



Immobilien-Fonds Nr. 20

Bericht über das Geschäftsjahr 2002

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Objekt Düsseldorf KG**



I.	Bericht zum Geschäftsjahr 2002	
	1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2002	2
	2. Liquiditätsreserve	5
	3. Steuerliches Ergebnis	6
	4. Ausschüttung 2002	7
II.	Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2003	
	1. Vermietung	8
	2. Angaben zum Vermietungsmarkt Düsseldorf	9
	3. Fassadenumgestaltung	12
	4. Steuerliches Ergebnis 2003	13
	5. Ausschüttung 2003	13
	6. Gegenüberstellungen	13
III.	Gesellschafterbeschuß zum Geschäftsjahr 2001	
	1. Abstimmungsergebnisse zu den Geschäftsbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2001	14
IV.	Jahresabschluss 2002	
	a) Bestätigungsvermerk	15
	b) Bilanz zum 31.12.2002	16
	c) Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.-31.12.2002	18
	d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2002	19
V.	Steuerliche Ergebnisse 1991 - 2002	20
VI.	Liquiditätsentwicklung 1991 - 2002	21
VII.	Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 - 2002	22

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2002

a) Erlöse und Aufwendungen

Über die Mietsituation im Gebäude wurden Sie ausführlich informiert. Ihnen sind die Miet- und Mietpreisentwicklungen der Vergangenheit bekannt. Aus den bekannten Gründen konnte das kalkulierte Mietniveau auch im Jahr 2002 nicht erreicht werden.

	2002 lt. Prospekt	2002 lt. Jahresabschluß	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.296,4	655,3	- 641,1
Zinseinnahmen	69,7	37,8	- 31,9
sonstige Einnahmen	0,0	35,0	+ 35,0
= Einnahmen	1.366,1	728,1	- 638,0
Annuität	565,9	499,0	+ 66,9
Reparaturaufwand	90,8	89,9	+ 0,9
Fassadenumgestaltung/Gewährleistung	0,0	250,0	- 250,0
Nebenkosten	0,0	51,8	- 51,8
Mietausfallwagnis	64,8	0,0	+ 64,8
Prüfungs-/Jahresabschlußkosten	5,1	5,1	0,0
Verwaltungskosten	64,9	64,9	0,0
Sonstige Kosten	0,0	1,5	- 1,5
= Ausgaben	791,5	962,2	- 170,7
Einnahmenminderung			- 638,0
Ausgabemehrung			- 170,7
Zwischensumme			- 808,7
./. Anschaffungen / + Erlöse aus Abgängen des Anlagevermögens			+ 3,8
Ergebnis aus laufender Rechnung			- 804,9

b) Erläuterungen

Mieteinnahmen: T€ - 641,1

Die erwarteten Mieteinnahmen konnten auch im Jahr 2002 aus den bekannten Gründen nicht erzielt werden. Hohe Leerstände und durch die wirtschaftliche Lage bedingt wesentlich niedrigere Mietpreise als kalkuliert waren die Gründe für die Mindereinnahmen. In der Prognoserechnung war für das Jahr 2002 ein durchschnittlicher Mietpreis von € 17,71/m² kalkuliert. Tatsächlich bewegten sich die Mieten durchschnittlich nur um ca. € 11,00/m² (€ 10,43/m² bis € 12,53/ m²).

Über die Entwicklung der einzelnen Mietverhältnisse berichteten wir ausführlich. Zusammenfassend sei hier noch einmal erwähnt, dass Ende 2001 lediglich 278 m² nicht vermietet waren. In 2002 kamen weitere Leerstände von ca. 1.683 m² hinzu. Darin sind Flächen der ehemaligen Mieter e-food-manager AG (ca. 1.089 m²) und BitManagement (ca. 107 m²) enthalten, die insolvent wurden. Lediglich über Flächen von ca. 487 m² liefen Mietverträge aus. Die Fläche von 278 m², die zum Jahresende 2001 nicht vermietet war, konnte vermietet werden.

Durch die Insolvenzen bedingt, konnten auch erwartete Mieteinnahmen in Höhe von ca. T€ 60 nicht vereinnahmt werden.

Zinseinnahmen: T€ + 31,9

Für unterjährig vorhandene Liquidität wurden Zinsen von durchschnittlich 3,0 % p.a. erzielt. Kalkuliert war ein Zinssatz von 5,25 % p.a.

Die von der Gesellschaft gehaltenen Inhaberschuldverschreibungen der Landesbank Baden-Württemberg wurden planmäßig am 13.03.2002 zurückgezahlt. Es wurde ein steuerfreier Veräußerungsgewinn in Höhe von ca. T€ 7 erzielt, der in dieser Position erfasst wurde.

Sonstige Einnahmen: T€ + 35,0

Die LTU zahlte zur Ablösung ihrer Renovierungsverpflichtung eine Abstandssumme in der angegebenen Höhe. Diese wurde verwandt, die Umbauwünsche des neuen Mieters Authentidate teilweise zu finanzieren.

Annuität: T€ + 66,9

Für die Zeit nach dem 01.04.2001 ging die Prognoserechnung des Prospektes von einem Zinssatz von 7,5 % p.a. bei einer Eingangstilgung von 1,65 % p.a. bezogen auf die ursprünglichen Darlehenshöhe aus. Im Jahr 2002 belief sich die Annuität lt. Prognoserechnung auf T€ 565,9.

Ab dem 01.04.2001 beträgt der Zinssatz 6,3 % p.a. und ist bis 30.03.2011 fest vereinbart. Die Eingangstilgung ist mit 1,74 % bezogen auf die ursprüngliche Darlehenshöhe berechnet.

Die Annuität des Jahres 2002 ist mit T€ 499,0 um T€ 66,9 niedriger als prognostiziert.

Insgesamt wird durch die neue Zinsfestschreibung bis 2011 eine Einsparung von T€ 669 erreicht.

Reparaturaufwand: T€ + 0,9

Die bis Anfang 2002 von LTU genutzte Fläche im Bauteil III im 2. OG wurde ab 01.06.2002 an die Authentidate GmbH vermietet. Die Kosten für die Umgestaltung der Räume und die Renovierung beliefen sich auf ca. T€ 73. Weitere Kleinreparaturen in Höhe von ca. T€ 17 waren im Berichtsjahr zu erledigen.

Fassadenumgestaltung/Gewährleistung: T€ - 250,0

Aus früheren Rundschreiben ist Ihnen bekannt, dass die gerichtlich anhängigen Verfahren gegen die Verkäufer mit einem Vergleich beendet wurden. Die Gesellschaft erhielt hieraus in 2001 eine Vergleichszahlung in Höhe von ca. T€ 562. Diese Mittel sollten, nach Rückführung eines Darlehens der ILG GmbH in Höhe von ca. T€ 130 zur Beseitigung der Mängel verwendet werden.

Die im Gesellschafterrundsreiben vom November 2002 angekündigte und detailliert beschriebene Fassadenänderung sollte im Jahr 2003 durchgeführt werden. Die hierfür geschätzten Kosten wurden im Jahresabschluß 2002 mit T€ 215 zurückgestellt. Für weitere Maßnahmen an den betonierten Fassadenteilen wurde eine weitere Rückstellung in Höhe von T€ 35 gebildet.

Die steuerliche Auswirkung dieser komplexen Vorgänge stellt sich wie folgt dar:

Bedingt durch die strittigen Mängel und dem Eingeständnis der Verkäufer, das durch den Abschluß des Vergleiches im Jahr 2000 dokumentiert wurde, wurde im Jahresabschluß 2000 eine Wertberichtigung des Gebäudes vorgenommen, die sich steuerlich mit ca. T€ 575 verlusterhöhend auswirkte. Im Zeitpunkt des Zuflusses der Vergleichszahlung im Jahr 2001 wirkte sich diese gewinnerhöhend in voller Höhe aus. Insoweit hat sich dieser Vorgang steuerlich über die beiden Jahre neutralisiert.

Die Bildung der Rückstellung zur Mängelbeseitigung ist aufgrund der Einkunftsart (Vermietung und Verpachtung; Zu- und Abflußprinzip) im Jahr 2002 steuerlich nicht relevant. Bei Bezahlung der Handwerkerrechnungen im Jahr 2003 wirkt sich hingegen dieser Abfluß steuerlich als Aufwand aus.

Durch die vorbeschriebene Behandlung entsteht Ihnen ein zusätzlicher steuerlicher Verlust in Höhe von ca. 2 % bezogen auf die Beteiligung incl. Agio, da der Zufluß aus der Vergleichszahlung durch die Wertberichtigung ausgeglichen wurde.

Nebenkosten: T€ - 51,8

Für im Laufe der Jahre nicht vermietete Flächen verbleiben die Mietnebenkosten, die nicht verbrauchsabhängig sind, bei der Gesellschaft. Es handelt sich hierbei um Kosten für Grundsteuer, Versicherung, Reinigung, Wartung und andere.

Sonstige Kosten: T€ - 1,5

Unter dieser Position wurden alle weiteren Aufwendungen zusammengefaßt.

Anschaffungen / Erlöse aus Abgängen des Anlagevermögens: T€ + 3,8

Der Serverraum der Authentidate GmbH wurde mit einem Kassettenkühlgerät ausgestattet. Die Kosten beliefen sich auf ca. T€ 3,5 und wurden aktiviert.

Aus dem Verkauf der Wertpapiere des Anlagevermögens wurde ein steuerfreier Veräußerungsgewinn in Höhe von T€ 7,3 erzielt.

2. Liquiditätsreserve

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve

	Lt. Ergebnis- projektion	Lt. Jahres- abschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	+ 754,9	+ 1.013,2	+ 258,3
+ Summe Einnahmen	+ 1.366,1	+ 728,1	- 638,0
./. Summe Ausgaben	- 791,5	- 962,2	- 170,7
= Zwischensumme	+ 1.329,5	+ 779,1	- 550,4
./. Ausschüttung 2002	- 625,4	- 168,4	+ 457,0
./. Kapitalertragssteuer	0,0	- 1,6	+ 1,6
./. Anschaffungen / + Erlöse aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	+ 3,8	+ 3,8
= Stand der Liquiditäts- reserve zum Jahresende	+ 704,1	+ 612,9	- 91,2

Die Anschaffungen / Erlöse aus Abgängen des Anlagevermögens betreffen wie schon erwähnt einerseits das Kassettenkühlgerät, das angeschafft wurde mit ca. T€ 3,5 und zum andererseits die steuerfreien Erlöse aus dem Abgang der Wertpapiere in Höhe von ca. T€ 7,3.

b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2002

Aus der beiliegenden Bilanz zum 31.12.2002 können Sie die vorstehende Liquiditätsreserve von T€ 613,6 aus folgenden Bilanzpositionen entwickeln:

	T€	T€	T€
1. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten		759,1	
- Forderungen aus Leistungen		196,6	
- Sonstige Vermögensgegenstände		9,7	965,4
Abzüglich			
2. Rückstellungen		255,1	
3. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32,0		
- sonstige Verbindlichkeiten	64,7	96,7	351,8
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2002			613,6

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen:

Guthaben bei Kreditinstituten: T€ + 759,1

Die Guthaben bestehen bei der LBBW, Stuttgart.

Forderungen aus Leistungen: T€ + 196,6

Sie bestehen gegenüber Mietern und resultieren überwiegend aus Nebenkostenabrechnungen für Vorjahre.

Forderungen aus Mieten des laufenden Jahres wurden in 2002 weitgehend ausgeglichen. Aus unterschiedlicher Berechnung der Mietfläche bestehen gegenüber einem Mieter Mietnachforderungen.

Sonstige Vermögensgegenstände: T€ + 9,7

Hierbei handelt es sich um Erstattungsansprüche gegenüber den Finanzbehörden aus Umsatzsteuer.

Rückstellungen: T€ + 255,1

Die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2002 waren mit T€ 5 zurückzustellen. Außerdem wurden die geschätzten Kosten für die Umgestaltung der Fassade in Höhe von T€ 250 zurückgestellt.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T€ + 32,0

Die Kosten der Jahresabschlussprüfung 2000 mit T€ 6 und die Stromrechnung für Dezember über T€ 4 sowie Malerarbeiten in Höhe von T€ 11, die anlässlich der Renovierung der Fläche im Bauteil III im 2. OG anfielen und andere Leistungen mit zusammen ca. T€ 11 wurden in 2003 bezahlt.

Sonstige Verbindlichkeiten: T€ + 64,7

Zum Jahresende 2002 waren Ausschüttungsschecks in Höhe von T€ 25 noch nicht eingelöst. In Höhe von T€ 40 sind Mietkautionen hier erfasst, denen entsprechende Bankguthaben entgegenstehen.

3. Steuerliches Ergebnis

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2002 durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer Dipl.- Kfm. Klaus Book, München, fand im Januar 2004 statt. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt am 29.01.2004 erteilt.

Bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 53.685,65 (=TDM 105.000) incl. 5 % Agio beträgt der anteilige steuerliche **Verlust** für das Jahr 2002

€ 887

Nach dem Beteiligungsprospekt wurde ein anteiliger steuerlicher Gewinn von € 2.170 erwartet.

4. Ausschüttung 2002

Auch in 2002 konnte die Gesellschaft eine Ausschüttung tätigen. Sie betrug **1,75 %** oder

€ 894,76 (DM 1.750,00)

bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 51.129,19 (DM 100.000) zzgl. Agio.

II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2003



1. Vermietung

Zum 31.12.2003 waren folgende Mietverträge abgeschlossen:

Büro einheit	Geschoß	Bauteil	Mieter	Fläche vermietet	Fläche unvermietet	Miete/m ²	Stell Plätze vermietet	Stell Plätze unvermietet	Miete /Stellpl.	Miete / Monat
				m ²	m ²	€			€	€
1	EG	1								
2	EG	2								
2	EG	2								
3	EG	3								
4	1	1								
5	1	2								
6	1	3								
6	1	3								
6	1	3	Aus Datenschutzgründen wurden hier Text und Zahlen entfernt							
7	2	1								
7	2	1								
7	2	1								
7	2	1								
8	2	2								
8	2	2								
9	2	3								
			Summe	6.091,6			144			52.872,30

Leider hat sich die Vermietungssituation im Gebäude gegenüber dem Rundschreiben vom November 2002 nicht verbessert. Insgesamt waren zum 31.12.2003 ca. 1.683 m² und 49 Stellplätze nicht vermietet.

Zur Zeit stehen wir in aussichtsreichen Verhandlungen mit einem Mietinteressenten für die

Fläche im EG des Bauteiles II mit ca. * m². Es handelt sich hierbei um die GEOLOGISTICS GmbH, Deutschland mit Sitz in Hamburg. Die Zweigstelle Düsseldorf soll in das Objekt einziehen.

Die GEOLOGISTICS suchte ursprünglich nur eine Fläche von ca. * m². Eine Fläche in dieser Größe ist im Gebäude nicht in einer abgeschlossenen Mieteinheit darstellbar. Um den Mietvertrag dennoch schließen zu können, war es unabdingbar, der GEOLOGISTICS hinsichtlich der Mietkosten entgegenzukommen. Um den Mietpreis pro m² noch auf einem den übrigen Mietverträgen angepassten Niveau zu halten, wurde für eine begrenzte Zeit eine Fläche von 30 m² mietfrei gestellt. Lediglich die Mietnebenkosten sind in dieser Zeit auch für diese Fläche vom Mieter zu bezahlen.

Die Eckpunkte zu diesem Mietvertrag sind endverhandelt. Sie lauten:

Mietfläche:	*
Mietbeginn	01.04.2004
Mietdauer	5 Jahre
Mietpreis	*

* Aus Datenschutzgründen wurden hier Text und Zahlen entfernt

Wir gehen davon aus, dass der Mietvertrag in den nächsten Tagen unterschrieben wird. Die Muttergesellschaft in England hat den vorgelegten Mustermietvertrag inzwischen genehmigt. Die vom Mietinteressenten erstellte Raumplanung ging kürzlich bei uns ein.

Die eingeholte Büroauskunft ist gut. Die Gesellschaft hat weltweit Niederlassungen. Sie gehört zu den großen Gesellschaften der Branche.

2. Angaben zum Vermietungsmarkt in Düsseldorf

Leider hat sich der Vermietungsmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland in den letzten Jahren nicht erholt, er hat sich eher noch verschlechtert. Dies gilt insbesondere für Düsseldorf. Alle Makler berichten übereinstimmend von einer nachhaltig negativen Situation. Dies gipfelt in der Aussage eines Maklers, der der Meinung ist, dass „weiterhin am deutlichsten im freien Fall der Raum Düsseldorf liegt“.

Gegenüber dem Jahr 2002 hat sich der Flächenumsatz halbiert und die Leerstandsrate fast verdoppelt. Zudem hat sich auch noch die Fertigstellungsrate in 2003 gegenüber 2002 erhöht. Die wenigen Vermietungserfolge betrafen zum großen Teil Großvermietungen mit Flächen über 10.000 m², die sich in der Innenstadt oder im Düsseldorfer Westen abspielten.

In Düsseldorf hat sich sogar schon ein sog. „Untermietmarkt“ entwickelt. Unternehmen vermieten zur Zeit nicht mehr benötigten Büroraum zu Dumpingpreisen unter, um so wenigstens einen Deckungsbeitrag zu erzielen und die eigenen Aufwendungen zu reduzieren. Zur Verdeutlichung der gegenwärtigen Verhältnisse geben wir Ihnen nachfolgend einige Auszüge aus Veröffentlichungen der letzten Monate wieder.

* Aus Datenschutzgründen wurden hier Text und Zahlen entfernt

IMMOBILIEN

Süd



Aus den Händen gerissen hat man den Anbietern von Büroflächen ihre Angebote im vergangenen Jahr nicht gerade. Steigende Leerstände versetzten den Kunden unversehens wieder in die Rolle des Königs. Doch der Rückgang scheint ein Niveau erreicht zu haben, von dem aus es wieder in die umgekehrte Richtung gehen könnte. Positiv merken Analysten an, dass das Volumen der Untermietflächen nicht mehr steigt. Die Folge, keine Dumpingpreise mehr am Markt. Unser Bild zeigt eine Collage von Angebots-Transparenten. Foto: Christian Kruskal

Immobilienmärkte in Deutschland

Der Boden ist mancherorts erreicht

Zaghafte Hoffnung trotz Rekord-Leerständen prägt die Stimmung auf den Büromärkten der deutschen Großstädte

Von Peter Horn

Die deutschen Büromärkte bieten Vermietern immer noch recht verhaltene Aussichten. Die Leerstände haben überall weiter zugenommen, das Vermietungsvolumen ging zurück oder hat bestenfalls Vorjahresniveau erreicht. Allerdings hat sich der Rückgang im Vergleich zu den Vorjahren deutlich abgeschwächt. Auch bei den Mieten ist nach dem mittlerweile drei Jahre andauernden Verfall an den meisten Standorten der Boden erreicht. Positiv ist, dass das Volumen der Untermietflächen nicht weiter zunimmt, weil viele Mietverträge auslaufen. Dies hat zur Folge, dass sich Dumpingpreise nicht länger am Markt halten können. Dem zufolge geht der Druck auf die Mietpreise zurück. Die meisten Marktakteure sind offenbar froh, dass ein neues Jahr begonnen hat.

Insofern ist eine gespannte Erwartungshaltung spürbar und vielerorts hört man: Es kann nur besser werden. Wirklich? Bleibt es nicht wieder bei eher heißer Luft wie Anfang 2002? Einiges spricht dagegen. Weltweit hat die Konjunktur in den letzten drei Monaten des Jahres 2003 weiter an Fahrt aufgenommen. Insbesondere die US-Wirtschaft zog mit ihrem kräftigen Wachstum die

Weltwirtschaft aus der Talsohle. Wichtige Stimmungsindikatoren zeigen nach oben. Andererseits: Die wirtschaftliche Basis steht noch auf wackligen Füßen. Neben der Befürchtung, der US-Konjunktur könnte im Laufe des Jahres 2004 die Luft ausgehen, stellt der starke Euro ein weiteres Risiko dar. Diskutiert wird derzeit die Frage, bei welchem Wechselkurs langfristig die Schmerzgrenze für die exportorientierte deutsche Wirtschaft erreicht ist.

In die Investmentmärkte der fünf deutschen Immobilienhochburgen ist im letzten Quartal 2003 noch einmal richtig Bewegung gekommen. Sah es im Herbst noch so aus, als sollten nicht einmal vier Milliarden Euro erreicht werden, ist diese Marke dann doch noch genommen worden. Fünf Milliarden Euro machte das Transaktionsvolumen schließlich aus. Fast 30 Prozent entfallen nach Jones Lang LaSalle auf Frankfurt, Berlin und München folgen mit 1,1 Milliarden beziehungsweise 1,17 Milliarden, Hamburg mit 0,86 Milliarden und Düsseldorf mit 0,52 Milliarden Euro. Der Blick auf die Investorengruppen zeigt wenig Veränderung innerhalb des gesamten Jahres. Auch wenn sich die Mittelzuflüsse der offenen Immobilienfonds in den letzten Monaten abgeschwächt haben, bleiben sie

die stärkste Anlegergruppe am deutschen Investmentmarkt. Mit rund zwei Milliarden Euro entfallen 40 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens auf die offenen Fonds. Opportunity Fonds haben mit einem Anteil von 16 Prozent die Versicherungen/Pensionskassen mit 13 Prozent auf den dritten Platz verdrängt. Unerwartet kam es zu einer Art Endspurt auf den Vermietungsmärkten. Von Oktober bis Dezember wurden über 577 000 Quadratmeter der in den fünf Städten vermittelten 1,94 Millionen Quadratmeter umgesetzt.

Zunahme des Angebots

Das sind 29 Prozent des Jahresumsatzes. Überdurchschnittlich stark war das vierte Quartal vor allem in Frankfurt und München mit Anteilen von jeweils über einem Drittel. In beiden Städten kam es vor allem in den letzten beiden Wochen zu nicht mehr für 2003 erwarteten Umsätzen. Trotz der vergleichsweise guten Umsatzergebnisse stand das Jahr 2003 ganz unter dem Einfluss des stark gestiegenen Angebotes. Neben der Realisierung zahlreicher Neubaufächen, die zum Zeitpunkt ihrer Fertigstellung noch unvermietet waren, haben sich Flächenverkleinerungen und -freisetzungen aufgrund von Kosteneinsparungen und/

oder Personalreduktion deutlich im Leerstand niedergeschlagen. Über alle fünf Städte hinweg stieg der Leerstand (exklusive Untermietflächen) im Vergleich zu 2002 um fast 53 Prozent und liegt jetzt bei rund 5,3 Millionen Quadratmetern. Im laufenden Jahr 2004 sollte sich das Fertigstellungsvolumen etwas reduzieren. Insgesamt werden über 1,6 Millionen Quadratmeter Neubaufächen erwartet. Mit knapp 840 000 Quadratmetern kommen über die Hälfte spekulativ auf den Markt, sind also zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch unvermietet. Die restlichen 48 Prozent sind entweder bereits vorvermietet oder werden von Eigenutzern errichtet. Dieses Neubauvolumen dürfte auf Basis der auch in 2004 nur leicht steigenden Nachfrage dafür sorgen, dass die Leerstände weiter ansteigen. Im Ein-Jahresvergleich haben die Spitzenmieten durchschnittlich um zehn Prozent nachgegeben. Grundsätzlich läuft die Entwicklung der Immobilienkonjunktur der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung etwas hinterher. Deshalb schätzt etwa die Maklerfirma Engel & Völkers, dass es eine allzu rasche Erholung der Büromärkte nicht geben wird. Grund hierfür ist unter anderem der deutliche Trend zur Verkleinerung von Büroflächen.

BÜROMARKT DÜSSELDORF

Hoffen auf 2004

Einen spürbaren Rückgang des Büroflächenumsatzes müssen die Düsseldorfer Makler dem gewerblichen Immobilienmarkt der Landeshauptstadt attestieren.

Die aktuell vorliegenden Zahlen, die von den Maklerhäusern Aengevelt Immobilien und Trombello Kölbel Immobilienconsulting exklusiv für die Immobilien Zeitung erhoben wurden, werten die Abschlüsse bis Mitte September aus.

Demnach konnten im reinen Stadtgebiet Düsseldorf bis zum Stichtag 22. September insgesamt 123.500 m² Bürofläche vermietet werden, berichtet Trombello Kölbel. Aengevelt, die zusätzlich noch die Märkte Ratingen, Neuss, Hilden und Erkrath in ihre Auswertung nehmen, erhoben einen Umsatz von rund 170.000 m² inklusive Eigennutzer. Damit liegt die Zahl des Jahres 2003 nur um rund 9% niedriger als der Wert, der im Vergleichszeitraum des Vorjahres ermittelt wurde.

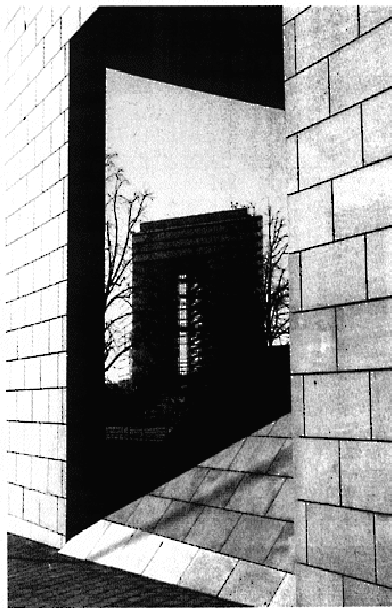
Deutlicher Rückgang bei den mittelgroßen Abschlüssen

Insgesamt wurden im Düsseldorfer Stadtgebiet bis Ende August 24 Verträge ab 1.000 m² mit einer Gesamtsumme von etwa 75.600 m² abgeschlossen. Das entspricht einem Anteil von 61% am gesamten Düsseldorfer Büroflächenumsatz. Im gleichen Vorjahreszeitraum waren es noch 41 Abschlüsse mit einem Gesamtvolumen von rund 158.000 m² und einem Anteil von 81%. Vermietungen zwischen 500 m² und 1.000 m² machten fast 15% Umsatzanteil aus (9% in den ersten drei Quartalen 2002). Vermietungen unter 500 m² erreichten einen Anteil von 24% (10% im Zeitraum Januar bis September 2002).

Den größten Umsatzanteil mit 28% bislang erreichte der Bereich Finanzen, Banken und Versicherungen. Auf 22% kommt die Telekommunikations-, IT- und EDV-Branche. Es folgen der Bereich Handel, Industrie, Verkehr und Transport mit 19% sowie knapp dahinter die unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit 18%.

Nach den Untersuchungen von Aengevelt waren die Schwerpunkte des Büroflächenumsatzes bis Mitte September innerhalb des Stadtgebietes der Citykern (inkl. Königsallee und Bankenviertel) mit rd. 66.000 m² bzw. einem Anteil von rd. 39% am Gesamtumsatz und die Cityrand- und Innenstadtbereiche (inkl. Kennedydamm und Hafen) mit etwa 43.000 m² bzw. einem Anteil von rd. 25%. Auf Stadtrandlagen entfiel eine Umsatzleistung von rd. 41.000 m² bzw. eine Quote von circa 24%.

Das Fertigstellungsvolumen belief sich 2003 bislang auf ca. 230.000 m² neuer Bürofläche. Für 2003 geht man bei Aengevelt-Research insgesamt von einem Fertigstellungsvolumen von rd. 250.000 m² aus, das damit deutlich über dem Vorjahreswert läge (2002: ca. 185.000 m²).



Licht am Ende des Tunnels sehen die Düsseldorfer Makler. Bild: LPA NRW

Das Angebot kurzfristig verfügbarer Bürofläche (das heißt, bezugsfähig innerhalb von drei Monaten) hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt: Es beträgt aktuell etwa 570.000 m² (Ende September 2002: rund 247.000 m²). Davon entfallen rd. 100.000 m² auf Flächen, die zur Untervermietung angeboten werden.

Die Leerstandsquote hat sich mehr als verdoppelt

Auch die Leerstandsquote hat sich damit bei einem Gesamtbüroflächenbestand von gegenwärtig rd. 5,6 Mio. m² (Ende September 2002: ca. 5,3 Mio. m²) gegenüber dem Vorjahreswert mehr als verdoppelt auf etwa 10,2% (Ende September 2002: 4,7%).

Die Mieten in Düsseldorf haben sich angesichts dieser Entwicklung bislang recht unbeeindruckt verhalten. Die Spitzenmiete liegt weiterhin bei 22 EUR/m². Die gewichtete Durchschnittsmiete des gesamten Düsseldorfer Büromarktes bezogen auf das Stadtgebiet liegt mit 13,22 EUR/m², und damit um 0,7 EUR/m² unter der Durchschnittsmiete aus dem Vorjahreszeitraum, aber 1,22 EUR/m² höher als im ersten Halbjahr 2003.

Ungefähr 9% aller Mietvertragsabschlüsse kamen in der Preiskategorie bis 10 EUR/m² zu Stande. In der Preisspanne zwischen 10 EUR/m² und 12,50 EUR/m² wurden etwa 40% der Abschlüsse getätigt. Verträge bis 15 EUR/m² machten ca. 34% aus und 17% lagen über 15 EUR/m².

Sowohl bei Trombello Kölbel als auch bei Aengevelt schätzt man den Düsseldorfer Markt nicht grundsätzlich negativ ein. Zwar so heißt es bei Trombello Kölbel, müsse Nachfrage aktiv generiert werden, doch befinden sich durchaus Gesuche auf dem Markt. Da einige größere Nachfragen wieder erwarten bislang noch nicht zum Abschluss gekommen seien und die Verhandlungen sich weiter hinzögen, schätzt man, dass dies auf einen besseren Start des Jahres 2004 hindeute. (thk)

Düsseldorf

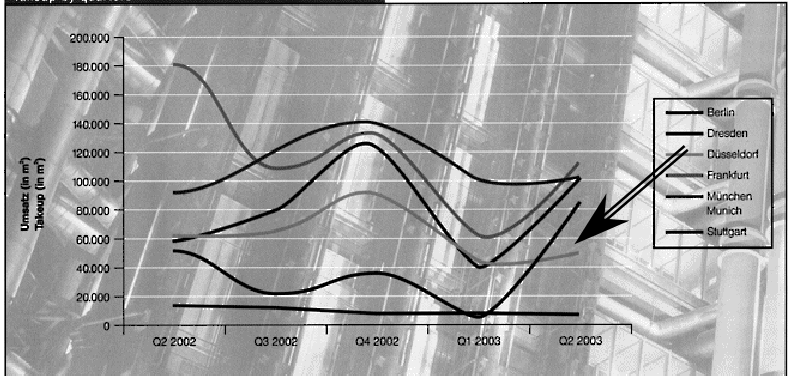
Der Flächenumsatz auf dem Düsseldorfer Büroimmobilienmarkt ist im 2. Quartal 2003 mit ca. 45.000 m² um ca. 2,0% höher als im Vorquartal.

Die Leerstandsrate entwickelte sich weiter nach oben und erreichte mit 9,0% (zuzüglich 2,0% Unvermietflächen) somit einen neuen Höchststand für Düsseldorf.

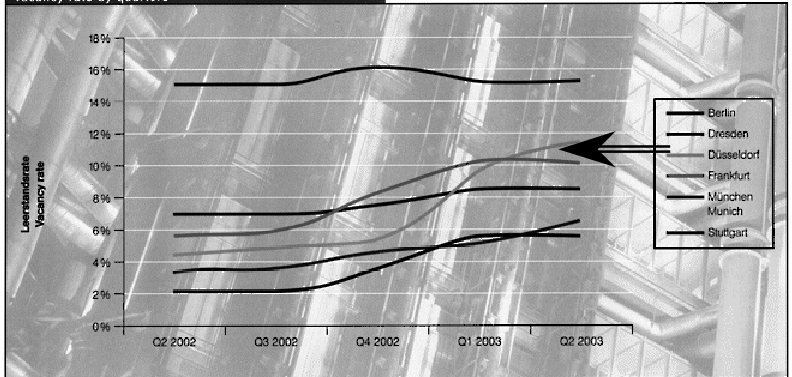
In den besten Lagen sind die Spitzenmieten von € 22,00/m² auf € 21,50/m² zurückgegangen. In guten Lagen ist ein Rückgang von € 15,50/m² auf € 14,00/m² beobachtbar. In mittleren Lagen stieg die Spitzenmiete von € 10,50/m² auf € 11,50/m². Die größte Vermietung des Berichtsquartals wurde durch Vodafone D2 mit ca. 9.800 m² getätigt, gefolgt von der BKK Essanelle mit ca. 4.500 m².



Flächenumsatz nach Quartalen
Takeup by quarters



Leerstandsrate nach Quartalen
Vacancy rate by quarters



Dr. Lübke; Marktdaten II 2003 vom 1.8.2003

Büromarkt Düsseldorf 2003: Umsatzeinbruch und Leerstandsexplosion

Nach Einschätzungen des Maklerhauses Jones Lang LaSalle (JLL), Düsseldorf, wurden auf dem Immobilienmarkt der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt (inklusive Ratingen, Neuss, Hilden und Erkrath) dieses Jahr rund 230.000 qm Bürofläche umgesetzt. Stimmen die auf Basis des 12. Dezembers prognostizierten Werte, fanden in diesem Jahr rund 77.000 qm weniger neue Nutzer als 2002. Gleichzeitig stieg in Düsseldorf das Flächenangebot von rund 800.000 qm zum Jahresende 2002 auf nunmehr über 1 Mio. qm. Für 2004 rechnet JLL mit einem deutlichen Sinken der Nominalmieten und einem nochmaligen Zunehmen der Incentives.

Eine Besserung wird aber für das Jahr 2004 erwartet. Sie wird sich aber vermutlich erst im 2. Halbjahr bemerkbar machen. Einige Makler berichten schon jetzt über eine verstärkte Nachfrage. Man ist der Meinung, dass die Talsohle im Jahr 2003 erreicht war.

Wir erwarten insbesondere für das Objektgebäude in 2004 eine Belebung. Diese führen wir auf zwei Veränderungen zurück.

Wie schon mitgeteilt, hat sich die Verkehrsanbindung im Gewerbegebiet Lichtenbroich durch die Fertigstellung der K3 Mitte 2003 wesentlich verbessert. Dies wird dem gesamten Gewerbegebiet und damit auch dem Fondsobjekt positive Impulse verschaffen. Das Fondsobjekt könnte aus dieser Situation besonders profitieren, weil die neue Verkehrsführung den Verkehr direkt am Gebäude vorbeiführt und es so bestens ins Blickfeld gerückt wird.

Befürchtungen hinsichtlich der Lärmentwicklung bestätigten sich bis heute nicht. Da das Objekt in der Lärmschutzzone des Flughafens Düsseldorf liegt und deshalb mit Schallschutzfenstern versehen ist, scheinen selbst die Mieter mit Räumen auf der Südseite des Gebäudes (auf dieser Seite verläuft die K3) nicht gestört.

Wir werden uns weiterhin intensiv um die Vermietung der freien Flächen bemühen. Die Situation erfordert es, Mieterwünschen weitgehend entgegenzukommen. Raumanpassungen, mietfreie Zeiten und verminderte Mieten werden notwendig werden, um neue Mieter für das Gebäude zu finden. In Absprache mit unseren Maklern werden wir versuchen, ein optimale Lösungen für die Gesellschaft zu erreichen

3. Fassadenumgestaltung

Die schon angekündigte große Umgestaltung der Fassade ist in 2003 durchgeführt worden. Wir berichteten im Gesellschafterrundsreiben vom November 2002 ausführlich über die Planungen.

Aus technischen Gründen war allerdings eine geringfügige Änderung notwendig.

Die schmalen Wandelemente, die sich oberhalb und unterhalb der TWD-Elemente und beidseits der tragenden Betonstützen befinden, und die wie die TWD-Elemente lichtdurchlässig sind und prinzipiell bis auf die fehlenden innenliegende Jalousien den gleichen Aufbau wie diese aufweisen, sollten mit farblich passenden Aluminiumblechen verschlossen werden. Dies konnte so nicht umgesetzt werden, da die Befestigung dieser zusätzlichen Bleche technisch nicht befriedigend gelöst werden konnte.

Stattdessen wurden auch hier – wie bei den TWD-Elementen – die Kappilarelemente entfernt und die äußere Scheibe durch eine neue, reflektierende und farblich auf die Fassade abgestimmte Scheibe ersetzt.

Durch die vorbeschriebene Änderung in der Durchführung hat die Fassade ihr einheitliches Aussehen behalten. Die Belichtungsverhältnisse innerhalb der Büroräume wurden nicht verändert.

Die Reaktionen der Mieter und der Makler auf die Fassadenumgestaltung sind positiv. Die Attraktivität des Gebäudes hat dadurch – wie erhofft – gewonnen.

Die kalkulierten Kosten für die gesamte Maßnahme konnten eingehalten werden. Sie beliefen sich auf ca. T€ 213. Im letzten Rundschreiben teilten wir mit, dass mit Kosten von ca. T€ 170 zu rechnen sei. Darin waren aber die Kosten für das benötigte Gerüst noch nicht enthalten. Wir verweisen insoweit auch auf die Ausführungen unter I. Fassadenneugestaltung/Gewährleistung.

Das Titelbild dieses Geschäftsberichtes zeigt das Gebäude nach Abschluss der Fassadenumgestaltung.

4. Steuerliches Ergebnis 2003

Bei der Fassadenneugestaltung handelt es sich um Reparaturmaßnahmen am Gebäude. Die angefallenen Kosten stellen somit Aufwendungen dar, die sich im Jahr 2003 auswirken.

Allein die Kosten in Höhe von € 213.000 führen zu einem steuerlichen Verlust in Höhe von ca. € 2.200 bei einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 (incl. Agio).

Hinzu kommt noch ein voraussichtlicher steuerlicher Verlust aus der laufenden Rechnung, der durch die verminderten Mietennahmen bedingt ist. Überschlägig wird sich dieser Verlust auf ca. € 2.400 bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 105.000 (incl. Agio) belaufen. Zusammen ergibt sich damit voraussichtlich ein steuerlicher Gesamtverlust im Jahr 2003 in Höhe von ca. € 4.600.

Für 2003 ist dadurch mit einer Steuererstattung zu rechnen, die ca. 2,3 % der Nettobeteiligung ohne Agio betragen wird.

5. Ausschüttung 2003

Aus den vorbeschriebenen Gründen war es leider nicht möglich, im Jahr 2003 eine Ausschüttung zu tätigen.

6. Gegenüberstellungen

Sie finden unter V., VI. und VII. zu diesem Geschäftsbericht folgende Zusammenstellungen:

- Gegenüberstellung der steuerlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen für die Zeit 1991 bis 2002 (V.)
- Liquiditätsentwicklung im Vergleich Prospektierung zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen in der Zeit 1991 bis 2002 (VI.)
- Gegenüberstellung der wirtschaftlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den Ist-Ergebnissen für die Zeit 1992 bis 2002 (VII)

Die vorgenannten Zusammenstellungen beziehen sich jeweils auf eine Beteiligung über € 53.685,65 (= DM 105.000) (jeweils incl. Agio). Sie können die Werte leicht auf Ihre Beteiligungshöhe umrechnen.

Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2001

Von einem Gesamtkapital von DM 19.561.250 haben sich Gesellschafter mit einem Kapital von DM 9.266.000 (9.253 Stimmen) beteiligt.

Dies entspricht einer Beteiligung von 47,3 % des Gesamtkapitals.

Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gem. § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	9.253
abzgl. Stimmenthaltungen	651
= abgegebene Stimmen	8.602
genehmigt	8.268
nicht genehmigt	334

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2001 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	9.253
abzgl. Stimmenthaltungen	345
= abgegebene Stimmen	8.908
Entlastung wird erteilt	8.804

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Klaus Book, München, als Prüfer für den Jahresabschluss 2002 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	9.253
abzgl. Stimmenthaltungen	650
= abgegebene Stimmen	8.603
Entlastung wird erteilt	8.269

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2001 erteilt.

Wir möchten uns an dieser Stelle für die Teilnahme an den Gesellschafterbeschlüssen bedanken und sind der Meinung, dass die Abstimmungsergebnisse für sich sprechen.

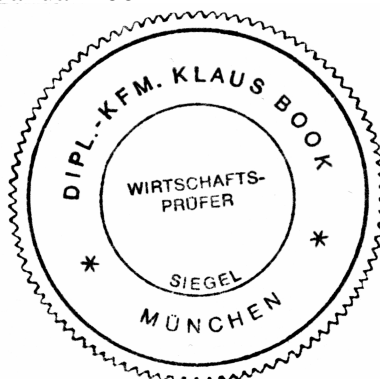
Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschußrechnung der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Düsseldorf KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2002 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. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschußrechnung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlußprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten 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. Ich bin der Auffassung, daß meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt."

München, den 29. Januar 2004




Klaus Book
Wirtschaftsprüfer

BILANZ ZUM

AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen (vgl. Anlage 4)		7.019.538,46	7.337
II. Finanzanlagen Wertpapiere des Anlagevermögens		0,00	350
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	759.149,33		529
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	196.583,85		223
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>9.662,59</u>	965.395,77	31
C. VERLUSTSONDERKONTEN DER GESELLSCHAFTER		5.625.181,81	5.192
		<u>13.610.116,04</u>	<u>13.662</u>
		=====	=====

31. DEZEMBER 2002

PASSIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. GESELLSCHAFTSKAPITAL			
1. Komplementärkapital	0,00		
2. Kommanditkapital	9.978.602,43		
3. Ausschüttungen	./. 2.587.171,57		
4. Sonstige Entnahmen	./. <u>1.596,61</u>	7.389.834,25	7.558
B. RÜCKSTELLUNGEN		255.112,92	5
C. VERBINDLICHKEITEN MIT EINER LAUFZEIT VON MINDESTENS VIER JAHREN		5.862.205,43	5.984
D. ANDERE VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.039,00		42
2. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>64.730,24</u>	96.769,24	73
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		6.194,20	0
		<u>13.610.116,04</u>	<u>13.662</u>
		=====	=====

IV. c) Gewinn- und Verlustrechnung 2002



	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	800.138,42		921
2. Zinsen und ähnliche Erträge	30.455,20		49
3. Sonstige Erträge	<u>67.355,39</u>	897.949,01	61
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	./.	321.468,02	./.
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./.	377.235,36	./.
6. Sonstige Aufwendungen	./.	<u>632.770,14</u>	./.
7. Jahresfehlbetrag		433.524,51	./.
		=====	===

IV. d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2002



	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €	
		zum 01.01.2002 €	zum 31.12.2002 €		
<u>Erträge</u>					
Mieterlöse	655.272,44	34.668,01	./.	5.211,03	684.729,42
Mietnebenkosten	144.865,98	13.530,28	./.	26.903,19	131.493,07
Zinsen und ähnliche					
Erträge	30.455,20	23.059,64	./.	100,12	53.414,72
Sonstige Erträge	67.355,39	2.712,26	./.	14.004,81	56.062,84
vereinnahmte MwSt.	0,00	8.145,69		129.168,99	137.314,68
	<u>897.949,01</u>	<u>82.115,88</u>		<u>82.949,84</u>	<u>1.063.014,73</u>
	-----	-----		-----	-----
 <u>Aufwendungen</u>					
Abschreibungen					
auf Sachanlagen	321.468,02	0,00		0,00	321.468,02
Zinsen und ähnliche					
Aufwendungen	377.235,36	0,00		0,00	377.235,36
Sonstige Aufwendungen	632.770,14	30.065,23	./.	285.310,82	377.524,55
bezahlte Vorsteuer	0,00	896,49		50.949,23	51.845,72
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	19.991,36		81.822,20	101.813,56
	<u>1.331.473,5</u>	<u>50.953,08</u>	./.	<u>152.539,39</u>	<u>1.229.887,21</u>
	-----	-----		-----	-----
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	433.524,51				
	=====				
		./.	31.162,80	./.	235.489,23
			=====		=====
Verlust lt. Einnahmen-Überschuss-Rechnung					166.872,48
					=====

V. Steuerliche Ergebnisse 1991 - 2002



Die steuerlichen Ergebnisse werden anhand einer Beteiligung von DM 100.000 zzgl. 5 % Agio (€ 51.129,19) dargestellt

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt bzw. Ergebnisprojektion	Ist -Ergebnis			Bemerkung
		lt. Betriebsprüfung	lt. Steuerbescheid	lt. Steuererklärung	
	DM	DM			
1991	- 25.820	- 31.314	1		
1992	- 1.987	272	1		
1993	- 1.651	- 1.115	1		
1994	- 1.298	- 261	1		
1995	- 937	- 875	1		
1996	- 678	- 6.116	2		
1997	- 666	- 5.623	2		
1998	- 343	- 5.232	2		
1999	3.182	- 2.000	2		
2000	3.483	- 8.006	3		
2001	<u>3.980</u>	<u>4.799</u>	3		
	- 22.735	- 55.471		Differenz: DM 32.736	
	€	€			
Summe in Euro	- 11.624	- 28.362			
2002	<u>2.170</u>	<u>- 887</u>			
	- 9.454	- 29.249		Differenz: € 19.795	

VI. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2002



Die Liquiditätsentwicklung wird anhand einer Beteiligung mit DM 105.000 (incl. Agio) oder € 53.685,65 dargestellt. Als persönliche Einkommensteuerbelastung wird durchgängig mit einem Steuersatz von 50 % gerechnet. Weitere Steuerbelastungen bleiben unberücksichtigt.

Jahr	gem. Prospekt				tatsächliche Ergebnisse			
	steuerliches Ergebnis DM	Steuerzahlung (-) erstattung (+) DM	Ausschüttung DM	Liquiditätsergebnis DM	steuerliches Ergebnis DM	Steuerzahlung (-) erstattung (+) DM	Ausschüttung DM	Liquiditätsergebnis DM
1991	-25.820	12.910	0	12.910	-31.314	15.657	0	15.657
1992	-1.987	994	5.200	6.194	272	-136	5.200	5.064
1993	-1.651	826	5.200	6.026	-1.115	558	5.200	5.758
1994	-1.298	649	5.200	5.849	-261	131	5.200	5.331
1995	-937	469	5.300	5.769	-875	438	5.300	5.738
1996	-678	339	5.500	5.839	-6.116	3.058	1.000	4.058
1997	-666	333	5.500	5.833	-5.623	2.812	0	2.812
1998	-343	172	5.750	5.922	-5.232	2.616	0	2.616
1999	3.182	-1.591	5.750	4.159	-2.000	1.000	0	1.000
2000	3.483	-1.742	6.250	4.509	-8.006	4.003	1.000	5.003
2001	3.980	-1.990	6.250	4.260	4.799	-2.400	1.500	-900
Summe DM	-22.735	11.368	55.900	67.268	-55.471	27.736	24.400	52.136
	€	€	€	€	€	€	€	€
Summe €	-11.624	5.812	28.581	34.393	-28.362	14.181	12.476	26.656
2002	2.170	-1.085	3.323	2.238	-887	444	895	1.339
	-9.454	4.727	31.904	36.631	-29.249	14.624	13.371	27.995

Das tatsächlich erzielte negative steuerliche Ergebnis ist bis einschließlich des Jahres 2002 um € 19.795 höher ausgefallen als kalkuliert.

Dies führte zu einer um € 9.897 höheren Steuererstattung.

Demgegenüber mussten die Ausschüttungen um insgesamt € 18.533 reduziert werden.

Insgesamt ergibt sich somit ein Liquiditätsergebnis, das nur um € 8.636 unter dem liegt, was der Prospekt erwarten lies.

VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 - 2002



	1992			1993		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.055,0	1.149,7	94,7	1.059,6	1.288,7	229,1
+ Einnahmen	1.885,9	1.932,4	46,5	1.954,2	2.011,6	57,4
- Ausgaben	-902,7	-828,9	73,8	-973,2	-954,5	18,7
- Ausschüttung	-978,6	-964,5	14,1	-978,6	-978,6	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen						
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.059,6	1.288,7	229,1	1.062,0	1.367,2	305,2

	1994			1995		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.062,0	1.367,2	305,2	1.061,8	1.346,1	284,3
+ Einnahmen	2.024,7	2.061,9	37,2	2.092,4	1.988,7	-103,7
- Ausgaben	-1.046,3	-1.017,1	29,2	-1.053,4	-1.021,6	31,8
- Ausschüttung	-978,6	-978,6	0,0	-997,4	-997,4	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen						
+ Anlagenabgänge	0,0	-87,3	-87,3	0,0	-208,2	-208,2
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.061,8	1.346,1	284,3	1.103,4	1.107,6	4,2

	1996			1997		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.103,4	1.107,6	4,2	1.148,3	604,1	-544,2
+ Einnahmen	2.167,4	1.345,3	-822,1	2.248,4	1.053,0	-1.195,4
- Ausgaben	-1.087,4	-1.206,1	-118,7	-1.174,3	-1.261,4	-87,1
- Ausschüttung	-1.035,1	-188,2	846,9	-1.035,1	0,0	1.035,1
- anrechenbare Steuern	0,0	-2,7	-2,7	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen						
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.148,3	604,1	-544,2	1.187,3	395,7	-791,6

VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 - 2002



	1998			1999		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.187,3	395,7	-791,6	1.231,5	470,3	-761,2
+ Einnahmen	2.312,5	1.253,3	-1.059,2	2.428,6	1.318,8	-1.109,8
- Ausgaben	-1.186,3	-1.131,6	54,7	-1.202,8	-1.100,4	102,4
- Ausschüttung	-1.082,0	0,0	1.082,0	-1.082,0	0,0	1.082,0
- anrechenbare Steuern	0,0	-0,1	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
- Anschaffungen						
+ Anlagenabgänge	0,0	-47,0	-47,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.231,5	470,3	-761,2	1.375,3	688,6	-686,7

	2000			2001		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.375,3	688,6	-686,7	1.472,0	1.868,0	396,0
+ Einnahmen	2.482,9	2.616,2	133,3	2.603,7	1.658,4	-945,3
- Ausgaben	-1.210,0	-1.168,1	41,9	-1.423,1	-1.260,2	162,9
- Ausschüttung	-1.176,2	-188,2	988,0	-1.176,2	-282,3	893,9
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen						
+ Anlagenabgänge	0,0	-80,5	-80,5	0,0	-2,2	-2,2
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.472,0	1.868,0	396,0	1.476,4	1.981,7	505,3

	2002		
	Nach Umrechnung in EURO		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	754,9	1.013,2	258,3
+ Einnahmen	1.366,1	728,1	-638,0
- Ausgaben	-791,5	-962,2	-170,7
- Ausschüttung	-625,4	-168,4	457,0
- anrechenbare Steuern	0,0	-1,6	-1,6
- Anschaffungen			
+ Anlagenabgänge	0,0	3,8	3,8
= Liquiditätsreserve Jahresende	704,1	612,9	-91,2



ILG

PLANUNGSGESELLSCHAFT
FÜR INDUSTRIE- UND LEASING
FINANZIERUNGEN MBH

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0, Telefax: 089 - 88 96 98 - 11

e-mail: info@ilg-fonds.de

Internet: www.ilg-fonds.de