

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2016

32

FONDS

FACHMARKTZENTRUM, WEITERSTADT





Fachmarktzentrum Weiterstadt mit Gebäudeteil Kölle Zoo



Erlebnisfachmarkt Kölle Zoo



Gebäudeteil Ley's Textilfachmarkt

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	FACHMARKTZENTRUM IN WEITERSTADT	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	KONSOLIDIERTER JAHRESABSCHLUSS 2016	14
7.	ANHANG	17

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	2008
Anzahl Anleger	307 (Stichtag 31.12.2016; Vorjahr: 301)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 20.312,0
Eigenkapital	T€ 9.908,0
Agio	T€ 462,3
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	78,32% auf den 01.01.2017
Beirat	Hans-Peter Bender, Sachsen bei Ansbach Norbert Metzner, Lenggries Peter Müller, Sinnatal

Fondsobjekt Fachmarktzentrum, Weiterstadt

Standort	Robert-Koch-Straße 1/1a/1b/1c, 64331 Weiterstadt
Kaufkraftkennziffer 2017 ¹⁾	103,6 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 ¹⁾	413,0 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Fachmarktzentrum
Baujahr	2007 Revitalisierung Gebäude toom SB-Warenhaus in Ley's Megastore 2007 Verpachtung Grundstücksflächen an Shell (2.600 m ²) und Eurowasch (1.800 m ²) 2008/2009 Neubau Gebäude Kölle Zoo
Mietfläche	14.832 m ²
Mieteinheiten	2
Pachteinheiten	2
Stellplätze	200
Vermietungsstand	100% (Stichtag 31.12.2016)
Jahresnettomiete 2016	€ 1.324.272
Mietvertrags-Restlaufzeit ²⁾	

¹⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2017

²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



Fachmarktzentrum, Weiterstadt

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Einnahmen ²⁾	1.324,3	1.478,8
Zinsen für Bankdarlehen	- 513,0	- 520,6
Tilgung für Bankdarlehen	- 139,8	- 132,2
Bewirtschaftungskosten	- 63,3	- 56,3
Reparaturaufwand	- 2,7	- 2,5
Ausschüttungen	- 628,4	- 628,4
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	2,4	- 16,4
Ergebnis	- 20,5	122,4

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	6,30	6,30
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	1,51	1,43
Steuerliches Ergebnis in T€	247,5	231,5
Steuerliches Ergebnis in % des EK	2,68	2,50
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	15,24	12,56
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	57,80	62,83

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12.	534,8	555,5
Fremdkapital per 31.12.	9.023,7	9.163,6

¹⁾ Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 5. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

²⁾ Darin enthalten sind im Vorjahr 2015 der Zahlungseingang der gezogenen Gewährleistungsbürgschaft aus der Gewährleistungsabnahme bei Kölle Zoo in Höhe von T€ 140,7. Weitere Erläuterungen im Abschnitt 5. "Wirtschaftliche Entwicklung" zur Position "Sonstige Einnahmen".

Mietvertrags-Restlaufzeiten ³⁾

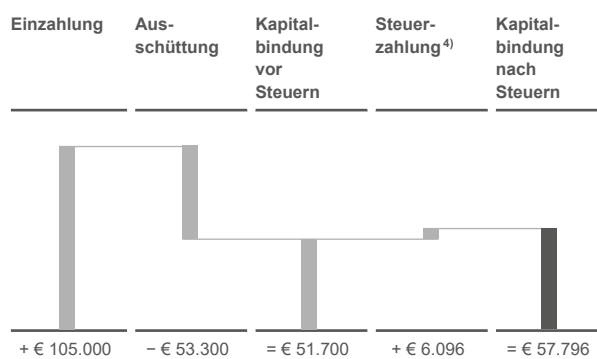
Fachmarktzentrum, Weiterstadt (Stichtag 31.12.2016)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

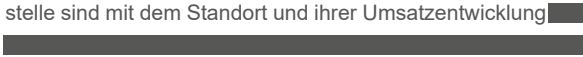
³⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2016



⁴⁾ bei Durchschnittssteuersatz 40 %

Highlights

- Das Fachmarktzentrum Weiterstadt ist aufgrund seiner Lage und seines Einzugsgebiets mit den Mietern Ley's und Kölle Zoo ein unverändert nachgefragter Kundenmagnet.
- Sowohl die beiden Mieter Ley's Textilfachmarkt und Kölle Zoo, als auch die beiden Pächter der Waschanlage und der Tankstelle sind mit dem Standort und ihrer Umsatzentwicklung 
- Der technische Zustand des Fondsobjekts ist bei geringen Reparaturaufwendungen gut.
- Die Mieter weisen gute Bonitäten aus und es waren auch im Berichtszeitraum keine Mietausfälle zu verzeichnen.
- Prospektgemäße Ausschüttung in 2016 von 6,3 p.a. bei einem steuerlichen Ergebnis von nur 2,8 % p.a.

2. VORWORT

**Sehr geehrte Gesellschafterin,
sehr geehrter Gesellschafter,**



*Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (bis 30.09.2017)*



*Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*



*Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ab 01.10.2017)*

Ein Wort in eigener Sache: Nach mehr als 35-jähriger Tätigkeit für die ILG-Gruppe und ihre Anleger ging Uwe Hauch zum 30.09.2017 in den Ruhestand. An seine Stelle tritt mit Wirkung zum 01.10.2017 Dr. Maximilian Lauerbach. Herr Hauch wird der ILG-Gruppe als einer ihrer Gesellschafter weiterhin mit Rat und Tat zur Verfügung stehen und so zu einer kontinuierlichen Führung unserer Geschäfte zum Wohle der Anleger beitragen.

Investitionen in Handelsimmobilien sind aktuell bei Investoren und Anlegern beliebter denn je. Das Angebot an Shoppingcentern und Fachmarktzentren in Deutschland ist begrenzt. Das niedrige Zinsniveau und vielfach fehlende Anlagealternativen haben zur Folge, dass aufgrund stetig steigender Nachfrage die Kaufpreise weiter steigen. Der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien steuert derzeit von Jahr zu Jahr auf ein neues Rekordhoch bei Transaktionspreisen zu.

Der digitale Wandel und der Trend zu E-Commerce, über den wir in unseren vergangenen Geschäftsberichten des Öfteren berichtet haben und der auch Teil unserer ILG-Studien „Der Mieter im Fokus“ war, entzieht dem stationären Einzelhandel weit weniger Kaufkraft, als zu befürchten war. Der Gesellschaft für Konsumforschung zufolge wird der Handel der Zukunft weiterhin hauptsächlich vor Ort stattfinden und nicht digital. Der Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz stieg von 8,8 % in 2015 auf 9,1 % in 2016. Während der Online-Handel immer noch als separater Handelsbereich ausgewiesen wird, unterscheiden die Kunden schon längst nicht mehr zwischen Offline und Online. Ob stationär oder online, ob am Computer, am Smartphone oder Tablet, ob telefonisch oder über soziale Netzwerke – Kunden entscheiden spontan nach Stimmung, Zeit und Ort, an welchem Punkt der Einkauf beginnt – und wo er endet. Es gibt nicht mehr den „einen“ Weg des Kunden zum Produkt und dessen Kauf, die Grenzen zwischen Online und Offline-Handel sind fließend.

Die Einzelhändler stellen sich den Herausforderungen und Möglichkeiten der Digitalisierung, die auch vor den Managern der Einzelhandelsimmobilien nicht Halt machen. Die Tatsache, dass zwar weiterhin mehr als 60 % der Befragten unserer diesjährigen Studie von steigenden oder gleichbleibenden, jedoch erstmals über ein Drittel der Befragten von abnehmender Verkaufsfläche ausgehen, zeigt die Veränderung der Branche. Die Teams der ILG verfolgen all diese Entwicklungen und arbeiten gemeinsam mit den Mietern an der Etablierung der einzelnen Fondsobjekte.

Mit unserem vorliegenden Geschäftsbericht 2016 laden wir Sie ein, sich über die Geschäftsentwicklung des Fachmarktzentrum Weiterstadt im vergangenen Geschäftsjahr zu informieren und zugleich mehr über die Entwicklung im Objekt zu erfahren. Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus dem Fondsmanagement gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 20. November 2017

Uwe Hauch Florian Lauerbach Dr. Maximilian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Die positiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien führten auch im Jahr 2016 zu einer ungebrochen hohen Investorennachfrage. Für den Einzelhandel war 2016 ein Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei € 482,2 Mrd., was einem Wachstum von 2,3 % im Vergleich zu 2015 entspricht. Die positive Marktlage ist begründet in der allgemein guten wirtschaftlichen Situation Deutschlands als auch in der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank.

Auf dem Investmentmarkt haben sich Einzelhandelsimmobilien als Assetklasse fest etabliert. Zwar konnte der Investmentmarkt 2016 den Rekordwert von 2015 nicht wieder erreichen, dennoch repräsentiert er mit rund € 13 Mrd. Transaktionsvolumen immer noch einen Wert, der rund 30 % über dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016 liegt. Der Grund für den Rückgang war die geringere Produktverfügbarkeit, die einen Engpass auf der Angebotsseite auslöste.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien blieb indessen ungebrochen hoch. Besonders gefragt waren großflächige Center und Standorte mit Lebensmittelvollsortimentern als Ankermieter. Neben den bisherigen Marktakteuren tätigten zahlreiche neue spezialisierte Investmentvehikel Investitionen in Einzelhandelsimmobilien. Die erhöhte Nachfrage führte, wie bereits in den letzten Jahren, zu Preiserhöhungen. Das in Deutschland vorherrschende Niedrigzinsumfeld erlaubt aber selektiv auch weiterhin rentable Investitionen.

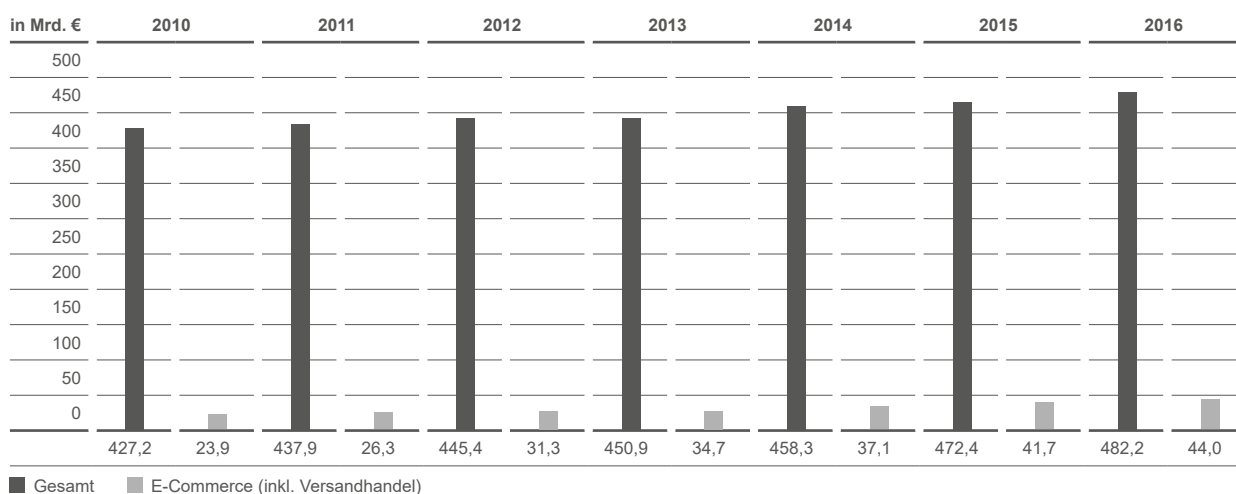
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach wie vor nur geringen konjunkturellen Schwankungen.

Der stetig wachsende E-Commerce-Anteil am Einzelhandelsumsatz scheint erste Auswirkungen auf die Entwicklung der Verkaufsfläche zu zeigen. So liegt der Anteil der Einzelhändler, die für die Zukunft von einer Abnahme der Verkaufsfläche ausgehen, inzwischen bei über einem Drittel. Diese Erwartung wird besonders durch die Branchen Sport, Möbel, Schuhe und Unterhaltungselektronik geprägt. Allerdings ist dieser Wert differenziert zu betrachten, denn nach wie vor gehen weiterhin über 60 % der Einzelhändler von steigenden beziehungsweise gleichbleibenden Verkaufsflächen aus. Immer mehr Einzelhändler erkennen indes, dass eine nahtlose Vernetzung der einzelnen Verkaufskanäle wichtiger wird. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist die Implementierung eines Online-Shops. Mit rund 76 % erreicht der Anteil der Einzelhändler, bei denen ein Online-Shop bereits Teil ihres Vertriebskonzeptes ist, einen neuen Spitzenwert.

Eine tragende Rolle bei der erfolgreichen Etablierung eines Einzelhandelsstandortes kommt dem aktiven Management der Handelsimmobilie zu. Die wichtigsten Aspekte sind eine ausreichende Kenntnis des Managements über Mieteranforderungen, aktuelle Markt- und Verbrauchertrends sowie regelmäßige Information der Mieter über bevorstehende Ereignisse (beispielsweise Events, Mieterwechsel oder Umbaumaßnahmen). Darüber hinaus profitieren Center-Standorte durch Kopplungspotenziale und Synergieeffekte aus dem Mietermix. Hier wird besonders die wachsende Bedeutung der Drogeriebranche deutlich, die mittlerweile die Liste der beliebtesten Kopplungspartner noch vor dem Lebensmittelhandel anführt und ihre Position auf den zweiten Platz der Wunsch-Ankermieter ausgebaut hat.

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien sind weiterhin gut. Sowohl Mieter als auch die ILG als Manager der uns von Ihnen anvertrauten Einzelhandelsobjekte arbeiten täglich daran, diese ständig weiter zu entwickeln und attraktiv zu gestalten.

Umsatz Einzelhandel/E-Commerce (inkl. Versandhandel)



Quelle: HDE, Umsatzangaben ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken.

4. FACHMARKTZENTRUM IN WEITERSTADT

4.1 ALLGEMEINES

Mikro- und Makrostandort

Geografisch liegt Weiterstadt im Rhein-Main-Gebiet. Aufgrund der Lage, Infrastruktur und des Einzugsgebietes existiert in Weiterstadt ein gewerblicher Knotenpunkt von überregionaler Bedeutung. Weiterstadt grenzt direkt an Darmstadt und liegt ca. 20 km südlich vom Frankfurter Flughafen, unter anderem der Fahrzeugimporteur Škoda Auto Deutschland, die Hilfsorganisation ADRA, die Unternehmen Devoteam und Grass Valley Germany haben hier ihren Hauptsitz. Des Weiteren haben hier einige große Unternehmen wie Evonik, Procter & Gamble und Wella einen Standort. Insgesamt gehen an diesem Wirtschaftsstandort über 9.000 Menschen einer Beschäftigung nach. Die Region Weiterstadt ist die wirtschaftsstärkste Kommune im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Dies spiegelt sich auch in der überdurchschnittlichen Kennziffer für die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wieder. Die Arbeitslosenzahl liegt in Weiterstadt unter 5%.

Die Stadt hat sich zudem zu einem sehr beliebten Standort für Großmärkte entwickelt. Fast alle bekannten Großmarktketten sind hier vertreten. Auch aufgrund der Nähe zum nur 500 Meter vom Fachmarktzentrum entfernten Einkaufszentrum Loop5 sowie der sehr guten Infrastruktur direkt an der B42 ist die Frequenz im Gewerbe- und Sondergebiet auf einem sehr guten Niveau. Eine positive, nachhaltige Entwicklung des direkten Umfeldes, auch durch das Loop5, ist gegeben.

Sanierungsmaßnahmen und Mängelbeseitigungen

In 2016 haben sich die Fußwegplatten im Bereich des Modefachmarktes Ley's abgesenkt. Aufgrund einer erhöhten Unfallgefahr war die Verkehrssicherheit dadurch nicht mehr gewährleistet, sodass die Platten neuverlegt wurden. Im Berichtsjahr 2016 kam es darüberhinaus zu Ablätterungen der Sockelfarbe am Gebäude. Damit sich das Fachmarktzentrum auch weiterhin in seiner Außendarstellung optimal präsentiert, wurde der Sockel rundum saniert und neu gestrichen. Dachundichtigkeiten bei Ley's wurden ebenfalls umfassend saniert. Das Atrium wurde mittels einer Blechumfassung neu abgedichtet. Für eine zusätzliche Klimatisierung des Kölle-Zoos im 1. Obergeschoss wurden entsprechende Angebote eingeholt. Die Umsetzung steht unmittelbar bevor. Ein Wasserschaden in der Tierarztpraxis – Untermieter von Kölle Zoo – wurde instandgesetzt. Die dafür entstehenden Kosten werden vom Mieter vollständig getragen.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Ley's

Nach Aussagen des Geschäftsführers von Ley's Modemarkt ist der Betreiber mit dem Standort Weiterstadt weiterhin [REDACTED]. Die Kunden- und Umsatzentwicklung [REDACTED] zu bewerten. Dies begründet sich auch mit der Nähe zum Loop5.

Kölle Zoo

Auch von Seiten des Mieters Kölle Zoos wurde signalisiert, dass die Kunden- und Umsatzentwicklung [REDACTED] verläuft. Der Filiale in Weiterstadt ist das [REDACTED] Einzelhandelsobjekt für Tiere und Tierhaltungsprodukte in der Region und dementsprechend [REDACTED]. Aufgrund des [REDACTED] Geschäftsverlaufs hat Kölle Zoo signalisiert, bereits [REDACTED] seine Optionsmöglichkeit zur Mietvertragsverlängerung auszuüben. Die [REDACTED] Vertragsverlängerung steht im Zusammenhang mit dem Wunsch nach Kostenübernahme einer zusätzlichen Klimatisierung im 1. Obergeschoss.

Eurowasch / Shell

Der Betreiber der Waschanlage hat wiederholt den Wunsch geäußert, das [REDACTED] zu wollen. Das [REDACTED] bestätigt die [REDACTED] des Pächters. Umsätze und Kundenfrequenz [REDACTED]. An den Wochenenden ist die Kundenfrequenz an Tankstelle und Waschstraße [REDACTED], so dass sich [REDACTED]

4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Aufgrund der sehr guten Bonität der Mieter sowie der langen Restlaufzeit der Mietverträge besteht derzeit kein Bedarf einer Neuvermietung.

4.4 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Besondere Aktivitäten seitens des Centermanagements sind nach Absprache mit den Mietern nicht gewünscht. An verkaufsoffenen Sonntagen werden seitens der Mieter Rabattaktionen angeboten.

Wie bereits in den Vorjahren haben auch in 2016 Auto-Tuner versucht, an verschiedenen Wochenenden auf dem Parkplatz des Objektes Treffen abzuhalten, was nicht geduldet wurde. Durch den Einsatz eines Sicherheitsdienstes konnten die Tuner des Platzes verwiesen werden.

Vermietungsübersicht (Stichtag 31.10.2017)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
Ley's	Textil		7.370	49,69		
Kölle Zoo	Tierbedarf		3.062	20,65		
Shell	Tankstelle		2.600	17,53		
Eurowasch	Waschanlage		1.800	12,14		
Fachmarktzentrum Weiterstadt gesamt			14.832	100,00	1.324.272	100,00

¹⁾ davon Mietfläche umbauter Raum 10.432 m², davon Pachtfläche Grundstück 4.400 m²



Erlebnisfachmarkt Kölle Zoo



Vogelabteilung



Ley's Textilfachmarkt



Damenabteilung

5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	1.324,3	1.323,3	1,0
Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0
Sonstige Einnahmen	0,0	155,5	- 155,5
= Einnahmen	1.324,3	1.478,8	-154,5
Annuität	- 652,8	- 652,8	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 513,0	- 520,6	7,6
<i>davon Tilgung</i>	- 139,8	- 132,2	- 7,6
Reparaturaufwand	- 2,7	- 2,5	- 0,2
Nebenkosten	- 13,3	- 7,1	- 6,2
Sonstige Kosten	- 50,0	- 49,2	- 0,8
= Ausgaben	- 718,9	- 711,7	- 7,2
Ergebnis aus laufender Rechnung	605,4	767,1	- 161,7
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	2,4	- 16,4	18,8
Ausschüttung	- 628,4	- 628,4	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	555,5	433,1	122,4
Liquiditätsreserve	534,8	555,5	- 20,7

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich
¹⁾Vereinnahmte Mieten berücksichtigt um eventuelle Mietausfälle

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2016 erhöhten sich im Vorjahresvergleich um T€ 1,0. Im Vergleich zur Prognoserechnung beim Soll-Ist-Vergleich (Tabelle Abschnitt 5.2) ergaben sich Mehreinnahmen von T€ 14,0. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit der zum 01.04.2015 vorgenommenen Mieterhöhung

In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mehrmieteinnahmen zum Vorjahr dargestellt.

Mehrmieteinnahmen 2016 zum Vorjahr	Angaben in T€
Gesamt	+ 1,0

Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (Tabelle Abschnitt 5.2) mit T€ 14,0 zum Prospekt (vergleiche nachstehende Darstellung) begründet sich im Wesentlichen mit

In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mietabweichung im Vergleich zum Prospekt dargestellt.

Mehrmieteinnahmen 2016 zum Prospekt	Angaben in T€
Gesamt	14,0

Von 2008 bis 2016 konnten insgesamt T€ 208,0 an prospektiertem Mietausfallwagnis kalkulatorisch angespart werden, die sich in der wesentlich erhöhten Liquiditätsreserve niederschlagen.

Zinseinnahmen

Für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten erfolgt seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr. Wegen des anhaltend niedrigen Zinsniveaus erfolgte bisher auch keine Anlage der Liquiditätsreserve in längerfristig gebundene Wertpapiere.

Sonstige Einnahmen

In 2016 sind keine Sonstigen Einnahmen angefallen. Die Einnahmen im Vorjahr in Höhe von T€ 155,5 resultieren aus der

5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2016

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	1.324,3	1.310,3	14,0
Zinseinnahmen	0,0	10,2	- 10,2
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	1.324,3	1.320,5	3,8
Annuität	- 652,8	- 652,8	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 513,0	- 513,0	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 139,8	- 139,8	0,0
Reparaturaufwand	- 2,7	- 23,9	21,2
Nebenkosten	- 13,3	- 3,7	- 9,6
Sonstige Kosten	- 50,0	- 48,4	- 1,6
= Ausgaben	- 718,9	- 728,8	9,9
Ergebnis aus laufender Rechnung	605,4	591,7	13,7
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	2,4	0,0	2,4
Ausschüttung	- 628,4	- 628,1	- 0,3
Liquiditätsvortrag Vorjahr	555,5	263,9	291,6
Liquiditätsreserve	534,8	227,5	307,3

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾Vereinnahmte Mieten berücksichtigt um eventuelle Mietausfälle; Prospektwert vermindert um kalkulatorisches Mietausfallwagnis

Auszahlung der gezogenen Gewährleistungsbürgschaft nebst Zinseinnahmen.

Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 652,8. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen. Die zum Bilanzstichtag 31.12.2016 geltende Zinsbindung mit einem Festzins inklusive Kreditmarge von 5,63 % p.a. läuft bis 30.12.2017. Danach gilt bis 30.12.2022 ein Festzins inklusive Kreditmarge von 5,96 % p.a. Ein Sonderkündigungsrecht gemäss § 489 BGB ist bei dem durch SWAP-Vereinbarung (Zinssicherungsgeschäft) abgesicherten Darlehen nicht gegeben.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2016 betragen insgesamt T€ 2,7 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 0,2 höher. Die Aufwendungen deutlich unterhalb des prospektierten Wertes von T€ 23,9. Die Einsparung wird in der Liquiditätsreserve thesauriert und für später anfallende Ausgaben vorgehalten. Im Prospekt wurden für die jährlichen Instandhaltungen 0,2 % p.a. des mit T€ 7.250 für das Gebäude Ley's und mit T€ 2.930 für das Gebäude Kölle Zoo unterstellten Neubauwertes angesetzt. Die angesetzten Werte sind mit jährlich 2 % indiziert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach beiden Mietverträgen Instandhaltungs-

Instandsetzungskosten in einem erheblichen Umfang von den beiden Mietern zu tragen sind. Daher entfällt auf nicht umlegbare Reparaturaufwendungen nur ein geringer jährlicher Aufwand. Bei den in 2016 angefallenen Instandhaltungsaufwendungen von T€ 2,7 handelt es sich um allgemeine Maßnahmen, die nach den mietvertraglichen Regelungen nicht auf die beiden Mieter Ley's und Kölle Zoo umlegbar sind. In der nachfolgenden Übersicht sind die Maßnahmen dargestellt.

Position	Angaben in T€
Pflasterarbeiten	2,1
Einsetzen Schilderstange	0,6
Gesamt	2,7

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2016 mit T€ 13,3 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 6,2 sowie zum prospektierten Wert um T€ 9,6 höher. Die höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus Instandhaltungsarbeiten, deren Begleichung aus der Inanspruchnahme der Gewährleistungsbürgschaft (siehe nachstehende Darstellung der Entwicklung) erfolgt. Die Zusammensetzung der nicht umlagefähigen Nebenkosten im Vergleich zum Prospekt ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Inanspruchnahme Abstandsanzahlung Gewährleistungsbürgschaft ¹⁾	13,0	0,0	- 13,0
Grundsteuer	0,2	2,1	+ 1,9
Nicht abz. Vorsteuer ²⁾	0,1	1,6	+ 1,5
Gesamt	13,3	3,7	- 9,6

¹⁾Inanspruchnahme der Abstandsanzahlung für Gewährleistungsverpflichtungen der Alpine-Bürgschaft in 2016; Zusammensetzung der Inanspruchnahme in 2016 siehe nachfolgende Übersicht.

²⁾Nichtabziehbare Vorsteuer bei der Fondsgesellschaft

Entwicklung der Inanspruchnahme

Abstandsanzahlung für Gewährleistungsverpflichtungen	Angaben in T€
Auszahlung Bürgschaft Alpine	140,7
Treppenreparatur Kölle Zoo	- 5,7
Reparaturen Brandmeldeanlage	- 0,1
Reserve für Gewährleistungsmaßnahmen per 31.12.15	134,9
Fassadenanstrich Kölle Zoo Beteiligung Objekt KG	- 10,0
Reparatur Bodenbelag Kölle Zoo	- 3,0
Reserve für Gewährleistungsmaßnahmen per 31.12.16	121,9

Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes, Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer, Aufwendungen für die Beiratsvergütung sowie die Haftungsvergütung an den Komplementär. Die Ausgaben lagen in 2016 mit T€ 50,0 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 0,8 sowie zum Prospekt um T€ 1,6 höher. Die Abweichung zum Prospekt begründet sich im Wesentlichen aufgrund der vertraglichen Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2016 und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	41,0	40,1	- 0,9
Prüfungskosten	4,9	4,6	- 0,3
Beiratsvergütung	2,1	1,7	- 0,4
Haftungsvergütung ¹⁾	2,0	2,0	0,0
Gesamt	50,0	48,4	- 1,6

¹⁾Haftungsvergütung für die Komplementärin; Aufwand T€ 2,0 (jeweils T€ 1,0 für Fonds- und Objektgesellschaft)

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -16,4 in 2016 ein Liquiditätszufluss in Höhe von T€ 2,4. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2016 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2016 in T€	2015 in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis ¹⁾	+ 3,4	0,0

Kosten Rechtsstreit KEC Kölner Haie	- 0,8	- 10,4
Nebenkostenumlageung ²⁾	0,0	- 5,8
Rechts- und Beratungskosten ³⁾	- 0,2	- 0,2
Gesamt	+ 2,4	- 16,4

¹⁾Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr.

²⁾Nebenkostenumlageung auf Mieter nach Jahresabschlussaufstellung 2015 gemäß mietvertraglicher Vereinbarungen: Statikprüfung anteilig T€ 2,4 an Kölle Zoo aus Gesamtbetrag T€ 4,9, Fassadenreparatur von T€ 1,7, Reparaturen Eingang Ley's von T€ 1,0 sowie Dachreparatur von T€ 0,7.

³⁾Rechts- und Beratungskosten in 2016: Allgemeine Rechtsberatung T€ 0,2; in 2015: Rechtsberatung im Zusammenhang mit der Ziehung der Bürgschaft aus der Gewährleistungsabnahme Kölle Zoo von T€ 0,2 sowie allgemeine Rechtsberatung von T€ 0,1.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2016 erfolgte in Höhe von 6,3 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio in monatlichen Raten. Sie entspricht dem für 2016 prospektierten Wert.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2016 bei T€ 534,8 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 20,7 niedriger sowie zur kalkulierten Prognose um T€ 307,3 höher. Die Abweichung im Vorjahresvergleich ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr erfolgte Abstandsanzahlung aus der gezogenen Gewährleistungsbürgschaft aus der Gewährleistungsabnahme bei Kölle Zoo sowie Zinseinnahmen der KEC Kölner Haie GmbH aus der geschuldeten Gewerbesteuerschuld zurückzuführen. Im Vergleich zur Prognoseberechnung beim Soll-Ist-Vergleich begründet sich die Abweichung im Wesentlichen aus kumulierten Mehrmieteinnahmen, nicht in Anspruch genommenem kalkulatorischen Mietausfallwagnis, geringeren Reparaturaufwendungen.

5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Sonstige Vermögensgegenstände	12,1
Guthaben bei Kreditinstituten	572,1
Sonstige Rückstellungen	- 4,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 4,9
Sonstige Verbindlichkeiten	- 32,9
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 6,7
Gesamt	534,8

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Entega, Wasserabrechnung 2016	10,5
Sonstige Vermögensgegenstände	1,6
Gesamt	12,1

Gegenüber dem Energie- und Wasserversorger Entega bestanden zum Bilanzstichtag Forderungen aus der Jahresabrechnung 2016 von T€ 10,5. Diese sind wie die übrigen Sonstigen Vermögensgegenstände zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Kreissparkasse Köln	393,0
Münchener Bank	98,6

6. KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2016

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktiva		2016 in €	2015 in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen	16.250.711,72	16.594.840,72
II.	Finanzanlagen	0,00	16.250.711,72
B.	Umlaufvermögen		
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	115.736,41	156.082,69
III.	Wertpapiere	0,00	0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	572.140,47	687.876,88
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Summe		16.938.588,60	17.321.199,35
Passiva		2016 in €	2015 in €
A.	Eigenkapital		
I.	Komplementärkapital	0,00	0,00
II.	Kommanditkapital	9.746.860,43	9.746.860,43
III.	Kapitalrücklage (Agio)	462.250,00	462.250,00
IV.	Ausschüttungen	- 3.284.115,58	- 2.655.707,38
V.	Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 8.823,39	- 8.823,39
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	845.646,85	7.761.818,31
B.	Rückstellungen		
I.	Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	4.921,68	4.921,68
C.	Verbindlichkeiten		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 147.885,68	9.023.721,04	9.163.565,69
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 4.929,26	4.929,26	17.607,25
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00	0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 136.528,31	136.528,31	9.165.178,61
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		6.670,00
Summe		16.938.588,60	17.321.199,35

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	1.394.635,53	1.393.186,68
2. Sonstige betriebliche Erträge	20.586,32	110.046,85
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 344.129,00	- 344.129,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 133.635,23	- 239.968,46
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	20.586,32
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 512.990,64	- 520.594,48
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	424.466,98	419.127,91
8. Sonstige Steuern	- 20.985,28	- 20.985,28
9. Jahresüberschuss	403.481,70	398.142,63
10. Gewinnvortrag	442.165,15	44.022,52
11. Bilanzgewinn	845.646,85	442.165,15

6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft."

Friedberg, den 09. August 2017



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Markus Harteis
Wirtschaftsprüfer

7. ANHANG

7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für kleine Personengesellschaften im Sinne des § 267 HGB entsprechend §§ 264, 264a ff. HGB aufgestellt.

Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMog) berücksichtigt. Von den für diese Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert.

7.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Gesellschafter zu jeweils einem Posten zusammengefasst und – soweit vorhanden – negative Kapitalanteile auf der Aktivseite – ihrer Entstehungsursache entsprechend – als „Verlustsonderkonten“ ausgewiesen. Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

7.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Fondsgesellschaft

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen nicht.

Objektgesellschaft

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Forderungen gegenüber Gesellschaftern bestehen in Höhe von € 103.605,59. Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 8.202.272,22.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 9.023.721,04.

7.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind mit 10 % als deren Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ist Herr Uwe Hauch, München.

Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführender Gesellschafter: SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Uwe Hauch, Kaufmann, München.

Beteiligung

An der Beteiligungsjahr Weiterstadt GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 83,9 % des Kommanditkapitals von € 4.100.000. Am Ergebnis ist die Gesellschaft mit 92,86 % beteiligt. Das Geschäftsjahr 2016 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 399.231,77 aus.

Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2016 findet im 4. Quartal 2017 statt.

Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 10 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den geschäftsführenden Gesellschafter.

7.5 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 28. Juli 2017

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

1. Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016 ¹⁾	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
I. Finanzanlagen							
Beteiligung ²⁾	9.535.812,07	0,00	9.535.812,07	596.322,60	7.081.145,38	2.454.666,69	3.050.989,29
	9.535.812,07	0,00	9.535.812,07	596.322,60	7.081.145,38	2.454.666,69	3.050.989,29

2. Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	3.507.873,00	0,00	3.507.873,00	0,00	0,00	3.507.873,00	3.507.873,00
Gebäude	10.345.752,04	0,00	10.345.752,04	310.373,00	2.672.559,04	7.673.193,00	7.983.566,00
Außenanlagen	632.528,97	0,00	632.528,97	33.756,00	299.393,97	333.135,00	366.891,00
	14.486.154,01	0,00	14.486.154,01	344.129,00	2.971.953,01	11.514.201,00	11.858.330,00

3. Konsolidiertes Anlagevermögen ILG Fonds 32

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
Grund und Boden	3.507.873,00	0,00	3.507.873,00	0,00	0,00	3.507.873,00	3.507.873,00
Gebäude	10.345.752,04	0,00	10.345.752,04	310.373,00	2.672.559,04	7.673.193,00	7.983.566,00
Außenanlagen	632.528,97	0,00	632.528,97	33.756,00	299.393,97	333.135,00	366.891,00
	14.486.154,01	0,00	14.486.154,01	344.129,00	2.971.953,01	11.514.201,00	11.858.330,00

¹⁾ Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2008 an der Objektgesellschaft: € 9.535.812,07

²⁾ Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG



Fondsimmobilie von der Zufahrtsstraße



Zoofachmarkt Kölle



Wechselnde Blickfangaktionen bei Ley's

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München

Kontakt
T +49 89 88 96 98 - 0
F +49 89 88 96 98 - 11
anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de
www.ilg-gruppe.de