



Immobilien-Fonds Nr. 26

Bericht über das Geschäftsjahr 2013

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



I. Zusammenfassung	4
II. Bericht zum Geschäftsjahr 2013	6
1. Soll-Ist-Vergleich 2013.....	6
2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013.....	11
3. Steuerliches Ergebnis 2013	15
4. Ausschüttung 2013.....	15
5. Kapitalbindung zum 31.12.2013.....	15
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014	17
III. Aktuelle Informationen zum Fondsobjekt	18
1. Allgemeines	18
2. Geschäftsverlauf der Mieter	18
3. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten.....	19
4. Vermietungsstand 96% per 01.05.2015	23
5. Modernisierungsmaßnahmen SACHSEN FORUM	25
IV. Prognoserechnung zum Geschäftsjahr 2014	28
V. Bericht des Beirates 2013	30
VI. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012	31
VII. Jahresabschluss 2013 der Fondsgesellschaft	33
VIII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 - 2013	37
IX. Steuerliche Ergebnisse 1995 - 2013	42

Das Jahr 2013 im Überblick

Vermietungsstand

Der Vermietungsstand beträgt 96%.

Mieteinnahmen ¹⁾	Soll in T€	Ist in T€
2013	2.994,6	1.414,8
1995 – 2013 (kumuliert)	44.210,5	30.923,6

¹⁾ Nach Abzug Mietausfallwagnis

Liquiditätsreserve	Soll in T€	Ist in T€
Stand zum 31.12.2013	1.309,7	1.662,9

Darlehen	Soll in T€	Ist in T€
Darlehensstand zum 31.12.2013	12.059,6	11.996,7
Tilgungsleistung 2013	458,3	453,4
1995 – 2013 (kumuliert)	4.171,8	4.234,8

Ausschüttung	Soll in %	Ist in %
2013	6,5	1,0
1995 – 2013 (kumuliert)	98,6	53,1

Steuerliches Ergebnis	Soll ist %	Ist in %
2013	6,4	1,4
1995 – 2013 (kumuliert)	79,2	29,4

Kapitalbindung (bei 40% Steuersatz)	Soll in %	Ist in %
2013	1,3	27,3
Veränderung zum Vorjahr	- 4,3	- 0,7

Wesentliche Fonds- und Objektdaten im Überblick

Fondsdaten	
Fondsgesellschaft:	TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG
Anschrift:	Landsberger Straße 439, 81241 München
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
HRA-Nr.:	HRA 70486 Amtsgericht München
Emissionsjahr:	1995
Gesamtinvestitionsvolumen	T€ 38.928,1 (inklusive Einsparung T€ 1.007)
Eigenkapital ohne Agio	T€ 22.599,1
Eigenkapital inkl. Agio	T€ 23.703,5
Fremdkapital	T€ 16.231,6
Anzahl der Gesellschafter:	542
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen
Komplementär:	Dr. Günter Lauerbach
Fondsverwalter:	ILG Fonds GmbH
Finanzamt:	München Abt. V
Steuernummer:	

Objektdaten	
Art der Investition:	Erwerb einer vom Verkäufer errichteten Einzelhandelsimmobilie
Standort:	01169 Dresden, Merianplatz 4
Nutzung:	Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit Ankermieter Konsum (Verbrauchermarkt)
Baujahr:	1996
Grundstücksfläche:	10.544 m ²
Mietfläche:	11.704 m ²
Mieteinheiten:	55
Stellplätze:	420

1. Soll-Ist-Vergleich 2013

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind über 96 % aller Laden- und Geschäftsflächen vermietet. Die Leerstände betreffen die Gaststätte mit 231 m², eine Teilfläche der ehemaligen Postfiliale mit 122 m² und zwei kleinere Büros in der Ebene 3 mit 32 m² bzw. 44 m².

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Gesellschaft aus dem Jahresabschluss 2013 dargestellt. Die Soll-Werte wurden dem Prospekt und die Ist-Werte dem Jahresabschluss 2013 entnommen.

Position	Soll in T€ 2013	Soll in T€ n. KP- Änderung	Ist in T€ 2013	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	3.119,4	3.058,8	1.448,9	- 1.609,9
Mietausfallwagnis	- 124,8	- 124,8	- 34,1	+ 90,7
Summe Mieteinnahmen	2.994,6	2.934,0	1.414,8	- 1.519,2
Zinseinnahmen	128,6	128,6	73,9	- 54,7
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	2,0	+ 2,0
Verzinsung				
Investitionseinsparung	0,0	60,6	0,0	- 60,6
= Einnahmen	3.123,2	3.123,2	1.490,6	- 1.632,6
Annuität	1.397,2		920,1	+ 477,1
davon Zinsen	938,9		466,7	+ 472,2
davon Tilgung	458,3		453,4	+ 4,9
Reparaturaufwand	122,0		80,7	+ 41,3
Nebenkosten	44,5		174,0	- 129,5
Prüfungskosten/ Jahresabschlusskosten	6,1		6,2	- 0,1
Verwaltungskosten	140,3		140,3	0,0
= Ausgaben	1.710,4		1.321,3	388,8
Ergebnis aus laufender Rechnung	1.412,8		169,3	- 1.243,5

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

Im Folgenden werden nur die Positionen erläutert, die Abweichungen gegenüber dem Prospekt aufweisen.

Mieteinnahmen: - T€ 1.609,9 (Mindereinnahmen)

Da ein Vergleich zu den Prospektwerten aufgrund der großen Differenz wenig aussagekräftig ist, werden die Mieteinnahmen 2013 den Mieten 2012 gegenübergestellt.

Position	2012 in T€	2013 in T€	Differenz zum Vorjahr in T€
Mieten Handel und Dienstleistungen	1.378,6	1.392,8 ¹⁾	+ 14,2
Werbeflächen / Standmieten / Stellplatzmieten	39,5	36,3	- 3,2
Erlöse aus abgeschriebenen Forderungen	4,8	0,0	- 4,8
Umsatzmiete		19,5	+ 19,5
Summe	1.422,9	1.448,6	+ 25,7

¹⁾ inklusive Umsatzmiete Penny 2013 in Höhe von T€ 27,0 und Mäc-Geiz T€ 3,4.

Die Mieteinnahmen betragen T€ 1.448,6 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 25,7 gestiegen

Aus Standmieten und Werbeanlagen (zusammen T€ 21,0) sowie der Vermietung von Stellplätzen (T€ 15,3) wurden insgesamt T€ 36,3 (Vorjahr T€ 39,5) Erlöst.

Bei folgenden Mietverhältnissen konnten im Zuge von Mietvertragsverlängerungen höhere Mieten vereinbart werden:

- Butzek-Ozeir (Büro)
- Hilbrecht (Büro)
- Schröder (Praxis)
- Wünsche (Süßwaren)
- Groth (Kommunikation)

Daneben führten die üblichen Mieterhöhungen aufgrund der Indexregelungen nur zu geringfügigen Steigerungen, da die Inflationsrate mit rund 1,0 % weiterhin auf sehr niedrigem Niveau verharrte.

Mietausfallwagnis: + T€ 90,7 (Einsparung)

Das Mietausfallwagnis wurde mit 4 % der kalkulierten Mieteinnahmen angesetzt.

Dabei wurden die Forderungen noch nicht vollständig abgeschrieben, da in beiden Fällen mit den Mietern vereinbart werden konnte, wenigstens einen Teil der Forderungen über private Möglichkeiten abzudecken. Weiterhin wurden Kosten der Neuvermietung in Höhe von T€ 1,0 erfasst, die im Wesentlichen Anzeigen und die Bereitstellung von Planunterlagen betrafen. Gegenüber dem prognostizierten Mietausfallwagnis von T€ 124,8 ergibt sich somit eine Einsparung von T€ 90,7.

Zinseinnahmen: - T€ 54,7 (Mindereinnahmen)

Die tatsächlichen Zinseinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

Position	Soll in T€	Ist in T€
Zinsen aus Wertpapieren	66,5	52,3
Sonstige Zinsen aus kurzfristiger Liquiditätsanlage	62,1	0,8
Kursgewinn Wertpapier-Teilverkauf	0,0	23,5
abzüglich Bankgebühren	0,0	- 2,7
Summe:	128,6	73,9

Die Entscheidung, im Jahr 2010 Wertpapiere mit einer längeren Laufzeit über 10 Jahre zu erwerben und nicht auf steigende Zinsen zu setzen, hat sich im Nachhinein als richtig erwiesen. Die aus damaliger Sicht niedrigen Zinsen von 3,5 % p. a. stellen jetzt einen sehr guten Wert dar, da die Durchschnittsrendite für Wertpapieranlagen unter 1 % p. a. gefallen ist. Die Zinsen aus Wertpapieren sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken, da ein Teilbetrag von T€ 200,0 (Nennwert) am 18.12.2013 mit einem Kursgewinn von T€ 23,5 inklusive Verkaufsspesen verkauft wurde. Grund hierfür war, dass ein höherer Betrag, als in der Prognoserechnung vorgesehen, langfristig angelegt wurde und die Liquiditätsreserve planmäßig zum Ende des Prognosezeitraums am 31.12.2015 abgebaut wird. Insgesamt konnten Zinsen aus Wertpapieranlagen in Höhe von T€ 52,3 zu prognostizierten T€ 128,6 erzielt werden

Weitere Einnahmen in Höhe von T€ 0,8 betrafen Zinsen auf den laufenden Konten. Festgeldanlagen wurden wegen des äußerst niedrigen Zinsniveaus und beschränkt zur Verfügung stehender Mittel nicht getätigt. Die Kosten des Geldverkehrs betrafen in Höhe von T€ 2,7 Depotgebühren und Verkaufsspesen bezüglich der Wertpapiere und in Höhe von T€ 1,0 Bankgebühren für die laufenden Konten.

Sonstige Einnahmen: + T€ 2,0 (Mehreinnahmen)

Unter sonstigen nicht kalkulierten betrieblichen Erträgen in Höhe von T€ 2,0 wurden periodenfremde Erträge [REDACTED] in Höhe von T€ 0,8 und die Ausbuchung von Sicherheitseinbehalten in Höhe von T€ 1,2 ausgewiesen, die wegen Verjährung nicht mehr auszubezahlen waren.

Annuität: + T€ 477,1 (Einsparung)

Aufgrund der neuen Zinskonditionen, die mit der finanzierenden Bank für die [REDACTED] vereinbart wurden, ergeben sich die gleichen Einsparungen wie im Vorjahr. Der Nominalzins beträgt [REDACTED] % p.a. und liegt damit erheblich unter dem kalkulierten Wert von [REDACTED] p.a.

Der neue Zinssatz bedeutet eine jährliche Einsparung bei der Annuität von T€ 477, die sich [REDACTED] auf T€ 2.385 summiert. Das Darlehen weist zum 31.12.2013 einen Stand von T€ 11.996,7 auf. Damit wurden rund T€ 63 mehr getilgt als nach der Kalkulation vorgesehen. Zum Ende des Prognosezeitraums am [REDACTED] wird ein Darlehensstand erreicht, der mit einer Abweichung von T€ 0,5 nahezu prospektgemäß ist.

Reparaturaufwand: + T€ 41,3 (Einsparung)

Bei den Reparaturaufwendungen wurden im Berichtsjahr 2013 Einsparungen in Höhe von T€ 41,3 erzielt, da die tatsächlich angefallenen Reparaturen geringer waren als der für

Instandhaltungsmaßnahmen ursprünglich prospektierte Wert. Der eingesparte Betrag steht somit beispielsweise für Revitalisierungs- oder Umbaumaßnahmen von Mietflächen zur Verfügung und wurde der Liquiditätsreserve zugeführt.

Die Reparaturaufwendungen im Berichtsjahr 2013 lassen sich in folgende Kategorien einteilen:

Position	in T€
Mängelbeseitigungen	25,3
Revitalisierungsmaßnahmen	23,1
Baukostenzuschuss	20,0
Reparaturen	9,7
Nichtabziehbare Vorsteuer Umbau ehemalige Postfiliale und KONSUM	2,6
Summe	80,7



Mängelbeseitigungen	in T€
Reparaturen Entwässerung	17,6
Abdichtungsarbeiten Parkhaus	2,7
Baubetreuung Beseitigung Altmängel Gemeinschaftsbereiche	2,0
Sonstige Kosten unter je T€ 1,0	3,0
Summe	25,3

Die Mängelbeseitigungen betreffen Instandsetzungen, die nicht als laufende Reparaturen im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen auf die Mieter umgelegt werden können, und werden daher separat erfasst.

Die Aufwendungen der Fa. Lohse GmbH bezogen sich auf die Erneuerung von allgemeinen Abwasserrohren im Mietbereich KONSUM und auf eine Neuverlegung der Entwässerung am Glasdach zwischen Hauptgebäude und Parkhaus.

Revitalisierungsmaßnahmen	in T€
Estrich- und Fliesenarbeiten ehemalige Postfläche	7,0
Honorarleistungen Umbau ehemalige Postfläche	5,3
Ausbauleistungen ehemalige Postfläche	5,2
Sanitärarbeiten ehemalige Postfläche	1,6
Elektroarbeiten ehemalige Postfläche	1,4
Sonstige Kosten unter je T€ 1,0	2,6
Summe	23,1

Reparaturen	in T€
Malerarbeiten	2,5
Feststellanlage Feuerschutztüren	2,4
Bodenverlegung	1,5
Sonstige Kosten unter je T€ 1,0	3,3
Summe	9,7

In der Position Reparaturen ohne Umlagen werden Kosten erfasst, die Instandhaltungsarbeiten am Gewerk „Dach und Fach“ oder anderweitige Reparaturen betreffen, die nach den mietvertraglichen Regelungen vom Vermieter zu übernehmen sind.

Nichtabziehbare Vorsteuern in Höhe von T€ 2,5 betrafen den Umbau der ehemaligen Postfiliale und nachträgliche Kosten im Zusammenhang mit dem Umbau des früheren Getränkemarktes von KONSUM als städtische Bibliothek.

Nebenkosten: - T€ 129,5 (Mehrausgaben)

Die angefallenen Kosten in Höhe von T€174,0 betrafen nicht umlagefähige Mietnebenkosten und alle sonstigen Aufwendungen, die nicht kalkuliert waren.

Die nachfolgende Übersicht stellt die im Berichtsjahr 2013 angefallenen nicht umlagefähigen Nebenkosten dar:

Nicht umlegbare Nebenkosten	in T€
Nicht umlagefähige Mietnebenkosten	101,5
Nicht abziehbare Vorsteuer	27,6
	20,0
Werbekosten	11,5
Forderungsverluste aus Nebenkostenabrechnungen	4,7
Beiratsvergütung	3,8
Rechts- und Beratungskosten	2,9
Sonstiges unter je T€ 1,0	2,0
Summe	174,0

Die nicht umlagefähigen Mietnebenkosten sollten nach der Prognoserechnung T€ 12,8 betragen. Da zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung die Nebenkostenabrechnung 2013 noch nicht vorlag, wurden die bei der Gesellschaft verbleibenden Aufwendungen sachgerecht geschätzt. Die ermittelten nicht umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von T€ 101,5 sind ein vorläufiger Wert anhand früherer Abrechnungen, der basierend auf den vertraglichen Nebenkostenregelungen ermittelt worden ist.

Auf die Deckelung der verbrauchsunabhängigen Kosten bei den [REDACTED], bei denen die Kosten mit einer Pauschale abgegolten werden, entfallen rund die Hälfte aller nicht umlagefähigen Nebenkosten. Weitere T€ 10,0 betreffen den [REDACTED], bei dem ebenfalls eine Höchstgrenze für alle Nebenkosten mit Ausnahme der Heizkosten gilt. Sonstige T€ 25,0 beziehen sich auf eine Reihe anderer Mieter, mit denen Ausnahme- und

Sonderregelungen vereinbart wurden. Schließlich entfallen rd. T€ 16,5 auf Leerstandsflächen, bei denen der Vermieter sämtliche Nebenkosten zu tragen hat.

Die nicht abziehbare Vorsteuer ergibt sich daraus, dass einige Mieter wie beispielsweise Ärzte und Praxisbetreiber umsatzsteuerfreie Umsätze erbringen, so dass hier nicht zur Umsatzsteuer optiert werden kann. Deshalb wird ein bestimmter Teil an Vorsteuern separat erfasst und betrifft entweder Aufwendungen, die bei der Fondsgesellschaft verbleiben wie beispielsweise Reparaturen an Dach und Fach, Mängelbeseitigungen oder im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen Aufwendungen, die an Mieter mit umsatzsteuerfreien Umsätzen weiterbelastet werden. Aus buchhalterischen Gründen werden auch diese Vorsteuern unter dieser Ausgabenposition erfasst.

Die Werbekosten beinhalten den mietvertraglich vereinbarten Zuschuss an die Werbegemeinschaft in Höhe von 20 % der Beiträge aller Mieter sowie die Beiträge für das Stadtteilmarketing.

Die Forderungsverluste betreffen Nebenkostennachforderungen, die aufgrund von Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz der Mieter abzuschreiben waren.

Rechts- und Beratungskosten betrafen in Höhe von T€ 2,4 die Geltendmachung von Forderungen gegenüber Mietern und in Höhe von T€ 0,5 die Rechtsberatung in diversen sonstigen mietvertraglichen Angelegenheiten.

Die Kosten für die Beiratsvergütung in Höhe von T€ 3,8 beinhaltet die Aufwandsentschädigung für die Beiräte im Berichtsjahr 2013.

2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	1.380,5	1.734,7	+ 354,2
+ Summe Einnahmen	3.123,2	1.490,6	- 1.632,6
- Summe Ausgaben	1.710,1	1.321,3	+ 388,8
= Liquidität vor Ausschüttung	2.793,6	1.904,0	- 889,6
- Ausschüttung 2013	1.483,8	228,3	+ 1.255,5
- Anrechenbare Steuern	0,0	0,2	- 0,2
- Nebenkostenabrechnungen Vorjahre	0,0	12,5	- 12,5
- Abgänge Anlagevermögen	0,0	0,2	- 0,2
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	1.309,8	1.662,8	+ 353,0

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2013

Position	in T€
+ Wertpapiere des Anlagevermögens	1.287,4
+ Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand	215,2
+ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	282,0
+ Sonstige Vermögensgegenstände	13,1
- Rückstellungen	- 6,2
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 97,8
- Sonstige Verbindlichkeiten	- 28,6
- Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 2,3
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	1.662,8

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Nachfolgend werden die einzelnen Bilanzpositionen erläutert.

Wertpapiere des Anlagevermögens

Name	Nennwert in T€	Laufzeit bis	Zinssatz in %	Kurswert zum 31.12.2013 in T€	Anschaffungs- kosten in T€ (Bilanz- wert)
WestLB International 3,5 % Dexia Municipal Agency EO-Med. T. Obl. Fonciers von 2010 (20)	1.300	19.09.2020	3,50	1.433,4	1.287,4
Summe					1.287,4

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zu den Anschaffungskosten angesetzt. Zum 31.12.2013 lag der Kurswert des Depots bei rund T€ 1.433, so dass die stillen Reserven T€ 146 betragen.

Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand

Die Guthaben werden bei der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart und Mannheim, bei der Münchner Bank eG, München, und bei der Deka-Bank Deutsche Girozentrale Luxembourg S. A., Luxemburg, gehalten.

Position	in T€
Münchner Bank	189,2
Landesbank Baden-Württemberg, Girokonten	15,3
Landesbank Baden Württemberg, Mietkautionen	9,3
Deka Bank	0,2
Kassenbestand	1,2
Summe	215,2

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
Mieten / Nebenkostenvorauszahlungen 2013	86,1
Nebenkostenabrechnungen 2013 pauschal	83,0
Nebenkostenabrechnungen 2012 pauschal	63,6
Nebenkostenabrechnungen 2011 pauschal	54,2
Mieten / Nebenkostenvorauszahlungen Vorjahre	20,1
Nebenkostenabrechnung 2012 (Centralhalle)	13,6
Nebenkostenabrechnungen 2010 (Rahe Papeterie, Jörg Thomas, Toth)	7,6
Nebenkostenabrechnungen 2009 (Jörg Thomas)	2,3
Sonstige unter je T€ 1,0	1,3
Einzelwertberichtigungen	- 49,8
Summe	282,0

Bei der Forderungsposition Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen für 2013 in Höhe von T€ 86,1 handelt es sich mit T€ 36,2 um Nachzahlungen von Umsatzmieten

Weitere T€ 46,0 betreffen Forderungen die größtenteils wertberichtigt wurden. Aus dem Restbetrag von T€ 3,9 sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung Forderungen in Höhe von T€ 1,3 gegen den TSV Gorbitz e. V., den früheren Betreiber des Sportstudios, offen. Hier läuft ein gerichtliches Mahnverfahren.

Die Nebenkostenabrechnungen 2013 sind derzeit in Bearbeitung. Die Nebenkostenabrechnungen 2012 wurden Ende letzten Jahres an die Mieter zum Versand gebracht.

Die Nebenkostennachforderungen 2009 und 2010 sind bis auf T€ 5,5 beglichen.

Per Saldo bestehen aus der Nebenkostenabrechnung 2011 noch Forderungen in Höhe von T€ 4,3. Davon weist das Abrechnungsergebnis 2011 gegenüber den Mietern Nowotnick, Cuong, Wahler ein Guthaben aus, während gegenüber den Mietern Pham, Dieckmann, Feel Good, Beyer, Friese, Philipp, Toth eine Forderung besteht.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	in T€
Zinsabgrenzung Wertpapiere 2013	12,2
ICV ILG-Center-Verwaltungs GmbH	0,7
Sonstiges unter je T€ 1,0	0,2
Summe	13,1

Sämtliche Beträge sind zum Berichtszeitpunkt vereinnahmt.

Rückstellungen

Rückstellungen in Höhe von T€ 6,2 wurden für die Kosten der Jahresabschlussprüfung 2013 gebildet und wurden nach erbrachter Leistung berechnet und an den Wirtschaftsprüfer ausbezahlt.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
Penny Markt, [REDACTED]	23,8
DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH, Fernwärme	16,9
Envia, Stromabrechnung 2013	9,5
Sicherheitseinbehalte	8,5
Lohse GmbH, Dach- und Sanitärtechnik	8,2
Kluge, Reinigung und Winterdienst	6,9
DSD, Sicherheitsdienst	6,8
Landeshauptstadt Dresden, Abfall und Kanalbenutzung	3,3
Völkel + Heidingsfelder, Parkplatz Entwässerungsrinne	3,2
KONSUM Dresden eG, Sicherungsdienst	1,9
GFA, Wartung der Sprinkleranlage	1,4
Ista Deutschland GmbH, Abrechnung Heizkosten	1,4
Werbegemeinschaft SACHSEN FORUM, Standmiete Parkplatz	1,0
Wünschmann OHG, Erneuerung Temperatur Messung Heizung	1,0
Sonstiges unter je T€ 1,0	4,0
Summe	97,8

Bis auf noch nicht fällige Sicherheitseinbehalte sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung alle anderen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bezahlt.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	in T€
Verbindlichkeiten Umsatzsteuer 2013	12,9
Mietkautionen	9,5
Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen 2011 - 2013	5,5
Sonstiges unter je T€ 1,0	0,7
Summe	28,6

Bis auf die Abschlusszahlung aufgrund der Umsatzsteuererklärung für 2013 in Höhe von T€ 0,2, Mietkautionen in Höhe von T€ 9,5 sowie aufgrund laufender Sonderrechtsnachfolgen noch nicht mögliche Ausschüttungen in Höhe von T€ 2,6 sind alle anderen Verbindlichkeiten beglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierbei handelt es sich um vorausbezahlte Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen für den Monat Januar 2014, die bereits im Dezember 2013 eingingen und im Jahresabschluss 2013 zeitlich abzugrenzen waren.

3. Steuerliches Ergebnis 2013

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Die Prospektkalkulation erfolgte zum Zeitpunkt der Emission 1995 in DM. Zum besseren Vergleich mit den Prospektangaben erfolgt die Darstellung der steuerlichen Ergebnisse weiterhin in DM. Im Geschäftsjahr 2013 wurde nach der Einnahmen-Überschuss-Rechnung ein Ergebnis von T€ 328,1 erzielt. Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 51.129,19 (DM 100.000) zuzüglich 5 % Agio wird ab dem Jahr 2012 wie folgt aufgeteilt:

€ 612 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (1,2%) und

€ 123 für Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,2%).

Dies entspricht € 735. Prospektgemäß sollte ein Überschuss von € 3.499 (= DM 6.746 oder 6,4 %) erzielt werden. Die Abweichung beruht insbesondere auf den niedrigeren Mieteinnahmen. Am Ende dieses Geschäftsberichts werden die bisherigen steuerlichen Ergebnisse tabellarisch dargestellt.

Hinweis:

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom Finanzamt München Abt. V mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt und anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

4. Ausschüttung 2013

Die im letzten Geschäftsbericht erläuterte Ausschüttung von 1,0 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio wurde mit dem Gesellschafterrundsreiben Nr. 39 vom 18.12.2013 zum Versand gebracht.

5. Kapitalbindung zum 31.12.2013

Die Darstellung der Liquiditätsentwicklung erfolgt wegen der besseren Vergleichbarkeit mit dem Prospekt weiterhin in DM.

Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5% Agio

Jahr	Ausschüttungen in DM		Steuerliches Ergebnis in DM		Erzielte Einkünfte aus Kapitalvermögen in DM
	Soll	Ist	Soll	Ist	
1996	- 105.000	- 105.000			
1996	3.333	3.333	- 91.342	- 90.197	
1997	5.000	5.500	2.375	-69	
1998	5.000	7.000	2.446	3.893	
1999	5.000	5.000	2.698	2.517	
2000	5.250	5.250	3.054	3.890	
2001	5.250	5.250	5.145	3.698	
2002	5.250	4.000	5.467	3.456	
2003	5.250	3.500	5.920	3.755	
2004	5.500	3.500	6.124	3.099	
2005	5.500	2.500	6.055	1.870	
2006	5.500	2.000	2.771	785	
2007	5.750	2.000	4.639	1.018	
2008	5.750	0	5.210	- 1.086	
2009	6.000	500	5.533	757	
2010	6.000	750	5.785	322	
2011	6.250	1.000	3.506	- 612	229
2012	6.500	1.000	6.408	534	242
2013	7.000	1.000	6.746	1.197	240
Summe	- 5.917	- 51.917	- 11.460	- 61.173	711

Persönlicher Steuersatz	44,31% in DM	40% in DM	30% in DM
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	- 61.173	- 61.173	- 61.173
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (Steuersatz 26,375%)	711	711	711
Steuerzahlung/-erstattung	27.293	24.657	18.539
Kapitaleinzahlung	- 105.000	- 105.000	- 105.000
Ausschüttungen	53.083	53.083	53.083
Kapitalbindung Ist	- 24.624	- 27.260	- 33.378
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 839	- 1.333	- 2.479
Differenz	- 23.785	- 25.927	- 30.899

Zum 31.12.2013 stehen einem Kapitaleinsatz von DM 5.917 bei einem Steuersatz von 40 % per Saldo Steuererstattungen in Höhe von DM 24.657 gegenüber. Somit beträgt das gebundene Kapital DM 27.260 bzw. 26,0 %.

Ferner ist aus der Tabelle abzulesen, dass bis einschließlich 2013 die Ausschüttungen um DM 46.000 und die steuerlichen Ergebnisse um DM 49.002 niedriger waren als kalkuliert.

6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2014 beträgt DM 15.306 (= € 7.826).

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009 erfolgt ein einheitlicher Ansatz auf Basis des Verkehrswertes.

1. Allgemeines

Der Dresdner Stadtteil Gorbitz hat in den letzten Jahren trotz vieler Probleme eine kontinuierliche Aufwertung erlebt. Das Gebiet wird von der Wohnbevölkerung immer besser angenommen. Das Außenimage ist jedoch, vor allem wegen einiger sozialer Probleme, nach wie vor belastet.

Gorbitz ist mit seinem großen Angebot von preisgünstigen Wohnungen und einer großen Anzahl von Wohnungen, die sich im städtischen Belegungsrecht befinden, auch prädestiniert für Mieter, die auf derartigen Wohnraum angewiesen sind. Alternativen zu diesem Wohnangebot werden in Dresden immer geringer. Seitens der Politik werden zahlreiche Maßnahmen ergriffen, dass der Stadtteil künftig eine weitere Aufwertung erfährt und dauerhaft die Marke von über 20.000 Einwohnern, die einer Kleinstadt entspricht, hält bzw. verbessern kann. Soziale Spannungen sollen gezielt durch differenzierte Untersuchungen erkannt und abgebaut werden. Diese betreffen unter anderem die Altersstruktur der Bevölkerung, die Einkommenssituation sowie den Bildungsstand.

Trotz dieser Anstrengungen wird die Kaufkraft der Bevölkerung in absehbarer Zeit nicht in der Form zunehmen, dass davon entscheidende Impulse für die Mietentwicklung im SACHSEN FORUM ausgehen. Dass es dennoch gelungen ist, seit fast 19 Jahren Betriebszeit eine nahezu durchgängige Vollvermietung zu halten, kann als großer Erfolg bezeichnet werden. Nach wie vor ist das SACHSEN FORUM das vitale Einkaufszentrum der Gorbitzer Einwohnerschaft und hat die konkurrierenden Center weit hinter sich gelassen.

Insbesondere der Gorbitz-Hof und das Kess-Center stehen nahezu leer, während die Zukunft des Gorbitz Center derzeit ungewiss ist. Zeitungsberichten zu Folge soll das Gorbitz Center, das im Jahr 1993 als erstes Einkaufszentrum in Gorbitz nach der Wiedervereinigung eröffnet wurde, zum Verkauf stehen. Darüber, welche genauen Planungen ein neuer Investor umsetzen will, wird momentan nur spekuliert. Hingegen scheint als sicher, dass Kaufland seinen Standort an der Kesselsdorfer Straße im so genannten Straßenbahnhof Naußlitz aufgibt und ins Gorbitz Center umziehen wird.

2. Geschäftsverlauf der Mieter

Bei den Mietern, die nach dem Mietvertrag Umsatzmeldungen vorzulegen haben, waren folgende Umsatzentwicklungen in 2013 im Vergleich zu 2012 festzustellen:

Mieter	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum in %
Apollo-Optik	- +
Bäckerei Raddatz	
Frisör Klier	
Metzgerei Korch	
Mäc-Geiz	
Penny-Markt	
SCHUHHOF	
Takko	

3. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten

Groth mit 160 m² (MEDIA WELT)

Herr Groth hat mit Wirkung zum 01.01.2014 das Fachgeschäft für Telekommunikation, Büro- und Datentechnik in der Ebene 0 von Herrn Dieckmann übernommen, der aus Altersgründen seine Geschäftstätigkeit einschränken wollte. Der Mietvertrag weist zunächst eine Laufzeit von zwei Jahren auf. Mit [REDACTED] konnte eine monatliche Miete vereinbart werden, die um [REDACTED] über der bisherigen liegt.

Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG (SB-Zone)

Die Deutsche Bank hat mit Schreiben vom 05.09.2014 ein weiteres Optionsrecht ausgeübt, so dass sich der Mietvertrag zu gleichen Konditionen um [REDACTED] verlängert hat.

Kunze mit 231 m² (Gaststätte)

Die im letzten Geschäftsbericht avisierte Neuvermietung der Gaststätte ist mit dem Abschluss eines Mietvertrages mit Frau Regina Kunze im Januar 2014 gelungen. Dass Frau Kunze der Vorzug vor anderen Interessenten gegeben wurde, lag daran, dass Frau Kunze eine langjährige Erfahrung im Gastronomiebereich vorweisen kann. Insbesondere hat Frau Kunze ein alteingesessenes größeres Restaurant in Meißen erfolgreich als Familienbetrieb geführt und ihr Ehemann ist als Unternehmensberater im Gaststättengewerbe tätig ist.

Der mit Frau Kunze abgeschlossene Mietvertrag weist eine Laufzeit von [REDACTED] auf. Bei der Anfangsmiete wurden die gleichen Konditionen des Vormieters [REDACTED] zugrunde gelegt, wobei über eine Staffelmietvereinbarung ab dem 3. Mietjahr [REDACTED] und im Falle der Ausübung der Verlängerungsoption ab dem 6. Mietjahr [REDACTED] erzielt werden sollten. Die Übergabe der Mietfläche erfolgte am [REDACTED], als Mietzahlungsbeginn war der [REDACTED] vereinbart.

Die von der Mieterin geplanten Umbaumaßnahmen und die Neueinrichtung der Gaststätte nahmen aus mehreren Gründen einen längeren als ursprünglich geplanten Zeitraum in Anspruch, so dass die Gaststätte erst am 07.06.2014 eröffnet werden konnte. Frau Kunze hat dabei einen erheblichen Betrag in eine neue Kücheneinrichtung und Bestuhlung investiert und nur einige wenige Teile aus dem Inventar des Vormieters übernommen. Von der Fondsgesellschaft wurde vereinbarungsgemäß die Lüftung instandgesetzt, weil sie vom Vermieter in einem nicht mehr betriebssicheren Zustand hinterlassen wurde.



Demirel mit 27 m² (Kurzwarengeschäft)

Zum 01.09.2014 konnte der Laden 7b in der Ebene 1 (früher: Modellbau Herr Stellmacher) an Frau Claudia Demirel zu den bisherigen Konditionen von [REDACTED] neu vermietet werden. Die Laufzeit des Mietverhältnisses ist bei gesetzlicher Kündigungsfrist zunächst auf 1 Jahr begrenzt, so dass die Fläche auch kurzfristig für andere Nutzungen zur Verfügung stehen würde.

SCHUHHOF GmbH mit 651 m² (Schuhfachgeschäft)

[REDACTED] Deshalb wurde die Fläche frühzeitig von der Vermietungsabteilung des Fondsverwalters übernommen, um nach Auslaufen der Festmietzeit zum 30.06.2015 Alternativen zu bekommen. Da das Sortiment Schuhe im SACHSEN FORUM nach Möglichkeit erhalten werden sollte, wurden primär mit Schuhfilialisten Gespräche geführt. Als einziger ernsthafter Interessent kristallisierte sich schließlich Deichmann heraus, der im benachbarten Gorbitz Center ansässig ist. Leider sind die Bemühungen, Deichmann zu einem Umzug ins SACHSEN FORUM zu bewegen, daran gescheitert, dass ein Investor beabsichtigte, das Gorbitz Center zu übernehmen und im Zuge dessen komplett zu revitalisieren. Deichmann wollte daher die weitere Entwicklung abwarten und hat eine Absage erteilt.

Parallel dazu wurden frühzeitig mit SCHUHHOF Verhandlungen über eine Verlängerung des Mietverhältnisses über den 30.06.2015 hinaus geführt. Schließlich konnte eine Mieterhöhung von [REDACTED] vereinbart werden, wobei die bisherige Indexregelung voll beibehalten wurde. Das Mietverhältnis läuft nunmehr bis [REDACTED]. Dieses Ergebnis ist daher als Erfolg zu werten, weil die Miete im Verhältnis zu den erzielten Umsätzen einen Wert erreicht, der im Branchendurchschnitt relativ hoch ist. Da dem Mieter zudem keine Verlängerungsoption eingeräumt wurde, besteht die Möglichkeit, ab dem [REDACTED] doch noch einen anderen Schuhfachhändler zu noch besseren Konditionen zu gewinnen.

Turn- und Sportverein Gorbitz e. V. mit 203 m² (Sportstudio)

[REDACTED] wurde, übernahm Herr Leveringhaus mit seinem Turn- und Sportverein Gorbitz e. V. diese Fläche befristet bis zum [REDACTED]. Leider ist es aber auch Herrn Leveringhaus nicht gelungen, wieder die frühere Mitgliederzahl an Kindern und Jugendlichen zu erreichen, die für eine wirtschaftliche Fortführung des Betriebes erforderlich ist.

[REDACTED] Bereits vorzeitig wurde daher nach neuen Mietern Ausschau

gehalten.

Eine mögliche Nachnutzung der Mietfläche durch eine örtliche Fahrschule ist vor kurzem erst daran gescheitert, das der Fahrlehrer seine Motorräder in der Mietfläche unterbringen wollte. Hierfür wäre allerdings eine Nutzungsänderungsgenehmigung einzuholen gewesen, verbunden mit einer Überprüfung des Brandschutzes, worauf angesichts der Tatsache, dass der Mieter nur die auf diese Fläche entfallenden Nebenkosten bezahlen wollte, verzichtet wurde.

Schließlich konnte mit der Venero GmbH, einem Dienstleistungsunternehmen im Bereich Bestattungen, ein Mietvertrag mit einer Festlaufzeit von [REDACTED], beginnend am [REDACTED], abgeschlossen werden. Die relativ niedrige monatliche Kaltmiete von [REDACTED] ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass diese Fläche schwer vermietbar ist und von der Gesellschaft nur geringfügige Umbauleistungen zu erbringen waren. Im Wesentlichen wurde die Fläche also vom Mieter übernommen wie sie liegt und steht. Durch die kurze Laufzeit wird zudem die Chance erhalten, in absehbarer Zeit zu einer höherwertigeren Nutzung zu kommen.

Noack mit 43 m² (Kosmetikstudio)

Mit Frau Noack konnte unter Beibehaltung der bisherigen Regelungen (jährliche Mietanpassung nach dem Verbraucherpreisindex) eine vorzeitige Verlängerung des Mietverhältnisses um [REDACTED] vereinbart werden.

Thäle mit 183 m² (Apotheke)

Herrn Thäles Wunsch nach einer vorzeitigen Verlängerung des Mietverhältnisses für die Apothekenfläche über den [REDACTED] hinaus wurde ebenso entsprochen. Die Festlaufzeit endet jetzt am [REDACTED]. Gleichzeitig wurden dem Mieter weitere [REDACTED] Optionsrechte [REDACTED] eingeräumt. Die Miete ist indexiert.

Heinze mit 62 m² (Musikschule) und Niebuhr mit 42,15 m² (Logopädie)

Mit Frau Heinze, Inhaberin der Musikschule Fröhlich, wurden vorzeitig vor Mietvertragsende Gespräche über eine Verlängerung des Mietverhältnisses geführt. Dabei äußerte Frau Heinze den Wunsch nach einer größeren Mietfläche. Idealerweise bot sich hierfür die in der gleichen Ebene 3 gelegene Logopädie von Frau Niebuhr an, die seit Mietbeginn von der Gesamtfläche der Praxis 11b (82 m²) nur 42,15 m² angemietet hat. Als am 22.01.2014 nach einem Brandschaden in der Logopädie, den ein Kurzschluss in einem WC-Ablüfter ausgelöst hatte, diese Fläche ohnehin umfassend renoviert werden musste, bot sich die Gelegenheit eines Flächentausches zwischen Frau Niebuhr und Frau Heinze an. Frau Heinze übernahm am 21.03.2014 die Gesamtfläche der Praxis 11b mit 82 m², wobei zeitgleich mit der Brandschadensanierung außerhalb der Versicherungsleistungen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen mit ausgeführt wurden. Zudem erhielt Frau Heinze am Glaserker an der Nord-Ostfassade der bisher leer stehenden Fläche von 39,85 m² einen außen liegenden Sonnenschutz, da diese Räume ansonsten im Sommer nicht nutzbar sind. Das Mietverhältnis wurde zu den gleichen Konditionen [REDACTED] verlängert.

Mit Frau Niebuhr wurde für die größere Fläche von 62 m² die gleiche Miete wie bisher vereinbart, jedoch konnten die Nebenkostenvorauszahlungen angepasst werden.

Dres. Wünschmann mit 119 m² (Zahnarztpraxis)

Mit dem Zahnarztehepaar Dres. Wünschmann wurde eine Verlängerung des Mietverhältnisses um [REDACTED] vereinbart. Die ab [REDACTED] zu bezahlende Miete von [REDACTED] liegt zwar etwas unter der bisherigen Miethöhe. Da jedoch die Indexregelung nach wie vor Bestand hat, wird aus heutiger Sicht die bisherige Miete von [REDACTED] in absehbarer Zeit wieder erreicht werden.

Fazit:

Derzeit sind über 96 % aller Flächen vermietet. Bei den Handelsflächen besteht bis auf die Gaststätte Vollvermietung.

Mittelfristig werden bei den Mieteinnahmen keine großen Veränderungen erwartet, obwohl bei den meisten Flächen die Talsohle bei den m²-Mieten durchschritten ist. Bei rund 50 Mietverhältnissen lassen sich jedoch geringfügige temporäre Leerstände oder die Zahlungsunfähigkeit des einen oder anderen Mieters nie vermeiden, so dass der erreichte Vermietungsstand insbesondere auch im Vergleich zu den anderen Einkaufszentren in Gorbitz als Erfolg bezeichnet werden kann.

4. Vermietungsstand 96% per 01.05.2015

Mieter	Nutzung	Laufzeit bis	Fläche in m ²	Miete in €/Jahr
KONSUM Dresden eG	Verbrauchermarkt		3.146,50	
Penny Markt GmbH ⁽¹⁾	Discounter		918,00	
Dirk Rossmann GmbH	Drogerie		858,00	
Schuhhof GmbH	Schuhe		651,00	
Takko Holding GmbH	Textil		555,00	
Mäc-Geiz Handelsgesellschaft mbH ⁽¹⁾	Sonderpostenmarkt		335,00	
Landeshauptstadt Dresden	Bibliothek		293,50	
Rahe	Schreibwaren		273,00	
Deutsche Post Immobilien GmbH	Post		251,00	
G+W Wahler GmbH	Textil		243,00	
Radeberger Fleisch- und Wurstwaren Korch GmbH	Metzgerei Imbiss		238,84	
Thäle Jürgen	Dienstleistung		214,00	
Venero GmbH	Dienstleistung		203,00	
Thäle (Einheit 7, Ebene 2)				
Dres. Hoffmann/Hirsch	Praxis		195,15	
Dres. Tittelova/Schenderlein	Praxis		184,00	
Apollo-Optik GmbH	Optik		183,00	
Thäle (Apotheke)	Apotheke		183,00	
Dr. Hamann	Praxis		166,00	
Groth ⁽²⁾	Kommunikation		160,00	
Bachmann/Seltmann	Praxis		136,00	
Weiland-Martin/Haeger	Buchhandlung		127,00	
Dr. Blümel	Praxis		125,00	
Dres. Wünschmann	Praxis		119,00	
Friese	Textil		109,00	
Bäckerei Raddatz GmbH	Bäckerei		107,16	
ICV ILG-Center-Verwaltung GmbH	Büro		86,00	
Frisör Klier GmbH	Frisör		83,00	

III. Aktuelle Informationen zum Fondsobjekt



Mieter	Nutzung	Laufzeit bis	Fläche in m ²	Miete in €/Jahr
Heinze	Musikschule		82,00	
Schröder	Praxis		75,20	
Chemnitzer Blumenring Einzelhandels GmbH	Blumenladen		70,00	
Pham	Boutique		66,00	
Lederwaren exklusiv Dresden GmbH & Co. KG	Lederwaren		65,00	
DEVK-Versicherungen	Büro		64,00	
Niebuhr	Praxis		62,00	
Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH	Lotto/Toto/Tabak		60,00	
Schumann	Büro		57,00	
Gottschalk	Reisebüro		54,00	
Nikki-Service Große	Schuh- und Schlüsseldienst		49,00	
Cuong	Obst, Gemüse		49,00	
Toth	Textilreinigung		47,00	
Butzek-Ozeir	Büro		46,00	
Nowotnick	Uhren, Schmuck		43,00	
Noack	Kosmetikstudio		43,00	
Philipp ⁽³⁾	Teeladen		38,00	
Streubel/Haase	Büro		37,65	
Hilbrecht	Büro		33,00	
Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG	Bankterminal		30,00	
Wünsche	Süßwaren		24,00	
Demirel ⁽⁴⁾	Strickwaren		27,00	
Beyer ⁽⁵⁾	Kiosk		10,00	
Leerstand (ehemals Gaststätte) Ebene 1			231,00	
Leerstand (ehemals Deutsche Post) Ebene 2			122,00	
Leerstand Büro Ebene 3			44,00	
Leerstand Büro Ebene 3			32,00	
Summe			11.704,00	

(1)



(5)



5. Modernisierungsmaßnahmen SACHSEN FORUM

a) Hintergrund und Zusammenfassung

Das SACHSEN FORUM ist seit vielen Jahren abgesehen von wenigen Büroflächen voll vermietet. Vor dem Hintergrund, dass das Angebot an Einzelhandelsflächen durch die Genehmigungspraxis der Landeshauptstadt Dresden ständig erweitert wurde, kann dieser Umstand als großer Erfolg bezeichnet werden.

Das Center wurde 1996 eröffnet. Auch wenn alle laufenden Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt wurden, entspricht die Gestaltung des SACHSEN FORUM in einigen Belangen nicht dem heutigen Stand.

Während die kleineren Konkurrenten, das Kess-Center und der Gorbitz-Hof, in den letzten Jahren mehr und mehr an Bedeutung verloren haben, ergab sich beim Mitbewerber Gorbitz-Center mit seinen rund 12.000 m² Mietfläche durch den Verkauf der Immobilie im April 2014 an eine Immobiliengesellschaft aus Bremen eine neue Entwicklung. So ist nach den aktuellen Planungen davon auszugehen, dass der neue Investor das Gorbitz-Center umfassend modernisieren und revitalisieren wird. Als neuer Hauptmieter soll Kaufland mit einem Verbrauchermarkt einziehen, wobei gleichzeitig der bisherige Standort in rund 3 km Entfernung vom SACHSEN FORUM an der Kesselsdorfer Straße beibehalten werden soll.

Wir empfehlen daher, das SACHSEN FORUM in vertretbarem Umfang gestalterisch zu modernisieren, um für den ab 2016 erwarteten noch stärkeren Wettbewerb entsprechend gerüstet zu sein.

In Zusammenarbeit mit einem renommierten Architekturbüro wurden zahlreiche Maßnahmen entwickelt, die das äußere Erscheinungsbild des SACHSEN FORUM moderner und ansprechender für die Kundschaft werden lassen. In einem ersten Schritt sollen dabei zunächst Maßnahmen umgesetzt werden, die sich auf Allgemeinflächen, insbesondere die Eingänge und die Mall beziehen. Vorrangiges Ziel ist es dabei, die Aufenthaltsqualität im SACHSEN FORUM zu verbessern und das Einkaufserlebnis in den Mittelpunkt zu stellen, damit das Center für die nächsten Jahre entsprechend gerüstet ist.

Die Finanzierung erfolgt aus der bestehenden Liquiditätsreserve, die über entsprechenden Spielraum verfügt.

Nachfolgend stellen wir Ihnen die einzelnen Maßnahmen zusammenfassend vor:

b) Vorstellung der Maßnahmen

Mit einer gezielten architektonischen Modernisierung soll das SACHSEN FORUM attraktiver und zeitgemäßer gestaltet werden. Durch die Inszenierung von Licht und Farbe wird das Center aufgewertet und das Gesamterscheinungsbild modernisiert. Es sind hier unter anderem folgende Maßnahmen geplant – hierbei handelt es sich um den aktuellen Planungsstand, der sich ändern kann.

Farbkonzept

Die Glasdächer der bestehenden Eingänge sollen durch Farbfolien optisch aufgewertet und gezielt betont werden. Das Farbkonzept sieht warme, einladende Farbtöne wie grün und gelb vor, die mit der Bestandsfassade korrespondieren. Ergänzend wird die vorhandene Tragstruktur farblich angepasst gestrichen werden.

Die Farbtöne der Mall werden abgestimmt auf die Eingangsbereiche ebenfalls modernisiert.

Pflasterbeläge im Eingangsbereich

Um ein attraktives Licht-Schattenspiel durch die neuen Farbfolien der Vordächer zu ermöglichen, werden Teile der Pflasterflächen im Bereich der Eingänge durch einen hellen Stein ausgetauscht.

Lichtkonzept Mall

Für eine Verbesserung der Lichtverhältnisse in der Mall sind großflächige Lichtfelder im Eingangsbereich sowie neue Lichtbänder ergänzend zu den Bestandsleuchten geplant. Das Lichtkonzept beinhaltet ebenfalls den Einsatz von neuen, leistungsfähigeren, langlebigen Leuchtmitteln.

Am Ende dieses Geschäftsberichtes haben wir auf der letzten Berichtseite eine ausgewählte Bildergalerie dargestellt, die Ihnen einen Einblick der mit den Umbaumaßnahmen erreichten Verbesserungen zeigen sollen.

c) Kosten, Finanzierung und Zeitplan

Die Umsetzung der vorgestellten Maßnahmen soll innerhalb von 3 Monaten nach Gesellschafterbeschlussfassung erfolgen.

Als Budget für die geplanten Revitalisierungsmaßnahmen sind max. T€ 400 vorgesehen, die aus der Liquiditätsreserve entnommen werden. Nach Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 liegt diese bei T€ 1.568,5 und damit T€ 298,8 über dem Prospektwert. Im Abschnitt V. Prognoserechnung 2014 haben wir die Liquiditätsermittlung dargestellt.

d) Empfehlung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung empfiehlt die Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen.

Ein zeitgemäßes Erscheinungsbild ist für ein Einkaufszentrum elementar. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Center Konkurrenz neuerer bzw. umfassend erneuerter Center ausgesetzt ist, wie hier durch das Gorbitz Center.

Wir empfehlen daher den Gesellschaftern, die Geschäftsführung zu autorisieren, die entsprechenden Verträge zur Umsetzung der vorgestellten Modernisierungsmaßnahme abzuschließen.

Die beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme stellt nach § 4 Ziff. b) des Gesellschaftsvertrages eine Investitionsmaßnahme dar, die der Beschlussfassung durch eine Mehrheit von mindestens 50% des Kapitals, das sich an der Abstimmung beteiligt, bedarf. Vor diesem Hintergrund dürfen wir Sie bitten, sich an der Abstimmung mit dem beigefügten Abstimmformular zu beteiligen. Mit dem beigefügten Abstimmformular stimmen Sie darüber ab, dass die Geschäftsführung dazu ermächtigt wird, die für die Durchführung der dargestellten Investitionsmaßnahme die notwendigen Verträge abzuschließen. Senden Sie das mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 42 beigefügte Abstimmformular bis spätestens zum Abstimmungsende am

18.06.2015

an uns zurück, gerne auch auf elektronischen Wege.

e) Weitere Maßnahmen

In Abstimmung mit den Mietern sollen weitere Maßnahmen umgesetzt werden. Diese umfassen beispielsweise auch die Umverlegung kleinerer Mieter, um den WC-Bereich zu erneuern und zu vergrößern. Dies entspricht einem Wunsch, der von vielen Kunden an das Centermanagement herangetragen wurde.

Prognoserechnung zum Geschäftsjahr 2014 (Hochrechnung)

Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich nachstehender Soll-Ist-Vergleich als Hochrechnung. Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung kann es zu weiteren Umbuchungen kommen.

Position	Soll in T€ 2014	Soll in T€ nach KP- Änderung	Ist in T€ 2014	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	3.277,7	3.111,5	1.403,0	- 1.708,5
Mietausfallwagnis	- 131,1	- 131,1	0,0	+ 131,1
Summe Mieteinnahmen	3.146,6	2.980,4	1.403,0	- 1.577,4
Zinseinnahmen	128,9	128,9	45,0	- 83,9
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0
Verzinsung	0,0	166,2	0,0	- 166,2
Investitionseinsparung				
= Einnahmen	3.275,5	3.275,5	1.448,0	- 1.827,5
Annuität	1.397,2		920,3	476,9
davon Zinsen	904,5		449,3	455,2
davon Tilgung	492,7		471,0	21,7
Reparaturaufwand	122,0		90,0	32,0
Nebenkosten	44,8		150,0	- 105,2
Prüfungs-/ Jahresabschlusskosten	6,1		6,2	- 0,1
Verwaltungskosten	147,5		147,5	0,0
= Ausgaben	1.717,6		1.314,0	+ 403,6
Ergebnis aus laufender Rechnung	1.557,9		134,0	- 1.423,9

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

Mieteinnahmen

Bei den Mieteinnahmen wurden Nachzahlungen [REDACTED] aufgrund der vereinbarten Umsatzmieten in Vorjahreshöhe angesetzt.

Ferner enthalten sind aus der Vermietung von Ständen, Werbeanlagen und Stellplätzen T€ 34.

Zinseinnahmen

Bei den Zinseinnahmen ist ein Rückgang von T€ 7 berücksichtigt, weil am 18.12.2013 Wertpapiere im Nennwert von T€ 200 (Zins p. a.: 3,5 %) veräußert wurden.

Annuität

Die Einsparung bei der Annuität resultiert wie in den Vorjahren auf der zinsgünstigeren Anschlussfinanzierung.

Hinzu kommt, dass die planmäßigen Tilgungen in den Jahren 2014 und 2015 bis zum Ende des Prognosezeitraums am 31.12.2015 zu einer weiteren Entschuldung von rd. T€ 960 führen.

Dies entspricht 4,1% bezogen auf das Eigenkapital. Bei einer möglichen Veräußerung der Immobilie würde sich dies positiv auf das wirtschaftliche Ergebnis auswirken.

Reparaturaufwand

Die geringeren Reparaturaufwendungen hängen damit zusammen, dass keine größeren Umbaumaßnahmen im Zuge von Neuvermietungen durchzuführen waren.

Weil die in 2013 angefallenen Revitalisierungsaufwendungen unter den laufenden Reparaturen erfasst wurden, standen Ende 2013 aus der als Ausgabe im Jahr 2011 kalkulierten Großreparatur per Ende 2013 noch T€ 327 für künftige Maßnahmen zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Revitalisierungsausgaben im Jahr 2014 sollte dieser Betrag noch weiterhin T€ 300 betragen und sich in der höheren Liquiditätsreserve widerspiegeln.

Entwicklung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	1.309,8	1.663,0	+ 353,2
+ Summe Einnahmen	3.275,5	1.448,0	- 1.827,5
- Summe Ausgaben	1.717,6	1.314,0	+ 403,6
= Liquidität vor Ausschüttung	2.867,7	1.797,0	- 1.070,7
- Ausschüttung 2014	1.597,9	228,3	+ 1.369,6
- Anrechenbare Steuern	0,0	0,2	- 0,2
- Nebenkostenabrechnungen Vorjahre	0,0	0,0	0,0
- Abgänge Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2014	1.269,7	1.568,5	+ 298,8

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

Bericht des Beirates der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG, München

Beiratssitzung: 13.10.2014 in München

Beginn: 14.30 Uhr

Ende: 16.45 Uhr

Teilnehmer: Beirat: Herr Michael Gellner
Herr Dr. Peter Kryst
Herr Heinrich H. Seltenreich

ILG Fonds GmbH: Herr Andreas Maurer (Leiter Fondsmanagement)
Herr Jürgen Kraft (Portfoliomanagement)
Herr Wolfgang Metschnabl (Assetmanagement)

Die Geschäftsleitung hat auf der Beiratssitzung am 13.10.2014 in München einen ausführlichen Bericht abgegeben. Es wurden wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Geschäftszahlen des Jahres 2013 dargestellt, über die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben im Wirtschaftsjahr 2013 berichtet und mit den im Emissionsprospekt prognostizierten Werten im Soll-Ist-Vergleich gegenübergestellt und die Abweichungen (Mehreinnahmen/Minderausgaben bzw. Mindereinnahmen/Mehrausgaben) erläutert und diskutiert.

Des Weiteren wurde dem Beirat der Prüfungsbericht über den Jahresabschluss der Fondsgesellschaft zum 31.12.2013 vorgelegt. Der Jahresabschluss ist mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, mit Datum vom 30. Juni 2014 versehen worden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat im Rahmen ihrer grundsätzlichen Feststellungen weder entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Hinsichtlich des Geschäftsverlaufs in 2013 wird auf den Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2013 verwiesen.

Der Beirat bedankt sich bei den Anlegern für das entgegengebrachte Vertrauen und dankt der Geschäftsführung für die engagierte und kompetente Betreuung des Objektes und des Fonds.

gez. Michael Gellner

gez. Dr. Peter Kryst

gez. Heinrich H. Seltenreich

Abstimmungsergebnisse der Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 40,80 % beteiligt. Bei den Abstimmungsergebnissen der Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012 zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.859	40,80%
abzüglich Stimmenthaltungen	503	1,09%
= abgegebene Stimmen:	18.356	39,71%
davon genehmigt:	18.272	99,54%
davon nicht genehmigt:	84	0,46%

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2012 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.859	40,80%
abzüglich Stimmenthaltungen	581	1,26%
= abgegebene Stimmen:	18.278	39,54%
davon genehmigt:	18.111	99,09%
davon nicht genehmigt:	167	0,91%

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2012 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.859	40,80%
abzüglich Stimmenthaltungen	414	0,90%
= abgegebene Stimmen:	18.445	39,91%
davon genehmigt:	18.194	98,64%
davon nicht genehmigt:	251	1,36%

Damit wurde der Beirat für seine in 2012 geleistete Tätigkeit entlastet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.859	40,80%
abzüglich Stimmenthaltungen	801	1,73%
= abgegebene Stimmen:	18.058	39,07%
davon genehmigt:	17.943	99,36%
davon nicht genehmigt:	115	0,64%

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2013 bestellt.

Bestätigungsvermerk 2013

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

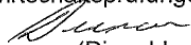
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 30. Juni 2014



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA	€		Vorjahr		PASSIVA	
	€	T€	€	T€	€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN						
1. Sachanlagen	8.874.217,00	9.195			230.081,35	230
2. Finanzanlagen					22.369.019,80	22.369
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.287.435,00	1.486	10.161.652,00	1.486	1.104.390,46	1.104
					23.703.491,61	
B. UMLAUFVERMÖGEN						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen						
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00						
2. Sonstige Vermögensgegenstände	282.002,39	312				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00						
3. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.091,42	14				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00						
	215.246,42	56	510.340,23	56		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN						
			0,00	0		
					6.182,85	6
D. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN GEDECKTE KAPITALANTEILE DER GESELLSCHAFTER						
1. Komplementäre	304.266,26	1.520				
2. Kommanditisten	1.155.333,74	1.520	1.459.600,00	1.520	11.996.698,67	12.450
					97.781,48	78
					28.639,31	46
					12.123.119,46	46
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN						
					2.289,92	3
					12.131.592,23	12.583
					12.131.592,23	12.583

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	2.064.971,22	2.048
2. Sonstige betriebliche Erträge	37.714,89	12
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 636.855,41	- 556
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 320.891,00	- 321
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 391.450,40	- 439
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	53.018,61	55
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>466.694,10</u>	- <u>484</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	339.813,81	315
9. Sonstige Steuern	- <u>50.387,48</u>	- <u>50</u>
10. Jahresüberschuss	289.426,33	265
11. Verlustvortrag	- <u>13.557.120,59</u>	- <u>13.822</u>
12. Bilanzverlust	- <u><u>13.267.694,26</u></u>	- <u><u>13.557</u></u>

Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2013 €	zum 31.12.2013 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	2.045.971,22	146.894,67	- 152.616,98	2.040.248,91
Zinsen und ähnliche Erträge	53.018,61	14.095,89	- 12.216,44	54.898,06
Sonstige Erträge	37.714,89	3.046,96	- 1.221,41	39.540,44
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	9.800,99	327.174,06	336.975,05
	<u>2.136.704,72</u>	<u>173.838,51</u>	<u>161.119,23</u>	<u>2.471.662,46</u>
AUFWENDUNGEN				
Aufwendungen für bezogene Leistungen	636.855,41	47.814,82	- 52.681,54	631.988,69
Abschreibungen auf Sachanlagen	320.891,00	0,00	0,00	320.891,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	466.694,10	0,00	0,00	466.694,10
Grundsteuer	50.387,48	961,59	- 961,59	50.387,48
Sonstige Aufwendungen	391.450,40	16.243,27	- 86.330,68	321.362,99
bezahlte Vorsteuer	0,00	9.994,18	121.581,69	131.575,87
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	25.760,42	194.924,20	220.684,62
	<u>1.866.278,39</u>	<u>100.774,28</u>	<u>176.532,08</u>	<u>2.143.584,75</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>270.426,33</u>			
		<u>73.064,23</u>	<u>- 15.412,85</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>328.077,71</u>

Übersicht der wirtschaftlichen Ergebnisse

Position	1996			1997		
	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM
Liquiditätsreserve	+ 3.000	+ 3.000	0	+ 3.146	+ 4.783	+ 1.637
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	+ 1.660	+ 1.660	0	- 122	- 122
Sonderausschüttung	0	0	0	0	- 223	- 223
2. Bewirtschaftungs- phase						
+ Einnahmen	+ 2.683	+ 2.656	- 27	+ 4.285	+ 4.266	- 19
- Ausgaben	- 1.682	- 1.633	+ 49	- 1.725	- 1.733	- 9
Zwischensumme	+ 4.001	+ 5.683	+ 1.682	+ 5.706	+ 6.970	+ 1.264
- Ausschüttung	- 856	- 900	- 45	- 2.232	- 2.232	0
= Liquiditätsreserve	+ 3.146	+ 4.783	+ 1.637	+ 3.474	+ 4.738	+ 1.264

Position	1998			1999		
	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM
Liquiditätsreserve	+ 3.474	+ 4.738	+ 1.264	+ 3.834	+ 5.030	+ 1.196
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	+ 863	+ 863	0	- 40	- 40
- Sonderausschüttung	0	- 893	- 893	0	0	0
2. Bewirtschaftungs- phase						
+ Einnahmen	+ 4.319	+ 4.296	- 23	+ 4.274	+ 4.143	- 131
- Ausgaben	- 1.727	- 1.739	- 13	- 1.887	- 2.070	- 183
Zwischensumme	+ 6.066	+ 7.264	+ 1.198	+ 6.221	+ 7.063	+ 842
- Ausschüttung	- 2.232	- 2.232	0	- 2.232	- 2.232	0
- Anrechenbare Steuern	0	- 2	- 2	0	- 5	- 5
= Liquiditätsreserve	+ 3.834	+ 5.030	+ 1.196	+ 3.989	+ 4.826	+ 837

Position	2000			2001		
	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM
Liquiditätsreserve	+ 3.989	+ 4.826	+ 837	+ 4.177	+ 4.809	+ 632
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	- 31	- 31	0	- 16	- 16
2. Bewirtschaftungs- phase						
+ Einnahmen	+ 4.427	+ 4.385	- 42	+ 4.563	+ 4.312	- 251
- Ausgaben	- 1.895	- 2.022	- 127	- 1.961	- 2.146	- 185
Zwischensumme	+ 6.521	+ 7.158	+ 637	+ 6.779	+ 6.959	+ 180
- Ausschüttung	- 2.344	- 2.344	0	- 2.344	- 2.344	0
- Anrechenbare Steuern	0	- 5	- 5	0	- 1	- 1
= Liquiditätsreserve	+ 4.177	+ 4.809	+ 632	+ 4.435	+ 4.614	+ 179

Position	2002			2003		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 2.268	+ 2.359	+ 91	+ 2.466	+ 2.397	- 69
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	- 8	- 8	0	+ 1	+ 1
2. Bewirtschaftungs- phase						
+ Einnahmen	+ 2.402	+ 2.008	- 394	+ 2.502	+ 2.001	- 501
- Ausgaben	- 1.006	- 1.049	- 43	- 1.010	- 1.159	- 149
Zwischensumme	+ 3.664	+ 3.310	- 354	+ 3.958	+ 3.240	- 718
- Ausschüttung	- 1.198	- 913	+ 285	- 1.198	- 799	+ 399
- Anrechenbare Steuern	0	0	0	0	0	0
= Liquiditätsreserve	+ 2.466	+ 2.397	- 69	+ 2.760	+ 2.441	- 319

Position	2004			2005		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 2.760	+ 2.441	- 319	+ 3.036	+ 2.750	- 286
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen(+)	0	+ 2	+ 2	0	- 1	- 1
2. Bewirtschaftungs- phase						
+ Einnahmen	+ 2.543	+ 2.173	- 370	+ 2.652	+ 1.938	- 714
- Ausgaben	- 1.012	- 1.067	- 55	- 1.145	- 1.332	- 187
Zwischensumme	+ 4.291	+ 3.549	- 742	+ 4.543	+ 3.355	- 1.188
- Ausschüttung	- 1.255	- 799	+ 456	- 1.256	- 571	+ 685
- Anrechenbare Steuern	0	0	0	0	0	0
= Liquiditätsreserve	+ 3.036	+ 2.750	- 286	+ 3.287	+ 2.784	- 503

Position	2006			2007		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 3.287	+ 2.784	- 503	+ 2.721	+ 2.661	- 60
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	+ 82	+ 82	0	0	0
2. Bewirtschaftungs- phase						
+ Einnahmen	+ 2.713	+ 1.802	- 911	+ 2.726	+ 1.807	- 919
- Ausgaben	- 2.024	- 1.551	+ 473	- 1.632	- 1.562	+ 70
Zwischensumme	+ 3.976	+ 3.117	- 859	+ 3.815	+ 2.906	- 909
- Ausschüttung	- 1.255	- 456	+ 799	- 1.313	- 457	+ 856
- Anrechenbare Steuern	0	0	0	0	0	0
= Liquiditätsreserve	+ 2.721	+ 2.661	- 60	+ 2.502	+ 2.449	- 53

*) 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 gab es bis einschließlich 2006, da bis zu diesem Jahr die Abzugsfähigkeit der Vorsteuern gemäß § 15 a Umsatzsteuergesetz zu berücksichtigen war.

Position	2008			2009		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 2.502	+ 2.449	- 53	+ 2.392	+ 2.193	- 199
+ Einnahmen	+ 2.840	+ 1.647	- 1.193	+ 2.893	+ 1.729	- 1.164
- Ausgaben	- 1.638	- 1.903	- 265	+ 1.642	+ 1.547	+ 95
Zwischensumme	+ 3.704	+ 2.193	- 1.511	+ 3.643	+ 2.375	- 1.268
- Ausschüttung	- 1.312	0	+ 1.312	- 1.370	- 114	+ 1.256
- Anrechenbare Steuern	0	0	0	0	0	0
= Liquiditätsreserve	+ 2.392	+ 2.193	- 199	+ 2.273	+ 2.261	- 12

Position	2010			2011		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 2.273	+ 2.261	- 12	+ 2.187	+ 2.187	0
+ Einnahmen	+ 2.927	+ 1.634	- 1.293	+ 3.045	+ 1.528	- 1.517
- Ausgaben	- 1.644	- 1.537	+ 107	- 2.309	- 1.671	+ 638
Zwischensumme	+ 3.556	+ 2.358	- 1.198	+ 2.923	+ 2.044	- 879
- Ausschüttung	- 1.369	- 171	+ 1.198	- 1.427	- 228	+ 1.198
- Anrechenbare Steuern	0	0	0	0	- 1	- 1
= Liquiditätsreserve	+ 2.187	+ 2.187	0	+ 1.496	+ 1.815	+ 319

Position	2012			2013		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 1.496	+ 1.815	+ 319	+ 1.380	+ 1.734	+ 354
+ Einnahmen	+ 3.076	+ 1.475	- 1.601	+ 3.123	+ 1.491	- 1.633
- Ausgaben	- 1.708	- 1.327	+ 381	- 1.710	- 1.321	+ 389
Zwischensumme	+ 2.864	+ 1.963	- 901	+ 2.793	+ 1.904	- 889
- Ausschüttung	- 1.484	- 228	+ 1.256	- 1.483	- 228	+ 1.255
- Anrechenbare Steuern	0	0	0	0	- 0,2	- 0,2
- Nebenkostenabrechnung						
- Vorjahre	0	0	0	0	- 12,5	- 12,5
- Zugänge Anlagevermögen	0	0	0	0,0	- 0,2	- 0,2
= Liquiditätsreserve	+ 1.380	+ 1.735	+ 355	+ 1.310	+ 1.663	+ 353

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Übersicht der steuerlichen Ergebnisse

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 51.129 (DM 100.000) zuzüglich 5 % Agio.

Jahr	Soll in €	Ist in €		Abweichung in €
		lt. Betriebsprüfung (1)	lt. Steuerbescheid (2)	
1995/96	- 46.702	- 46.117	(1)	
1997	1.214	- 35	(1)	
1998	1.251	1.990	(1)	
1999	1.379	1.287	(1)	
2000	1.561	1.990	(1)	
2001	2.631	1.891	(1)	
2002	2.795	1.767	(1)	
2003	3.027	1.920	(1)	
2004	3.131	1.584	(1)	
2005	3.096	956	(1)	
2006	1.417	401	(1)	
2007	2.372	520	(1)	
2008	2.664	- 555	(1)	
2009	2.829	387	(1)	
2010	2.958	165	(2)	
2011	1.793	- 313	(2)	
2012	3.276	397	(2)	
2013	3.449	735	(3)	
Summe	- 5.859	- 31.028		- 25.169

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Die steuerlichen Ergebnisse liegen damit um € 25.169 unter dem Prospektwert.

Die Abweichung des steuerlichen Ergebnisses über die gesamte Laufzeit basiert auf geringeren Mieteinnahmen als prognostiziert, damit einhergehend auch geringeren Ausgaben. Jedoch sind die Mindermieteinnahmen deutlich höher als die geringeren Ausgaben. Per Saldo ergeben sich Mindermieteinnahmen von T€ 13.287. Im Jahr 2013 ist die Abweichung des steuerlichen Ergebnisses zum prospektierten Wert ebenfalls auf die geringeren Mieteinnahmen zurückzuführen. Damit ergibt sich zusammengefasst ein aus steuerlicher Hinsicht besseres steuerliches Ergebnis. Durch die hohen Aufwendungen für Umbaumaßnahmen in Verbindung mit den niedrigeren Einnahmen entstand im Jahr 2008 ein negatives steuerliches Ergebnis. Ebenso verhielt es sich im Jahr 2011.

Die Jahre 1995 bis 2009 sind rechtskräftig, da im Jahr 2012 für die Jahre 2006 bis 2009 eine Betriebsprüfung stattfand. In dieser Betriebsprüfung ergaben sich keine Änderungen. Diese Jahre sind somit rechtskräftig veranlagt.









Verbesserungsbeispiele Farbkonzept

heute



nach Modernisierung



Verbesserungsbeispiele Lichtkonzept

heute



nach Modernisierung





ILG Fonds GmbH

Landsberger Str. 439

81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0

Telefax: 089 - 88 96 98 - 11

E-Mail: info@ilg-fonds.de

Internet: www.ilg-fonds.de