



**Immobilien-Fonds Nr. 26**

Bericht über das Geschäftsjahr 2002

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt Dresden-Gorbitz KG**





|              |   |              |
|--------------|---|--------------|
| <b>I.</b>    | <b>Bericht zum Geschäftsjahr 2002</b>   | <b>Seite</b> |
|              | 1. Allgemeines  | 2            |
|              | 2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2002                                 | 2            |
|              | 3. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2002  |              |
|              | a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2002   | 2            |
|              | b) Erläuterungen zu den Abweichungen  | 3 - 8        |
|              | 4. Liquiditätsreserve zum 31.12.2002  |              |
|              | a) Ermittlung der Liquiditätsreserve  | 9            |
|              | b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2002                 | 9 – 10       |
|              | c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen  | 10 – 12      |
|              | 5. Steuerliches Ergebnis  | 12           |
|              | 6. Ausschüttung 2002  | 13           |
|              | 7. Kapitalbindung   | 13           |
| <b>II.</b>   | <b>Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2003</b>  |              |
|              | 1. Status des Objekts   | 14 – 15      |
|              | 2. Vermietungsstand   | 15 – 17      |
|              | 3. Nebenkosten  | 17 – 18      |
|              | 4. Mängelverfolgung / Sanierung Parkdeck  | 18 – 19      |
|              | 5. Ausschüttung 2003 / voraussichtliches steuerliches Ergebnis                                  | 19 – 20      |
| <b>III.</b>  | <b>Bericht des Beirats vom 01.09.2003</b>   | 21           |
| <b>IV.</b>   | <b>Gesellschafterbeschlüsse 2001</b>  |              |
|              | Mitteilung der Abstimmungsergebnisse zu den<br>Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2001 | 22           |
| <b>V.</b>    | <b>Jahresabschluss 2002</b>   |              |
|              | a) Bestätigungsvermerk  | 23           |
|              | b) Bilanz zum 31.12.2002  | 24 – 25      |
|              | c) Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.-31.12.2002  | 26           |
|              | d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2002   | 27           |
| <b>VI.</b>   | <b>Mieteraufstellung 2002</b>   | 28 – 29      |
| <b>VII.</b>  | <b>Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 - 2002</b>   | 30 – 32      |
| <b>VIII.</b> | <b>Steuerliche Ergebnisse</b>   | 33           |

**1. Allgemeines**

Trotz der allgemeinen schwierigen Rahmenbedingungen konnte die im Jahr 2001 erreichte Vollvermietung des Objekts mit Ausnahme von kurzfristigen Leerständen aufgrund von Mieterwechseln im Berichtsjahr gehalten werden. Über den aktuellen Vermietungsstand informieren wir Sie im Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2003 ab Seite 14.

**2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2002**

Eine ausführliche Darstellung der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes mit den bisherigen Abweichungen erhielten Sie im Rundschreiben Nr. 11 vom 03.03.2000 (Seite 3). Von den nach § 15 a Umsatzsteuergesetz noch an das Finanzamt zu zahlenden Vorsteuern sind im Berichtsjahr T€ 8,41 (im Vorjahr T€ 8,39) angefallen.

**3. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2002**

a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2002

|  | lt. Prospekt<br>2002 | an geänderten<br>Kaufpreis ange-<br>passte Prospekt-<br>werte 2002 | lt. Jahresab-<br>schluss<br>per<br>31.12.2002 | Differenz       |
|--|----------------------|--|---|-----------------|
|  | T€                   | T€   | T€  | T€              |
| Mieteinnahmen  | 2.314,87             | 2.270,02   | 1.912,46                                      | - 357,62        |
| Mietausfallwagnis  | 92,59                | 92,59  | 50,79   | + 41,80         |
| <b>Summe Mieteinnahmen</b>                               | <b>2.222,28</b>      | <b>2.177,43</b>  | <b>1.861,67</b>                               | <b>- 315,76</b> |
| Zinseinnahmen  | 179,97               | 179,97   | 146,65  |                 |
| Verzinsung der<br>Investitionseinsparung                 |                      | 44,85  |   |                 |
| <b>Summe Zinseinnahmen</b>                               | <b>179,97</b>        | <b>224,82</b>  | <b>146,65</b>                                 | <b>- 78,17</b>  |
| <b>= Einnahmen</b>                                       | <b>2.402,25</b>      | <b>2.402,25</b>  | <b>2.008,32</b>                               | <b>- 393,93</b> |
| Annuität   | 827,81               |  | 827,81  | 0,00            |
| Reparaturaufwand   | 40,70                |  | 91,30   | - 50,60         |
| Nebenkosten  | 28,79                |  | 22,06   | + 6,73          |
| Jahresabschluss  | 4,09                 |  | 4,60  | - 0,51          |
| Verwaltungskosten  | 104,15               |  | 104,15  | 0,00            |
| <b>= Ausgaben</b>  | <b>1.005,54</b>      |  | <b>1.048,92</b>                               | <b>- 44,38</b>  |
| Einnahmenminderung                                       |                      |  |   | - 393,93        |
| Ausgabenmehrung  |                      |  |   | - 44,38         |
| <b>= Liquiditätsminderung aus<br/>Ifd. Rechnung 2002</b> |                      |  |   | <b>- 438,31</b> |

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

### Mieteinnahmen: - T€ 315,87

Die Soll-Miete von T€ 2.177,43 errechnet sich aus der prospektierten Miete von T€ 2.314,87 abzüglich des Mietausfallwagnisses und der Korrekturposition von T€ 44,85, die aus der Kaufpreisminderung resultiert.

Wie Sie der Mieteraufstellung 2002 unter Punkt VI. entnehmen können, sind für die negativen Abweichungen hauptsächlich fehlende Mieteinnahmen bei den Läden 1 (Gaststätte), 3, 7, 9b und 11 der Ebene 1 sowie bei den Läden 2 und 7 der Ebene 2 verantwortlich (T€ 184,25). Daneben konnten wie bereits in den Jahren zuvor Mieterhöhungen aufgrund der im Verhältnis zur Kalkulation (3,5 %) niedrigeren Inflationsrate von durchschnittlich 1,3 % im Jahr 2002 entweder später als geplant oder nur in geringerem Maße durchgesetzt werden.

Teilweise kompensiert wurden diese Mietausfälle durch Schadensersatz- bzw. Mietgaranzahlungen, Einnahmen aus Werbeflächen und Standmieten sowie der Vermietung von Stellplätzen im Parkhaus in Höhe von insgesamt T€ 92,65.

Im Berichtsjahr gelang es uns, durch Mieterwechsel frei gewordene Flächen von zusammen **711 m<sup>2</sup>** neu zu vermieten. Umzüge von bisherigen Mietern im Haus sind hierin nicht berücksichtigt.

Nachfolgend berichten wir über besondere Entwicklungen bei bestehenden Mietverhältnissen bzw. Neuvermietungen und knüpfen damit an unsere Erläuterungen im Geschäftsbericht 2001 vom 26.09.2002 an:

### Laden Nr. 6 Deutsche Bank in der Ebene 0 mit 222 m<sup>2</sup>

Im Oktober 2002 teilte uns die Deutsche Bank mit, dass sie beabsichtige, ihre Filiale im SACHSEN FORUM zum 22.11.2002 zu schließen und lediglich eine sogenannte SB-Zone mit ca. 25 m<sup>2</sup> für die Aufstellung von Bankautomaten aufrecht erhalten wolle. Obgleich die Deutsche Bank ihren Mietzahlungsverpflichtungen zusammen mit der Betreiberpflicht bis zum regulären Ablauf des Mietverhältnisses am 31.03.2006 nachzukommen hat, gaben wir zu erkennen, dass wir an einer einvernehmlichen Lösung – analog zur Dresdner Bank im Jahr 2000 – interessiert sind. Mit Schreiben vom 14.10.2002 bot die Deutsche Bank eine Abstandszahlung für die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages von € [REDACTED]. Die bis zum regulären Ablauf des Mietverhältnisses zu erbringenden Mietzahlungen hätten dabei (ohne die angemietete SB-Zone) € 181.780 betragen.

In langwierigen Verhandlungen gelang es uns, diesen Betrag auf € [REDACTED], zahlbar bis zum 15.01.2003, zu erhöhen. Eine entsprechende Vereinbarung wurde am 16.12.2002 unterzeichnet. Dabei gingen wir von folgenden Prämissen aus:

Unterstellt wurde eine Neuvermietung der Restfläche von 197 m<sup>2</sup> zum Mietpreis von € [REDACTED]/m<sup>2</sup> ab 01.04.2004. Für nicht erfüllte Rückbauverpflichtungen berücksichtigten wir einen Betrag von € [REDACTED] und für die Abgeltung der Betreiberpflicht € [REDACTED]. Dieser Betrag wurde analog wie bei der vorzeitigen Vertragsbeendigung mit der Dresdner Bank unter Einbeziehung der Restlaufzeit des Mietvertrages und der Fläche ermittelt.

Nach dem Auszug der Deutschen Bank bekundete ein benachbarter Mieter, die Dirk Rossmann GmbH Interesse an einer Lagerfläche im hinteren Bereich der ehemaligen Fläche der Deutschen Bank. Da eine komplette Vermietung des Ladens Nr. 6 mit 222 m<sup>2</sup> wegen der wenig belichteten ehemaligen Besprechungszimmer und Tresorräume keine Aussicht auf Erfolg hatte, kamen wir dem Expansionswunsch der Rossmann GmbH entgegen, der seinen Laden aufgrund des guten Geschäftsgangs im SACHSEN FORUM vergrößern wollte.

Hierfür wurden die bisherigen Sozialräume zusammen mit dem Lager, das ebenfalls erweitert wurde, in den hinteren Bereich der ehemaligen Filiale der Deutschen Bank verlegt. Die Miete für die neue Fläche beträgt € [REDACTED]/m<sup>2</sup>; Mietzahlungsbeginn war der 01.05.2003. Die Laufzeit richtet sich nach dem Hauptmietvertrag der Rossmann GmbH (30.06.2008).

Für die verbleibende Fläche im vorderen Bereich der ehemaligen Bankfiliale konnten wir die ABAKUS Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH gewinnen, welche die Räume zum 05.11.2003 übernahm. Die Miete für das erste Mietjahr liegt bei € [REDACTED] ab dem zweiten Mietjahr bei € [REDACTED]/m<sup>2</sup>. Der Mietvertrag sieht zunächst eine Laufzeit von drei Jahren vor.

Trotz dieser relativ geringen m<sup>2</sup>-Mieten bedeutet dies, dass die Mieterlöse aus der Nachvermietung des Ladens Nr. 6 bis zum regulären Ablauf des Mietverhältnisses mit der Deutschen Bank am 31.03.2006 € [REDACTED] statt der kalkulierten € [REDACTED] betragen. Hinzu kommt die zusätzliche Einnahme von insgesamt € [REDACTED], die daraus resultiert, dass ein Teil der auf diese Fläche entfallenden Vorsteuern aus dem Kaufpreis nach § 15a Umsatzsteuergesetz vom Finanzamt wegen der steuerpflichtigen Neuvermietung in den nächsten Jahren zurückerstattet wird.

Nach Abzug der tatsächlichen Rückbaukosten verbleiben aus der Abstandszahlung der Deutschen Bank noch ca. T€ 203. Zusammen mit den zu erzielenden Mieten aus der Neuvermietung (T€ 37) und den vom Finanzamt zu erstattenden T€ 23 ergeben sich per Saldo T€ 262 und damit um **T€ 80 Mehrerlöse** als beim regulären Ablauf des Mietverhältnisses mit der Deutschen Bank (ohne Zinseffekte und Indexierung), bei dem kumuliert T€ 182 vereinnahmt worden wären.

### Laden Nr. 1 Gaststätte in der Ebene 1 mit 231 m<sup>2</sup>

Die Forderungen der Gesellschaft gegen die frühere Mieterin Gastro Invest GmbH aus den Nebenkostenabrechnungen der Jahre 1998/99 in Höhe von € 18.277,55 werden zur Zeit auf gerichtlichem Weg geltend gemacht. Ein erster Verhandlungstermin wurde auf den 02.12.2003 vor dem Landgericht Dresden anberaumt.

Dagegen mussten die Forderungen gegen die frühere Mieterin Frau Grundmann, die mittlerweile wegen verschiedener Delikte polizeilich verfolgt wird, vollständig abgeschrieben werden. Sollte über die Ermittlungen der Strafverfolgungsbehörden die neue Anschrift von Frau Grundmann bekannt werden, könnten bereits eingeleitete Vollstreckungsmaßnahmen fortgesetzt werden.

Das Mietverhältnis mit Herrn Hans Wagner, dem jetzigen Betreiber der Gaststätte Forum-schänke, verläuft problemlos. Die Miete beträgt seit 01.02.2003 € [REDACTED]/m<sup>2</sup>/Monat.

Im März 2003 wurden von Herrn Wagner Nässeschäden vornehmlich im Bereich der Küche festgestellt und von der Lebensmittelüberwachung beanstandet. Bei einer Überprüfung stellte sich heraus, dass der Bodenaufbau durchnässt ist und die Ursache im Eindringen von Reinigungswasser im Bereich der Fugen, Bauteilanschlüsse und der Installationsdurchführungen lag. Eine fachgerechte Bauwerksabdichtung von oben war nicht sichtbar. Der Schaden trat erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist zu Tage – vermutlich aufgrund einer zuvor nur eingeschränkt durchgeführten Küchenreinigung durch den Vormieter Gastro Invest war Wasser in die Fehlstellen nicht eingedrungen und hat demzufolge keinen Schaden verursacht.

Von fünf Ausführungsbetrieben wurden über den von uns eingeschalteten Dipl.-Ing. (FH) Norbert Hess Angebote eingeholt und die Vergabe an den preisgünstigsten Anbieter für T€ 25 am 23.06.2003 vorgenommen. Mit Ferienbeginn erfolgte in Absprache mit dem Mieter die Schließung der Gaststätte für die Dauer der dreiwöchigen Sanierungsarbeiten. Die Sanierung wurde durch die am 01.08.2003 erfolgte Abnahme abgeschlossen und die Gaststätte am 06.08.2003 wiedereröffnet. Als Ausgleich für die laufenden Kosten erhielt Herr Wagner während der Schließungsdauer der Gaststätte einen Betrag von € [REDACTED]. Die Mietzahlungen im gleichen Zeitraum wurden ausgesetzt.

### Laden Nr. 9 a Food Court Korch in der Ebene 1 mit 238,84 (früher: 232,98 m²)

Das Mietangebot der Michael und Andrea Korch GbR vom 18.09.2002 haben wir am 22.10.2002 angenommen. Vorangegangen war eine vertragliche Einigung mit dem weiteren Mieter im Food Court, Herrn PhamThanh Hieu, über die Fortführung seines Mietverhältnisses im völlig neu gestalteten Ladenbereich.

Unsere Entscheidung, der Korch GbR den Vorzug vor der im Zuge der Insolvenz des früheren Mieters Herr Dieter Huber gegründeten Auffanggesellschaft Feinkost Huber GmbH & Co. KG zu geben, erwies sich – im Nachhinein betrachtet - dadurch als richtig, als auch diese Gesellschaft im Frühjahr 2003 gezwungen war, einen Insolvenzantrag zu stellen.

Die Kosten für die mit der geplanten Umgestaltung des Food-Court-Bereiches einhergehenden Umbaumaßnahmen für die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Lüftung) wurden von einem von uns beauftragten Architekturbüro ermittelt und beliefen sich auf ca. T€ [REDACTED], an denen sich der Mieter mit ca. [REDACTED] beteiligen wollte.

Gleichzeitig ließ die Korch GbR über ihren Ladenbauer, die Fa. Pohl, ebenfalls eine Kostenermittlung durchführen, wobei erfreulicherweise aufgrund langjähriger Zusammenarbeit mit einer Reihe von Handwerksbetrieben eine Kostenreduzierung auf T€ [REDACTED] durchgesetzt werden konnte. Zusammen mit den Mehrkosten von ca. T€ [REDACTED], die darauf zurückzuführen waren, dass vom Vormieter nicht beseitigte Mängel im Sanitärbereich beseitigt werden mussten, ergaben sich ohne vom Vermieter zu erbringende Vorleistungen, wie z. B. für den Sprinklerumbau, Kosten von T€ [REDACTED]. Jedoch erklärte sich die Korch GbR bereit, ca. T€ [REDACTED] (% des T€ [REDACTED] übersteigenden Betrages) durch eine höhere Miete über die Laufzeit des Vertrages von 10 Jahren inkl. Zinsen von [REDACTED] % zu amortisieren.

Bereits vor der eigentlichen Eröffnung der Filiale am 26.11.2002 erzielte die Korch GbR über einen Standverkauf durchschnittlich Umsätze von ca. € [REDACTED]/Monat. Erfreulicherweise hat sich diese Entwicklung nach der Eröffnung und im Jahr 2003 dermaßen fortgesetzt, dass die Korch GbR an die Spitzenumsätze des früheren Mieters, der Metzgerei

Huber, anknüpfen konnte. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Umsatzmiete von 7 % liegt die Miete pro m<sup>2</sup> zur Zeit bei ca. € [REDACTED] und damit deutlich über der Mindestmiete von € [REDACTED]/m<sup>2</sup>.

Nach ca. einem Jahr Geschäftsbetrieb können wir feststellen, dass die Fa. Korch in jeder Hinsicht einen Gewinn für unser Center darstellt. Neben dem durch die Umsatzmiete bedingten unerwartet hohen Mietzins trägt Korch erheblich zur Attraktivität des SACHSEN FORUM beim Kaufpublikum bei. Bei Fortbestand dieser Entwicklung werden sich die hohen Investitionskosten in einem angemessenen Zeitraum von ca. 8 Jahren amortisieren.

Die früher von der Metzgerei Huber mit angemietete, jedoch nicht genutzte Kioskfläche von 10 m<sup>2</sup> konnte ab 20.08.2003 zunächst bis 05.03.2004 an Herrn Hartmut Behncke zu einem monatlichen Preis von € [REDACTED] weitervermietet werden. Herr Behncke betreibt im Rahmen einer sogenannten ICH-AG mit Fördermitteln des Arbeitsamtes eine Creperie.

### Laden Nr. 9c in der Ebene 1 mit 49 m<sup>2</sup> (früher: 54,86 m<sup>2</sup>)

Im Zuge der Umgestaltung des Food Court wurde die Ladenfläche des Obst- und Gemüsehändlers Herrn Pham Thanh Hieu in den rechten Bereich von der Mall aus gesehen verlegt, um damit den Blick der Kunden in den Imbiss- und Verkaufsraum freizugeben. Zwar erteilte Herr Pham gegenüber unserer Centermanagerin Frau Kreuzel bereits im August 2002 seine Zustimmung zum geplanten Flächentausch, jedoch stellte er, nachdem wir uns mit der Fa. Korch bereits über die Eckdaten des Mietvertrages einig waren, über seinen Rechtsanwalt Forderungen in Bezug auf seine Ladengestaltung, auf die Miethöhe und auf die Umbaukosten.

Da die Metzgerei Korch die Umbauarbeiten spätestens im November abschließen und die Filiale rechtzeitig zum Weihnachtsgeschäft eröffnen wollte, konnten wir uns mit dem Rechtsanwalt von Herrn Pham auf keine gerichtliche Auseinandersetzung einlassen und haben uns schließlich mit Vereinbarung vom 30.10.2002 auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Herrn Pham am vorgesehenen Standort im Food Court geeinigt.

Neben der Freistellung von sämtlichen Umbaukosten wurde Herrn Pham über die Restlaufzeit des Mietvertrages bis 30.06.2006 eine Mietreduktion von [REDACTED] % ([REDACTED]) zugestanden, die wir in Anbetracht des 10jährigen Mietvertrages mit der Fa. Korch für vertretbar halten. Die außerdem Herrn Pham zugestandene Flächenminderung von 5,86 m<sup>2</sup> konnte dadurch neutralisiert werden, dass die Fa. Korch diese Fläche durch einen Nachtrag zum Mietvertrag zusätzlich übernommen hat.

### Laden Nr. 11 Takko in der Ebene 1 mit 555 m<sup>2</sup> (früher 345 m<sup>2</sup>)

Nach langen Verhandlungen einigten wir uns mit dem Verkäufer bezüglich unserer Schadensersatzforderungen in Zusammenhang mit der Neuvermietung an den Takko ModeMarkt in Folge der Ausübung des Sonderkündigungsrechts von Adessa zum 31.12.2000.

Nach eingehender rechtlicher Würdigung war weder eine Einbeziehung der Umbaukosten noch der uns von Schuhhof zur Verfügung gestellten Fläche in die Berechnung des Mietausfallschadens möglich. Demgegenüber beteiligte sich der Verkäufer an den Maklerkosten, den Mietdifferenzen sowie an den Nebenkostenausfällen durch die Deckelung bei DM [REDACTED]/m<sup>2</sup>/Monat (= € [REDACTED]/m<sup>2</sup>/Monat).



### Büro Nr. 5 in der Ebene 3 mit 64 m<sup>2</sup>

Der Mietvertrag wurde von der DEVK Versicherung mit Schreiben vom 27.12.2001 fristgerecht zum 31.12.2002 gekündigt. Erfreulicherweise konnten wir der DEVK das bis 30.06.2003 von der DBV Winterthur Versicherungen angemietete, jedoch nicht genutzte, Büro Nr. 9 mit 32 m<sup>2</sup> anbieten. Der Mietvertrag begann bereits zum 01.01.2003 und hat bei einer Miete von € [ ]/m<sup>2</sup>/Monat eine Laufzeit von drei Jahren. Für das erste Halbjahr 2003 erhielten wir eine Abstandsanzahlung der DBV über die Differenz zwischen der von ihr geschuldeten Miete und der Miete der DEVK.

Für das freigewordene Büro Nr. 5 interessierte sich Herr Gerd Clement, der zunächst nur 28 m<sup>2</sup> zumindest bis 31.12.2003 anmietete und ab 01.05.2003 auch die restliche Fläche für € [ ]/m<sup>2</sup>/Monat übernahm. Herr Clement nutzt die Räumlichkeiten als Büro für eine private Arbeits- und Partnervermittlung. Mit Vereinbarung vom 10.10.2003 verlängerte Herr Clement seinen Vertrag für ein weiteres Jahr bis zum 31.12.2004. Die Miete beträgt ab 01.01.2004 € [ ]/m<sup>2</sup>/Monat.

### Mietausfallwagnis: + T€ 41,80

Prospektiert war für 2002 ein Mietausfallwagnis in Höhe von T€ 92,59. Tatsächlich traten Forderungsverluste in Höhe von T€ 50,79 ein. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

|                                    | T€           |
|------------------------------------|--------------|
| Abschreibungen auf Mietforderungen | 21,34        |
| Abschreibungen auf Nebenkosten     | 29,45        |
| Gesamt:                            | <u>50,79</u> |

### Fazit:

Unter Einbeziehung der nicht vorgesehenen zusätzlichen Einnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen im Parkhaus (T€ 18,27), aus Werbeanlagen / Standmieten etc. (T€ 16,34), aus Schadensersatz- und sonstigen Zahlungen (T€ 58,04) und unter Berücksichtigung von Mietminderungen (T€ 0,57) belaufen sich die Gesamtmieteinnahmen auf T€ 1.912,46.

Einerseits sind die geringeren Mieteinnahmen darauf zurückzuführen, dass bei Neuvermietungen die ursprünglichen Mieten nicht mehr zu erzielen sind. Ein weiterer Grund liegt darin, dass die im Prospekt angenommenen Inflationsraten (im Jahr 1995 2,0 % p. a., in den Jahren 1996 und 1997 jeweils 2,5 % p. a., ab dem Jahr 1998 3,5 % p. a.) bei weitem nicht erreicht wurden und somit nur geringere Mieterhöhungen durchgesetzt werden konnten.

Bei Einbeziehung des tatsächlichen Mietausfalls von T€ 50,79 (im Vergleich zu T€ 92,59 laut Prospekt) liegen die Mieteinnahmen damit T€ 315,76 unter dem an den geänderten Kaufpreis angepassten Prospektwert.

### Zinseinnahmen: - T€ 78,17

Bei den Zinseinnahmen wurde unterstellt, dass mit dem eingesparten Kaufpreis eine Rendite von 7,22 % erwirtschaftet wird. Auf Grund des derzeitigen Zinsniveaus konnte dieser %-Satz allerdings nicht erreicht werden. Den Zinseinnahmen von T€ 146,65 stehen Prospektwerte von T€ 224,82 gegenüber, so dass die Mindereinnahmen € 78,17 betragen. Die Festgeldzinsen lagen im Durchschnitt zwischen 2,8 und 2,9 % p. a.

### Reparaturaufwand: - T€ 50,60

Neben einigen Kleinreparaturen (T€ 2,71), die nicht umlagefähig sind, entstanden Aufwendungen für den Umbau der Mietflächen Korch (T€ 87,34), Tschsch (T€ 0,79) sowie für die Gaststätte (T€ 0,46). Hierbei ist zu beachten, dass ein Teil der Umbaukosten Korch über eine höhere Miete in den nächsten Jahren refinanziert wird (siehe Seite 5).

### Nebenkosten: + T€ 6,73

Unter dieser Position werden Aufwendungen zusammengefasst, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können, Kosten für den Beirat, Werbekosten, eine Mietverlustversicherung sowie nicht abzugsfähige Vorsteuern. Prospektgemäß hätte ein Betrag in Höhe von T€ 28,79 anfallen sollen.

Hauptgrund für die Unterschreitung des Planansatzes war die Tatsache, dass erstmals sämtliche Nebenkostenabrechnungen einschließlich derjenigen für das Berichtsjahr in den Jahresabschluss 2002 eingingen. Dies bedeutet, dass zeitliche Verschiebungen zwischen der Entstehung der Kosten und der Weitergabe an die Mieter in der Nebenkostenabrechnung eliminiert sind. Dadurch wurde der Negativsaldo aus dem Vorjahr von T€ 27,87 (siehe hierzu auch Geschäftsbericht 2001, Seite 6) überkompensiert.

Nicht kalkulierte Kosten für Rechtsberatung in Zusammenhang mit der Durchsetzung von Miet- oder Nebenkostenforderungen betragen T€ 16,56. Allerdings wird diese Position im Jahr 2003 durch zu erwartende Erstattungen aus abgeschlossenen Gerichtsverfahren entlastet.

Provisionszahlungen für Neuvermietung beliefen sich auf T€ 12,14, während sich sonstige Kosten auf T€ 17,45 summierten. Hierin enthalten sind Kosten für Mängelverfolgung von T€ 9,13, die bis auf T€ 1,13 vom Garantieverpflichteten im Jahr 2003 übernommen wurden.

Die kalkulierten Aufwendungen für den Beirat, Werbekosten und die Mietverlustversicherung wurden per Saldo leicht unterschritten.

**4. Liquiditätsreserve zum 31.12.2002**

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve

Die Liquidität sollte per 31.12.2002 T€ 2.466,11 betragen. Die tatsächliche Liquiditätsreserve beträgt jedoch zum 31.12.2002 T€ 2.396,24.

|   | T€         | T€              |
|---|------------|-----------------|
| <b>Prospektierte Liquiditätsreserve per 31.12.2002</b>                                    |            | 2.466,11        |
| zuzüglich   |            |                 |
| Gesamtersparnis aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes                     |            |                 |
| 1996 Einsparung Vermietungsphase  | + 11,25    |                 |
| 1997 Ertragsrückstellung  | + 19,94    |                 |
| 1997 Einsparung Investition   | + 1.004,18 |                 |
| zu erwartende Restkosten  | + 126,57   | + 1.161,94      |
| ab-/zzgl. Einnahmenminderung und Ausgabenmehrung gegenüber den<br>prospektierten Annahmen |            |                 |
| Spenden   | - 6,65     |                 |
| Sonderausschüttungen 1997 und 1998  | - 570,60   |                 |
| 1997 Liquiditätsminderung Vermietungsphase  | - 13,80    |                 |
| 1998 Liquiditätsminderung Vermietungsphase  | - 17,38    |                 |
| 1999 Liquiditätsminderung Vermietungsphase  | - 160,55   |                 |
| 2000 Liquiditätsminderung Vermietungsphase  | - 86,92    |                 |
| 2001 Liquiditätsminderung Vermietungsphase  | - 222,92   |                 |
| 2002 Liquiditätsminderung Vermietungsphase  | - 438,31   |                 |
| 2002 Minderausschüttung   | + 285,32   | -1.231,81       |
| <b>Liquiditätsreserve per 31.12.2002</b>  |            | <b>2.396,24</b> |

b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2002

|  | T€      | T€       | T€              |
|--|---------|----------|-----------------|
| Finanzanlagen                                    |         |          |                 |
| Wertpapiere des Anlagevermögens                  |         | 2.279,33 |                 |
| Umlaufvermögen                                   |         |          |                 |
| Forderungen aus Leistungen                       | 381,68  |          |                 |
| Kassenbestand/Guthaben bei Kreditinstituten      | 178,19  |          |                 |
| Sonstige Vermögensgegenstände                    | 111,68  | 671,55   |                 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                       |         | 27,25    | 2.978,13        |
| abzüglich  |         |          |                 |
| Rückstellungen                                   |         | -49,60   |                 |
| Andere Verbindlichkeiten                         |         |          |                 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | -65,95  |          |                 |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | -81,31  |          |                 |
| Rechnungsabgrenzung                              | -385,28 | -532,54  | -582,14         |
| <b>= Liquiditätsreserve per 31.12.2002</b>       |         |          | <b>2.395,99</b> |

Anmerkung: geringfügige Abweichungen durch Rundungen möglich

**Beachten Sie bitte, dass die tatsächliche Liquiditätsreserve per 31.12.2002 um rund T€ 378 höher ist als ausgewiesen.** Ursache hierfür ist, dass dieser Teilbetrag aus den

Abstandszahlungen der Dresdner Bank und der Deutschen Bank für die vorzeitige Beendigung der Mietverhältnisse handelsrechtlich als Rechnungsabgrenzung zu behandeln ist, weil er Mietzahlungen für Zeiträume nach dem Bilanzstichtag betrifft.

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen:

### Wertpapiere des Anlagevermögens

| Emittent:               | Art:               | Laufzeit: | Rendite: | Kaufkurs<br>in T€ | Kurs zum<br>31.12.02<br>in T€ |
|-------------------------|--------------------|-----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| WestLB Int. S.A.        | Finanz-Wertpapiere | 15.01.07  | 6,1 %    | 1.513,2           | 1.664,3                       |
| Landesbank-Baden-Württ. | Pfandbriefe        | 01.06.05  | 5,6 %    | 408,7             | 432,6                         |
| Landesbank-Baden-Württ. | Pfandbriefe        | 11.12.07  | 5,5 %    | 331,4             | 358,1                         |
| Landesbank-Baden-Württ. | Pfandbriefe        | 14.12.10  | 5,5 %    | 26,1              | 28,1                          |
|                         |                    |           |          | <b>2.279,4</b>    | <b>2.483,1</b>                |

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2002 zu den Anschaffungskosten angesetzt.

### Forderungen aus Leistungen

|   | T€           |
|---|--------------|
| Forderungen aus Vermietung                          | 330,8        |
| Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen 1998 – 2001 | 49,1         |
| Auslagenerstattungen/Versicherungsentschädigungen   | 6,2          |
| Wertberichtigungen                                  | 4,4          |
|   | <u>381,7</u> |

Von den Forderungen aus Leistungen wurden bis 31.10.2003 T€ 352,2 beglichen. Weitere T€ 8,9 betreffen offene Raten aus dem Vergleich mit dem ehemaligen Mieter Frank Nicke, die allerdings in Höhe von T€ 4,5 einzelwertberichtigt wurden. Von den Nebenkostennachforderungen für 2002 sind voraussichtlich T€ 9,6 aufgrund von Zahlungsunfähigkeit abzuschreiben, während weitere T€ 9,0 entweder infolge von Ratenzahlungsvereinbarungen erst in den nächsten Monaten zu bezahlen sind oder wegen Einsprüchen der Mieter erforderlichenfalls gerichtlich geltend gemacht werden.

Über den Ausgang der gerichtlichen Auseinandersetzungen bezüglich der Nebenkostenforderungen berichten wir ausführlicher ab Seite 17 dieses Geschäftsberichts.

### Sonstige Vermögensgegenstände

|                              | T€           |
|------------------------------|--------------|
| Zinsabgrenzung 2002          | 102,7        |
| Forderungen aus Umsatzsteuer | 8,3          |
| Sonstige                     | 0,7          |
| <b>Summe</b>                 | <u>111,7</u> |

### Guthaben bei Kreditinstituten

Alle Guthaben werden bei der Landesbank Baden-Württemberg in Mannheim und der Westdeutschen Landesbank in Luxemburg gehalten.

|                        | T€                  |
|------------------------|---------------------|
| Laufende Konten        | 170,0               |
| Festgeld Mietkautionen | <u>7,7</u>          |
| <b>Summe</b>           | <b><u>177,7</u></b> |

### Kassenbestand

Der Kassenbestand betrifft die Bürokasse in Dresden und beträgt zum 31.12.2002 T€ 0,5.

### Rechnungsabgrenzungskosten

Der Ausweis betrifft die GEMA-Gebühren in Höhe von T€ 0,2 für den Zeitraum Januar bis Juli 2003 sowie Verwaltungskosten für das erste Quartal 2003 in Höhe von T€ 27,1.

### Rückstellungen

Die Rückstellung für die Jahresabschlußprüfung 2002 beträgt T€ 4,6.

Anlässlich der vorzeitigen Aufhebung des Mietvertrages mit der Deutschen Bank erhielt die Gesellschaft einen Betrag von T€ 44,7. In Höhe der voraussichtlich anfallenden Kosten für Rückbaumaßnahmen wurde eine Rückstellung von T€ 45,0 gebildet.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten bestehen gegenüber verschiedenen Lieferanten und Dienstleistern in Höhe von T€ 66,0, nämlich u. a. Fa. Russek & Burkhard (T€ 7,7), DREWAG Stadtwerke Dresden (T€ 9,6), DREWAG Strom (T€ 6,1), ICV ILG-Center-Verwaltung (T€ 11,1), Landeshauptstadt Dresden Abfallentsorgung (T€ 6,7), DWSI GmbH (T€ 5,8), VITERRA Energy Services (T€ 4,4) und Herrn Dipl. Ing. Norbert Hess (T€ 4,0).

### Sonstige Verbindlichkeiten

|  | T€                 |
|--|--------------------|
| Nicht eingelöste Ausschüttungsschecks                | 35,1               |
| Mietkautionen  | 9,2                |
| Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnung 2002     | 11,4               |
| Landeshauptstadt Dresden Niederschlagsabwassergebühr | <u>25,6</u>        |
| <b>Summe</b>   | <b><u>81,3</u></b> |

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Ausweis betrifft die Vergleichszahlung der Dresdner Bank AG für den Zeitraum 01.01.2003 bis 30.06.2006 in Höhe von T€ [redacted] der Deutschen Bank AG für den Zeitraum 01.01.2003 bis 31.03.2006 in Höhe von T€ [redacted] sowie Mietzahlungen von T€ 7,4 für Januar 2003, die bereits im Dezember 2002 geleistet wurden (siehe hierzu auch Ausführungen auf Seite 10).

Zusammenfassend erhalten Sie im Soll-Ist-Vergleich unter Punkt „VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 – 2002“ eine Darstellung der Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben und somit der Liquiditätsreserve jeweils im Vergleich zu den Prospektwerten.

**5. Steuerliches Ergebnis**

Um weiterhin eine Vergleichbarkeit der Daten zum Prospekt zu ermöglichen, erfolgt die Darstellung der steuerlichen Ergebnisse auch noch in DM. Nachfolgend die Ergebnisse für eine Beteiligung in Höhe von DM 105.000 inkl. 5 % Agio.

| Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung | lt. Prospekt |              | Ist-Ergebnis |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | DM           | €            | DM           | €            |
| 1995/96                                  | - 91.342     | - 46.702     | - 90.197     | - 46.117     |
| 1997                                     | 2.375        | 1.214        | - 69         | - 35         |
| 1998                                     | 2.446        | 1.251        | 3.893        | 1.990        |
| 1999                                     | 2.698        | 1.379        | 2.517        | 1.287        |
| 2000                                     | 3.054        | 1.561        | 3.946        | 2.018        |
| 2001                                     | 5.145        | 2.631        | 3.698        | 1.891        |
| 2002                                     | <u>5.467</u> | <u>2.795</u> | <u>3.456</u> | <u>1.767</u> |
|  | - 70.157     | - 35.871     | - 72.756     | - 37.199     |

Die steuerlichen Verluste lagen damit um DM 2.599 bzw. € 1.329 höher als prospektiert, obwohl hierbei bereits die volle Abfindungszahlung der Dresdner Bank berücksichtigt ist, die handelsrechtlich auch auf künftige Perioden verteilt wird.

Die Steuererklärung 2002 wird in den nächsten Wochen beim zuständigen Finanzamt München V eingereicht.

Das erklärte steuerliche Ergebnis der Gesellschaft mit T€ 788,1 liegt unter dem prospektierten Wert von T€ 1.246,7.

Bezogen auf eine Kommanditbeteiligung von € 53.685,65 bzw. DM 105.000 (jeweils inkl. 5 % Agio) bedeutet dies einen anteiligen steuerlichen Gewinn von € 1.767 oder 3,6 % bezogen auf die Kommanditbeteiligung. Prospektgemäß sollte ein Gewinn von € 2.795 oder 5,2 % bezogen auf die Kommanditbeteiligung erzielt werden. Eine Zusammenfassung der steuerlichen Ergebnisse finden Sie unter Punkt „VIII. Steuerliche Ergebnisse 1995 – 2002“.

## 6. Ausschüttung 2002

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2002 erfolgte am 29.11.2002 in Höhe von 4 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio. Bei einer Kommanditbeteiligung ohne Agio von € 100.000 betrug die Ausschüttung demnach € 4.000.

Die aus der Ausschüttungskürzung von 1,25 % resultierende tatsächliche Ergebniskürzung im Vergleich zu den Prospektzahlen lag bei einem Steuersatz von 40 % (ohne Solidaritätszuschlag) lediglich bei 0,4 %.

## 7. Kapitalbindung

Die Liquiditätsentwicklung bei einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 zzgl. 5 % Agio können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

| Jahr          | Kapitaleinzahlung (-)<br>Ausschüttung (+) | steuerliche Ergebnisse<br>Gewinn (+)<br>Verlust (-) | Steuersatz  | Steuerzahl. (-)<br>Steuererstatt. (+) | Liquidität<br>nach Steuern<br>Zufluss (+)<br>Abfluss (-) |
|---------------|---|---|-------------|---------------------------------------|--|
|               | €   | €   |             | €                                     | €  |
| 1995          | -105.000                                  | - 90.197  |             |                                       |  |
| 1996          | 3.333                                     |   |             |                                       |  |
| 1997          | 5.500                                     | - 69  |             |                                       |  |
| 1998          | 7.000                                     | 3.893   |             |                                       |  |
| 1999          | 5.000                                     | 2.517   |             |                                       |  |
| 2000          | 5.250                                     | 3.946   |             |                                       |  |
| 2001          | 5.250                                     | 3.698   |             |                                       |  |
| 2002          | <u>4.000</u>                              | <u>3.456</u>  |             |                                       |  |
| Ist-Zahlen:   | - 69.667                                  | - 72.756  | <b>50 %</b> | 36.378                                | <b>- 33.289</b>  |
| lt. Prospekt: | - 70.917                                  | - 70.157  | <b>40 %</b> | 29.102                                | <b>- 40.565</b>  |
| Abweichung:   | <b>1.250</b>                              | <b>- 2.599</b>                                      | <b>30 %</b> | 21.827                                | <b>- 47.840</b>  |

Einem kumulierten Kapitaleinsatz per 31.12.2002 in Höhe von € 69.667 stehen bei einem Steuersatz von 50 % Steuererstattungen in Höhe von € 36.378 gegenüber, so dass sich das tatsächlich gebundene Kapital auf € 33.289 beläuft.

Ferner können Sie aus dieser Tabelle ersehen, dass zum 31.12.2002 die Ausschüttungen um € 1.250 und die steuerlichen Verluste um € 2.599 höher waren als prospektiert. Der Steuereffekt bei einem Steuersatz von 50 % aus den erhöhten Verlusten von € 2.599 beträgt € 1.300. Zusammen mit der Mehrausschüttung von € 1.250 ergibt sich per 31.12.2002 eine Mehrliquidität von € 2.550.

### 1. Status des Objekts

Nach einer Studie der SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR, Dresden, ist für die in Gorbitz ansässigen Einkaufszentren eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen von entscheidender Bedeutung. Die Stadt Dresden verfügte Ende 2002 über 1,7 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner und lag damit deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Mit einer weiteren Erhöhung der Verkaufsflächen ist, vor allem bedingt durch gezielte Anforderungen der Innenstadt, zu rechnen. Vor allem in Stadtteilen mit anhaltenden Bevölkerungsverlusten geraten Einkaufszentren unter Druck. In Gorbitz wurden frühzeitig die Weichen für einen aufwertenden Stadtumbau gestellt.

Allerdings drohen hier durch eine veränderte Auslegung der Förderprogramme erhebliche Probleme, da einerseits der Abriss vor dem Umbau bevorzugt wird und die Förderung des Stadtumbaus im Jahr 2007 auslaufen soll. Für den Standort Gorbitz hat die Mietpreisentwicklung der letzten Jahre einerseits den Vorteil, dass geplante Neubauvorhaben zur Erweiterung des Verkaufsangebots derzeit nicht realisiert werden, wie z. B. der Straßenbahnhof Naußlitz. Hiergegen hatten wir uns zusammen mit unserem Hauptmieter Konsum Dresden eG unter anderem durch die Erstellung eines Gegengutachtens massiv zur Wehr gesetzt.

Daneben besteht ein Handlungsdruck, im unteren Bereich der Mietangebote zu bleiben, um für Interessenten attraktiv zu bleiben bzw. bisherige Mieter am Standort längerfristig zu halten.

Die Situation des Einzelhandels ist in Gorbitz aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage angespannt. Derzeit stehen in Gorbitz 1,9 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner zur Verfügung. Dieser hohe Wert wird in seiner Wirkung durch das unterdurchschnittliche Haushaltseinkommen der Gorbitzer Wohnbevölkerung verstärkt.

Als wichtigste Voraussetzung für eine positive Standortentwicklung ist die Stabilisierung der Bevölkerung in Gorbitz bei ca. 20.000 Einwohnern zu sehen. Leider ist das bis zum Jahr 2015 geplante Städtebauförderprogramm „Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ gestoppt worden, so dass zur Zeit keine Mittel für weitere Aufwertungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Attraktive Einkaufszentren haben in Gorbitz gleichzeitig die Funktion von Stadtteilzentren und tragen so erheblich zur Lebensqualität am Standort bei. Dies gilt insbesondere bei Einkaufszentren ohne große Leerstände und mit einem ausgewogenem Branchen-Mix, wie z. B. dem SACHSEN FORUM.

Erfreulicherweise konnten wir die im Jahr 2001 erreichte Vollvermietung, abgesehen von kurzfristigen Leerständen nach Mieterwechseln bis heute halten. Allerdings sind bei Neuvermietungen, vor allem bei Ladenflächen, bei weitem nicht mehr die Mieten wie bei der Erstvermietung erzielbar.

Eine recht unterschiedliche Entwicklung war bei den Umsätzen der wichtigsten Mieter von Handelsflächen zu verzeichnen. Ohne konkrete Zahlen zu nennen, ist unser Hauptmieter Konsum Dresden eG mit der Geschäftsentwicklung im SACHSEN FORUM zufrieden. Das gleiche gilt für den Penny-Markt von REWE, der im Berichtsjahr über Umsatzsteigerungen berichten konnte und im Jahr 2003 mit der Verlängerung der Ladenöffnungszeiten an Samstagen bis 20.00 Uhr trotz damit einhergehender Mehraufwendungen gute Erfahrungen gemacht hat.



Ebenfalls steigende Verkaufszahlen melden IVEMA Foto-Point, Friseur Klier, Buch Habel und die Bäckerei Raddatz, die dabei auch von der Neugestaltung des Food Court Bereiches mit der Radeberger Fleisch- und Wurstwaren Korch GmbH profitiert.

Umsatzeinbußen hatten insbesondere analog zum Branchentrend die Textilfilialisten und die Schuhhof GmbH hinzunehmen.

### **Fazit:**

Trotz anhaltend negativer Rahmenbedingungen ist das SACHSEN FORUM mit seiner Kombination aus Läden und Dienstleistungseinrichtungen nach wie vor das zentrale Einkaufszentrum in Gorbitz.

## **2. Vermietungsstand**

### **Laden Nr. 4 Kaiser in der Ebene 0 mit 114 m<sup>2</sup>**

Mit Schreiben vom 18.03.2003 unterrichtete uns Herr Kaiser, dass er aus gesundheitlichen Gründen seinen Geschenkartikelladen im SACHSEN FORUM zum 31.05.2003 aufgeben wird. Gleichzeitig erklärte er sich für zahlungsunfähig und bat uns, die ausstehenden Mietzahlungen über die Ziehung der Kautions abzudecken.

Daraufhin haben wir einerseits Herrn Kaiser auf seine mietvertraglichen Verpflichtungen bis zum regulären Ablauf des Mietverhältnisses am 30.09.2007 hingewiesen und andererseits sowohl Kontakt mit dem von Herrn Kaiser benannten Nachmieter, einem Vietnamesen, als auch mit anderen in Frage kommenden Mietinteressenten aufgenommen. Bei den Verhandlungen mit dem Vietnamesen stellte sich bald heraus, dass dessen Warenangebot und -präsentation, im wesentlichen Kleidung im unteren Preissegment, weder zu den bestehenden Textilfilialisten noch zum Erscheinungsbild der Mall passte. Eine weitere Mietinteressentin, die bereits im benachbarten Gorbitz-Center ein Geschäft mit Geschenkartikeln (ähnlich wie Herr Kaiser bisher) betreibt, hat überraschend aus privaten Gründen mit Schreiben vom 21.08.2003 ihr Mietangebot zurückgezogen.

Die Verhandlungen unserer Centermanagerin Frau Kreuzel mit weiteren Mietinteressenten führten schließlich zu dem Ergebnis, dass wir Herrn Rainer Dieckmann als Mieter ab 01.12.2003 gewinnen konnten. Herr Dieckmann betreibt ein Fachgeschäft für Telekommunikation, Computer, Daten- und Bürotechnik und interessierte sich bereits zu einem früheren Zeitpunkt für den Laden Nr. 4. Der Mietvertrag sieht eine Laufzeit von 2 Jahren mit einer Option von 2 x 2 Jahren und eine monatliche Miete von € [REDACTED]/m<sup>2</sup> im ersten und € [REDACTED]/m<sup>2</sup> in den darauffolgenden Jahren vor.

Das Mietverhältnis mit Herrn Kaiser wurde durch außerordentliche Kündigung zum 18.09.2003 beendet, wobei Herr Kaiser für alle finanziellen Nachteile, die der Gesellschaft aus der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses erwachsen, aufzukommen hat. Für den Zeitraum vom 19.09.-22.11.2003 nutzt die Fa. Leder-Schmidt aus Berlin (Verkauf von Lederbekleidung) vorübergehend den Laden für eine monatliche Miete von € [REDACTED].

Unsere Forderungen (die Mieten bis einschließlich Mai 2003 sind bezahlt) gegen Herrn Kaiser wurden unverzüglich durch ein gerichtliches Mahnverfahren geltend gemacht, wobei Herr Kaiser gegen den erlassenen Mahnbescheid zwischenzeitlich Widerspruch eingelegt hat. Das Verfahren wurde mittlerweile an das zuständige LG Dresden abgegeben.

Unser Rechtsanwalt hat die Anspruchsbegründung mit Schriftsatz vom 25.08.2003 beim Landgericht Dresden eingereicht. Herr Kaiser hat über seinen Anwalt erklären lassen, dass er sich gegen die Klage verteidigen wolle, und gleichzeitig signalisiert, dass er an einer einvernehmlichen Regelung zur Beendigung des Mietverhältnisses interessiert sei.

### Laden Nr. 12 in der Ebene 0 mit 651 m<sup>2</sup>

Der Mieter Schuhhof GmbH, der zum 09.03.2001 einen Teil seiner früheren Mietfläche (210 m<sup>2</sup>) an Takko abgegeben hat, ließ uns über seinen Rechtsanwalt informieren, dass er ab Mai 2003 aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und anhaltender Verluste in der Filiale im SACHSEN FORUM die vertraglich geschuldete Miete um 50 % kürzen werde. Eine von uns umgehend eingeholte Büroauskunft ließ nicht erkennen, dass die Bonität der Schuhhof GmbH, die bundesweit über 90 Filialen und in Dresden drei Filialen betreibt, sich zum Nachteil verändert hätte.

Unsere Aufforderungen, die gekürzte Miete nachzuzahlen, blieben zunächst ohne Erfolg. Deshalb leiteten wir unverzüglich ein gerichtliches Mahnverfahren ein. Nach dem unbegründeten Widerspruch des Mieters wurde über unseren Anwalt die Anspruchsbegründung beim Landgericht Dresden eingereicht. Unmittelbar darauf vereinbarte die Geschäftsführung der Schuhhof GmbH einen Besprechungstermin in München.

Von der Schuhhof-Geschäftsführung wurde das Verlangen nach einer zumindest temporären Mietkürzung mit einem erheblichen negativen Deckungsbeitrag der Filiale im SACHSEN FORUM begründet. Wir haben dagegen deutlich gemacht, dass ein Abrücken von den vertraglichen Bestimmungen ohne Gegenleistung nicht in Frage kommt.

Vor dem Hintergrund, dass eine Neuvermietung der Schuhhoffläche ab 01.07.2006 nach den heutigen Marktverhältnissen nur zu Konditionen, die weit unter den derzeitigen liegen, möglich ist, unterbreiteten wir unserem Mieter das Angebot, einer Mietkürzung zuzustimmen, wenn der Mietvertrag um weitere 5 Jahre (bis 30.06.2011) verlängert und die Umsatzmiete von █ % auf █ % angehoben wird.

Die von Schuhhof begehrte Mietkürzung vom 01.05.2003 bis 31.12.2004 von █ % der Kaltmiete entspricht dabei nur einer um € █ pro m<sup>2</sup> und Monat reduzierten Miete bezogen auf die restliche Laufzeit des Mietvertrages. Unser oben genanntes Angebot stand unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Beirat der Fondsgesellschaft, der kurze Zeit später am 01.09.2003 zu seiner jährlichen Sitzung in Dresden zusammenkam und sämtliche Punkte des Verhandlungsergebnisses mit der Schuhhof GmbH genehmigte.

Wir halten die mit Schuhhof getroffenen Vereinbarungen für einen Erfolg, da wir den drittgrößten Mieter weitere fünf Jahre an unser Center binden. Im übrigen ist davon auszugehen, dass durch die demnächst vorzunehmende erste Mieterhöhung ein großer Teil der zugestandenen Mietkürzung wettgemacht wird.

### Laden Nr. 5 in der Ebene 2 mit 90 m<sup>2</sup>

Auf Wunsch von Frau Pietschmann wurde das Mietverhältnis über den Laden Nr. 5 vorzeitig zum 31.05.2003 beendet.

Nachmieter ab 01.06.2003 ist die Freundel & Berghofer GbR, ein Fachgeschäft für Vereinsausstattung mit Fanshop. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 31.08.2004 bei einer Miete von € [REDACTED]/m<sup>2</sup>/Monat. Die monatliche Mietdifferenz zwischen der ursprünglich von Frau Pietschmann geschuldeten Miete und der Miete des Nachmieters in Höhe von € [REDACTED] wird von Frau Pietschmann übernommen, die ihr Bastelgeschäft als Untermieterin in den Räumen von Herrn Bartzsch (Laden Nr. 3, Ebene 2) weiterführt. Herr Bartzsch hat seine früher in den Räumen untergebrachte Fahrschule geschlossen.

### 3. Nebenkosten

Nach den für die Jahre 2001 und 2002 vorliegenden Abrechnungen lagen die Nebenkosten über alle Flächen gerechnet bei durchschnittlich € 3,13 (2001) und € 3,00/m<sup>2</sup>/Monat jeweils zuzüglich Heizkosten. Die Nebenkosten sind damit in einem Bereich, der für ein derartiges Einkaufszentrum wie das SACHSEN FORUM als sehr günstig einzustufen ist. Erreicht werden konnten diese Werte durch ein bewusstes Kostenmanagement sowie die Ausweitung bestimmter Dienstleistungen (u. a. Centermanagement, Haustechnik, Bewachung) auf die benachbarte Centralhalle, ohne im Gegenzug Leistungseinbußen hinnehmen zu müssen. Die Einsparungen im Jahr 2002 betragen hierbei ca. T€ 49 und damit ca. € 0,35 pro m<sup>2</sup> und Monat.

Dennoch weigerten sich einige Mieter, fällige Nachzahlungen zu leisten, weil sie entweder die Umlegbarkeit oder die Höhe gewisser Kostenarten in Zweifel zogen.

Neben der bereits im letzten Geschäftsbericht (siehe Seite 15) erwähnten Widerklage der Mieter Rainer und Eva Gehre beehrte die Mieterin Frau Sieglinde Rahe im laufenden Verfahren wegen Nebenkosten- und Mietnachforderungen eine Kürzung der Miete wegen angeblicher Minderflächen und einer Verletzung des Konkurrenzschutzes durch den Laden Karten-Kaiser. Beide Gerichtsverfahren wurden zwischenzeitlich durch Vergleiche beigelegt.

Bei den Mietern Rainer und Eva Gehre beinhaltet die Einigung vor dem Oberlandesgericht Dresden, dass die Ansprüche der Gesellschaft aus den strittigen Nebenkostenabrechnungen zu rund 90 % anerkannt werden. Hinsichtlich der behaupteten Ansprüche der Mieter wegen Minderflächen wurde ein Mietnachlass von 2,13 % ab Mietbeginn zugestanden. Wir halten den Vergleich für wirtschaftlich sinnvoll,

Inwieweit der Verkäufer des Objekts Konsequenzen aus dem oben geschilderten Sachverhalt im Rahmen von Ansprüchen aus dem Kaufvertrag mitzutragen hat, wird zur Zeit rechtlich geprüft.

Beim Vergleich mit Frau Rahe wurde bezüglich der Objektbetreuungskosten die gleiche Regelung wie bei Gehre getroffen. Im Gegenzug erkannte Frau Rahe sämtliche sonstigen Nebenkosten in voller Höhe ebenso an wie die Flächenermittlung nach Achsmaßen. Die Zugeständnisse wegen der behaupteten Verletzung der Konkurrenzschutzvereinbarung lagen bei 5,6 % der geschuldeten Miete für einen Zeitraum von 14 Monaten. Damit wurde ein seit Mietbeginn schwelender Streit endgültig beigelegt, zumal das Mietverhältnis Karten-Kaiser zwischenzeitlich beendet ist.



#### **4. Mängelverfolgung / Sanierung Parkdeck**

Vor Ablauf der Gewährleistungsfrist am 30.06.2001 wurden anlässlich einer Begehung am 18.06.2001 die erheblichen Mängel auf dem Parkdeck der Ebene 2 gerügt. Auf den mit Verbundsteinpflastern belegten Verkehrs- und Stellplatzflächen entstehen bei Regen Pfützen, welche die Zugänglichkeit behindern und zu Beeinträchtigungen führen. Durch Setzungen des Unterbaus entstehen Mulden und Gegengefälle. Die Ursachen hierfür sind vielschichtig: Einerseits ist das vorgeschriebene Gefälle von mindestens 2,5 % für Verkehrs- und Stellplatzflächen nicht eingehalten. Andererseits leidet der Aufbau des Parkdecks nach Ansicht des von der Gesellschaft mit der Mängelverfolgung beauftragten Herrn Architekten Otzmann an einem strukturellen Mangel, da die verwendete Dämmung, das Splittbett sowie das Verbundsteinpflaster mit 8 cm Dicke nicht geeignet sind, die Lasten und dynamischen Kräfte, die durch das Befahren des Parkdecks entstehen, aufzunehmen.

Ferner sind die vor den Ladeneingängen eingebauten Gullys an kein Entwässerungssystem angeschlossen, so dass bei starken Regenfällen verbunden mit Windeinwirkung des öfteren Wassereintritte in den Eingangsbereichen der Läden zu verzeichnen waren.

Die gewährleistungsverpflichtete ARGE SACHSEN FORUM, vertreten durch die Walter Bau AG, bestätigte zwar grundsätzlich die o. g. Mängel, wies jedoch darauf hin, dass sie sich beim Bau des Parkdecks an die Planvorgaben gehalten habe. Diesem Einwand sind wir mit dem Argument entgegengetreten, dass eine angebliche Ausführungsanordnung, die den funktionalen Anforderungen nicht entspricht, nicht akzeptiert werden kann.

Bei einer Nachbegehung zur Begutachtung anderweitiger Mängelbeseitigungsarbeiten am 12.04.2002 haben wir uns entschieden, ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren einzuleiten, zumal die ARGE trotz intensiver Verhandlungen keine Bereitschaft erkennen ließ, die von Herrn Otzmann geforderten Maßnahmen zu ergreifen. Im übrigen wurde die Auffassung von Herrn Otzmann, dass das gesamte Parkdeck zu sanieren sei, durch zwei unabhängige Sachverständige erhärtet.

Zur Vorbereitung des gerichtlichen Beweissicherungsverfahrens und zur Ermittlung der voraussichtlichen Sanierungskosten beauftragten wir einen anerkannten Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens. Nach Vorlage dieses Gutachtens, das die Kosten für die Sanierung auf ca. T€ 380 (ohne Nebenleistungen) bezifferte, erklärte sich die

ARGE endlich bereit, die von uns geforderten Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Im Gegenzug sollte der Teilbetrag aus der Gewährleistungsbürgschaft über ursprünglich Mio. DM 1,6 freigegeben werden, der nicht zur Absicherung ausstehender Mängelbeseitigungsarbeiten benötigt wurde.

Schließlich wurde mit der ARGE am 06.06.2003 eine abschließende Vereinbarung über die Mängelbeseitigung und Bürgschaftsfreigabe getroffen, welche die Interessen der Gesellschaft weitestgehend berücksichtigt. Insbesondere konnte eine erneute Gewährleistungsfrist von 5 Jahren für sämtliche Nachbesserungsleistungen, beginnend am Tag der förmlichen Abnahme, durchgesetzt werden. Die Gewährleistungsbürgschaft wurde sukzessive mit Durchführung der Sanierungsarbeiten am Parkdeck in zwei Teilbeträgen freigegeben und valuiert bis zum Ablauf der neuen Gewährleistungsfrist mit T€ 300.

Die förmliche Abnahme aller Nachbesserungsleistungen, also auch der weiteren bei der Begehung am 18.06.2001 gerügten Mängel, erfolgte am 21.10.2003 durch Herrn Oztzmann.

### **5. Ausschüttung 2003 / voraussichtliches steuerliches Ergebnis**

Die voraussichtlichen Miet- und Zinseinnahmen liegen im Jahr 2003 auf Basis der ersten neun Monate um ca. T€ 430 unter den prospektierten Annahmen. Dabei wurden bereits Mietgaranzialzahlungen des Verkäufers sowie die Abstandszahlungen der Deutschen Bank und der Dresdner Bank, die anteilig auf das Jahr 2003 entfallen, berücksichtigt. Die voraussichtlichen Ausgaben werden wahrscheinlich um ca. T€ 30 über den geplanten liegen.

Für die geplante Ausschüttung von 3,5 % wäre ein Betrag von T€ 799 erforderlich, der allerdings nicht in voller Höhe erwirtschaftet wird, so dass die Differenz von ca. T€ 70 aus den Rücklagen zu finanzieren wäre. Dabei wurde bereits berücksichtigt, dass Aufwendungen für den Umbau der Food Court Fläche in Höhe von T€ 80 als Vorgriff auf in 2006 geplante Revitalisierungsmaßnahmen nicht in der laufenden Rechnung enthalten sind.

Unter Einbeziehung der außerplanmäßigen zusätzlichen Ausschüttungen in den Jahren 1997/98 von 2,5 % ergibt sich seit 1996 bis einschließlich 2003 lediglich eine Minderaus-schüttung von 0,5 %-Punkten gegenüber dem Prospekt.

## II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2003



Die steuerlichen und liquiditätsmäßigen Auswirkungen können Sie der folgenden Aufstellung entnehmen:

**Nettoergebnis (nach Steuern) bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio**

| <b>A. Ergebnisse lt. Prospekt</b>                |   |               |               |
|--|---|---------------|---------------|
|  |   |               |               |
| Buchgewinn €:                                    | <b>5.920</b>                            |               |               |
|  | Steuersatz zzgl. 5,5 % SolZ (ohne KiSt) |               |               |
|  | 30 %                                    | 40 %          | 48,5 %        |
|  | €                                       | €             | €             |
| Steuerbelastung                                  | -1.874                                  | -2.498        | -3.029        |
| Ausschüttung                                     | 5.250                                   | 5.250         | 5.250         |
| planmäßiges Nettoergebnis                        | 3.376                                   | 2.752         | 2.221         |
|  |   |               |               |
| <b>B. Voraussichtliche Ist-Ergebnisse</b>        |   |               |               |
|  |   |               |               |
| Buchgewinn €:                                    | <b>4.062</b>                            |               |               |
|  | Steuersatz zzgl. 5,5 % SolZ (ohne KiSt) |               |               |
|  | 30 %                                    | 40 %          | 48,5 %        |
|  | €                                       | €             | €             |
| Steuerbelastung                                  | -1.286                                  | -1.714        | -2.078        |
| Ausschüttung                                     | 3.500                                   | 3.500         | 3.500         |
| voraussichtliches Nettoergebnis                  | 2.214                                   | 1.786         | 1.422         |
|  |   |               |               |
| <b>C. Liquiditätszufluss nach Steuern</b>        |   |               |               |
|  |   |               |               |
|  | Steuersatz zzgl. 5,5 % SolZ (ohne KiSt) |               |               |
|  | 30 %                                    | 40 %          | 48,5 %        |
|  | €                                       | €             | €             |
| lt. Prospekt                                     | 3.376                                   | 2.752         | 2.221         |
| voraussichtliches Ist-Ergebnis                   | 2.214                                   | 1.786         | 1.422         |
| Unterdeckung                                     | -1.162                                  | -966          | -799          |
|  |   |               |               |
| <b>Ergebnisabweichung nach Steuern bei einer</b> |   |               |               |
| <b>Ausschüttungskürzung um 1,75 %-Punkte</b>     | <b>-1,2 %</b>                           | <b>-1,0 %</b> | <b>-0,8 %</b> |

#### 3. Beiratssitzung am 01.09.2003 im SACHSEN FORUM Dresden-Gorbitz

|                           |                              |   |
|---------------------------|------------------------------|---|
| <b><u>Teilnehmer:</u></b> | Herr Heinrich H. Seltenreich | Beirat  |
|                           | Herr Herbert Schmid          | Beirat  |
|                           | Herr Michael Gellner         | Beirat  |
|                           | Frau Dr. Tanja Brüchner      | i. V. für Dr. Helmut Brüchner<br>Gesellschafter der TAM<br>Grundstücksverwaltungsgesellschaft<br>Centermanagerin des SACHSEN<br>FORUM |
|                           | Frau Sigrid Kreußel          | Geschäftsführer der ILG   |
|                           | Herr Uwe Hauch               | ILG   |
|                           | Herr Wolfgang Metschnabl     |   |

Beginn: 14.15 Uhr  
Ende: 19.00 Uhr

#### 1. Einführung

Herr Hauch berichtet darüber, dass Herr Dr. Günter Lauerbach aus Altersgründen die Geschäftsführung der ILG zum 31.01.2003 niedergelegt hat, jedoch nach wie vor die Komplementärs- und Geschäftsführungsfunktion der Fondsgesellschaft innehat. Neuer Geschäftsführer der ILG ist Herr Hauch.

#### 2. Bericht über das Geschäftsjahr 2002 / Status des Objekts

Der Beirat hat den Bericht der Fondsverwaltung (ILG) und des Centermanagements zur Kenntnis genommen. An Hand umfangreichen Zahlenmaterials wurde die Situation der Fondsgesellschaft und der Status des Objektes nachvollziehbar dargelegt.

Anschließend hat die Fondsverwaltung mit den Beiräten einige Mietverhältnisse besprochen, bei denen sich diskussionsbedürftige Fragen ergeben haben. Insbesondere wurde der Empfehlung der Fondsverwaltung gefolgt, auf das Angebot und die Bedingungen des drittgrößten Mieters Schuhhof GmbH einzugehen, um das Mietverhältnis vorzeitig um 5 Jahre bis zum 30.06.2011 zu verlängern.

Der Beirat konnte sich durch persönliche Inaugenscheinnahme davon überzeugen, dass die durchgesetzten Ansprüche zur Sanierung der Parkebene 2 von dem Gewährleistungsverpflichteten weitestgehend erledigt wurden. Investitionen im sogenannten Food Court, die bei der letzten Beiratssitzung am 24.06.2002 beschlossen wurden, sind trotz erhöhter Umbaukosten im Sinne der Gesellschaft umgesetzt worden.

Der Beirat stellt fest, dass die Situation der Fondsgesellschaft nicht einfach ist und sich schwieriger darstellt, als zum Zeitpunkt der Prospekterstellung vorherzusehen war. Dennoch hebt sich das Fondsobjekt positiv von anderen vergleichbaren Objekten ab. Die Fondsverwaltung und das Centermanagement bemühen sich sehr intensiv und erfolgreich um eine positive Entwicklung und Werterhaltung der Investition.

Der Beirat bedankt sich bei allen Beteiligten für die geleistete Arbeit.

gez. Heinrich H. Seltenreich, Herbert Schmid, Michael Gellner

### **Mitteilung der Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2001**

Von 46.360.000 Stimmen haben sich Gesellschafter mit einem Kapital von DM 21.523.000 beteiligt. Dies entspricht einer Beteiligung von 46,43 % 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 | 21.523.000 |
| abzgl. Stimmenthaltungen | 992.000    |
| = abgegebene Stimmen:    | 20.531.000 |
| davon                    |            |
| genehmigt:               | 20.426.000 |
| nicht genehmigt:         | 105.000    |

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2001 genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Gesamtanzahl der Stimmen | 21.523.000 |
| abzgl. Stimmenthaltungen | 813.000    |
| = abgegebene Stimmen:    | 20.710.000 |
| davon                    |            |
| genehmigt:               | 20.710.000 |
| nicht genehmigt:         | 0          |

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

#### **Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Gesamtanzahl der Stimmen | 21.523.000 |
| abzgl. Stimmenthaltungen | 971.000    |
| = abgegebene Stimmen:    | 20.552.000 |
| davon                    |            |
| genehmigt:               | 20.447.000 |
| nicht genehmigt:         | 105.000    |

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



**BESTÄTIGUNGSVERMERK**

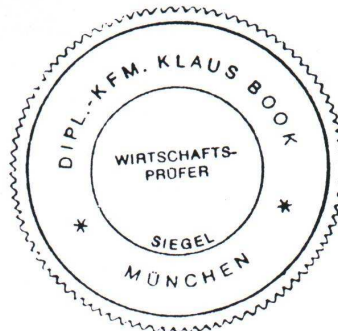
Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:


"Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz 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 8. August 2003



  
Klaus Book  
Wirtschaftsprüfer

AKTIVA

---

|   | €                 | €             | Vorjahr<br>T€ |
|---|-------------------|---------------|---------------|
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>                                |                   |               |               |
| I. Sachanlagen<br>(vgl. Anlage 4)                       |                   | 12.456.461,39 | 12.778        |
| II. Finanzanlagen                                       |                   |               |               |
| Wertpapiere des Anlagevermögens                         |                   | 2.279.331,02  | 2.279         |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>                                |                   |               |               |
| 1. Forderungen aus Leistungen                           | 381.684,70        |               | 283           |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände                        | 111.684,69        |               | 104           |
| 3. Kassenbestand, Guthaben bei<br>Kreditinstituten      | <u>178.193,82</u> | 671.563,21    | 224           |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                    |                   | 27.248,54     | 0             |
| <b>D. VERLUSTSONERKONTEN DER<br/>    GESELLSCHAFTER</b> |                   | 16.551.133,45 | 17.363        |
| _____   |                   | _____         | _____         |
|   |                   | 31.985.737,61 | 33.031        |
| =====   |                   | =====         | =====         |

PASSIVA

|   | €                    | €                    | Vorjahr<br>T€ |
|---|----------------------|----------------------|---------------|
| <b>A. GESELLSCHAFTSKAPITAL</b>  |                      |                      |               |
| 1. Komplementärkapital  | 230.081,35           |                      | 230           |
| 2. Kommanditkapital   | 23.473.410,26        |                      | 23.473        |
| 3. Ausschüttungen   | ./. 7.764.980,37     |                      | ./. 6.851     |
| 4. Sonstige Entnahmen   | ./. 6.380,32         |                      | ./. 6         |
| 5. Kapitalrückführung   | ./. <u>69.791,34</u> | 15.862.339,58        | ./. 70        |
| <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>  |                      | 49.601,63            | 4             |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN MIT EINER<br/>LAUFZEIT VON MINDESTENS VIER<br/>JAHREN</b> |                      | 15.541.259,46        | 15.724        |
| <b>D. ANDERE VERBINDLICHKEITEN</b>  |                      |                      |               |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen<br>und Leistungen                            | 65.953,92            |                      | 53            |
| 2. Sonstige Verbindlichkeiten   | <u>81.305,02</u>     | 147.258,94           | 189           |
| <b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>  |                      | 385.278,00           | 285           |
|   |                      | <u>31.985.737,61</u> | <u>33.031</u> |
| =====   |                      | =====                | =====         |

## V. c) Gewinn- und Verlust-Rechnung 2002



|   | €                    | €                   | Vorjahr<br>T€ |
|---|----------------------|---------------------|---------------|
| 1. Umsatzerlöse                         | 2.563.017,18         |                     | 2.568         |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge        | <u>16.988,86</u>     | 2.580.006,14        | 11            |
| 3. Aufwendungen für bezogene Leistungen | ./. 423.526,58       |                     | ./. 436       |
| 4. Abschreibungen auf Sachanlagen       | ./. 322.418,37       |                     | ./. 322       |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | ./. 488.997,08       |                     | ./. 343       |
| 6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 153.615,23           |                     | 168           |
| 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen     | ./. 648.908,58       |                     | ./. 655       |
| 8. Sonstige Steuern                     | ./. <u>38.088,15</u> | <u>1.768.323,33</u> | <u>./. 38</u> |
| 9. Jahresüberschuss                     |                      | 811.682,61<br>===== | 953<br>===    |

## V. d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2002



|  | Bestands-      | Überleitungsposten |                   | Einnahmen-        |
|--|----------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|  | vergleich      | zum                |                   | überschuß         |
|  | 01.01.2002     | 31.12.2002         |                   |                   |
|  | €              | €                  | €                 | €                 |
| <b>Erträge</b>                                       |                |                    |                   |                   |
| Umsatzerlöse   | 2.563.017,18 + | 116.409,79 ./.     | 203.244,26        | 2.476.182,71      |
| Sonstige Erträge                                     | 16.988,96 +    | 1.171,45 ./.       | 9.427,25          | 8.733,16          |
| Zinsen und ähnliche Erträge                          | 153.615,23 +   | 102.690,43 ./.     | 102.707,99        | 153.597,67        |
| vereinnahmte Mehrwertsteuer                          | <u>0,00</u> +  | <u>19.097,91</u> + | <u>320.169,77</u> | <u>339.267,68</u> |
|  | 2.733.621,37 + | 239.369,58 +       | 4.790,27          | 2.977.781,22      |
|  | -----          | -----              | -----             | -----             |
| <b>Aufwendungen</b>                                  |                |                    |                   |                   |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 423.526,58 +   | 36.601,13 ./.      | 53.380,29         | 406.747,42        |
| Abschreibungen auf Sachanlagen                       | 322.418,38     | 0,00               | 0,00              | 322.418,37        |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                     | 648.908,58     | 0,00 ./.           | 4.206,97          | 644.701,61        |
| Grundsteuer  | 38.088,15      | 0,00 ./.           | 709,20            | 37.378,95         |
| Sonstige Aufwendungen                                | 488.997,08 ./. | 42.646,16 ./.      | 33.467,33         | 412.883,59        |
| Bezahlte Vorsteuer                                   | 0,00 +         | 6.220,69 +         | 93.528,57         | 99.749,26         |
| Umsatzsteuerzahlungen                                | <u>0,00</u> +  | <u>36.116,03</u> + | <u>229.695,92</u> | <u>265.811,95</u> |
|  | 1.921.938,76 + | 36.291,69 +        | 231.460,70        | 2.189.691,15      |
|  | -----          | -----              | -----             | -----             |
| <b>Jahresüberschuss</b>                              |                |                    |                   |                   |
| nach Bestandsvergleich                               | 811.682,61     |                    |                   |                   |
|  | =====          |                    |                   |                   |
|  |                | + 203.077,89 ./.   | 226.670,43        |                   |
|  |                | =====              | =====             |                   |
| <b>Gewinn</b>  |                |                    |                   |                   |
| lt. Einnahmenüberschuss                              |                |                    |                   | 788.090,07        |
|  |                |                    |                   | =====             |

## VI. Mieteraufstellung 2002



|                       | Fläche                     |                       | Mieter  | Miete            |          | Differenz |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------|---|------------------|----------|-----------|
|                       | Prospekt<br>m <sup>2</sup> | Ist<br>m <sup>2</sup> |   | Kaufvertrag<br>€ | Ist<br>€ |           |
| <b><u>Ebene 0</u></b> |                            |                       |   |                  |          |           |
| Laden 1               | 427                        | 425                   | Jean Pascale Vertriebs GmbH & Co.   |                  |          |           |
| Laden 2               | 364                        | 364                   | Dirk Rossmann GmbH  |                  |          |           |
| Laden 3               | 160                        | 160                   | East & West Jeans Finkbeiner KG / Regina Bromberger (ab 13.04.02)                             |                  |          |           |
| Laden 4               | 114                        | 114                   | Kaiser Günter Walter  |                  |          |           |
| Laden 5               | 109                        | 109                   | IVEMA GmbH & Co. KG   |                  |          |           |
| Laden 6               | 222                        | 222                   | Deutsche Bank AG  |                  | *        |           |
| Laden 7               | 63                         | 65                    | Zips Richard  |                  |          |           |
| Laden 8               | 49                         | 49                    | Sächsische Zeitung  |                  |          |           |
| Laden 9               | 38                         | 38                    | Frona Gabor (bis 31.03.02)<br>Tschech Brigitte (ab 16.04.02)                                  |                  |          |           |
| Laden 9 a             | 43                         | 43                    | Nowotnick Christiane  |                  |          |           |
| Laden 10              | 3.486                      | 3.440                 | KONSUM Dresden eG   |                  |          |           |
|                       | 5.075                      | 5.029                 |   | 781.325          | 778.515  | - 2.810   |
| <b><u>Ebene 1</u></b> |                            |                       |   |                  |          |           |
| Laden 1               | 231                        | 231                   | Grundmann Anja (bis 08.07.02)<br>Wagner Hans (ab 01.08.02)                                    |                  |          |           |
| Laden 2               | 335                        | 335                   | PAKO NonFood Warenhandels ges. mbH<br>Dresdner Bank – anteilige Abstandsanzahlung             |                  |          |           |
| Laden 3               | 243                        | 243                   | G+W Wahler GmbH   |                  |          |           |
| Laden 3 a             | 174                        | 174                   | Rahe Sieglinde  |                  |          |           |
| Laden 4               | 744                        | 744                   | REWE & Co. OHG  |                  |          |           |
| Laden 5               | 48                         | 47                    | Gehre Rainer und Eva  |                  |          |           |
| Laden 5 a             | 54                         | 54                    | Reiseland GmbH  |                  |          |           |
| Laden 6               | 83                         | 83                    | Klier Frisör GmbH   |                  |          |           |
| Laden 7               | 95                         | 66                    | Pham Thi Tinh   |                  |          |           |
| Laden 7 a             | 24                         | 24                    | NIKKI-Service GmbH  |                  |          |           |
| Laden 7 b             | 0                          | 27                    | Tschech Brigitte (bis 15.04.02)<br>Becker Regina (ab 01.05.02)                                |                  | *        |           |
| Laden 8               | 127                        | 127                   | Buch Habel GmbH   |                  |          |           |
| Laden 9 a             | 107                        | 107                   | Raddatz Werner  |                  |          |           |
| Laden 9 b             | 242                        | 243                   | Huber Dieter OHG, einschl. Kiosk (bis 31.08.02)<br>Michael und Andrea Korch GbR (ab 01.09.02) |                  |          |           |
| Laden 9 c             | 55                         | 55                    | Pham Thanh Hieu   |                  |          |           |
| Laden 10              | 166                        | 183                   | KRANE GmbH & Co. Betriebs KG  |                  |          |           |
| Laden 11              | 345                        | 555                   | Takko Modemarkt GmbH & Co. KG   |                  |          |           |
| Laden 12              | 861                        | 651                   | Schuhhof GmbH   |                  |          |           |
| Laden 13              | 60                         | 60                    | PSG-Post Service Gesellschaft mbH   |                  |          |           |
| Laden 14              | 70                         | 70                    | Centraflor GmbH & Co. Besitz KG   |                  |          |           |
|                       | 4.064                      | 4.079                 |   | 843.376          | 710.130  | - 133.246 |

## VI. Mieteraufstellung 2002



|                       | Fläche                     |                       | Mieter  | Miete            |                  | Differenz        |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------|---|------------------|------------------|------------------|
|                       | Prospekt<br>m <sup>2</sup> | Ist<br>m <sup>2</sup> |   | Kaufvertrag<br>€ | Ist<br>€         |                  |
| <b><u>Ebene 2</u></b> |                            |                       |   |                  |                  |                  |
| Laden 1               | 373                        | 373                   | Deutsche Post AG  |                  |                  |                  |
| Laden 2               | 203                        | 203                   | Lockwitzer Werkstätten GmbH (bis 23.04.02)<br>Hülsbusch Küchenhäuser GmbH (ab 01.06.02) |                  |                  |                  |
| Laden 3               | 43                         | 43                    | Bartzsch Andreas, Fahrschule  |                  |                  |                  |
| Laden 4               | 152                        | 121                   | Meridian Sun Vertriebs GbR  |                  | *                |                  |
| Laden 5               | 48                         | 90                    | Pietschmann Grit  |                  |                  |                  |
| Laden 6               | 98                         | 97                    | Berghofer Anett   |                  |                  |                  |
| Laden 7               | 214                        | 214                   | Thäle Jürgen  |                  |                  |                  |
| Laden 8               | 183                        | 183                   | Thäle Jürgen, Apotheke  |                  |                  |                  |
|                       | 1.314                      | 1.324                 |   | 249.758          | 172.499          | - 77.259         |
| <b><u>Ebene 3</u></b> |                            |                       |   |                  |                  |                  |
| Büro 1                | 57                         | 57                    | Schumann Cornelia, Rechtsanwältin   |                  |                  |                  |
| Praxis 2/3            | 165                        | 165                   | Tittelova Dr., Schenderlein Dr.   |                  |                  |                  |
| Praxis 4              | 79                         | 79                    | Schülerhilfe  |                  |                  |                  |
| Büro 5                | 64                         | 64                    | DEVK Versicherungen   |                  |                  |                  |
| Büro 6                | 44                         | 44                    | Hurtig Daniela  |                  |                  |                  |
| Büro 7                | 28                         | 46                    | Tonndorf Dr. Thorsten, Allianz-Versicherung   |                  |                  |                  |
| Büro 8                | 33                         | 33                    | Förderkreis Fortbildung GbR   |                  | *                |                  |
| Büro 9                | 32                         | 32                    | DBV Winterthur  |                  |                  |                  |
| Büro 10               | 70                         | 86                    | ICV ILG-Center-Verwaltung GmbH  |                  |                  |                  |
| Praxis 11             | 215                        | 218                   | Bachmann & Seltmann, Praxis für Physiotherapie  |                  |                  |                  |
| Praxis 12             | 119                        | 119                   | Wünschmann Birgit und Steffen   |                  |                  |                  |
| Praxis 13             | 114                        | 125                   | Bönisch Dr. Karla, Augenärztin  |                  |                  |                  |
| Praxis 14             | 166                        | 166                   | Hamann Dr. Christoph  |                  |                  |                  |
|                       | 83                         |                       | Differenzfläche 3. Ebene  |                  |                  |                  |
|                       | 1.269                      | 1.216                 |   | 165.888          | 159.244          | - 6.644          |
| <b>Garagen</b>        |                            |                       |   | 0                | 18.274           | 18.274           |
| <b>Summe</b>          | <b>11.648</b>              |                       |   | <b>2.040.347</b> | <b>1.838.662</b> | <b>- 201.685</b> |
|                       |                            |                       | Mietgarantie  |                  |                  |                  |
|                       |                            |                       | Werbeanlagen/Standmieten  |                  |                  |                  |
|                       |                            |                       | Mietminderungen   |                  | *                |                  |
|                       |                            |                       | Mieterlöse Vorjahre   |                  |                  |                  |
|                       |                            |                       | Schadensersatz  |                  |                  |                  |
|                       |                            |                       | Indexerhöhungen   |                  |                  |                  |
|                       |                            |                       |   | <b>2.314.874</b> | <b>1.912.477</b> | <b>- 402.397</b> |
|                       |                            |                       | Anpassung aufgrund Kaufpreisminderung   |                  | *                |                  |
|                       |                            |                       | Mietausfallwagnis   |                  |                  |                  |
| <b>Gesamt</b>         |                            |                       |   | <b>2.177.434</b> | <b>1.861.687</b> | <b>- 315.747</b> |

\* Aus Datenschutzgründen wurden hier Text und Zahlen entfernt

|  | 1996                |                  |                 | 1997                |                  |                 |
|--|---------------------|------------------|-----------------|---------------------|------------------|-----------------|
|  | Prospekt-<br>zahlen | Ist-<br>Ergebnis | Abwei-<br>chung | Prospekt-<br>zahlen | Ist-<br>Ergebnis | Abwei-<br>chung |
|  | TDM                 | TDM              | TDM             | TDM                 | TDM              | TDM             |
| Liquiditätsreserve<br>Jahresanfang                       | 3.000               | 3.000            | 0               | 3.146               | 4.783            | 1.637           |
| <b>1. Investitionsplan *</b>                             |                     |                  |                 |                     |                  |                 |
| Ausgaben (-)/ Einnahmen (+)                              | 0                   | 1.660            | 1.660           | 0                   | -122             | -122            |
| ./i. Sonderausschüttung                                  | 0                   |                  | 0               |                     | - 223            | - 223           |
| <b>2. Bewirtschaftungsphase</b>                          |                     |                  |                 |                     |                  |                 |
| Summe Einnahmen  | 2.683               | 2.656            | - 27            | 4.285               | 4.266            | - 19            |
| ./i. Summe Ausgaben                                      | <u>- 1.682</u>      | <u>- 1.633</u>   | <u>49</u>       | <u>- 1.725</u>      | <u>- 1.733</u>   | <u>- 9</u>      |
| ZWISCHENSUMME  | 4.001               | 5.683            | 1.682           | 5.706               | 6.970            | 1.264           |
| ./i. Planmäß. Ausschüttung                               | - 856               | - 900            | - 45            | - 2.232             | - 2.232          | 0               |
| ./i. ZASt, SolZ, Spende                                  | 0                   | 0                | 0               | 0                   | 0                | 0               |
| <b>Stand der Liquiditäts-<br/>reserve zum Jahresende</b> | <b>3.146</b>        | <b>4.783</b>     | <b>1.637</b>    | <b>3.474</b>        | <b>4.738</b>     | <b>1.264</b>    |

|  | 1998                |                  |                 | 1999                |                  |                 |
|--|---------------------|------------------|-----------------|---------------------|------------------|-----------------|
|  | Prospekt-<br>zahlen | Ist-<br>Ergebnis | Abwei-<br>chung | Prospekt-<br>zahlen | Ist-<br>Ergebnis | Abwei-<br>chung |
|  | TDM                 | TDM              | TDM             | TDM                 | TDM              | TDM             |
| Liquiditätsreserve<br>Jahresanfang                       | 3.474               | 4.738            | 1.264           | 3.834               | 5.030            | 1.196           |
| <b>1. Investitionsplan *</b>                             |                     |                  |                 |                     |                  |                 |
| Ausgaben (-)/ Einnahmen (+)                              | 0                   | 863              | 863             | 0                   | - 40             | - 40            |
| ./i. Sonderausschüttung                                  | 0                   | - 893            | - 893           | 0                   | 0                | 0               |
| <b>2. Bewirtschaftungsphase</b>                          |                     |                  |                 |                     |                  |                 |
| Summe Einnahmen  | 4.319               | 4.296            | - 23            | 4.274               | 4.143            | - 131           |
| ./i. Summe Ausgaben                                      | <u>- 1.727</u>      | <u>- 1.739</u>   | <u>- 13</u>     | <u>- 1.887</u>      | <u>- 2.070</u>   | <u>- 183</u>    |
| ZWISCHENSUMME  | 6.066               | 7.264            | 1.198           | 6.221               | 7.063            | 842             |
| ./i. Planmäß. Ausschüttung                               | - 2.232             | - 2.232          | 0               | - 2.232             | - 2.232          | 0               |
| ./i. ZASt, SolZ, Spende                                  | 0                   | - 2              | - 2             | 0                   | - 5              | - 5             |
| <b>Stand der Liquiditäts-<br/>reserve zum Jahresende</b> | <b>3.834</b>        | <b>5.030</b>     | <b>1.196</b>    | <b>3.989</b>        | <b>4.826</b>     | <b>837</b>      |



|  | 2000                |                  |                 | 2001                |                  |            |
|--|---------------------|------------------|-----------------|---------------------|------------------|------------|
|  | Prospekt-<br>zahlen | Ist-<br>Ergebnis | Abwei-<br>chung | Prospekt-<br>zahlen | Ist-<br>Ergebnis | Abweichung |
|  | TDM                 | TDM              | TDM             | TDM                 | TDM              | TDM        |
| Liquiditätsreserve<br>Jahresanfang                       | 3.989               | 4.826            | 837             | 4.177               | 4.809            | 632        |
| <b>1. Investitionsplan</b>                               |                     |                  |                 |                     |                  |            |
| Ausgaben (-)/ Einnahmen (+)                              | 0                   | - 31             | - 31            | 0                   | - 16             | - 16       |
| ./.. Sonderausschüttung                                  | 0                   | 0                | 0               | 0                   | 0                | 0          |
| <b>2. Bewirtschaftungsphase</b>                          |                     |                  |                 |                     |                  |            |
| Summe Einnahmen  | 4.427               | 4.385            | - 42            | 4.563               | 4.312            | - 251      |
| ./.. Summe Ausgaben                                      | - 1.895             | - 2.022          | - 127           | - 1.961             | - 2.146          | - 185      |
| ZWISCHENSUMME  | 6.521               | 7.158            | 637             | 6.779               | 6.959            | 180        |
| ./.. Planmäß. Ausschüttung                               | - 2.344             | - 2.344          | 0               | - 2.344             | - 2.344          | 0          |
| ./.. ZASt, SolZ, Spende                                  | 0                   | - 5              | - 5             | 0                   | - 1              | - 1        |
| <b>Stand der Liquiditäts-<br/>reserve zum Jahresende</b> | <b>4.177</b>        | <b>4.809</b>     | <b>632</b>      | <b>4.435</b>        | <b>4.614</b>     | <b>179</b> |

|  | 2002                |                  |                 |
|--|---------------------|------------------|-----------------|
|  | Prospekt-<br>zahlen | Ist-<br>Ergebnis | Abwei-<br>chung |
|  | T€                  | T€               | T€              |
| Liquiditätsreserve<br>Jahresanfang                       | 2.268               | 2.359            | 91              |
| <b>1. Investitionsplan</b>                               |                     |                  |                 |
| Ausgaben (-)/ Einnahmen (+)                              | 0                   | - 8              | - 8             |
| ./.. Sonderausschüttung                                  | 0                   | 0                | 0               |
| <b>2. Bewirtschaftungsphase</b>                          |                     |                  |                 |
| Summe Einnahmen  | 2.402               | 2.008            | - 394           |
| ./.. Summe Ausgaben                                      | - 1.006             | - 1.049          | - 43            |
| ZWISCHENSUMME  | 3.664               | 3.310            | - 354           |
| ./.. Planmäß. Ausschüttung                               | - 1.198             | - 913            | 285             |
| ./.. ZASt, SolZ, Spende                                  | 0                   | 0                | 0               |
| <b>Stand der Liquiditäts-<br/>reserve zum Jahresende</b> | <b>2.466</b>        | <b>2.397</b>     | <b>- 69</b>     |

\* Während man im Prospekt davon ausgegangen ist, daß die Investitionsphase und deren Liquiditätsauswirkungen zum 31.12.1995 abgeschlossen sind, ergaben sich auch noch in den Folgejahren Ausgabenpositionen, die später als kalkuliert in Rechnung gestellt wurden (u. a. Kosten der Eintragung der Gesellschafter ins Handelsregister oder Grundbuchkosten für die Eigentumsumschreibung). Die aufgrund der Kaufpreisminderung erfolgten Sonderausschüttungen waren als Liquiditätsabfluß auszuweisen. Weitere Auswirkungen wird es zumindest bis zum Jahr 2006 geben, da bis zu diesem Zeitpunkt die Abzugsfähigkeit der Vorsteuern gem. § 15 a UStG zu berücksichtigen ist.

Geringfügige Abweichungen in den Summen sind rundungsbedingt.

## VIII. Steuerliche Ergebnisse 1995 - 2002



Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 51.129,19 (früher DM 100.000) zzgl. 5 % Agio.

| Jahr      | Ergebnis<br>lt. Prospekt | Ist-Ergebnis<br>lt. Betriebsprüfung (1)<br>lt. Steuerbescheid (2)<br>lt. Steuererklärung (3) | Differenz |
|-----------|--------------------------|--|-----------|
|           | €                        | €  | €         |
| 1995/1996 | - 46.702                 | - 46.117 (1)   |           |
| 1997      | 1.214                    | - 35 (2)   |           |
| 1998      | 1.251                    | 1.990 (2)  |           |
| 1999      | 1.379                    | 1.287 (2)  |           |
| 2000      | 1.561                    | 2.018 (2)  |           |
| 2001      | 2.631                    | 1.891 (3)  |           |
| 2002      | <u>2.795</u>             | <u>1.767 (3)</u>   |           |
|           | - 35.871                 | - 37.199   | -1.328    |

Wie bereits im Vorjahr führten auch im Jahr 2002 geringere Miet- und Zinseinnahmen in Verbindung mit höheren Ausgaben (siehe Soll-Ist-Vergleichsrechnung auf Seite 1 des Geschäftsberichts) dazu, dass das steuerliche Ergebnis unter den Prospektzahlen lag.

Für Ihre Notizen



Für Ihre Notizen



Für Ihre Notizen







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](mailto:info@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)