaltungsrücklage WE / TG	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
Entnahme Rücklage WE/TG	0,00 €	0,00 €	261.706,45 €	88.852,49 €	0,00 €
Erhaltungsrücklage Duplex	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Ergebnis	1.795,41 €	48.603,22 €	50.610,38 €	11.960,89 €	0,00 €

Selma-Lagerlöf 50-70 / Mutter-Teresa 4-10, 81829 München

Verbräuche

	2020	2021	2022	2023	2024
Strom - kWh		14.480	13.508	12.294	13.637
Wasser - m ³	6.778	6.586	6.280	5.542	5.702
Fernwärme - MWh		487,76	484,12	306,16	390,12

Kostenerläuterung

Betriebskosten

Text	Datum	Betrag	§35a EStG
BWT/Wartung Enthärtungsanlage	23.02.2024	298,26 €	298,26 €
BWT/Wartung Enthärtungsanlage	17.12.2024	1.509,65 €	1.509,65 €
		Summe	1.807,91 €
			1.807,91 €

Betriebskosten TG

Text	Datum	Betrag	§35a EStG
Alarmempfangsst./Aufschaltung 01-03/2024	04.01.2024	145,51 €	0,00 €
Käuferle/Wartung TG-Tor	23.02.2024	368,90 €	368,90 €
Alarmempf./Aufschaltung 04-06/2024	03.04.2024	145,51 €	0,00 €
Alarmempf./Aufschaltung 07-09/2024	05.07.2024	145,51 €	0,00 €
Alarm/Aufschaltung 10-12/2024	09.10.2024	145,51 €	0,00 €
Schärtl/Wartung Brandmeldeanlage	13.11.2024	993,35 €	993,35 €
		Summe	1.944,29 €
			1.362,25 €

Betriebskosten Duplex

Text	Datum	Betrag	§35a EStG
Klaus/Wartung Duplex	27.02.2024	1.265,21 €	1.022,29 €

Selma-Lagerlöf 50-70 / Mutter-Teresa 4-10, 81829 München

Instandhaltung/Anschaffungen

Text	Datum	Betrag	§35a EStG
Probst/Absperrpfosten gerade gezogen	01.02.2024	113,05 €	113,05 €
Köpf/Abd. Kuppel WE	20.02.2024	582,62 €	582,62 €
KONE/Rep. Aufzug SL 70	20.02.2024	1.740,97 €	348,19 €
BWT/Material Wartung Enthärtungsanlage	23.02.2024	254,51 €	92,19 €
Lofatec/1. AZ Anstrich Treppenhaus & UG	01.03.2024	35.700,00 €	28.380,55 €
Lengauer/Rep. Stellmotor WE 12	08.03.2024	523,80 €	266,02 €
Lofatec/SZ Anstrich Treppenhäuser	26.03.2024	251,71 €	- €
Lengauer/Prüfung Wasserdruck WE 24	03.04.2024	235,03 €	165,41 €
Lengauer/neues Raumthermostat WE 29	03.04.2024	559,62 €	252,88 €
Sigl/Überprüfung Wasserfleck	30.04.2024	202,30 €	202,30 €
Probst - Bekämpfung Zünsler	15.05.2024	212,89 €	158,27 €
Jobst/Erst. Mangel Bauträger	17.05.2024	2.804,83 €	- €
Probst/Bekämpfung Zünsler	22.05.2024	414,77 €	305,53 €
Probst/Rep. Treppenhausfenster	28.05.2024	211,40 €	152,32 €
Zach-Krenkel/Erneuerung Absperrventile	19.06.2024	158,63 €	91,63 €
KONE/Rep. Lift SL 50	19.06.2024	287,86 €	259,54 €
KONE/Rep. Aufzug SL 70	19.06.2024	287,86 €	259,54 €
Sigl/Probeöffnung Dach	19.06.2024	446,25 €	267,75 €
Probst/Ausbau def. Zylinder SL 68	17.07.2024	116,62 €	116,62 €
ista/Service Rep. RWM	29.07.2024	166,77 €	- €
Probst/Einbau Zylinder Haustüre SL 68	12.08.2024	104,72 €	104,72 €
Probst/Abd. Außenwand WE 24	12.08.2024	157,68 €	128,52 €
Neumann/Zylinder Haustür SL 68	12.08.2024	273,94 €	- €
Nauder/Ern. elektr. Türöffner	12.08.2024	363,04 €	257,04 €
Brummer/Bekämpfung Ameisen	12.08.2024	476,00 €	238,00 €
Weiß&Weiß/Rep. WiGa WE Pörtzel	12.08.2024	1.583,76 €	1.164,42 €
Brummer/Wespennest entfernen	21.08.2024	249,90 €	166,60 €
Dachs/neue Lüftermotoren WE 9 Heckenbl.	05.09.2024	355,12 €	172,31 €
Probst - Wespennest entfernen MT 8	12.09.2024	240,92 €	133,28 €
KONE/Datenaufnahme Mängelbeseit. MT8	22.10.2024	143,99 €	102,34 €
Dachs/neuer Lüfter WE 40 Grubski	30.10.2024	611,81 €	364,12 €
TÜV/Nachprüfung Aufzug SL 50	06.11.2024	208,25 €	208,25 €
KONE/Rep. Aufzug SL 50	06.11.2024	297,50 €	255,85 €
Sigl/Bauteilöffn. Dach SL 50	13.11.2024	1.079,93 €	782,43 €
FLO / Leckage Suche Dach SL50	15.11.2024	2.320,50 €	- €
TÜV Süd Nachprüfung SL 50	21.11.2024	208,25 €	208,25 €
Inspira-Bestandsaufnahme Grobkonzept Präse	21.11.2024	2.395,23 €	2.395,23 €
Probst/neuer el. Türschl. SL 70	27.11.2024	190,70 €	93,71 €
Probst/neue Pumpe Hebeanl. SL 50	27.11.2024	1.044,23 €	332,61 €
IG Maurer/Begl. Prüfung Leckage Flachdach	13.12.2024	996,03 €	- €
Lengauer/Tausch Absperrv. WE Philipps	20.12.2024	344,56 €	207,95 €
Lofatec/Entfernung Graffiti	30.12.2024	773,50 €	630,70 €
Übertrag Miete RWM	31.12.2024	1.052,92 €	- €

Summe 60.743,97 €

39.960,74 €

Selma-Lagerlöf 50-70 / Mutter-Teresa 4-10, 81829 München

Fassadensanierung 2022-2023

Text	Datum	Betrag	§35a EStG
Lofatec/Rest SZ Fassadensanierung	12.01.2024	20.000,00 €	0,00 €
Lofatec/Akonto SZ Fassadensanierung	15.01.2024	22.900,78 €	47.776,53 €
Lofatec/Restzhl. SR Fassadensanierung	19.01.2024	10.000,00 €	0,00 €
Summe			52.900,78 €
			47.776,53 €

Instandhaltung/Anschaffungen TG

Text	Datum	Betrag	§35a EStG
Käuferle/TG-Tor notentriegelt	26.01.2024	271,92 €	271,92 €
Käuferle/neuer Motor und Steuerung	08.02.2024	2.238,39 €	982,35 €
Käuferle/Material Wartung TG-Tor	12.06.2024	14,88 €	0,00 €
Schärftl/neue Brandmeldeanlage	13.12.2024	16.981,85 €	9.186,80 €
Ehrl/Brandwache für Dauer Tausch neue Brand	17.12.2024	3.893,09 €	3.893,09 €
Summe			23.400,13 €
			14.334,16 €

Sonstige Kosten

Text	Datum	Betrag	§35a EStG
MRH/Haftpflicht Beiräte	06.03.2024	361,76 €	0,00 €
Raummiete ETV	19.06.2024	180,00 €	0,00 €
KoMo/Porto 1. Halbjahr 2024	28.06.2024	114,70 €	0,00 €
Porto 2. Halbjahr 2024	30.12.2024	103,50 €	0,00 €
Summe			759,96 €
			0,00 €