



I C F o n d s
D e u t s c h l a n d 9

Geschäftsbericht
2 0 0 1

IC

IC Fonds Verwaltungs GmbH
Ein Unternehmen der IC Immobiliengruppe

Das Büro- und Gewerbeforum in Erfurt

Das Objekt

Das in 1995 fertiggestellte Fondsobjekt präsentiert sich nach wie vor in einem baulich und optisch ansprechendem Zustand. Bei den im Berichtsjahr turnusmäßig durchgeführten Objektbegehungen wurden keine wesentlichen Mängel festgestellt. Sämtliche Wartungsleistungen, einschließlich der Wartung der Fensteranlagen waren abgeschlossen und ordentlich ausgeführt. Die jeweiligen Technikräume befanden sich ebenfalls in gutem Zustand. Die in früheren Jahren festgestellten Gewährleistungsmängel wurden durch die Gewährleistungsschuldnerin vollständig behoben. Lediglich im Bereich des Flachdaches sind derzeit noch zwei Gewährleistungsmängel in Bearbeitung. Während die Gewährleistungsfristen für das Bauwerk zwischenzeitlich ausgelaufen sind, erstreckt sich die Gewährleistungsfrist für die Flachdachbereiche bis ins Jahr 2005.

Nutzungsbedingte Instandhaltungen und Reparaturen sind für das laufende Jahr mit ca. 20 TEUR budgetiert. Vorgesehen sind insbesondere Reinigungs- und Malerarbeiten in den Durchgangsbereichen der Innenhöfe und den Treppenhäusern A, B und F sowie die Reinigung diverser Dachrinnen und Abwassereinfläufe.

Ein Betrag von ca. 20 TEUR ist vorsorglich vorgesehen für Änderungen an der Elektroverteilung und nutzungsbedingter Umgestaltungen im Falle kleinteiliger Vermietungen.

Für die Umgestaltung der Werbeträger, die Erneuerung der Informationstafel sowie die Erweiterung der Müllplatzumhausung ist ein Gesamtaufwand von ca. 15 TEUR eingeplant.

Den Beginn der Bauarbeiten zur Erweiterung der Weimarschen Straße hat die Stadt Erfurt für das Jahr 2002 angekündigt. Mit dieser Ausbaumaßnahme steht eine Verbesserung der Verkehrsanbindung des Objektes in Aussicht. Über die Verbindung zur Ostumfahrung, die Teil des Erfurter Rings bildet, können nach Abschluß der Bauarbeiten insbesondere die Autobahnen A 41 und A 4, aber auch – in Gegenrichtung – das Stadtzentrum von Erfurt schneller erreicht werden.

Die Vermietungssituation

Der Vermietungsmarkt in Erfurt ist noch immer von der schwachen Wirtschaftsentwicklung sowie dem vorhandenen Überangebot an Gewerbeflächen gekennzeichnet und von nachgebenden Marktmieten begleitet. Im Umkreis und in Nachbarschaft zum Objekt sind der Busi-

nesspark Linderbach, der Soespark, das Bürohaus am Schmidtstedter Tor, das Behördenzentrum Jenaer Straße sowie das Güterverkehrszentrum angesiedelt. Derzeit ist eine sukzessive Marktstabilisierung auf niedrigem Niveau zu beobachten. Mitursächlich sind die stark zurückgegangenen Investitionstätigkeiten im Immobilienbereich, die allerdings erst langfristig einen breiteren Anstieg des Mietpreisniveaus erwarten lassen.

Zum Ende des Berichtsjahres waren rd. 87,3 % oder 9.833 qm der nach altem Aufmaß ermittelten Gesamtfläche von 11.266 qm vermietet. Für die Bistroflächen konnte nach dem insolvenzbedingten Ausfall des bisherigen Betreibers noch kein Nachfolgemietvertrag abgeschlossen werden. Ebenso stehen noch Restflächen aus der zwischenzeitlich aufgeteilten Mietfläche des ehemaligen Möbelhauses sowie Büroflächen in unterschiedlicher Lage und Größe zur Vermietung an. Wie bereits berichtet, hatte das Land Thüringen eine nicht mit Mietzahlung unterlegte Bürofläche im 2. OG zur Weitervermietung freigezogen.

Nach dem Freizug der Mehrflächen wurde im Berichtsjahr ein neues Flächenaufmaß beauftragt, dessen Ergebnisse nun vorliegen. Danach beträgt die tatsächliche Gebäudefläche einschließlich nicht vermietbarer Funktions-, Technik- und Verkehrsflächen rd. 12.152 qm. Eine Anpassung der vermietbaren Flächen an die Ergebnisse des neuen Aufmaßes ist sukzessive bei Abschluß von Neumietverträgen oder Nachtragsvereinbarungen mit Bestandsmietern vorgesehen, so daß sich in nächster Zeit einzelne Anpassungen und Verschiebungen in der Bilanz der vermieteten Einzelflächen ergeben können.

Bei vergleichender Betrachtung standen zum Ende des Berichtsjahres etwa 1.600 qm oder rd. 14 % der neuen Brutto-Aufmaßfläche für eine Nutzung zur Verfügung.

In 2001 ist der Mietvertrag mit der Mieterin Finanz- u. Versorgungsdienst über ca. 220 qm ausgelaufen und nicht mehr verlängert worden. Neu- bzw. Anschlußvermietungen an Bestandsmieter gelangen im Berichtsjahr 2001 mit der Schmidt Handels GmbH (614 qm), Prokret GmbH (214 qm), Pool 2000 (86 qm) und der Thüringer Jugendberufshilfe (40 qm). Das ehemalige Büro der Thüringer Verkehrsbetriebe (103 qm) wurde an eine Ingenieurgesellschaft vermietet. Eine Büro- und Ausstellungsfläche von rd. 265 qm im EG-Bereich (Teilfläche ehemals Möbel-Zick) wurde mit Mietbeginn März 2002 an die Kern Bauträger GmbH vermietet. Eine weitere Bürofläche von ca. 119 qm konnte im Februar 2002 mit Mietbeginn Mai 2002 an eine Firma für Meß- und Automatisierungstechnik vermietet werden.

Je nach Lage und Ausstattung der Mieteinheiten erfolgte die Vermietung in einer marktüblichen Bandbreite von ca. 6 bis 11 €/qm. Weitere Nachfragen für großflächige Einheiten über 200 qm liegen derzeit nicht vor.

Hauptmieter mit einer Gesamtfläche von 6.294 qm (nach altem Mietvertrag) ist nach wie vor das Land Thüringen. Wie bereits in der vorjährigen Gesellschafterversammlung berichtet, hatte das Land Thüringen seine grundsätzliche Bereitschaft zur Vertragsverlängerung signalisiert, jedoch bereits im Vorfeld deutlich gemacht, einem neuen Vertragsabschluß nur auf Basis der aktuellen Marktmiete zu akzeptieren. Die Verhandlungen mit dem Land Thüringen konnten im Mai 2002 entscheidungsreif abgeschlossen werden.

Zur Genehmigung in den Thüringern Ministerien wird das Landesamt für Soziales und Familie einen abschließend verhandelten 10-jährigen Anschlußmietvertrag vorlegen, der vorgezogen ab dem 01.01.2003 für eine Laufzeit bis 31.12.2012 fest abgeschlossen werden soll. Die neue Mietfläche wurde einvernehmlich auf rd. 6.387 qm (ohne Aufzüge, inkl. anteiliger Verkehrsflächen) festgelegt. Ein vorsorgliches Sonderkündigungsrecht des Landes besteht für eine Teilfläche des Landesjugendamtes von rd. 300 qm, ausübbar ab dem Jahre 2006. Der Mietzins über alle Flächen wurde von jetzt 15,65 DM/qm auf marktübliche 12 DM/qm (6,14 €/qm) abgesenkt. Er wird angepasst an künftige Veränderungen des Lebenshaltungskostenindex, sobald sich dieser ab dem Bezugszeitpunkt 01.01.2003 um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert. Zur Regelung der bislang streitigen Auseinandersetzung über maßgebliche Flächen und Grund und Höhe einzelner Betriebs- und Nebenkosten wurde vereinbart, im Falle des Abschlusses des Mietvertrages die etwaigen wechselseitigen Ansprüche der Vergangenheit streitvermeidend zu erledigen und beginnend ab 01.01.2003 die allgemein übliche Anlage 3 der 2. BerechnungsVO zum Maßstab der abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten zu erheben. Mit einer Entscheidung des Landes Thüringen ist voraussichtlich erst nach dem Ende der Sommerferien zu rechnen.

Die Mietzahlungen der Mieter sind im Berichtsjahr weitgehend pünktlich und in vereinbarter Höhe bei der Fondsgesellschaft eingegangen.

Der Ratshof in Glauchau

Das Objekt

Der bauliche Zustand der in 1995 fertiggestellten Fondsimmoblie ist nach wie vor sehr gut und bildet mit dem

angrenzenden historischen Rathaus eine harmonische und optisch ansprechende Einheit. Die turnusmäßigen Gebäudezustandsbesichtigungen haben im Berichtsjahr zu keinen wesentlichen Beanstandungen geführt. Im Jahr 2001 waren keine Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Für das Jahr 2002 sind rd. 4 TEUR für eine Reparatur des Dachkastens im Traufbereich sowie für eine Holzschutznachbearbeitung des Traufabschlusses eingeplant. Zur Verhinderung der massiven Taubenverunreinigungen ist die Nachrüstung eines Taubenschutzes im Dachbereich (Atrium) vorgesehen. Die Kosten hierfür wurden mit 2,5 TEUR ins diesjährige Budget eingestellt.

Die wenigen noch verbliebenen Gewährleistungsmängel sind zwischenzeitlich abgearbeitet. Eine Schlußbesprechung mit der Gewährleistungsschuldnerin zur einvernehmlichen Beendigung der verjährungsunterbrechend eingeleiteten Beweissicherungsverfahren ist für Sommer dieses Jahres vorgesehen.

Die Umgebungsbebauung des Objektes im Zentrum von Glauchau ist gekennzeichnet durch den historisch gewachsenen und weitestgehend sanierten Altbaubestand. In der Brüderstraße, die als Bindeglied zwischen Fußgängerzone und Marktplatz fungiert, beherrschen allerdings noch Baulücken und generell sanierungsbedürftige Bausubstanz das Straßenbild. Der Bereich Dr. Dörfel-Str./Schloßplatz ist nach wie vor durch den Leerstand der im Jahre 1999 ausgezogenen Dresdner Bank geprägt. Dagegen konnte die städtebauliche Entwicklung der an die Fondsimmoblie angrenzenden Marktstraße im Berichtsjahr von dem zwischenzeitlich erfolgten Teilabriß der maroden Bausubstanz zwischen der Parfümerie und dem Modehaus an der Ecke zur Schloßstraße profitieren. Die freigewordene Fläche wird bis zur Neubebauung als befestigter PKW Abstellplatz genutzt. Regelmäßige Markttage, Stadtfeste in der Innenstadt und ähnliche Veranstaltungen verschaffen zumindest dem Marktplatz und seinen angrenzenden Bereichen eine im Vergleich zu den Vorjahren leicht erhöhte Besucherfrequenz. Zur Belebung des Objektstandortes werden wie bereits im Vorjahr werbewirksame Veranstaltungen wie das Frühlingsfest, Glauchauer Filmnacht sowie das Stadt- und Herbstfest rund um den Ratshof mitorganisiert oder finanziell unterstützt.

Die Vermietungssituation

Bei insgesamt schwierigerem wirtschaftlichen Umfeld ist die Situation im Einzelhandel von Glauchau nach wie vor von Umsatzschwierigkeiten geprägt. Während der Bereich des Marktplatzes ein noch geschlossenes Bild von leistungsfähigen Fachgeschäften vermittelt, ist die eigentliche Fußgängerzone in der Leipziger Straße

zunehmend von Leerständen und Flächenüberhang geprägt. Die Nachfrage nach Büro- und/oder Ladenflächen stagniert gegenwärtig auf einem konstant geringen Niveau. Aufgrund der unbefriedigenden Ertragslage des örtlichen Einzelhandels mußten daher auch im Jahr 2001 befristete Stützungs- und Übergangsmaßnahmen zugunsten einzelner Gewebemieter der Fondsimmoblie gewährt werden.

Zum Ende des Berichtsjahres waren rd. 77 % der Mietflächen vermietet. Hauptmieterin mit einer Mietfläche von 3.983 qm (rd. 58 %) ist die Stadt Glauchau. Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit bis zum 15.01.2020.

Der Mietvertrag für eine zusätzliche Bürofläche von rd. 281 qm, den die Stadt Glauchau befristet bis Ende des letzten Jahres angemietet hatte, wurde seitens der Mieterin nicht verlängert. Die Miete für die Hauptmietfläche konnte zum 01.05.2001 indexbedingt um rd. 5 % auf nunmehr rd. 613 TEUR (1.198 TDM) jährlich angepaßt werden. Die Mietzahlungen der Stadt sind im Berichtsjahr im vollen Umfang eingegangen.

Die Mietzahlungen der übrigen Mieter konnten weitgehend vollständig von der Fondsgesellschaft vereinnahmt werden. Aus diesem Mieterbereich sind Zahlungsrückstände von rd. 15 TEUR bis Ende des Jahres 2001 aufgelaufen. Aufgrund der besonders schwierigen Marktsituation in Glauchau ist die Objektverwaltung bemüht, mit den in Zahlungsrückstand geratenen Mietern individuelle Rückzahlungsvereinbarungen zu treffen, mit dem Ziel, den Mieterbestand im Objekt zu halten.

Die Mietverhandlungen mit einer kommunalen Gesellschaft über eine Anmietung von insgesamt 595 qm (Laden 8 mit Keller, Büro 4 – Dr. Dörffel-Str.) dauern weiterhin an. Sollte die Vermietung erfolgreich abgeschlossen werden, können hieraus zumindest Einsparungen bei den Betriebskosten für die Fondsgesellschaft erzielt werden, da der in Verhandlung stehende Mieta abzuwägende umsatzsteuerliche Nachteile durch die erforderliche Flächenumwidmung von steuerpflichtiger auf steuerfreie Vermietung gegenüberstehen (Vorsteuerberichtigung gem. § 15 a UStG).

Ab 1. Mai 2002 konnte eine bislang leerstehende Einzelhandelsfläche im EG des Atriums (Laden 6c) mit einer Fläche von rd. 169 qm neu vermietet werden. Die Mieterin verlegt dorthin ein seit mehr als 5 Jahren am Marktplatz erfolgreich geführtes Ladengeschäft für Naturprodukte (Dritte-Welt-Laden). Zur Erleichterung der Geschäftseröffnung wurde mit der Mieterin eine zunächst auf zwei Jahre befristete Umsatzmiete vereinbart.

Die Büroimmobilie in Münster

Das Objekt

Das 1994 fertiggestellte Bürogebäude befindet sich baulich und optisch in einem guten und gepflegten Zustand. Die für das Berichtsjahr vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen wurden im budgetierten Rahmen abgearbeitet. Die technische Objektprüfung stellte keine nennenswerten Mängel fest. Die Kontroll- und Wartungsleistungen wurden entsprechend den geschlossenen Wartungsverträgen durch die Mieterin veranlasst. Reparatur- und Reinigungsmaßnahmen sind für das laufende Jahr mit rd. 13 TEUR eingeplant.

Wie bereits berichtet, wurden verschiedene Gewährleistungs- und Ausführungsmängel im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens gutachterlich festgestellt. Die Mängel, vornehmlich Rißbildungen im Verbundestrich der Tiefgarage und Heizzentrale sowie einzelne Ausblühungserscheinungen in Teilen der Klinkerfassade stellen keine Gebrauchsbeeinträchtigung der Mieter dar. Das angeforderte Ergänzungsgutachten des Sachverständigen liegt zwischenzeitlich vor. Im nächsten Schritt werden die Forderungen der Gesellschaft auf Beseitigung der Mängelpunkte durch Einholung von Angeboten und Kostenvorschlägen unterlegt und über die hinterlegten Bürgschaften der Gewährleistungsschuldnerin abgerechnet.

Die Mieterin

Das Beteiligungsobjekt ist über mehrere Mietverträge weiterhin zu 100 % an die DeTe Immobilien Deutsche Telekom Immobilien & Service GmbH vermietet, die auch im Berichtsjahr ihren vertraglichen Verpflichtungen vollumfänglich nachgekommen ist. Die Grundmietlaufzeiten der jeweiligen Mietbereiche (Stern I – IV) enden sukzessive in 11/2003 (Stern II – 2.923 qm; 29 % Mietanteil), 02/2004 (Stern III – 2.456 qm; 21 % Mietanteil), 06/2004 (Stern IV – 2.434 qm; 21 % Mietanteil), 07/2004 (Teilfläche Stern I 890 qm; 7 % Mietanteil) und 02/2006 (Teilfläche Stern I – 2.228 qm; 22 % Mietanteil). Die Mieterin hat jeweils eine Verlängerungsoption von 1 x 5 Jahren. Die Gespräche über die Fortführung der Mietverträge werden noch in 2002 aufgenommen.

Erfreulicherweise konnten im Berichtsjahr infolge der greifenden Mietindexierung die Mieten für alle Mietverträge im Mittel um ca. 4,1 % angepasst werden. Die neue Jahresmiete beläuft sich einschließlich der Tiefgaragenmieten nunmehr auf rd. 1.758 TEUR (3.438 TDM), was im Durchschnitt einer Quadratmetermiete von rd. 12,5 €/qm (rd. 24,5 DM/qm) bzw. pro TG-Stellplatz von ca. 48,40 €/Stck. (94,65 DM/Stck.) entspricht.

Unabhängig vom weiteren Verhandlungsverlauf bietet die Büroimmobilie aufgrund der modularen Bauweise vielfältige Nutzungs- und Teilungsmöglichkeiten, die auch kleinteilige Vermietungen zulässt.

Die Gesellschaft

Nach wie vor ist die Ertragslage der Fondsgesellschaft von der schwierigen Vermietungssituation in Erfurt und Glauchau geprägt.

Die im Berichtsjahr 2001 von der Fondsgesellschaft vereinnahmten Mieten von rd. 3.422 TEUR (ca. 6.693 TDM) erreichten ca. 73,7 % der prospektierten Miete i. H. v. 4.641 TEUR (9.077 TDM). Die Abweichung ist im Wesentlichen auf die vorbeschriebene Vermietungssituation in den Objekten Erfurt (- 493 TEUR) und Glauchau (- 514 TEUR) zurückzuführen. Weiterhin konnten die auf Indexsteigerungen basierenden Mieterhöhungen infolge der geringeren Inflation nicht an die prospektierten Werte anschließen. Für das stets vollvermietete Objekt in Münster beläuft sich die Ergebnisabweichung allein aus diesem Grund auf - 211 TEUR .

Das Fondsergebnis des Jahres 2001 erreichte vor diesem Hintergrund vor Tilgung und vor Abschreibungen mit rd. 1.290 TEUR oder 3,5 % des Zeichnungskapitals etwa 58,6 % des prospektierten Sollwertes von rd. 2.201 TEUR.

Die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft beträgt per 31.12.2001 (nach Ausschüttung für 2001 in 2002) rd. 1.020 TEUR und liegt gegenüber dem Prospektansatz von 1.073 nach Ausschüttung um ca. 53 TEUR niedriger. Die Abweichung gegenüber dem Prospektwert erklärt sich aus den vorangegangenen Erläuterungen.

Vor diesem Hintergrund erfolgte per Anfang Mai 2002 - vorbehaltlich der Genehmigung durch die Gesellschafterversammlung - lediglich eine Ausschüttung in Höhe von 2 % des Eigenkapitals.

Das steuerliche Ergebnis

Einkommensteuer

Die zu versteuernden Einkünfte des Jahres 2001 ermitteln sich für Zeichner des Auflagejahres wie folgt:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	-332.618,75 €
Einkünfte aus Kapitalvermögen	76.743,38 €
G e s a m t	- 255.875,37 €

Das steuerliche Ergebnis für 2001 beläuft sich damit für Zeichner des Auflagejahres auf - 0,7 % des Eigenkapitals.

Das steuerliche Gesamtergebnis einschließlich der gemeldeten Sonderwerbungskosten ist Grundlage für die einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung, die voraussichtlich Anfang August 2002 beim zuständigen Betriebsfinanzamt Regensburg eingereicht wird.

Das Betriebsfinanzamt Regensburg hat für die Feststellungsjahre 1996 - 1999 eine Außenprüfung bei der Fondsgesellschaft für dieses Jahr angesetzt. Sollten sich aufgrund der Betriebsprüfungsergebnisse abweichende Feststellungen ergeben, werden Sie hierüber unterrichtet. Für die vorangegangenen Feststellungsjahre bis einschließlich 1995 wurden bereits Prüfungen durchgeführt bzw. der Prüfungsvorbehalt gem. § 164 AO aufgehoben.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Bei einer Bewertung der Beteiligung beispielsweise zum 01.05.2001 ergibt sich als Anhaltspunkt ein erbschaftsteuerlicher Wert von rd. 52,4 % sowie ein schenkungsteuerlicher Wert von rd. 61,0 % des Zeichnungskapitals ohne Agio. Maßgeblich für die Bewertung ist jedoch der Stichtag des Erb- oder Schenkungsfalles.

Leistungsbilanz der Gesellschaft per 31.12.2001

	Ausschüttung ¹⁾		Fondsergebnis ²⁾		Steuerliches Ergebnis ³⁾	
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
für 2001	5,0 %	2,0 %	5,9 %	3,5 %	2,1 %	- 0,7 %
seit Auflage ³⁾	40,0 %	30,5 %	39,3 %	32,2 %	- 63,5 %	- 74,9 %

1) bezogen auf das Eigenkapital p.a. und p.r.t.

2) Liquiditätsergebnis der Gesellschaft vor Tilgung und Ausschüttung in % des Eigenkapitals ohne Agio, vgl. Prospekt

3) bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio

Mietflächenaufstellung per 31.12.2001 *

Mieter	Nutzung	Stellplätze	Fläche in m ²	Flächenanteil in %	Mietanteil in %
in Erfurt					
Land Thüringen	Büro/Verwaltung	158	6.294	21,6	17,5
DG Distler Gastro GmbH	Gastronomiebedarf	2	526	1,8	1,7
Stiftung Nothilfe Thüringen	Büro	2	103	0,4	0,4
Jugendberufshilfe e.V.	Büro	3	178	0,6	0,7
Hein Gericke GmbH	Motorradzubehör	3	247	0,8	1,0
Systempartner Computer Vertriebs GmbH	Büro	2	349	1,2	1,2
Prokret Bauwerks- instandsetzungs GmbH	Büro/Lager	-	214	0,7	0,4
Schmidt Handels GmbH	Büro/Lager	5	614	2,1	1,4
BVS	Büro	2	110	0,4	0,3
Deutsche Hausmeisterzentrale	Dienstleister	4	350	1,2	0,9
Ingenieurgesellschaft mbH	Büro	-	103	0,4	0,2
pool 2000 fitness GmbH	Laden	-	86	0,3	0,2
Saller	Büro	-	86	0,3	0,3
Herbig	Büro	-	69	0,2	0,2
Arcos Hausverwaltung	Büro	19	468	1,6	1,7
Mannesmann Mobilfunk	Büro/Funkstation	-	23	0,1	0,2
Viag Interkom	Funkstation	-	12	0,0	0,1
Leerstand	Verkauf/Service/Büro	52	1.433	4,9	
Gesamt		252	11.266	38,7	28,3

???

in Glauchau					
Stadtverwaltung	Büro	-	3.983	13,7	17,8
Eisdiele Schiffner	Café	-	150	0,5	0,4
Barth	Optiker	-	198	0,7	0,8
Wieser	Friseur	-	98	0,3	0,2
KKH	Krankenkasse	-	75	0,3	0,2
Richard Dietz	Haushaltswaren	-	114	0,4	0,2
GÜ-Sport	Sportfachgeschäft	-	311	1,1	0,9
Leistner	Elektrofachgeschäft	-	115	0,4	0,1
Violka	SPD-Fraktion	-	54	0,2	0,1
Leerstand	Büro/Laden	-	1.805	6,2	
Gesamt		-	6.902	23,7	20,7

in Münster					
DeTe Immobilien	Büro	-	10.726	36,9	47,0
	Foyer	-	117	0,4	0,3
	Keller	-	89	0,3	0,1
	Schrankenanlage	-	-	-	0,2
		202	-	-	3,1
Gesamt		202	10.932	37,6	51,0

Gesamtmiete / -fläche 2001	3.421.895 Euro	454	29.100	100	100
-----------------------------------	-----------------------	------------	---------------	------------	------------

* durch EDV-bedingte Rundungen ergeben sich marginale Summen- und Relationsdifferenzen

IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Ost-West KG
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2001

	2001 Euro	2000 Euro
Erträge		
Mieten	3.421.894,93	3.483.219,57
Mieterumlagen	429.667,55	477.562,30
Zinsen	75.999,68	93.392,21
Sonstige Erträge	91.790,43	68.395,74
Erträge aus Abschmelzung der Agio-Rücklage	46.131,83	46.131,83
Summe Erträge	4.065.484,42	4.168.701,65
Aufwendungen		
Abschreibung auf Forderungen	96.236,62	103.210,31
Betriebskosten	538.675,95	595.120,93
Nicht anrechenbare Vorsteuer	36.507,68	44.735,05
Kosten der Instandhaltung	96.268,39	131.097,30
Kosten der Objektverwaltung	113.390,51	101.310,79 ¹⁾
Vermietungskosten	6.774,49	4.210,16 ¹⁾
Kosten der Fondsverwaltung	137.396,13	117.228,59
Darlehenszinsen	1.769.679,69	1.800.246,17
Disagioauflösung	315.479,70	315.888,35
Sonstige Kosten	27.105,52	48.646,49
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.486.254,63	1.496.067,60
Summe Aufwendungen	4.623.769,31	4.757.761,74
Jahresfehlbetrag	- 558.284,89	- 589.060,09

1) Im Vorjahresbericht waren die Vermietungskosten in den Kosten der Objektverwaltung enthalten.

IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Ost-West KG
BILANZ ZUM 31.12.2001

AKTIVA	Euro	PASSIVA	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN		A. EIGENKAPITAL	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten		Gesellschaftereinlagen	37.324.307,32
- Bebaute Grundstücke	4.385.679,00	Agio-Rücklage	930.717,70
- Gebäude	25.394.001,00	Variable Kapitalkonten	- 33.475.049,84
- Außenanlagen	330.174,00	Kapitalertragsteuer u. Solidaritätszuschlag	- 1.416,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.968,00	Ausschüttungen	- 747.124,44
	<u>30.113.822,00</u>	Jahresfehlbetrag	- 558.284,89
			<u>3.473.149,33</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		B. RÜCKSTELLUNGEN	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	66.130,33	Steuerrückstellungen	0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.849,73	Sonstige Rückstellungen	38.713,00
Sonstige Vermögensgegenstände	91.219,91		<u>38.713,00</u>
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.086.725,70	C. VERBINDLICHKEITEN	
	<u>2.256.925,67</u>	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.365.284,91
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	46.908,52
Disagio	957.312,30	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	214,61
Sonstige	4.634,08	Sonstige Verbindlichkeiten	400.846,54
	<u>961.946,38</u>		<u>29.813.254,58</u>
SUMME AKTIVA	<u>33.332.694,05</u>	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.877,14
		SUMME PASSIVA	<u>33.332.994,05</u>

IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Ost-West KG
 EINKÜNFTE-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2001

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V+V)

	2001 Euro	2000 Euro
Einnahmen		
Mieten	3.406.854,30	3.552.442,58
Mieterumlagen	575.066,01	489.016,56
Sonstige Einnahmen	111.473,86	9.954,07
Vereinnahmte Umsatzsteuer	<u>396.028,97</u>	<u>420.066,74</u>
Summe Einnahmen	4.489.423,14	4.471.479,95
Werbungskosten		
Abschreibungen auf Forderungen	51.449,98	103.210,31
Betriebskosten	656.796,66	564.985,10
Verausgabte Umsatzsteuer	392.079,41	438.468,83
Nicht anrechenbare Umsatzsteuer	37.644,53	34.850,57
Kosten der Instandhaltung	151.338,65	102.907,47
Kosten der Objektverwaltung	102.864,48	101.310,79 ¹⁾
Vermietungskosten	5.906,37	4.210,16 ¹⁾
Kosten der Fondsverwaltung	141.388,07	124.752,58
Darlehenszinsen	1.769.679,69	1.829.250,74
Sonstige Kosten	<u>26.639,93</u>	<u>54.245,13</u>
Summe Werbungskosten	3.335.787,77	3.358.191,68
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor Abschreibungen	1.153.635,37	1.113.288,27
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.486.254,12	- 1.496.067,60
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	<u>- 332.618,75</u>	<u>- 382.779,33</u>
Einkünfte aus Kapitalvermögen		
Zinseinnahmen	<u>76.743,38</u>	<u>92.473,53</u>