



**Immobilien-Fonds Nr. 25**  
**TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.**  
**Objekt Leipzig-Portitz KG**  
**Bericht über die Geschäftsjahre 2008 und 2009**  
**Vorabbericht Geschäftsjahr 2010**





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2008 .....</b>	<b>3</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2008 .....	3
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung .....	3
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	3
c) Soll- Ist – Vergleichsrechnung anhand des Prospekts .....	5
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2008 .....	6
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve.....	6
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve zum 31.12.2008.....	7
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	7
3. Ausschüttung 2008.....	9
4. Steuerliches Ergebnis 2008 .....	9
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2009 .....	9
6. Kapitalbindung.....	10
<b>II. Jahresabschluß 2008 .....</b>	<b>11</b>
1. Bilanz zum 31.12.2008 .....	11
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01 bis zum 31.12 2008 .....	13
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008 .....	14
4. Bestätigungsvermerk 2008 .....	15
<b>III. Bericht zum Geschäftsjahr 2009 .....</b>	<b>16</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01.-31.12.2009 .....	16
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung .....	16
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	16
c) Soll- Ist – Vergleichsrechnung anhand des Prospekts .....	18
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 .....	19
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve.....	19
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve zum 31.12.2009.....	19
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	20
3. Ausschüttung 2009.....	21
4. Steuerliches Ergebnis 2009 .....	21
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010 .....	21
6. Kapitalbindung.....	22
<b>IV. Jahresabschluss 2009.....</b>	<b>23</b>
1. Bilanz zum 31.12.2009 .....	23
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis zum 31.12.2009 .....	25
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009 .....	26
4. Bestätigungsvermerk 2009 .....	27

<b>V. Aktuelle Informationen</b> .....	<b>28</b>
1. Informationen zu einzelnen Mietverhältnissen .....	28
2. Umbau des Einkaufszentrums und neues Flächenkonzept.....	29
a) Ankermieter .....	29
b) Neuer Food – Court Bereich .....	32
c) Bestandsflächen .....	33
d) Gesamtübersicht über den künftigen Mieterbesatz und die damit einhergehenden künftigen Mieteinnahmen .....	35
e) Vermietungssituation - Bewertung .....	36
f) Autobahnausbau /Parkplatzsanierung.....	37
g) Baugenehmigung.....	37
h) Bauablauf .....	39
i) Kosten des Umbaus und deren Finanzierung .....	39
j) Jahresabschluss 2010 (Hochrechnung).....	43
k) Ermittlung der Liquiditätsreserve nach Umbau (Hochrechnung).....	44
l) Prognoserechnung 2011 – 2015.....	45
m) Fazit.....	47
n) Gesellschafterbeschluss .....	47
3. Zweitmarkt.....	47
<b>VI. Gesellschafterbeschlüsse 2007</b> .....	<b>48</b>
<b>VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 – 2009</b> .....	<b>49</b>
<b>VIII. Steuerliche Ergebnisse 1995 – 2009</b> .....	<b>52</b>

1. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2008

a) **Soll-Ist-Vergleichsrechnung**

Nachfolgend werden die Abweichungen der Ist-Zahlen des Jahresabschlusses 2008 gegenüber der im Geschäftsbericht 2004 unter Ziff. II.4 abgedruckten Prognose für die Jahre 2005 bis 2009 dargestellt.

	gem. neuer Prognose  T€	gem. Jahresab- schluss  T€	Abweichung *
Mieteinnahmen einschl. Mietausfallwagnis	865,8	900,9	+ 35,1
Zinseinnahmen	25,5	58,6	+ 33,1
Sonstige Einnahmen	0,0	8,6	+ 8,6
<b>Einnahmen</b>	<b>891,3</b>	<b>968,1</b>	<b>+ 76,8</b>
Tilgung	223,6	223,6	0,0
Zinsen	<u>278,8</u>	<u>278,8</u>	<u>0,0</u>
Annuität	502,4	502,4	0,0
Reparaturaufwand	35,0	13,3	+ 21,7
Nebenkosten	49,9	54,7	- 4,8
Verwaltungskosten objektbezogen	49,6	49,6	0,0
Verwaltungskosten fondsbezogen	21,3	21,3	0,0
Prüfungskosten	5,1	5,6	- 0,5
Sonstige Kosten	0,0	3,7	- 3,7
<b>Ausgaben</b>	<b>663,3</b>	<b>650,6</b>	<b>+ 12,7</b>
Zusammenfassung:			
Einnahmenmehrung			+ 76,8
./ . Ausgabenminderung			+ 12,7
<b>Liquiditätsmehrung</b>			<b>+ 89,5</b>
<b>Informatorisch:</b>			
<b>Darlehensstand 31.12.2008</b>	<b>6.461,5</b>	<b>6.461,5</b>	<b>0,0</b>

\* Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospekt-/Prognosewert  
 Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospekt-/Prognosewert

b) **Erläuterungen zu den Abweichungen**

Gegenüber der neuen Prognoserechnung wurde im Geschäftsjahr 2008 ein um T€ 89,5 besseres wirtschaftliches Ergebnis erzielt.

## Mieteinnahmen: Mehreinnahmen T€ 35,1

Die tatsächlichen Mieteinnahmen 2008 beliefen sich auf T€ 900,9. Das sind T€ 32,3 mehr als im Jahr 2007. Beim Hauptmieter SPAR Handels AG konnte die Miete zum 01.04.2008 aufgrund der mietvertraglichen Indexklausel an die gestiegenen Lebenshaltungskosten angepasst werden und erhöhte sich um ca. 7,4 %.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über den Vermietungs- und Nutzungsstand zum 31.12.2008 und die Zahlungen der Mieter im Jahr 2008. **Die Vermietungsquote zum 31.12.2008 lag bei ca. 98 %.**

Nr. Mietfläche	Mieter zum 31.12.08	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Jahresmiete in €
1	Spar Handels AG	Sonderpostenmarkt Th. Philipps	5.299,67	667.492
2/20	Theo Albrecht u.a.	ALDI-Lebensmittelmarkt	767,83	61.355
3	Schlecker	Drogeriemarkt	176,13	19.112
4	nicht vermietet	ehem. Post	134,65	0
5/11	Han Lan Nuong	Geschenkartikel	125,23	9.600
6	Corte	Eiscafe	128,83	3.908
7	Martin	Apotheke	146,60	25.508
8	Immisch	Sonnenstudio	102,89	13.960
9	Gionnakis	Restaurant	419,33	17.088
10	Voigt	Friseur	81,19	14.614
12/21	Dietrich	Getränke	115,00	8.228
13-17b	Kik	Textilien	482,44	32.941
17a	Friedrichs	Schuh- und Schlüsseldienst	25,00	9.126
18	Schwik	Schreib- und Spielwaren	48,69	8.710
19	Franke	Blumen	47,36	6.396
-	Verschiedene	Bankomat, Post-Brieffachanlage, Standmieten	0,00	8.167
			<b>8.100,84</b>	<b>* 906.205</b>

\* Der Differenzbetrag von T€ 5,3 gegenüber den Mieteinnahmen laut Jahresabschluss/Soll-Ist-Vergleich (T€ 900,9) beruht auf im Jahresabschluss berücksichtigten Forderungsverlusten wegen Insolvenz der ehemaligen Mieter Fashion Point (Bekleidung) und Corte (Eiscafe)

## Zinseinnahmen: Mehreinnahmen T€ 33,1

Die höheren Zinseinnahmen resultieren aus eine aufgrund der einbehaltenen Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2007 überplanmäßigen Liquiditätsreserve.

## Sonstige Einnahmen: Mehreinnahmen T€ 8,6

Die zum 14.01.2008 fälligen Pfandbriefe der langfristigen Anlage der Liquiditätsreserve erzielten aufgrund eines höheren Endkurses einen Veräußerungsgewinn i.H.v. T€ 8,6. Zur Wiederanlage siehe unten Ziff. 2.c).

## Reparaturaufwand: Minderaufwand T€ 21,7

Die entstandenen Reparaturkosten von T€ 13,3 entfielen auf eine Vielzahl kleinerer Reparaturen.

**Nebenkosten: Mehraufwand T€ 4,8**

Die Nebenkosten 2008 waren mit den Mietern im Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht endgültig abgerechnet.

**Sonstige Kosten: Mehraufwand T€ 3,7**

Hierbei handelt es sich um Kosten des Projektentwicklers für die Mitwirkung an dem neuen Flächenkonzept und den neuen Mietverträgen.

**c) Soll- Ist – Vergleichsrechnung anhand des Prospekts**

Aus Gründen der Vollständigkeit werden nachfolgend die Abweichungen der Ist-Zahlen des Jahresabschlusses 2008 gegenüber den Prognosewerten gemäß Prospekt dargestellt.

	gem. Prospekt T€	gem. Jahresabschluss T€	Abweichung zum Prospekt * T€
Mieteinnahmen einschl. Mietausfallwagnis	1.379,4	900,9	- 478,5
Zinseinnahmen	77,3	58,6	- 18,7
Sonstige Einnahmen	0,0	8,6	+ 8,6
<b>Einnahmen</b>	<b>1.456,7</b>	<b>968,1</b>	<b>- 488,6</b>
Tilgung	132,6	223,6	- 91,0
Zinsen	<u>519,1</u>	<u>278,8</u>	<u>+ 240,3</u>
Annuität	651,7	502,4	+ 149,3
Reparaturaufwand	48,4	13,3	+ 35,1
Nebenkosten	49,9	54,7	- 4,8
Verwaltungskosten objektbezogen	49,6	49,6	0,0
Verwaltungskosten fondsbezogen	21,3	21,3	0,0
Prüfungskosten	5,1	5,6	- 0,5
Sonstige Kosten	0,0	3,7	- 3,7
<b>Ausgaben</b>	<b>826,0</b>	<b>650,6</b>	<b>+ 175,4</b>
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung			- 488,6
./. Ausgabenminderung			+ 175,4
<b>Liquiditätsminderung</b>			<b>- 313,2</b>
<b>Informativ:</b>			
<b>Darlehensstand 31.12.2008</b>	<b>6.798,8</b>	<b>6.461,5</b>	<b>+ 328,0</b>

\* Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospekt-/Prognosewert

Gegenüber den ursprünglich prognostizierten Mieteinnahmen wurden unter Einbeziehung eines mit T€ 37,3 kalkulierten Mietausfallwagnisses in 2008 ca. T€ 478,5 weniger eingenommen als ursprünglich prognostiziert. Die hohe Abweichung ist darauf zurückzuführen, dass auf sämtlichen Mietflächen (außer SPAR) aufgrund des stark gesunkenen allgemeinen

Mietzinsniveaus Anschlussvermietungen in der Vergangenheit nur zu wesentlich geringeren als den ursprünglich prospektierten Mietzinsen erfolgen konnten.

Mindereinnahmen in Höhe von T€ 27,2 entfallen auf die leerstehende ehemalige Postmietfläche.

Die geringeren Zinseinnahmen sind auf das stark gesunkene Zinsniveau bei Geldanlagen zurückzuführen.

Die Einsparung bei der jährlichen Annuität und der per 31.12.2008 um T€ 328 niedrigere Darlehensstand resultieren aus den seit 2005 niedrigeren Zinszahlungen bei gleichzeitig höheren Tilgungsleistungen (siehe dazu Geschäftsbericht 2004, S. 10).

### 2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2008

#### a) Ermittlung der Liquiditätsreserve

	<b>laut Prospekt</b>	<b>Ist- Ergebnis</b>	<b>Abweichung zur neuen Prognose</b>	<b>Abweichung zum Prospekt</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Liquiditätsreserve per 01.01.2008	1.014,5	1.550,8	+ 472,9	+ 536,3
+ Summe Einnahmen 2008	1.456,7	968,1	+ 76,8	- 488,6
- Summe Ausgaben 2008	- 826,0	- 650,6	+ 12,7	+ 175,4
<b>= Zwischensumme</b>	<b>1.645,2</b>	<b>1.868,3</b>	<b>+ 562,4</b>	<b>+ 223,1</b>
- Ausschüttung 2008	- 676,8	- 0,0	+ 282,0	+ 676,8
<b>Liquiditätsreserve per 31.12.2008</b>	<b>968,4</b>	<b>1.868,3</b>	<b>+ 844,4*</b>	<b>+ 899,9*</b>

\* i.H.v. 564,0 ist positive Abweichung der Liquiditätsreserve auf die 2007 und 2008 einbehaltenen Jahresausschüttungen (i. H. v. 2,5 % des Zeichnungsbetrags ohne Agio) zurückzuführen.

Geringfügige Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen



**b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve zum 31.12.2008**

	T€	T€	T€
1. Finanzanlagen		943,1	
2. Umlaufvermögen			
Guthaben bei Kreditinstituten	886,2		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	101,3		
Sonstige Vermögensgegenstände	3,7	991,2	
3. Rechnungsabgrenzungsposten		0,1	1.934,4
<b>Abzüglich</b>			
4. Rückstellungen		5,6	
5. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28,2		
Sonstige Verbindlichkeiten	31,7	59,9	
6. Rechnungsabgrenzungsposten		0,6	66,1
<b>= Liquiditätsreserve per 31.12.2008</b>			<b>1.868,3</b>

**c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen**

**Finanzanlagen**

	Nennwert €	Fälligkeit	Anschaffungskurs %	Kurs zum 31.12.2008 %	Zins %	Bilanzwert €
- Pfandbriefe Landesbank Baden- Württemberg	960.000	14.11.09	98,24	99,50	3,0	943.123
<b>= gesamt</b>	<b>960.000</b>					<b>943.123</b>

Der Marktwert der Pfandbriefe zum 31.12.2008 lag bei € 955.200.

**Guthaben bei Kreditinstituten**

	T€
Guthaben bei LBBW, Stuttgart und Mannheim (Festgeld)	867,9
Laufendes Konto	11,0
Kasse	0,2
Kautionskonten	7,1
<b>Summe</b>	<b>886,2</b>

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	T€
div. Mieter, Miete und Nebenkosten (ca. T€ 61,2 ausgeglichen in 2009)	101,2
<b>Summe</b>	<b>101,2</b>

**Sonstige Vermögensgegenstände**

	T€
Zinsabgrenzungen Wertpapiere u. Festgeld	3,6
Kosten Rechtsnachfolge	0,1
<b>Summe</b>	<b>3,7</b>

**Rechnungsabgrenzungsposten**

	T€
GEMA, Gebühren 2009 (ausgeglichen in 2009)	0,1
<b>Summe</b>	<b>0,1</b>

**Rückstellungen**

	T€
Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2008 (ausgeglichen in 2009)	5,6
<b>Summe</b>	<b>5,6</b>

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

	T€
div. Dienstleister, Leistungen zum Jahresende 2008 (ausgeglichen in 2009)	1,5
ILG ICV -Center-Verwaltung, Verwaltungskosten 2008 (ausgeglichen in 2009)	26,4
Diverse (ausgeglichen in 2009)	0,3
<b>Summe</b>	<b>28,2</b>

**Sonstige Verbindlichkeiten**

	T€
div. Gesellschafter, noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	4,3
div. Mieter, Nebenkostenguthaben (ausgeglichen in 2009)	2,3
Umsatzsteuer November, Dezember 2008 (ausgeglichen in 2009)	17,8
Mietkautionen verschiedene Mieter	7,1
Depotgebühren 2008 (ausgeglichen in 2009)	0,2
<b>Summe</b>	<b>31,7</b>

### **3. Ausschüttung 2008**

Eine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2008 erfolgte nicht. Zu den Gründen wird auf das Gesellschafterrundschreiben Nr. 29 vom 14.01.2009 und unten Ziff. II.5 verwiesen.

### **4. Steuerliches Ergebnis 2008**

Auf eine Beteiligung in Höhe von € 105.000 inkl. 5 % Agio entfällt im Geschäftsjahr 2008 ein Gewinn aus Vermietung und Verpachtung von

**€ 3.460.**

Dies ist um € 1.924 weniger als prospektiert. Die Abweichung beruht auf den niedrigeren Miet- und Zinseinnahmen.

### **5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2009**

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt der erbschaft- und schenkungssteuerliche Wert € 38.905.

## 6. Kapitalbindung

Eine Gegenüberstellung der per 31.12.2008 erzielten steuerlichen Ergebnisse, der daraus resultierenden Steuerersparnisse und der erfolgten Ausschüttungen mit den entsprechenden Prospektangaben ergibt nachfolgende Liquiditätsbetrachtung bzw. Aussage zum gebundenen Kapital. Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit den Prospektangaben erfolgt die nachfolgende Darstellung auf DM-Basis!

Jahr	Kapital-Einzahlg. (-) Ausschüttungen (+) DM	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) DM	Steuer- Satz %	Steuer- zahlung (-) Steuer- erstattung (+) DM	Gebundenes Kapital DM	Gebundenes Kapital Prospekt DM	Abwei- chung DM
1995	- 105.000 + 1.375	-89.741					
1996	+ 5.500	+ 2.696					
1997	+ 5.500	+ 2.593					
1998	+ 5.500	+ 1.325					
1999	+ 3.500	+ 2.833					
2000	+ 3.500	+ 2.171					
2001	+ 6.800	+ 6.256					
2002	+ 3.750	+ 3.151					
2003	+ 3.000	+ 3.215					
2004	+ 3.000	+ 2.581					
2005	+ 2.500	+ 2.566					
2006	+ 2.500	+ 2.636					
2007	0	+ 2.963					
2008	0	+ 3.460					
IST			50	+ 25.647	32.928	15.407	- 17.521
	- 58.575	- 51.295	40	+ 20.518	38.057	18.315	- 19.742
			30	+ 15.388	43.187	21.295	- 21.892
Prospekt	- 30.125	- 29.436					
Differenz	- 28.450	- 21.859					

Die gegenüber den Prospektvorgaben bis einschließlich 2008 um insgesamt DM 28.450 geringeren Ausschüttungen werden durch die um DM 21.859 höheren steuerlichen Verluste je nach persönlichem Steuersatz teilweise kompensiert. Die gegenüber den Vorjahren per Saldo wesentlich höhere negative Abweichung bei der Ausschüttung beruht auch auf den einbehaltenen Ausschüttungen 2007 und 2008. Die gegenüber den Vorjahren gestiegene Kapitalbindung beruht auf den einbehaltenen Ausschüttungen bei gleichzeitig zu versteuern den Buchgewinnen.

1. Bilanz zum 31.12.2008

AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
1. Sachanlagen	5.445.997,76		5.599
2. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>943.123,20</u>	6.389.120,96	921
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	101.273,32		52
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	3.733,84		53
3. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>886.237,97</u>	991.245,13	587
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN</b>			
		126,17	0
		<u>7.380.492,26</u>	<u>7.212</u>

**PASSIVA**

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	127.822,97		128
2. Kommanditkapital	11.038.791,72		11.039
3. Kapitalrücklage (Agio)	543.503,27		543
	<u>11.710.117,96</u>		
4. Kapitalrückführung	- 34.895,67		- 35
5. Ausschüttungen	- 5.116.893,20		- 5.117
6. sonstige Einnahmen	- 185,66		0
7. Bilanzverlust	- 5.705.260,88	852.882,55	- 6.093
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		5.624,21	5
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 232.969,40	6.461.489,40		6.685
2. Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 28.249,31	28.249,31		31
3. sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 31.676,36	<u>31.676,36</u>	6.521.415,07	25
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN</b>			
		570,43	1
		<u>7.380.492,26</u>	<u>7.212</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01 bis zum 31.12 2008

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.009.506,41	960
2. sonstige betriebliche Erträge	17.394,61	41
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 152.918,00	- 153
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 248.749,79	- 233
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60.686,18	45
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>278.770,04</u>	- <u>288</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	407.149,37	372
8. sonstige Steuern	- <u>18.872,80</u>	- <u>19</u>
9. Jahresüberschuss	388.276,57	353
10. Verlustvortrag	- <u>6.093.537,45</u>	- <u>6.446</u>
11. Bilanzverlust	<u>5.705.260,88</u>	- <u>6.093</u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2008 €	zum 31.12.2008 €	
<b>ERTRÄGE</b>				
Umsatzerlöse	1.009.506,41	39.670,15 -	60.389,26	988.787,30
Zinsen und ähnliche Erträge	60.686,18	28.908,82 -	3.580,33	86.014,67
Sonstige Erträge	17.394,61	6.228,92 -	15.521,60	8.101,93
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	2.235,18	184.630,78	186.865,96
	<u>1.087.587,20</u>	<u>77.043,07</u>	<u>105.139,59</u>	<u>1.269.769,86</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Abschreibungen auf Sachan- lagen	152.918,00	0,00	0,00	152.918,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	278.770,04	0,00	0,00	278.770,04
Grundsteuer	18.872,80	0,00	0,00	18.872,80
Sonstige Aufwendungen	248.749,79	20.404,11 -	29.366,12	239.787,78
bezahlte Vorsteuer	0,00	4.891,86	37.233,78	42.125,64
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	12.591,94	134.881,63	147.473,57
	<u>699.310,63</u>	<u>37.887,91</u>	<u>142.749,29</u>	<u>879.947,83</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>388.276,57</u>			
		<u>39.155,16</u> -	<u>37.609,70</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschuss Rechnung				<u>389.822,03</u>



### 4. Bestätigungsvermerk 2008

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 TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2008 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 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 27. Juli 2009



  
Georg Diepolder  
Wirtschaftsprüfer

#### 1. Laufende Rechnung vom 01.01.-31.12.2009

##### a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung

Nachfolgend werden die Abweichungen der Ist-Zahlen des Jahresabschlusses 2009 gegenüber der im Geschäftsbericht 2004 unter Ziff. II.4 abgedruckten Prognose für die Jahre 2005 bis 2009 dargestellt.

	gem. neuer Prognose T€	gem. Jahresab- schluss T€	Abweichung *
Mieteinnahmen einschl. Mietausfallwagnis	866,8	908,1	+ 41,3
Zinseinnahmen	24,5	38,8	+ 14,3
Sonstige Einnahmen	0,0	16,9	+ 16,9
<b>Einnahmen</b>	<b>891,3</b>	<b>963,8</b>	<b>+ 72,5</b>
Tilgung	233,0	233,0	0,0
Zinsen	269,4	269,4	0,0
Annuität	502,4	502,4	0,0
Reparaturen	35,0	6,0	+ 29,0
Umbau (Planungskosten)	0,0	45,9	- 45,9
Reparatur-/Umbauaufwand	35,0	51,9	- 16,9
Nebenkosten	50,8	49,7	+ 1,1
Verwaltungskosten objektbezogen	50,4	50,4	0,0
Verwaltungskosten fondsbezogen	21,6	21,6	0,0
Prüfungskosten	5,6	5,7	- 0,1
Sonstige Kosten	0,0	0,6	- 0,6
<b>Ausgaben</b>	<b>665,8</b>	<b>682,3</b>	<b>- 16,5</b>
Zusammenfassung:			
Einnahmenmehrung			+ 72,5
+ Ausgabenminderung			- 16,5
<b>Liquiditätsmehrung</b>			<b>+ 56,0</b>
<b>Informatorisch:</b>			
<b>Darlehensstand 31.12.2008</b>	<b>6.228,5</b>	<b>6.228,5</b>	<b>0,0</b>

\* Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospekt-/Prognosewert  
 Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospekt-/Prognosewert

##### b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Gegenüber der neuen Prognoserechnung wurde im Geschäftsjahr 2009 ein um T€ 56,0 besseres wirtschaftliches Ergebnis erzielt.

#### Mieteinnahmen: Mehreinnahmen T€ 41,3

Die tatsächlichen Mieteinnahmen 2009 beliefen sich auf T€ 907,4. Das sind T€ 7,2 mehr als im Jahr 2008.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über den Vermietungs- und Nutzungsstand zum 31.12.2009 und die Zahlungen der Mieter im Jahr 2009. **Die Vermietungsquote zum 31.12.2009 lag bei ca. 98 %.**

Nr. Mietfläche	Mieter zum 31.12.09	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Jahresmiete in €
1	Spar Handels AG	Sonderpostenmarkt Th. Philipps	5.299,67	<b>679.176</b>
2/20	Theo Albrecht u.a.	ALDI-Lebensmittelmarkt	767,83	<b>60.716</b>
3	Schlecker	Drogeriemarkt	176,13	<b>15.556</b>
4	nicht vermietet	ehem. Post	134,65	<b>0</b>
5/11	Han Lan Nuong	Geschenkartikel	125,23	<b>9.600</b>
6	Ing. Büro	ehem. Eiscafe (temporäre Nutzung)	128,83	<b>1.500</b>
7	Martin	Apotheke	146,60	<b>25.508</b>
8	Immisch	Sonnenstudio	102,89	<b>14.241</b>
9	Gionnakis	Restaurant	419,33	<b>17.088</b>
10	Voigt	Friseur	81,19	<b>14.614</b>
12/21	Dietrich	Getränke	115,00	<b>9.660</b>
13-17b	Kik	Textilien	482,44	<b>33.591</b>
17a	Friedrichs	Schuh- und Schlüsseldienst	25,00	<b>6.329</b>
18	Bünthe	Schreib- und Spielwaren	48,69	<b>9.581</b>
19	Franke	Blumen	47,36	<b>6.396</b>
-	Verschiedene	Bankomat, Post-Brieffachanlage, Standmieten	0,00	<b>3.835</b>
			<b>8.100,84</b>	<b>* 907.391</b>

\* Der Differenzbetrag von T€ 0,7 gegenüber den Mieteinnahmen laut Jahresabschluss/Soll-Ist-Vergleich (T€ 908,1) beruht auf einem entsprechendem Zahlungseingang auf bereits ausgebuchte Forderungen des Mieters Corte (ehem. Eiscafe)

#### Zinseinnahmen: Mehreinnahmen T€ 14,3

Die höheren Zinseinnahmen resultieren aus der wegen den einbehaltenen Ausschüttungen überplanmäßig hohen Geldanlage.

#### Sonstige Einnahmen: Mehreinnahmen T€ 16,9

Die im Vorjahr erworbenen Hypotheken-Pfandbriefe der Westdeutschen-Immobilienbank wurden bei Endfälligkeit eingelöst. Der Veräußerungsgewinn betrug € 16.876.

#### Reparatur-/Umbaufwand: Minderausgaben T€ 16,9

Es fielen 2009 nur Kleinreparaturen an.

Im Zusammenhang mit dem für 2010 geplanten Umbau entstanden 2009 Kosten von T€ 45,9. Sie verteilen sich auf den Projektentwickler, der das Konzept erstellt hatte und an dem Zustandekommen der 10-Jahres-Mietverträge mit ALDI, Kik, Huster und Th. Philipps

maßgeblich mitgewirkt hat, auf erforderliche Gutachten (Schallschutz, Verkehrsführung, Parkplatzentwässerung) und den mit der Planung beauftragten Architekten.

#### Nebenkosten: Mehrausgaben T€ 1,1

Die Nebenkosten 2009 waren mit den Mietern im Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht abgerechnet.

#### c) Soll- Ist – Vergleichsrechnung anhand des Prospekts

Aus Gründen der Vollständigkeit werden nachfolgend die Abweichungen der Ist-Zahlen des Jahresabschlusses 2009 gegenüber den Prognosewerten gemäß Prospekt dargestellt. Zur Erläuterung der Abweichungen bei den Mieteinnahmen wird auf die entsprechenden Ausführungen in den früheren Geschäftsberichten verwiesen.

	gem. Prospekt T€	gem. Jahresabschluss T€	Abweichung zum Prospekt * T€
Mieteinnahmen einschl. Mietausfallwagnis	1.400,4	908,1	- 492,3
Zinseinnahmen	75,4	38,8	- 36,6
Sonstige Einnahmen	0,0	16,9	+ 16,9
<b>Einnahmen</b>	<b>1.475,8</b>	<b>963,8</b>	<b>- 512,0</b>
Tilgung	142,5	233,0	- 90,5
Zinsen	<u>509,2</u>	<u>269,4</u>	<u>+ 239,8</u>
Annuität	651,7	502,4	+ 149,3
Reparaturen	48,3	6,0	+ 42,3
Umbau (Planungskosten)	<u>0,0</u>	<u>45,9</u>	<u>- 45,9</u>
Reparatur-/Umbaufwand	48,3	51,9	- 3,6
Nebenkosten	50,8	49,7	+ 1,1
Verwaltungskosten objektbezogen	50,4	50,4	0,0
Verwaltungskosten fondsbezogen	21,6	21,6	0,0
Prüfungskosten	5,7	5,7	0,0
Sonstige Kosten	0,0	0,6	- 0,6
<b>Ausgaben</b>	<b>828,5</b>	<b>682,3</b>	<b>+ 146,2</b>
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung			- 512,0
./ Ausgabenminderung			+ 146,2
<b>Liquiditätsminderung</b>			<b>- 365,8</b>
<b>Informativ:</b>			
<b>Darlehensstand 31.12.2009</b>	<b>6.656,0</b>	<b>6.228,5</b>	<b>+ 427,5</b>

\* Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert  
 Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert

**2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2009**

**a) Ermittlung der Liquiditätsreserve**

	<b>laut Prospekt</b>	<b>Ist- Ergebnis</b>	<b>Abweichung zur neuen Prognose</b>	<b>Abweichung zum Prospekt</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Liquiditätsreserve per 01.01.2009	968,4	1.868,3	+ 844,4	+ 899,9
+ Summe Einnahmen 2009	1.475,8	963,8	+ 72,5	- 512,0
- Summe Ausgaben 2009	- 828,5	- 682,3	- 16,5	+ 146,2
<b>= Zwischensumme</b>	<b>1.615,8</b>	<b>2.149,8</b>	<b>+ 900,4</b>	<b>+ 534,1</b>
- Ausschüttung 2009	- 676,8	- 0,0	+ 282,0	+ 676,8
<b>Liquiditätsreserve per 31.12.2009</b>	<b>939,0</b>	<b>2.149,8</b>	<b>+ 1.182,4</b>	<b>+ 1.210,9</b>

i.H.v. T€ 846,0 ist positive Abweichung der Liquiditätsreserve auf die einbehaltenen Jahresausschüttungen 2007 bis 2009 i.H.v. jeweils 2,5 % zurückzuführen.

Geringfügige Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen

**b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve zum 31.12.2009**

	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
1. Finanzanlagen		0,0	
2. Umlaufvermögen			
Guthaben bei Kreditinstituten	2.141,1		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	79,1		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,6</u>	2.220,8	
3. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,1</u>	2.220,9
<b>abzüglich</b>			
4. Rückstellungen		5,7	
5. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48,7		
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>16,1</u>	64,8	
6. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,5</u>	71,0
<b>= Liquiditätsreserve per 31.12.2009</b>			<b>2.149,9</b>

**c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen**

**Guthaben bei Kreditinstituten**

	T€
Guthaben bei LBBW, Stuttgart und Mannheim (Festgeld)	1.512,1
Laufendes Konto	621,8
Kasse	0,1
Kautionskonten	7,1
<b>Summe</b>	<b>2.141,1</b>

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	T€
div. Mieter, Miete und Nebenkosten ( T€ 6,5 , zzgl. T€ 47 pauschal für noch nicht abgerechnete Nebenkosten 2008 und 2009)	53,1
ILG, Erstattung Kosten Vorortverwaltung 2008 – 2009	26,0
<b>Summe</b>	<b>101,2</b>

**Sonstige Vermögensgegenstände**

	T€
Zinsabgrenzungen Wertpapiere u. Festgeld	0,6
<b>Summe</b>	<b>0,6</b>

**Rechnungsabgrenzungsposten**

	T€
GEMA, Gebühren 2010 (ausgeglichen 2010)	0,1
<b>Summe</b>	<b>0,1</b>

**Rückstellungen**

	T€
Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2009 (ausgeglichen in 2010)	5,7
<b>Summe</b>	<b>5,7</b>

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
div. Dienstleister, Leistungen zum Jahresende 2009 (ausgeglichen in 2010)	3,8
PNU Unternehmensberatung , Neuvermietungskonzept (ausgeglichen in 2010)	17,9
ILG ICV -Center-Verwaltung, Hausmeister u. Verwaltungskosten 2009 (ausgeglichen 2010)	24,2
Diverse	0
<b>Summe</b>	<b>45,9</b>

#### Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
div. Gesellschafter, noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	4,3
Umsatzsteuer November, Dezember 2009 (ausgeglichen in 2010)	4,7
Mietkautionen verschiedene Mieter	7,1
<b>Summe</b>	<b>16,1</b>

#### 3. Ausschüttung 2009

Eine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2009 erfolgte nicht.

#### 4. Steuerliches Ergebnis 2009

Auf eine Beteiligung in Höhe von € 105.000 inkl. 5 % Agio entfällt im Geschäftsjahr 2009 ein Gewinn aus Vermietung und Verpachtung von

**€ 3.328.**

Dies ist um € 2.292 weniger als prospektiert. Die Abweichung beruht auf den niedrigeren Miet- und Zinseinnahmen.

#### 5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt der erbschaft- und schenkungssteuerliche Wert € 43.627. (Wert aufgrund höherer Liquiditätsreserve höher als im Vorjahr).

## 6. Kapitalbindung

Eine Gegenüberstellung der per 31.12.2009 erzielten steuerlichen Ergebnisse, der daraus resultierenden Steuerersparnisse und der erfolgten Ausschüttungen mit den entsprechenden Prospektangaben ergibt nachfolgende Liquiditätsbetrachtung bzw. Aussage zum gebundenen Kapital. Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit den Prospektangaben erfolgt die nachfolgende Darstellung auf DM-Basis!

Jahr	Kapital-Einzahlg. (-) Ausschüttungen (+) DM	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) DM	Steuer- Satz %	Steuer- zahlung (-) Steuer- erstattung (+) DM	Gebundenes Kapital DM	Gebundenes Kapital Prospekt DM	Abwei- chung DM
1995	- 105.000 + 1.375	-89.741					
1996	+ 5.500	+ 2.696					
1997	+ 5.500	+ 2.593					
1998	+ 5.500	+ 1.325					
1999	+ 3.500	+ 2.833					
2000	+ 3.500	+ 2.171					
2001	+ 6.800	+ 6.256					
2002	+ 3.750	+ 3.151					
2003	+ 3.000	+ 3.215					
2004	+ 3.000	+ 2.581					
2005	+ 2.500	+ 2.566					
2006	+ 2.500	+ 2.636					
2007	0	+ 2.963					
2008	0	+ 3.460					
2009	0	+ 3.328					
IST			50	+ 23.984	34.591	12.217	- 22.374
	- 58.575	-47.967	40	+ 19.187	39.388	14.599	- 24.789
			30	+ 14.390	44.185	16.980	- 27.205
Prospekt	- 24.125	- 23.816					
Differenz	- 34.450	- 24.151					

Die gegenüber den Prospektvorgaben bis einschließlich 2009 um insgesamt DM 34.450 geringeren Ausschüttungen werden durch die um per Saldo DM 24.151 höheren steuerlichen Verluste je nach persönlichem Steuersatz teilweise kompensiert. Die gegenüber dem Vorjahr per Saldo höhere negative Abweichung bei der Ausschüttung beruht auf der einbehaltenen Ausschüttungen 2009. Die gegenüber dem Vorjahr gestiegene

Kapitalbindung beruht auf der einbehaltenen Ausschüttung bei gleichzeitig zu versteuernden Buchgewinnen.



1. Bilanz zum 31.12.2009

AKTIVA	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
1. Sachanlagen	5.293.079,76		5.446
2. Finanzanlagen Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>0,00</u>	5.293.079,76	943
 B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	79.068,09		101
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	574,11		4
3. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>2.141.124,23</u>	2.220.766,43	886
 C. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN		128,92	0
		<u><u>7.513.975,11</u></u>	<u><u>7.380</u></u>

			<b>PASSIVA</b>	
	€	€	Vorjahr T€	
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
1. Komplementärkapital	127.822,97		128	
2. Kommanditkapital	11.038.791,72		11.039	
3. Kapitalrücklage (Agio)	543.503,27		543	
	<u>11.710.117,96</u>			
4. Kapitalrückführung	- 34.895,67		- 35	
5. Ausschüttungen	- 5.116.893,20		- 5.117	
6. sonstige Einnahmen	- 258,04		0	
7. Bilanzverlust	- 5.343.704,94	1.214.366,11	- 5.705	
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
sonstige Rückstellungen		5.712,00	6	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
€ 242.684,23	6.228.520,00		6.461	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
€ 48.716,16	48.716,16		28	
3. sonstige Verbindlichkeiten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
€ 16.107,50	<u>16.107,50</u>	6.293.343,66	32	
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN</b>				
		553,34	0	
		<u>7.513.975,11</u>	<u>7.380</u>	

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis zum 31.12.2009

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.014.876,30	1.010
2. sonstige betriebliche Erträge	19.035,36	17
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 152.918,00	- 153
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 270.775,57	- 249
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	39.656,86	61
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>269.446,21</u>	- <u>279</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	380.428,74	407
8. sonstige Steuern	- <u>18.872,80</u>	- <u>19</u>
9. Jahresüberschuss	361.555,94	388
10. Verlustvortrag	- <u>5.705.260,88</u>	- <u>6.093</u>
11. Bilanzverlust	<u><u>5.343.704,94</u></u>	- <u><u>5.705</u></u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2009 €	zum 31.12.2009 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	1.014.876,30	35.948,63 -	26.414,91	1.024.410,02
Zinsen und ähnliche Erträge	39.656,86	3.580,33 -	574,11	42.663,08
Sonstige Erträge	19.035,36	14.521,60 -	30.005,86	3.551,10
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	9.075,45	185.486,03	194.561,48
	<u>1.073.568,52</u>	<u>63.126,01</u>	<u>128.491,15</u>	<u>1.265.185,68</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	152.918,00	0,00	0,00	152.918,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	269.446,21	0,00	0,00	269.446,21
Grundsteuer	18.872,80	0,00	0,00	18.872,80
Sonstige Aufwendungen	270.775,57	29.366,12 -	46.541,20	253.600,49
bezahlte Vorsteuer	0,00	4.466,52	40.488,74	44.955,26
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	17.762,67	132.635,33	150.398,00
	<u>712.012,58</u>	<u>51.595,31</u>	<u>126.582,87</u>	<u>890.190,76</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>361.555,94</u>			
		<u>11.530,70</u>	<u>1.908,28</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschuss-Rechnung				<u>374.994,92</u>

### 4. Bestätigungsvermerk 2009

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 TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009 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 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 30. April 2010



Georg Diepolder  
Wirtschaftsprüfer

### 1. Informationen zu einzelnen Mietverhältnissen

Gegenüber dem im Geschäftsbericht 2007 mitgeteilten Stand gab es bei den einzelnen Mietverhältnissen die nachfolgenden Veränderungen.

#### Spar Handels AG

Der Mietvertrag mit dem Hauptmieter endete vertragsgemäß nach 15 Jahren Festmietzeit Ende Februar 2010. Im Zuge der Rückgabe des Mietobjektes zahlte der Mieter einen Schadenersatz von € 31.500,- für eine Vielzahl nutzerbedingter Kleinschäden.

Zur künftigen Nutzung der Mietfläche siehe Ziff. 2.

#### ALDI

ALDI ist mit dem Standort grundsätzlich zufrieden. Größe und Anliefersituation der Fläche ermöglichen jedoch aus Sicht von ALDI heute keine optimale Bewirtschaftung mehr. ALDI wollte deshalb auf der bisherigen Mietfläche nicht mehr langfristig verbleiben und ist an den Vermieter mit dem Wunsch nach einer veränderten Mietfläche zugekommen. Im Rahmen der Neukonzeptionierung der Mietflächen konnte ALDI eine Fläche und eine neue Anlieferung auf der Gebäuderückseite nach Wunsch zur Verfügung gestellt werden (siehe nachfolgend Ziff. 2). Unter dieser Voraussetzung war ALDI zu einer kurzzeitigen Verlängerung der festen Laufzeit des bestehenden Mietvertrags bis zur Herstellung der neuen Mietfläche bereit. Für den Zeitraum ab 01.10.2009 bis zur Herstellung der neuen Mietfläche wurde ALDI eine geringfügige Mietzinsreduktion von bisher mtl. € 5.113 auf € 4.900 zzgl. MwSt. zugestanden.

#### Schlecker

Der Mietvertrag mit Schlecker kann seit Ablauf der Festmietzeit beidseitig mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Schlecker ist - aus bisher nicht nachvollziehbaren Gründen - an einem längerfristigen Vertrag und einer größeren Mietfläche im Rahmen der Neukonzeptionierung des Einkaufszentrums nicht interessiert.

#### Schuhgeschäft

Der Mietvertrag über die ab 01.11.2006 an einen Schuhhändler vermietete Mietfläche (Ladeneinheit 12/21) endete zum 30.10.2008. Der Mieter hat sein Geschäft aus persönlichen Gründen außerhalb Leipzig verlegt. Ab Dezember 2008 konnte die Fläche an einen regionalen Getränkemarktbetreiber vermietet werden. Die Miete betrug mtl. € 805 zzgl. Nebenkosten und MwSt.. Auch dieses Mietverhältnis endete aus in der Person des Mieters liegenden Gründen bereits wieder zum 31.12.2009. Eine Neuvermietung erfolgte ab 01.09.2010 an ein Fachgeschäft für junge Mode. Die Miete beträgt mtl. € 650 zzgl. Nebenkosten und MwSt..

#### Eiscafe

Der Mietvertrag mit dem Eiscafe wurde wegen Mietrückständen im Juli 2009 fristlos gekündigt. Über die offenen Mieten bis Oktober 2008 liegen Vollstreckungstitel vor. Da der Mieter die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, ist es eher unwahrscheinlich, dass die Rückstände noch eingetrieben werden können.

Die Chancen für eine nachhaltige Neuvermietung sind jedoch aufgrund des neuen Nutzungs- und Flächenkonzepts (siehe nachfolgend unter 2) gestiegen.

### Apotheke

Das Mietverhältnis über die Apotheke hat sich durch Ausübung des dem Mieter eingeräumten Optionsrechts um 5 Jahre bis zum 16.01.2016 verlängert.

### Übrige Mietverhältnisse

Bei den übrigen Mietverhältnissen gab es gegenüber dem letzten Geschäftsbericht keine berichtenswerten Veränderungen. Insbesondere kommen die Mieter ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nach.

Nicht vermietet sind die ehemalige Mietfläche der Post und das ehemalige Eiscafé. Dies sind zusammen ca. 3,3 % der Gesamtmietfläche.

## **2. Umbau des Einkaufszentrums und neues Flächenkonzept**

Im Anschluss an den Geschäftsbericht 2007 berichten wir nachfolgend über die durch das Auslaufen des Hauptmietvertrags mit der Spar-Handels AG notwendig gewordenen Neuvermietungsmaßnahmen.

Die ursprüngliche Nutzung der Hauptmietfläche als SB-Warenhaus, die von SPAR im Jahr 2004 aufgegeben worden war, konnte nicht wiederaufgenommen werden. Die SB-Warenhausbetreiber, die für diese Fläche entsprechende Betreiberkonzepte haben, sind bereits (zum Teil auch mehrfach) im Einzugsgebiet des Einkaufszentrums vertreten.

Aufgrund der Vielzahl im Umfeld der Fondsimmoblie zusätzlich entstandener bzw. bereits bestehender Standorte konnte letztlich auch kein Lebensmittelvollsortimenter als Ergänzung zum Lebensmitteldiscounter ALDI gefunden werden.

Mit der Absage der Lebensmittelvollsortimenter war gleichzeitig entschieden, dass der Sonderpostenmarktbetreiber Th. Philipps langfristig als wichtiger Frequenzbringer am Standort gehalten werden muss.

Hierbei erwies sich die bisherige Untervermietung der SPAR-Fläche an Th. Philipps als enormer Vorteil. Th. Philipps hat den Standort in Leipzig und Umgebung intensiv beworben und etabliert. Hierdurch wird eine nachhaltige Kundenfrequenz erzeugt.

Das nachfolgend dargestellte neue Flächen- und Nutzungskonzept wurde unter Hinzuziehung eines qualifizierten und auf den Einzelhandel spezialisierten Projektentwicklers festgelegt. Die neu zu vermietenden Flächen wurden allen in Betracht kommenden Einzelhandelsfilialisten angeboten.

Die Anordnung von mehreren Fachmärkten auf der bisherigen SB-Warenhausfläche hat auch zur Folge, dass die bisherige zentrale Anlieferung künftig nur noch von Thomas Philipps genutzt werden kann und für die anderen Flächen zusätzliche, auf der Rückseite des Gebäudes angeordnete Anlieferbereiche zu errichten sind. Den Belastungen der Nachbarn aus dieser Änderung der Anlieferungen müssen mit Schallschutzmaßnahmen in erheblichem Umfang begegnet werden. Die entsprechenden Auflagen der Genehmigungsbehörde müssen erfüllt werden, da ansonsten keine Genehmigung erteilt worden wäre.

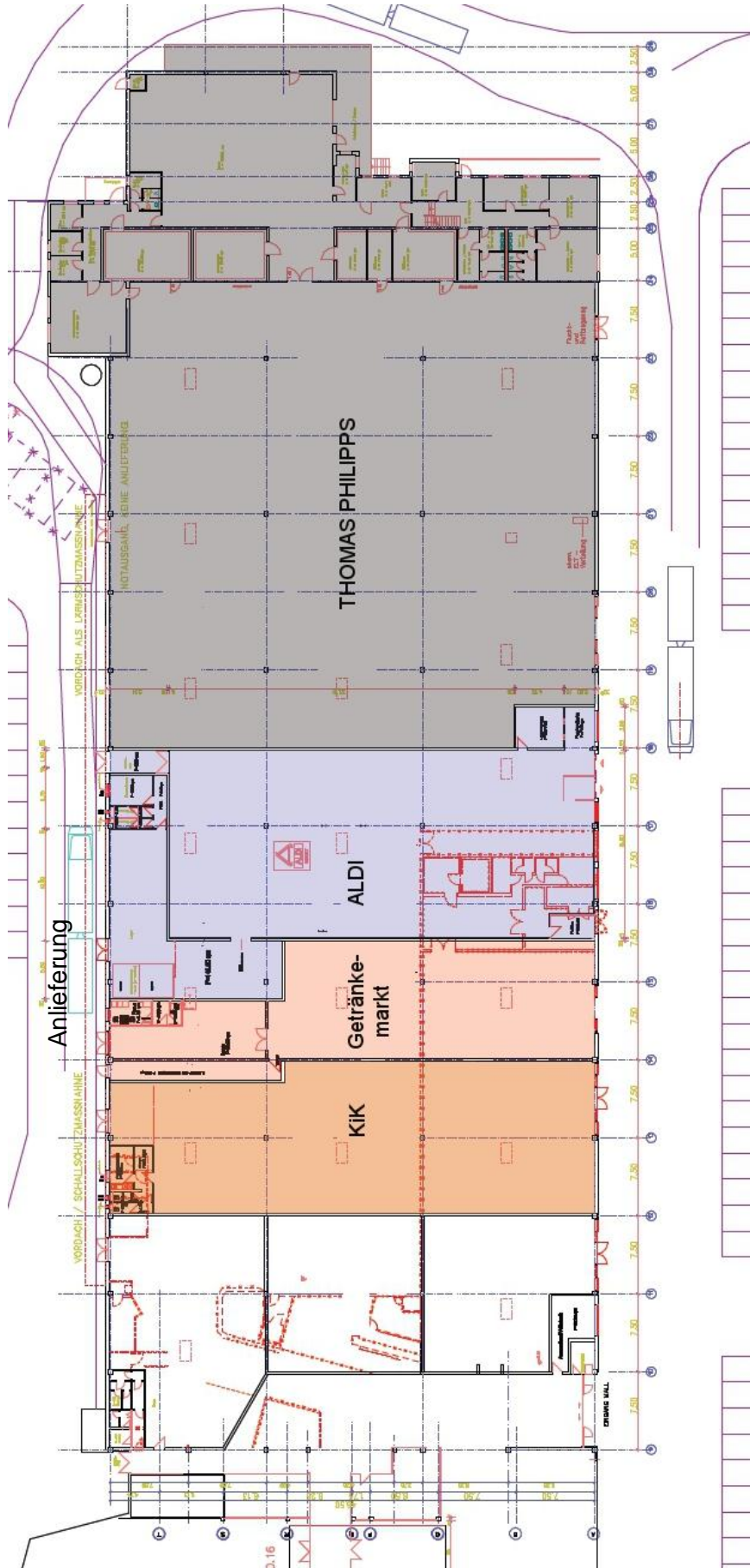
### **a) Ankermieter**

Mit den namhaften Einzelhandelsfilialisten **Thomas Philipps Sonderposten, ALDI, Kik-Textildiscount und Huster Getränke** wurden für die nachfolgend dargestellten Flächen die nachfolgend erläuterten langfristigen Anker-Mietverträge abgeschlossen:

**Übersichtsplan 1: - siehe nächste Seite -**



Lärmschutzwand ca. 90 m lang und bis 4,00 m hoch





### **1. Th. Philipps**

Th. Philipps ist Marktführer im Bereich Sonderpostenmärkte und seit 01.05.2004 als Untermieter der SPAR Handels AG im Objekt.

Die Eckdaten des abgeschlossenen neuen Mietvertrags lauten:

Mietfläche: 2.800 m<sup>2</sup>

Laufzeit: 10 Jahre

Miete: 5,00 €/m<sup>2</sup>

Indexklausel: 0/10/60

Nebenkosten: lt. Betriebskostenverordnung ohne Grundsteuer

### **2. ALDI GmbH & Co. Beucha KG**

Der führende Lebensmitteldiscounter ist bereits seit 1999 im Objekt und wird eine neue, um ca. 170 m<sup>2</sup> grössere Mietfläche als bisher beziehen.

Die Eckdaten des abgeschlossenen neuen Mietvertrags lauten:

Mietfläche: 936 m<sup>2</sup>

Laufzeit: 10 Jahre

Miete: 8,49 €/m<sup>2</sup>

Indexklausel: 1/10/50

Nebenkosten: Verbrauchskosten Heizung, Wasser, Abwasser; Wartungskosten, Kosten Pflege Außenanlagen

### **3. Huster GmbH & Co. Getränkegrosshandel**

Huster ist ein starker regionaler Getränkemarktfilialist mit über 40 Geschäften in Sachsen, davon über 15 im Raum Leipzig.

Die Eckdaten des abgeschlossenen neuen Mietvertrags lauten:

Mietfläche: 423 m<sup>2</sup>

Laufzeit: 10 Jahre

Miete: 7,00 €/m<sup>2</sup>

Indexklausel: 5/10/60

Nebenkosten: lt. Betriebskostenverordnung ohne Grundsteuer

### **4. Kik Textilien & Non Food GmbH**

Der bekannte Textilfilialist ist bereits seit Oktober 2001 Mieter im Objekt und wird eine um mehr als 200 m<sup>2</sup> größere Mietfläche beziehen.

Die Eckdaten des abgeschlossenen neuen Mietvertrags lauten:

Mietfläche:	678 m <sup>2</sup>
Laufzeit:	10 Jahre
Miete:	7,50 €/m <sup>2</sup>
Indexklausel:	0/10/60
Nebenkosten:	lt. Betriebskostenverordnung ohne Grundsteuer, max. € 2,02/m <sup>2</sup> zzgl. Kosten Heizung /Wasser

### **b) Neuer Food – Court Bereich**

Auf der bisherigen Mietfläche von SPAR und ALDI verbleiben nach der Vermietung an die vorgenannten 4 Ankermieter im vorderen Bereich noch rund 600 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche. Es ist gelungen, für diesen Bereich Betreiber für einen Frische- und Verzehrereich (Food-Court) zu gewinnen. Die Mietverträge sind großteils bereits abgeschlossen. Ergänzt wird das Angebot mit einem Zeitschriften-Tabak-Toto-Lotto-Kiosk. Ein Teil der Betreiber ist bereits als Untermieter von SPAR seit mehreren Jahren - allerdings bei äußerst niedrigen Mieten – im Objekt. In den Vertragsverhandlungen konnten die Mieten wieder auf ein wirtschaftlich vernünftiges Maß angehoben werden.

#### China-Bistro:

Auf einer Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup> wird das bereits bisher als Untermieter im Objekt befindliche und gut frequentierte China - Bistro untergebracht. Der Mietzins beträgt monatlich netto 1.100,- € zzgl. Nebenkosten. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von 5 Jahren.

#### Obst und Gemüse:

Für eine Fläche von ca. 103 m<sup>2</sup> wurde ein regionaler Obst- und Gemüsehändler gewonnen, der ebenfalls als ehemaliger Untermieter bereits seit Jahren sein Geschäft betreibt. Es ist ein monatlicher Mietzins von netto 700 € zzgl. Nebenkosten bereits endverhandelt. Der vorgesehene Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von 5 Jahren.

#### Fleisch- und Wurstwaren:

Für eine Fläche von ca. 133 m<sup>2</sup> (inkl. anteilige Verzehrfläche) wurde ein regionaler Filialist für Fleisch- und Wurstwaren gewonnen. Der monatliche Mietzins beträgt netto 1.000 € zzgl. Nebenkosten. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von 5 Jahren.

### Bäcker:

Über eine Fläche von ca. 102 m<sup>2</sup> (inkl. anteiliger Verzehrfläche) wurde ein Mietvertrag mit einem regionalen Bäckerfilialisten abgeschlossen. Der Mietzins beträgt netto 1.500 € zzgl. Nebenkosten. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von 5 Jahren.

### Kiosk:

Auf einer Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup> ist der bereits als früherer Untermieter von SPAR im Objekt untergebrachter Zeitschriften/Tabak/Lotto-Kiosk vorgesehen. Der Mietvertrag wird noch endverhandelt.

Für eine verbleibende Flächen von ca. 120 m<sup>2</sup> gibt es zur Zeit noch keinen Nutzer. Die Chancen für eine baldige Vermietung stehen jedoch gut.

### **c) Bestandsflächen**

Im Bereich der bisherigen Shopzone ist durch die geplante Verlagerung des Kik – Textilmarkts eine Mietfläche von ca. 480 m<sup>2</sup> neu zu vermieten. Hierzu gibt es zur Zeit noch keinen konkreten Mietinteressenten. Die Chancen für eine baldige Vermietung werden ebenfalls als gut eingeschätzt.

Die übrigen Bestandsmieter bleiben zu den bestehenden Vertragsbedingungen im Objekt.

Übersichtsplan für die Mietflächen gem. vorstehend Buchst. b) und c): - siehe nächste Seite -



**d) Gesamtübersicht über den künftigen Mieterbesatz und die damit einhergehenden künftigen Mieteinnahmen**

Mieter auf der bisherigen Mietfläche von SPAR und ALDI:

Mieter	MV-Laufzeit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Miete mtl. (€)	Miete p. a. (€)	Mietvertrag
Th. Philipps	10 Jahre	2.800	14.000	168.000	abgeschlossen
ALDI	10 Jahre	936	7.950	95.400	abgeschlossen
KiK	10 Jahre	678	5.088	61.056	abgeschlossen
GM-Huster	10 Jahre	423	2.961	35.532	abgeschlossen
Fachgeschäft	5 Jahre	120	1.100	13.200	offen
Bäcker	5 Jahre	102	1.500	18.000	abgeschlossen
Fleisch-/Wurstwaren	5 Jahre	133	1.000	12.000	abgeschlossen
Obst/Gemüse	5 Jahre	101	700	8.400	endverhandelt
China-Restaurant	5 Jahre	143	1.100	13.200	abgeschlossen
Zeitungen/Toto-Lotto	5 Jahre	23	500	6.000	in Verhandlung
Geldautomat	unbefristet	8	150	1.800	in Verhandlung
<b>GESAMT</b>		<b>5.467</b>	<b>36.049</b>	<b>432.588</b>	

Bestandsmieter/weitere neue Mieter:

Mieter	MV-Laufzeit	Fläche( m <sup>2</sup> )	Miete mtl. (€)	Miete p. a. (€)	Mietvertrag
Schlecker	unbefristet	176	1.000	12.000	Bestand
Apotheke	16.01.2016	146	2.125	25.500	Bestand
Restaurant	30.06.2014	419	1.424	17.088	Bestand
Sonnenstudio	31.03.2012	126	1.186	14.232	Bestand
Friseur	unbefristet	81	1.217	14.604	Bestand
Geschenkartikel	unbefristet	125	800	9.600	Bestand
Schlüsseldienst	unbefristet	25	481	5.772	Bestand
Blumen	30.06.2011	47	533	6.396	Bestand
Schreibwaren	31.12.2012	48	871	10.452	Bestand
Handy-Shop	offen	20	200	2.400	in Verhandlung
Junge Mode	31.08.2011	115	650	7.800	abgeschlossen
<b>GESAMT</b>		<b>1.328</b>	<b>10.487</b>	<b>125.844</b>	

Noch bestehendes Vermietungspotential:

	Fläche (m <sup>2</sup> )	angesetzte Miete (€/m <sup>2</sup> )	Miete mtl. (€)	Miete p. a. (€)
Ehemalige Fläche Post	134	3,00	402,00	4.824
Ehemalige Fläche Kik	450	5,95	2.410,00	28.920
Ehemaliges Eiscafe	89	6,74	600,00	7.200
<b>GESAMT</b>	<b>673</b>		<b>3.412,00</b>	<b>40.944</b>

Für die Prognoserechnung 2011 – 2015 wurde das Mietpotential der Fläche der ehemaligen Post nicht berücksichtigt, da die Fläche schwierig zu vermieten ist.

Zusammenfassung :

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Mieteinnahmen p.a. (€)
1.) Bisherige Fläche SPAR/ALDI	5.467	432.588
2.) Bestandsmieter/weitere neue Mieter	1.328	125.844
3.) Vermietungspotential	673	40.944
	<b>7.468</b>	<b>599.376</b>
Brieffachanlage, Aktionen und Tagesvermietungen		3.000
<b>GESAMTMIETE</b>		<b>602.376</b>

Die bisher vermietbare Gesamtfläche betrug 8.078 m<sup>2</sup>. Die Differenz von 610 m<sup>2</sup> zur neuen Gesamtmietfläche von 7.468 m<sup>2</sup> resultiert im Wesentlichen aus den nicht berücksichtigten Flächen im Obergeschoss der ehemaligen SB-Warenhaus-Mietfläche. Diese Flächen waren als Büro- und Sozialräume entsprechend den damaligen Anforderungen des Mieters SPAR für Großmärkte gebaut und bis zur Aufgabe des SB-Warenhauses durch SPAR entsprechend genutzt worden. Durch den Wegfall der Nutzung als SB-Warenhaus und den heute generell geringeren Flächenbedarf des Einzelhandels für Büro- und Sozialräume konnten diese Flächen im Rahmen der Neukonzeption nicht mehr an die neuen Betreiber der Fachmärkte vermietet werden. Eine selbständige Nutzung dieser Flächen im Obergeschoss ist jedoch grundsätzlich möglich. Angesichts des grossen Flächenangebots, insbesondere an Büroflächen, sind die Vermietungschancen jedoch nicht als hoch einzuschätzen. Diese Flächen sind deshalb im Vermietungspotential nicht berücksichtigt.

### e) Vermietungssituation - Bewertung

In Leipzig gibt es derzeit einen Leerstand an Gewerbeflächen von insgesamt ca. 550.000m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 1/3 aufgrund fehlenden modernen Standards sowie Lageproblematiken nicht mehr vermietbar. Es verbleiben damit an tatsächlichem Vermietungspotential immer noch ca. 367.000 m<sup>2</sup> (Quelle: Sonderbeilage Gewerbeimmobilien der Leipziger Volkszeitung v. 28.09.2010). Dieses riesengroße Flächenangebot macht nicht nur jede Neuvermietung schwierig, sondern erklärt auch das niedrige Mietzinsniveau.

Vor diesem Hintergrund ist der für das Einkaufszentrum Leipzig-Portitz erreichte Vermietungsstatus, insbesondere bei Vermietung der Restflächen, als Erfolg zu werten.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die stark gesunkenen Mieten für Handelsflächen hinzuweisen. Das künftige Mietzinsniveau im Einkaufszentrum nach Umbau/Neuvermietung liegt bei durchschnittlich ca. € 6,70 / m<sup>2</sup>. Bei Eröffnung des Centers im Jahr 1995 lag das Mietniveau dagegen bei ca. € 11,40/m<sup>2</sup>. Das bedeutet einen Rückgang des örtlichen Mietzinsniveaus **gegenüber 1995 um ca. 40 %**.

### f) Autobahnausbau /Parkplatzsanierung

Über die erforderliche Umgestaltung des Parkplatzes infolge des 6-streifigen Ausbaus der am Objekt vorbeiführenden Autobahnringes wurde bereits in den vergangenen Geschäftsberichten berichtet. Die Baumaßnahmen am Autobahnring haben im Herbst 2009 begonnen. Eine Behelfsbrücke für die an der Fondsimmoblie vorbeiführende Tauchaer Strasse ist seit Herbst letzten Jahres in Betrieb. Der laufende Geschäftsbetrieb des Einkaufszentrums ist durch die Bautätigkeit an der Autobahn bisher nicht wesentlich beeinträchtigt. Allerdings leidet unter der Baustelle natürlich das Erscheinungsbild des Einkaufszentrum. Die Bilder auf der Innenseite der Umschlagsseite des Geschäftsberichts vermitteln hiervon einen Eindruck. Weitere Bilder sind auf der Homepage der ILG [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de) eingestellt.

Die Baumaßnahmen an der Autobahn sollen bis Mai 2011 abgeschlossen sein.

Die durch die Autobahnerweiterung wegfallenden Stellplätze können durch eine Verdichtung der Stellplätze im Wesentlichen ohne Komfortbeeinträchtigung kompensiert werden, sodass die bisherige Anzahl von Stellplätzen für das Einkaufszentrum erhalten bleibt.

Ein schriftliches Angebot über eine Entschädigungszahlung für den an den Bund abgegebenen Grundstückstreifen von 3.160 m<sup>2</sup> liegt vor. Unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils der Fondsgesellschaft am Grundstück von ca. 62 % würde hieraus ein Mittelzufluss in Höhe von ca. T€ 112 resultieren. Bevor das Angebot angenommen wird, wird die Geschäftsführung es von einem Fachanwalt auf Angemessenheit überprüfen lassen. Der Mittelzufluss fließt in die Investitionsrechnung des Umbaus ein (siehe nachfolgend unter i)).

Im Rahmen des durch den Autobahnausbau bedingten Umbaus der Stellplätze wird auch der Parkplatzbelag bzw. dessen Entwässerung verbessert, da sich in letzter Zeit nach starken Regenfällen verstärkt größere Pfützen bilden. Die Kosten sind in den unter nachfolgend i) aufgeführten Investitionskosten berücksichtigt.

### g) Baugenehmigung

Für den geplanten Umbau des Einkaufszentrums musste ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, insbesondere weil die neuen Fachmärkte von ALDI, HUSTER und KiK künftig abweichend vom geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan nicht mehr vom Parkplatz aus, sondern auf der Gebäuderückseite beliefert werden. Eine Anlieferung vom Parkplatz aus, wie sie in der Vergangenheit für ALDI und die kleineren Shops funktionierte, ist für die Belieferung von 3 Fachmärkten unpraktikabel und entspricht nicht den Anforderungen eines modernen Einkaufszentrums. Eine Anlieferung auf der Parkplatzseite würde die Nutzung des Parkplatzes und der Zugänge zu den einzelnen Fachmärkten unzumutbar beeinträchtigen. Folge der geänderten Anlieferung und der damit verbundenen Vorteile ist, dass an der Gebäuderückseite Schall- und Sichtschutzvorrichtungen für die angrenzende Wohnbebauung zu errichten sind.

Das von einem professionellen Projektentwickler entworfene neue Nutzungskonzept wurde der Genehmigungsbehörde erstmals im August 2008 vorgestellt. Für das Einkaufszentrum existiert ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aus dem Jahr 1995. Für das neue Nutzungskonzept ist eine Befreiung von einigen Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. Die Genehmigung unter Erteilung dieser Befreiungen wurde von der Behörde in einem weite-



ren Gespräch im Oktober 2009 in Aussicht gestellt. Der förmliche Bauantrag wurde Anfang Dezember 2009 eingereicht.

Das Genehmigungsverfahren erwies sich anschließend völlig unerwartet als wesentlich schwieriger als angenommen. Dafür gab es drei Hauptursachen.

### 1) Nachbarschaft

Hauptursache war die nordöstlich an das Einkaufszentrum angrenzende Nachbarschaft. Obwohl das Vorhaben durch Errichtung einer Schallschutzmaßnahme allen Anforderungen des Lärmschutzes genügt, was durch ein entsprechendes Lärmschutzgutachten belegt war, und die zu erwartende Fahrzeugfrequenz mit ca. 10 Lieferfahrzeugen pro Woche eher gering ist, wollten die Nachbarn die neue Anlieferung auf der Gebäuderückseite nicht akzeptieren und versuchten die Erteilung der Genehmigung mit Eingaben und Vorsprachen bei der Behörde zu verhindern. Dabei wurden nicht nur die Nachbarn, die unmittelbar an das Grundstück der Fondsimmoblie angrenzen und im Sinne des Baurechts gegenüber einem derartigen Vorhaben grundsätzlich eigene Rechte geltend machen können, aktiv, sondern auch andere Bewohner des Viertels. Dieses Verhalten führte zu einer erheblichen Verunsicherung der Genehmigungsbehörde und zu einer erheblichen Verzögerung. Es mussten mehrere Gespräche vor Ort mit den Nachbarn, Vertretern der Behörde und Gutachtern geführt werden. Schließlich gelang es, die schriftliche Zustimmung der hauptsächlich betroffenen Nachbarn zu erhalten. Im Gegenzug wurden diesen zusätzliche Leistungen wie Schallschutzfenster und Sichtschutz zugesagt, die sich finanziell jedoch mit einem Aufwand in Höhe von ca. 10 T€ im Rahmen halten.

### 2) Eigentümergemeinschaft

Ein zweites Problem, das zu einer Verzögerung des Genehmigungsverfahrens führte, war die Situation innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Das Eigentum der Fondsgesellschaft besteht als Teileigentum „Einkaufszentrum“ innerhalb einer Eigentümergemeinschaft. Neben dem Teileigentum Einkaufszentrum gibt es noch zwei weitere Eigentümer, denen Teileigentum an einem Hotel bzw. an einem Untergeschoss zugeordnet ist (Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz). Seit Jahren gibt es zwischen den zwei Teileigentümern Hotel und Untergeschoss Streit über die Nutzung des Untergeschosses. Das Untergeschoss ist als Tiefgarage für das Hotel konzipiert, gebaut und von Anfang an (1995) entsprechend genutzt worden. Seit einem Verkauf des Hotels im Jahr 2007 befinden sich Hotel und Tiefgarage jedoch im Eigentum von verschiedenen Personen. Zwischen diesen entstand anschließend Streit über die wirtschaftlichen Konditionen der Nutzung der Tiefgarage, worauf der Eigentümer des Teileigentums Untergeschoss die Tiefgarage Anfang 2009 sperrte. Dies hatte insoweit Auswirkungen auf das Genehmigungsverfahren der Fondsgesellschaft, als die Behörde hartnäckig die Auffassung vertrat, für eine Genehmigung des Umbauvorhabens des Einkaufszentrums müsste ein neuer gemeinschaftlicher Stellplatznachweis unter Einschluss des Hotels geführt werden und die gesperrten Parkplätze in der Tiefgarage müssten zusätzlich anderweitig nachgewiesen werden. Erst nach längeren Verhandlungen und durch Einschaltung einer auf öffentliches Recht spezialisierten renommierten Anwaltskanzlei gelang es, die Behörde von dieser Auffassung abzubringen.

### 3) Behörde

Das dritte Problem war die Art und Weise der Bearbeitung durch die zuständigen Sachbearbeiter bei der Behörde. Der Bauantrag wurde nicht gerade zügig bearbeitet und es drängte sich der Verdacht auf, dass die Behörde nur widerwillig bereit war, die Genehmigung zu erteilen, weil sie sich – vielleicht wegen eines gewissen Lokalpatriotismus – nicht der Kritik der von der geänderten Anliefersituation betroffenen Nachbarschaft aussetzen wollte. Es ist zu-



dem zu vermuten, dass die gegen den Umbau eingestellten Anwohner massiv versucht haben, die Erteilung der Genehmigung zu behindern.

Ohne die geschilderten Probleme hätte die Genehmigung wesentlich früher erteilt und mit dem Umbau früher begonnen werden können. Das neue Nutzungskonzept war der Behörde bereits im August 2008 vorgestellt worden. Im Oktober 2009 wurden mit der Behörde die Genehmigungsvoraussetzungen im Einzelnen besprochen. Im November 2009 wurde das Konzept den Nachbarn vor Ort vorgestellt. Im Dezember 2009 wurde der Bauantrag eingereicht. Im Januar 2010 hat der zuständige Ausschuss der Stadt Leipzig keine Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben. Dies hatte dann aber wider Erwarten nicht die Erteilung der Genehmigung zur Folge. Stattdessen verlangte die Behörde den Nachweis, dass man sich mit den Nachbarn über die neue Anliefersituation „geeignet“ habe. Dazu musste neben dem Schallschutzgutachter ein Gutachter für Staub/Schmutz/Feinstaubbelastungen eingeschaltet werden und langwierig mit den Nachbarn verhandelt werden. Bis auf zwei Nachbarn haben schließlich alle Nachbarn ihre schriftliche Zustimmung erteilt.

Die Baugenehmigung wurde schließlich **am 08.10.2010** erteilt.

Für einen Teilbereich des Umbaus war bereits im August eine behördliche Freigabe erteilt worden, sodass mit der Herstellung des Marktes für Th. Philipps (separater neuer Eingang, Verkleinerung der Mietfläche) begonnen werden konnte. Thomas Phillips veranstaltete nach dem Umbau am 13. September 2010 eine aufwendige Neueröffnung, die mit einer erfreulich hohen Kundenfrequenz, ähnlich wie bei Ersteröffnung im Jahr 2004, einherging.

Zwei Nachbarn, mit denen eine Einigung nicht erzielt wurde, können gegen die Baugenehmigung innerhalb 4 Wochen Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht einreichen. Eine derartige Klage hätte jedoch keine aufschiebende Wirkung und nach Beurteilung der die Gesellschaft vertretenden Anwaltskanzlei auch keine Erfolgsaussichten.

### **h) Bauablauf**

Mit der fachlichen Begleitung des Umbaus, insbesondere Ausschreibung und Bauüberwachung, ist ein renommiertes Leipziger Ingenieurbüro beauftragt. Der Geschäftsbetrieb des Einkaufszentrums bleibt während des Umbaus weitestgehend ohne Unterbrechung aufrechterhalten.

In einem ersten Bauabschnitt werden die Märkte für Th. Philipps, ALDI, Getränke Huster und Kik-Textilien mit den jeweils eigenen Zugängen vom Parkplatz hergestellt. Zur Zeit der Erstellung des Geschäftsberichts war der Th. Philips-Markt, für den relativ geringe Umbaukosten anfallen, da der Mieter eine Bestandsfläche übernimmt, bereits fertiggestellt. Eine Übergabe an die weiteren Mieter ist bis Februar/März 2011 vorgesehen.

In einem zweiten Bauabschnitt werden die Flächen für den neuen Food-Court hergestellt. Eine Übergabe an die Mieter wird ebenfalls bis Februar/März 2011 angestrebt.

### **i) Kosten des Umbaus und deren Finanzierung**

Die Kosten des geplanten Umbaus stehen für den ersten Bauabschnitt (Bauabschnitt 1) aufgrund einer bereits durchgeführten Ausschreibung weitgehend fest. Für den im Umfang erheblich geringeren zweiten Bauabschnitt (Bauabschnitt 2) sind die Kosten auf der Grundlage der Preise des Bauabschnitts 1 weitgehend sicher geschätzt. Die Kosten des Parkplatzumbaus, der voraussichtlich 2011 erfolgen wird, sind geschätzt.

Gemäß dem nachfolgenden Investitionsplan, der auf dem Planungs- und Informationsstand zur Zeit der Erstellung dieses Geschäftsberichts beruht, belaufen sich die ermittelten Gesamtkosten des Umbaus voraussichtlich auf rund € 1.907.000.

Der nachfolgende Finanz- und Investitionsplan gibt die entsprechenden Ausgaben für den Umbau und deren Finanzierung zusammengefasst wieder.

### Finanz- und Investitionsplan Umbau des Einkaufszentrums

	Grundlage	Betrag netto (€)
1) Baukosten Bauabschnitt 1 (Märkte Th. Philipps, ALDI, Huster, Kik)	Ausschreibung	1.060.600
2) Baugenehmigung Bauabschnitt 1: - Genehmigungsgebühr - Prüfstatik	Kostenvorschuss	12.200
3) Gutachten für Genehmigung bzw. Umbau: - Statikgutachten - Schallschutzgutachten - Immissionsgutachten, - Baugrunduntersuchung - Brandschutzgutachten - Grünflächenausgleich	Rechnungen	17.200
4) Prüf-/Vermessungs-/Abnahmegebühren	Schätzung	40.000
5) Kosten Projektentwicklung/Vermietung	Rechnung	42.600
6) Genehmigungsplanung	Rechnung	13.200
7) Ausführungsplanung/Ausschreibung /Bauüberwachung	Vertrag	103.400
8) Bauabschnitt 2 (Food-Court u.a.) - Baukosten - Honorare	Schätzung	230.000 <u>24.000</u> 254.000
9) Parkplatzumbau 2011	Grobschätzung	294.000
10) Sonderkosten Nachbarn	Vereinbarung	20.000
11) Risikozuschlag 3,5 % Bauabschnitt 1 5,0 % Bauabschnitt 2		37.100 <u>12.700</u> 39.800
<b>Gesamtkosten</b>		<b>1.907.000</b>
<b>Finanzierung</b>		
a.) Eigenmittel 2009 (Planungskosten)		46.000
b.) Eigenmittel 2010		1.749.000
c.) Entschädigung wegen Enteignung (Autobahnausbau)	Angebot	112.000
<b>Gesamtfinanzierung</b>		<b>1.907.000</b>

Aufschlüsselung der Baukosten:

Gewerke 1. Bauabschnitt (Th. Philipps, ALDI, HUSTER, KiK)	Ergebnis Vergabege- spräche netto in €	Gewerke 2. Bauabschnitt (Foodcourt u.a.)	Grobkosten- schätzung netto in €
Leichtmetallbau (insbesondere 4 neue Kundeneingänge)	66.080	Metallbau	20.000
Fliesen- und Plattenarbeiten	99.344	Betonwerkstein	30.000
Schlosserarbeiten (Fassade, Tore, Gitter, Außentüren)	51.339	Tischler	7.500
Trockenbau (insbesondere Zwischenwände)	145.674	Maurer- und Trockenbau	60.000
Abbruch Bestand	51.577	Fliesen	12.500
Stahl-, Metallbau, Vordach und Klempnerarbeiten	110.802	Maler	12.000
LV 07 Bautafel	565	Baureinigung	2.500
neue Anlieferzone mit Schallschutzwand	152.303		
Malerarbeiten, Textilbeläge	50.826		
Dachabdichtung für neue techn. Anlagen	6.024		
Erneuerung/Anpassung Sanitär	58.729	Sanitär	15.000
Erneuerung / Anpassung Sprinkler	44.978		
Anpassung/Erneuerung Heizung	41.989	Heizung	6.000
Erneuerung/Anpassung Lüftungsanlage	51.686	Lüftung	30.000
Erneuerung/Anpassung elektrische Anlagen	64.233	Elektroarbeiten	15.000
Technische Anlagen, Sonstige	27.950	Brandschutz	7.500
Mieterspezifische Anforderungen	36.500	Haustechnik - Ingenieurkosten	12.000
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.060.600</b>		<b>230.000</b>

Der Fonds verfügt laut der nachfolgend dargestellten Hochrechnung ohne die Umbaumaßnahme über eine Liquiditätsreserve per 31.12.2010 in Höhe von ca. **€ 2.009.500**. Die Umbaumaßnahme kann somit voraussichtlich aus den Eigenmitteln finanziert werden.

**Ein Teil der Umbaukosten ist als Aufwand steuerlich sofort absetzbar und wird bei den Gesellschaftern zu einer entsprechenden Steuererstattung führen. Eine überschlägige Schätzung des Wirtschaftsprüfers hat ergeben, dass die Investitionskosten voraussichtlich einer Größenordnung von rund T€ 1.500 als Betriebsausgaben sofort steuerwirksam geltend gemacht werden können. Für einen Gesellschafter mit einer Beteiligung von € 100.000 zzgl. Agio würde sich damit bei einem persönlichen Steuersatz von ca. 40 % eine Steuerentlastung im Jahr 2010 in Höhe von rund € 5.400 ergeben.**

In den Folgejahren ist unter Berücksichtigung unterschiedlicher Abschreibungszeiträume aufgrund der Investition mit niedrigeren zu versteuernden Ergebnissen zu rechnen.

j) Jahresabschluss 2010 (Hochrechnung)

Nachfolgend werden die Zahlen des voraussichtlichen Jahresergebnisses 2010 (Hochrechnung) – ohne die Kosten des Umbaus, die im Finanz- und Investitionsplan berücksichtigt sind – dargestellt (vgl. vorstehend i).

Die gegenüber 2009 wesentlich niedrigeren Mieteinnahmen sind auf das Auslaufen des Hauptmietvertrags mit der Spar Handels AG Ende Februar 2010 zurückzuführen.

		Hochrechnung Ergebnis 2010 T€
Mieteinnahmen		459,5
Zinseinnahmen		8,9
Sonstige Einnahmen		31,9
<b>Einnahmen</b>		<b>500,3</b>
Tilgung		242,7
Zinsen		<u>259,7</u>
Annuität		502,4
Reparaturen		27,0
Nebenkosten		44,4
Verwaltungskosten objektbezogen		51,3
Verwaltungskosten fondsbezogen		22,0
Prüfungskosten		5,8
Sonstige Kosten		5,9
<b>Ausgaben</b>		<b>658,8</b>
Zusammenfassung:		
- Einnahmen		500,3
+ Ausgaben		658,8
<b>Liquiditätsminderung 2010</b>		<b>- 158,5</b>
<b>Informativ:</b>		
<b>Darlehensstand 31.12.</b>	<b>Prospekt:</b> 6.228,5	<b>5.985,8</b>

**k) Ermittlung der Liquiditätsreserve nach Umbau (Hochrechnung)**

Unter Einbeziehung des laufenden wirtschaftlichen Ergebnisses des Jahres 2010 (siehe oben unter j)), der voraussichtlichen Umbaukosten und der voraussichtlichen Enteignungsentschädigung (siehe oben unter f)) ergibt sich nachfolgende voraussichtliche Liquiditätsreserve.

	<b>Ist Hochrechnung T€</b>
Liquiditätsreserve per 01.01.2010	2.149,8
+ Summe Einnahmen 2010	500,3
- Summe Ausgaben 2010 (ohne Umbaukosten und ohne Enteignungsentschädigung)	- 658,8
<b>= Zwischensumme</b>	<b>1.991,3</b>
- Ausschüttung 2010	0,0
<b>Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 (ohne Umbaukosten und ohne Enteignungsentschädigung)</b>	<b>1.991,3</b>
- vsl. Kosten Umbau (Gesamtkosten ./ . Ausgaben 2009)	- 1.861,0
+ Enteignungsentschädigung (laut Angebot)	+ 112,0
<b>Liquiditätsreserve nach Umbau</b>	<b>242,3</b>

I) Prognoserechnung 2011 – 2015

Aufbauend auf den vorangestellten Informationen zum künftigen Mieterbesatz, den Umbaukosten und der Hochrechnung für das Jahr 2010 ergibt sich folgende Prognoserechnung:

	31.12.2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015
Mieten gem. Verträgen		528,1	545,9	545,9	545,9	545,9
Mieten in Verhandlung/ Potential		26,6	51,7	51,7	51,7	51,7
./. Mietausfallwagnis		-16,6	-17,9	-17,9	-17,9	-17,9
<b>Summe Mieten</b>		<b>538,0</b>	<b>579,7</b>	<b>579,7</b>	<b>579,7</b>	<b>579,7</b>
Zinseinnahmen		2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>540,0</b>	<b>581,7</b>	<b>581,7</b>	<b>581,7</b>	<b>581,7</b>
Annuität		412,6	412,6	412,6	412,6	412,6
davon Zinsen		249,6	242,8	235,7	228,4	220,7
davon Tilgung		163,0	169,8	176,9	184,3	191,9
Reparaturaufwand		75,0	35,7	36,4	37,1	37,9
Nebenkosten		52,5	45,9	46,8	47,8	48,7
Prüfung Jahresabschluss		5,9	6,1	6,2	6,3	6,4
Verwaltungskosten						
Vor-Ort-Verwaltung		15,3	15,6	15,9	16,2	16,6
ILG objektbez.		38,3	38,8	40,1	41,6	42,2
ILG fondsbez.		23,0	23,3	24,0	24,8	25,2
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>622,6</b>	<b>578,0</b>	<b>582,0</b>	<b>586,4</b>	<b>589,5</b>
Liquiditätsüberschuss		- 82,6	3,7	- 0,3	- 4,7	- 7,8
Ausschüttung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>242,3</b>	<b>159,7</b>	<b>163,4</b>	<b>163,1</b>	<b>158,4</b>	<b>150,5</b>

Erläuterungen:

aa.) Mieteinnahmen

Es ist unterstellt, dass die Mieteinnahmen der vermieteten und einiger der in Endverhandlung befindlichen Mietverträge ab dem 01.02.2011 oder 01.03.2011 fließen. Bei den restlichen Mietverhältnissen wurde ein Mietzahlungsbeginn zum 01.07.2011 unterstellt. Die Auswirkungen der vereinbarten Wertsicherungsklauseln treten im Wesentlichen erst nach Ende des Prognosezeitraums ein.

### bb.) Mietausfallwagnis

Es wurde ein Mietausfallwagnis von 3 % der jeweiligen Jahresmieten unterstellt. Da die Mietfläche der ehemaligen Post bereits sehr lange leer steht, wurde deren theoretisches Mietpotential von T€ 4,8 p.a. nicht berücksichtigt.

### cc.) Annuität / Tilgung

Bei der Neukonditionierung der Darlehensmittel im Jahr 2005 wurde auf Verlangen der Bank eine Eingangstilgung mit 2 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen vereinbart. Dies würde für das Jahr 2011 eine Annuität von rd. T€ 502 bei einer Tilgung von rd. T€ 253 ( $\cong$  3,11 % des Ursprungsdarlehens) bedeuten.

**Diese hohe Tilgungsleistung kann auf Basis der nunmehr niedrigeren Mieten (rd. T€ 330 weniger als in 2009) nicht mehr geleistet werden.**

Wir beabsichtigen deshalb, mit der Bank eine Reduzierung der Eingangstilgung 2011 auf T€ 163 (also T€ 90 weniger als vertraglich geschuldet) zu vereinbaren. Dieser Tilgungsbeitrag würde wieder 2 % statt 3,11 % bezogen auf das Ursprungsdarlehen bedeuten. Die Tilgungsleistung in den Jahren 2011 – 2015 würde dann T€ 886 betragen.

Bis zum Jahr 2015 würden wir damit zwar T€ 488 weniger als vereinbart tilgen, die Tilgung würde jedoch rd. T€ 437 mehr betragen als seinerzeit im Rahmen der Prospektierung vorgesehen.

Wir gehen davon aus, dass die Bank dieser Tilgungsreduzierung zustimmt.

### dd.) Instandhaltung

Die Instandhaltungsaufwendungen in den Jahren 2000 – 2010 betragen im Durchschnitt T€ 17,6. Durch die Umbaumaßnahmen sind große Teile des Objektes inklusive des Parkplatzes instandgesetzt worden. Die entsprechenden Maßnahmen sind in der Regel mit einer 5-jährigen Gewährleistung versehen. Mit zunehmendem Alter des Objektes kann jedoch von steigenden Instandhaltungskosten ausgegangen werden. Deshalb haben wir T€ 35 p.a. angesetzt, wobei dieser Betrag mit jährlich 2 % indexiert ist. Für das Jahr 2011 sind zusätzlich T€ 40 als Rücklage für etwaige Modifikationen im Zusammenhang mit Neuvermietungen angesetzt.

### ee.) Nicht umlagefähige Nebenkosten

Die nicht umlagefähigen Nebenkosten werden von uns gemäß den neuen Mietverträgen auf jährlich T€ 45 geschätzt. Dieser Betrag wird ebenfalls mit 2 % jährlich indexiert. Im Jahr 2011 sind zusätzlich T€ 7,5 angesetzt, da wir eine Neuvermietung von Teilflächen erst zum 01.07. des Jahres unterstellt haben, wodurch die auf diese Flächen entfallenden verbrauchsunabhängigen Kosten beim Eigentümer verbleiben.

### ff.) Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten beziehen sich zum einen auf die fondsbezogene Verwaltung, zum anderen auf die objektbezogene Verwaltung. Ein Teil der objektbezogenen Verwaltung fällt für die Verwaltung vor Ort an, deren Kosten nicht im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden können.



### gg.) Liquiditätsreserve

Die künftigen Mieteinnahmen reichen nur unter der Voraussetzung der Tilgungsreduktion aus, eine vernünftige und stabile Liquiditätsreserve von rd. T€ 150 - 160 zu erhalten. Insofern steht für Ausschüttungen mittelfristig keine Liquidität zur Verfügung.

### m)Fazit

**Insgesamt ist es in einem Markt mit generell fallenden Mietpreisen mit der Neukonzeption gelungen, eine weitgehend vollständige Neuvermietung zu erreichen und das Einkaufszentrum zu stabilisieren. Ein Verkauf oder eine Verwertung der Immobilie durch die Bank ist zur Zeit keine Alternative. Von einem Verkaufserlös würde derzeit nur die Bank profitieren. Stattdessen ist die weitere kontinuierliche Entschuldung anzustreben. Unter Einbeziehung des Geschäftsjahres 2010 wurden bisher rund € 6,5 Mio. an Fremdmitteln zurückgeführt. Mit der Neukonzeption und den vorgesehenen Tilgungsleistungen in den nächsten 5 Jahren von T€ 886 bzw. in den nächsten 10 Jahren von T€ 1.972 ist die weitere Entschuldung bzw. ein entsprechender Vermögenszuwachs für die Gesellschaft verbunden.**

**Die Geschäftsführung bittet dringend um Zustimmung zum nachfolgenden Gesellschafterbeschluss, da es hierzu keine wirtschaftlich vernünftige Alternative gibt.**

### n) Gesellschafterbeschluss

**Dem vorgeschlagenen Umbau des Einkaufszentrums, der Finanzierung aus den vorhandenen Eigenmitteln und der Anpassung der Tilgungsleistung der langfristigen Finanzierung ab 01.01.2011 wird zugestimmt.**

Hierzu wird auf den Abstimmungspunkt f) des beigefügten Abstimmformulars verwiesen.

### 3. Zweitmarkt

Die ILG hat einen fondsübergreifenden Zweitmarkt organisiert.

Per E-Mail-Newsletter erhalten Interessenten alle vorliegenden Verkaufsangebote. Für diesen Service können sich Interessierte auf der Homepage der ILG unter [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de) eintragen.

Über aktuelle Verkaufsangebote der jeweiligen Fonds werden die Gesellschafter in den Gesellschafterrundschriften informiert.

Bisher wurden keine Gesellschaftsanteile der TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz veräußert.

### Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2007

An der Abstimmung haben sich Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 57,75 % beteiligt. 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	13.165	
abzgl. Stimmenthaltungen	350	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>12.815</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>9.119</b>	<b>71,16</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>3.696</b>	<b>28,84</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2007 genehmigt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

		%
Gesamtanzahl der Stimmen	13.113	
abzgl. Stimmenthaltungen	343	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>12.770</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>9.179</b>	<b>71,88</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>3.591</b>	<b>28,12</b>

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2008 bestellt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

		%
Gesamtanzahl der Stimmen	13.113	
abzgl. Stimmenthaltungen	193	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>12.920</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>9.188</b>	<b>71,11</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>3.732</b>	<b>28,89</b>

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2007 erteilt.

## VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 – 2009



	1996			1997		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.000,0	2.302,9	302,9	2.027,5	2.345,6	318,1
+ Einnahmen	2.308,5	2.346,4	37,9	2.309,6	2.308,7	- 0,9
- Ausgaben	- 1.067,7	- 1.090,4	- 22,7	- 1.065,8	- 1.113,5	- 47,7
- Ausschüttung	- 1.213,3	- 1.213,3	0,00	- 1.213,3	- 1.213,3	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.207,5	2.345,6	318,1 (1)	2.058,0	2.058,0	269,5 (2)

	1998			1999		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.058,0	2.327,5	269,5	2.115,5	2.333,5	217,8
+ Einnahmen (einschl. kalkulierem Mietausfallwagnis)	2.339,2	2.291,6	- 47,6	2.379,0	2.697,3	318,3
- Ausgaben	- 1.068,4	- 1.072,5	- 4,1	- 1.070,7	- 1.555,1	484,4
- Ausschüttung	- 1.213,3	- 1.213,3	0,0	- 1.213,3	- 772,1	441,2
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.115,5	2.333,3	217,8 (3)	2.210,5	2.703,4	492,9 (4)

	2000			2001		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.210,5	2.703,4	492,9	2.233,3	3.090,1	856,8
+ Einnahmen (einschl. kalkulierem Mietausfallwagnis)	2.344,7	2.335,3	- 9,4	2.371,3	2.281,5	- 89,8
- Ausgaben	- 1.108,6	- 1.176,5	- 67,9	- 1.115,3	- 1.221,3	- 105,0
- Ausschüttung	- 1.213,3	- 772,1	441,2	1.213,3	- 1.500,1	- 286,8
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.233,3	3.090,1	856,8 (5)	2.276,0	3.650,2	375,2 (6)

## VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 – 2009



	2002			2003		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.163,7	1.355,5	191,8	1.201,9	1.284,5	82,6
+ Einnahmen (einschl. kalkulierem Mietausfallwagnis)	1.260,1	958,2	- 301,9	1.293,0	957,5	- 335,5
- Ausgaben	- 573,3	- 585,7	- 12,4	- 576,1	- 626,2	- 50,1
- Investitionsaufwand	- 648,6	- 423,0	225,6	- 648,6	- 338,3	310,3
- Ausschüttung	0,0	- 20,5	- 20,5	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.201,9	1.284,5	82,6 (7)	1.270,2	1.277,5	7,3 (8)

	2004			2005		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.270,2	1.277,5	7,3	1.357,9	1.281,7	- 76,2
+ Einnahmen (einschl. kalkulierem Mietausfallwagnis)	1.313,9	972,9	- 341,0	1.368,6	886,5	- 482,1
- Ausgaben	- 577,6	- 630,4	- 52,8	- 907,8	- 606,4	301,4
- Ausschüttung	- 648,6	- 338,3	310,3	- 648,6	- 282,0	366,6
= Liquiditätsreserve Jahresende	<b>1.357,9</b>	<b>1.281,7</b>	<b>- 76,2 (9)</b>	<b>1.170,2</b>	<b>1.279,8</b>	<b>109,6(10)</b>

	2006			2007		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.170,2	1.279,8	109,6	1.084,7	1.259,7	175,0(11)
+ Einnahmen (einschl. kalkulierem Mietausfallwagnis)	1.383,2	903,6	- 479,6	1.400,5	929,7	470,8
- Ausgaben	- 820,1	- 641,7	178,4	822,0	638,6	183,5
- Ausschüttung	- 648,6	- 282,0	366,6	648,6	0,0	648,6
= Liquiditätsreserve Jahresende	<b>1.084,7</b>	<b>1.259,7</b>	<b>175,0(11)</b>	<b>1.014,5</b>	<b>1.550,8</b>	<b>536,3(12)</b>

	2008			2009		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	<b>1.014,5</b>	<b>1.550,8</b>	<b>536,3(12)</b>	<b>968,4</b>	<b>1.868,3</b>	<b>899,9</b>
+ Einnahmen (einschl. kalkulierem Mietausfallwagnis)	1.456,7	968,1	- 488,6	1.475,8	963,8	- 512,0
- Ausgaben	- 826,0	- 650,6	175,4	- 828,5	- 682,3	146,2
- Ausschüttung	- 676,8	0,0	676,8	- 676,8	0,0	676,8
= Liquiditätsreserve Jahresende	<b>968,4</b>	<b>1.868,3</b>	<b>899,8 (13)</b>	<b>939,0</b>	<b>2.149,8</b>	<b>1.210,9(14)</b>

(1) vgl. Rundschreiben Nr. 5 vom 12.01.1998, Seite 5  
 (2) vgl. Rundschreiben Nr. 10 vom 05.10.2000, Seite 9  
 (3) vgl. Rundschreiben Nr. 10 vom 05.10.2000, Seite 17  
 (4) vgl. Rundschreiben Nr. 12 vom 14.12.2000, Seite 5  
 (5) vgl. Geschäftsbericht 2000 Seite 4  
 (6) vgl. Geschäftsbericht 2001 Seite 4  
 (7) vgl. Geschäftsbericht 2002 Seite 5

(8) vgl. Geschäftsbericht 2003 Seite 4  
 (9) vgl. Geschäftsbericht 2004 Seite 5  
 (10) vgl. Geschäftsbericht 2005 Seite 5  
 (11) vgl. Geschäftsbericht 2006 Seite 7  
 (12) vgl. Geschäftsbericht 2007 Seite 7  
 (13) vgl. Seite 6  
 (14) vgl. Seite 20

Zahlenangaben bezogen auf eine Beteiligungshöhe von € 51.129,19 (=DM 100.000)  
zzgl. 5 % Agio

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist-Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Abweichung
	DM	DM	
1995	- 89.250	- 89.741 (1)	
<b>Initialergebnis</b>	<b>- 89.250</b>	<b>- 89.741</b>	
1996	3.158	2.696 (1)	
1997	3.203	2.593 (1)	
1998	3.359	1.325 (1)	
1999	3.564	2.833 (1)	
2000	5.077	2.171 (1)	
2001	5.206	6.256 (1)	
<b>Summe</b>	<b>- 65.683</b>	<b>- 71.867</b>	
	€	€	
<b>Übertrag</b>	<b>- 33.583</b>	<b>- 36.745</b>	
2002	2.884	1.611 (1)	
2003	3.042	1.644 (1)	
2004	3.152	1.319 (1)	
2005	1.864	1.312 (1)	
2006	2.365	1.348 (1)	
2007	2.474	1.515 (2)	
2008	2.753	1.769 (2)	
2009	2.873	1.700 (3)	
<b>Summe</b>	<b>- 12.176</b>	<b>- 24.527</b>	<b>- 12.351</b>

Zu den Abweichungen zwischen prospektierten und steuerlichen Ergebnissen bis einschließlich 2007 wird auf die entsprechenden Erläuterungen in den früheren Rundschreiben bzw. Geschäftsberichten verwiesen.

Die Abweichungen in 2008 und 2009 sind auf die gegenüber den Prospektwerten wesentlich geringeren Miet- und Zinseinnahmen zurückzuführen (siehe unter Ziff. I.1.c, III.1.c)





ILG Fonds GmbH

Landsberger Straße 439  
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0  
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11  
E-Mail: [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)