

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2014

33

FONDS

STAD-GALERIE, ESCHWEGE



Blick von der Fußgängerzone Stad



Ansicht von der Ecke Stad/Herrengasse



Fußgängerzone Stad

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	STAD-GALERIE IN ESCHWEGE	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	KONSOLIDIERTER JAHRESABSCHLUSS 2014	14
7.	ANHANG	17

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

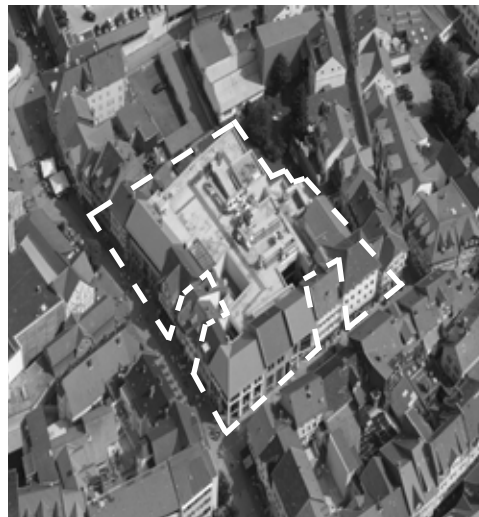
Name	Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	2008
Anzahl Anleger	234 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	TE 11.377,5
Eigenkapital	TE 6.192,0
Agio	TE 309,5
Erbschaft- und schenkungssteuerlicher Wert	61,08% auf den 01.01.2015
Beirat	Josef Kauschinger, Ruhmannsfelden Markus Schmeißer, Schillingsfürst

Fondsobjekt Stad-Galerie, Eschwege

Standort	Stad 24/30/32, Herrengasse 1/3/5/9, 37269 Eschwege
Kaufkraftkennziffer 2015	91,9 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2015	179,5 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Handelsensemble
Baujahr	2006 - 2009
Mietfläche	4.264 m ²
Mieteinheiten	11
Stellplätze	0 (Fußgängerzone)
Vermietungsstand	100% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2014	€ 649.420
Mietvertrags-Restlaufzeit ¹⁾	

¹⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



Stad-Galerie, Eschwege

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Einnahmen	655,6	681,5
Zinsen für Bankdarlehen	- 270,8	- 158,3
Tilgung für Bankdarlehen	0,0	0,0
Bewirtschaftungskosten	- 51,9	- 38,7
Reparaturaufwand	- 2,7	- 3,8
Ausschüttungen	- 392,8	- 392,8
Steuern	- 0,3	- 0,4
Ergebnis	- 62,9	87,5

	Ist 2014	Ist 2013
Ausschüttung in %	6,25	6,25
Tilgung in %	0,00	0,00
Steuerliches Ergebnis in T€	54,4	184,7
Steuerliches Ergebnis in % des EK	0,88	2,98
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	12,02	11,15
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	72,48	78,30

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Liquiditätsreserve per 31.12.	429,7	492,6
Fremdkapital per 31.12.	4.800,0	4.800,0

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

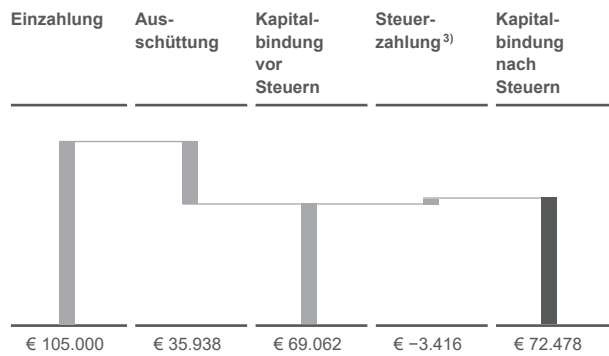
Mietvertrags-Restlaufzeiten ²⁾

Stad-Galerie, Eschwege (Stichtag 31.12.2015)



²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2014



³⁾ bei Steuersatz 40 %

Highlights

Die Fondsimmoblie ist auch fast zehn Jahre nach Eröffnung der ersten Ladeneinheiten in einem sowohl technisch wie auch optisch sehr guten Zustand. Dies spiegelt sich auch in der hohen Zufriedenheit der Mieter wider.

Eschwege übt als Einzelhandelsstandort nach wie vor eine hohe Anziehungskraft auf sein Umfeld aus. Dies belegt der hohe Einzelhandelszentralitätsindex der Stadt von 179,5 in 2015.

Mit der Vermietung einer Wohnung im April 2015 konnte wieder die Vollvermietung der Fondsimmoblie erreicht werden. Nach Information der Wirtschaftsförderung Eschwege zeigt sich, dass in den zentralen innerstädtischen Lagen von Eschwege besonders moderne Fachgeschäfte im preisbewussten und mittleren Preissegment erfolgreich sind. Hier ist die Stad-Galerie mit unseren Handelsmietern C&A, Reno, Bijou Brigitte und Jeans Fritz auch weiterhin sehr gut aufgestellt.

Die Sparkasse Werra-Meißner ist mit einem Anteil an den Mieteinnahmen von rd. [redacted]. Sie ist mit ihrer Filiale in der Stad-Galerie [redacted]. Diese erreicht unter anderem aufgrund der zentralen Lage die höchste Kundenfrequenz aller Filialen der Sparkasse Werra-Meißner.

C&A als [redacted] in der Stad-Galerie hat sich mit seinem Umsatz in 2015 in der Filiale Eschwege [redacted] Unternehmensdurchschnitt entwickelt. Mit der Lage und dem Objekt ist man nach wie vor [redacted].

2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

für die späte Vorlage des Geschäftsberichtes 2014 entschuldigen wir uns. Um sicherzustellen, dass wir Ihnen die Geschäftsberichte zukünftig bis spätestens zum 30.09. des Folgejahres vorlegen können, haben wir eine Reihe interner Maßnahmen und Veränderungen vorgenommen.

In diesem Zuge haben wir den Geschäftsbericht inhaltlich und graphisch überarbeitet. Unser erklärtes Ziel ist es, die Darstellung übersichtlich, komprimiert auf die wesentlichen Informationen, zu gestalten und für Sie die Summe der umfangreichen Informationen komfortabler und schneller erfassbar zusammenzustellen. Deshalb enthält diese neue Darstellungsform am Anfang des Berichtes auch eine Zusammenfassung aller wesentlichen Fonds- und Objektdaten.

In Hinblick auf die späte Vorlage werden im vorliegenden Geschäftsbericht des Jahres 2014 auch relevante und aktuelle Ereignisse des Jahres 2015 dargestellt. Der noch folgende Bericht für das Geschäftsjahr 2015 wird sich demgegenüber auf das „Zahlenwerk“ mit den hierfür notwendigen Erläuterungen beschränken.

Wir würden uns freuen, wenn Ihnen das neue Geschäftsberichts-Format zusagt und wir damit unser Anliegen erreicht hätten, Ihnen alle relevanten Informationen zu Ihrer Beteiligung in einer noch besseren, übersichtlichen und „lesbaren“ Form mitzuteilen.

Sollten sich trotzdem Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus der Anlegerbetreuung gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine kurzweilige, interessante Lektüre.

München, den 11. Februar 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Einzelhandel profitiert von wirtschaftlicher Lage. E-Commerce als Chance.

„Der Handel folgt den Menschen“ – dieses Credo wird sicherlich auch in Zukunft zutreffen. Doch wohin geht die Reise? Neuen Statistiken zufolge legt der E-Commerce-Anteil am Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels weiter zu. E-Commerce trägt 2015 geschätzt € 43,6 Mrd. zum Einzelhandelsumsatz bei. Dies entspricht einem Anteil von 9,4%. Gleichzeitig hat jedoch auch die Frequenz in Einkaufszentren in Deutschland und in ganz Europa zugenommen. Für 2015 wird zudem mit einem Rekordtransaktionsvolumen bei deutschen Einzelhandelsimmobilien gerechnet. Die Nachfrage bei Investoren ist demnach ungebrochen.

Die Attraktivität des deutschen Marktes für Einzelhandelsimmobilien basiert in großen Teilen auf der stabilen wirtschaftlichen Situation Deutschlands auch im Vergleich zu seinen europäischen Nachbarn. Der Gesamtumsatz des Einzelhandels ist in Deutschland besonders stabil. Von 2009 bis 2015 verzeichnete der Einzelhandel eine Umsatzsteigerung von rd. 2% p.a. bzw. er stieg um € 47,3 Mrd. Die Steigerung ist größer als der E-Commerce-Anteil von € 43,6 Mrd. im Jahr 2015. Dieser entwickelte sich von 2009 mit € 21,8 Mrd. in 6 Jahren um € 21,8 Mrd. auf € 43,6 Mrd. Das bedeutet auch, dass der Gesamtumsatz in diesem Zeitraum stärker stieg als der E-Commerce-Umsatz. Rückgängige Entwicklungen des Gesamtumsatzes sind absolute Ausnahmen.

Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Stärke Deutschlands und einer weitgehend stabilen demografischen Entwicklung sind vor allem die umfangreichen sozialen Sicherungssysteme für diese

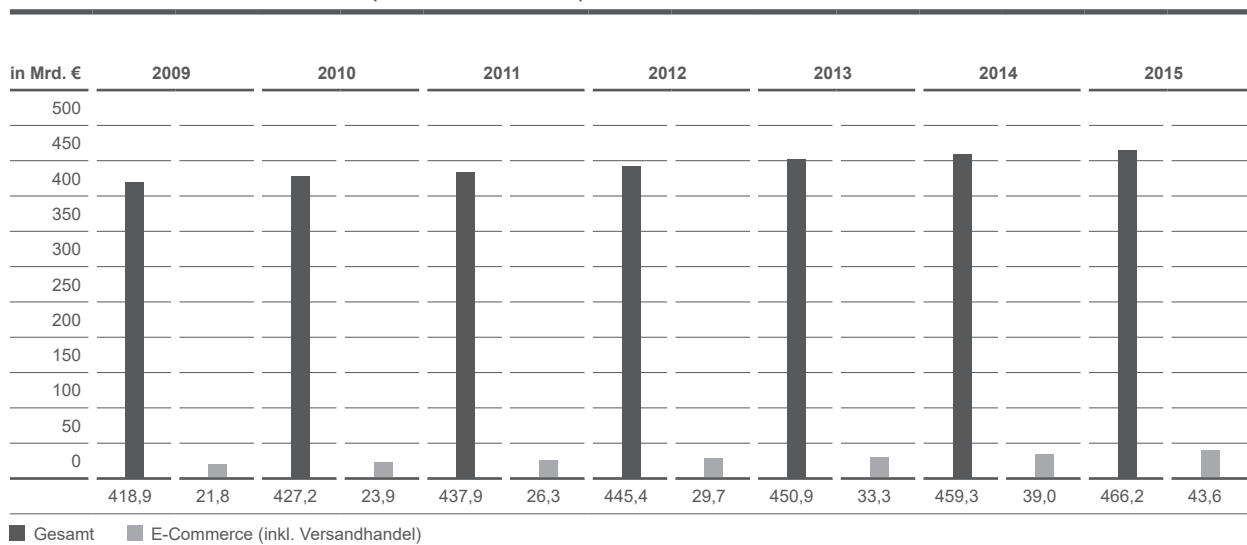
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

Diese Stabilität spiegelt sich auch in den Einzelhandelsmieten und den Preisen für Einzelhandelsimmobilien wieder. In den letzten Jahren wurde diese grundsätzliche Attraktivität durch ein kontinuierlich sinkendes Zinsniveau in Deutschland noch verstärkt und führte zu einer aktuell sehr hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.

Lediglich die rasante Entwicklung im Bereich des E-Commerce und neuer digitaler Angebotsformen stört dieses Bild des stabilen Einzelhandelsmarktes ein wenig. Die neuen Angebote und Angebotsformen stoßen auf großes Interesse und Neugier bei den Kunden, insbesondere der jüngeren Generationen. Dieser veränderten Nachfragesituation müssen sich die Händler aktiv stellen. Sie müssen experimentieren mit welchem Kanal (online oder stationär) sie dem Kunden den besten Service und das beste Angebot bieten können. Die Stimmung der deutschen Einzelhändler ist jedoch positiv. Sie erkennen die Vorteile des stationären Point-of-Sale und lernen diese mit diversen anderen Angeboten, auch digitalen, im Interesse des Kunden zu verbinden.

Die Rahmenbedingungen für Einzelhandelsimmobilien sind entsprechend gut. Investoren finden einen stabilen Markt mit einem breiten Angebot. Mit den Veränderungen im Handel verändern sich jedoch auch die Herausforderungen der Asset- und Centermanager. Die Teams des ILG Assetmanagement und des ILG Centermanagement verfolgen diese Entwicklungen intensiv, um Eigentümern und Mietern ein guter Partner sein zu können.

Umsatz Einzelhandel/ E-Commerce (inkl. Versandhandel)



Quelle: HDE, 2015 geschätzt, Umsatzangaben ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken.

4. STAD-GALERIE IN ESCHWEGE

4.1 ALLGEMEINES

Die in der Mitte der Fußgängerzone von Eschwege gelegene „Stad-Galerie“ ist auch fast zehn Jahre nach Eröffnung der ersten Ladeneinheiten in einem technisch sowie optisch sehr guten Zustand. Ein Großteil der Mieter, der inzwischen wieder voll vermieteten Immobilie, ist mit dem Standort trotz vereinzelt rückläufiger Umsätze (wie zum Beispiel bei dem bundesweit tätigen Textileinzelhändler Jeans Fritz) nach wie vor zufrieden.

Der Umsatzrückgang spiegelt sich auch in dem immer noch sehr starken, aber in den letzten Jahren leicht gefallenem Einzelhandelszentralitätsindex der Stadt Eschwege wider. Dieser Index lässt Rückschlüsse auf die Anziehungskraft einer Stadt als Einkaufsstandort zu (Werte über 100 deuten auf eine hohe Anziehungskraft hin). Der Einzelhandelszentralitätsindex der Stadt Eschwege fiel von 193,6 in 2010 auf 179,5 in 2015¹⁾. Nach Aussagen der Wirtschaftsförderung belegte Eschwege mit einem Zentralitätswert im Jahr 2012 Platz 78 von insgesamt 11.800 gelisteten Kommunen in der Bundesrepublik Deutschland. Informationen über das aktuelle Ranking im bundesweiten Vergleich liegen nicht vor, unter Berücksichtigung des bundesweiten Durchschnittswerts von 100 nimmt Eschwege aber weiterhin eine herausragende Stellung unter den Kommunen ein.

Nachdem sich zwischen 2005 und 2009 die Leerstände in der Innenstadt häuften, wurde in 2010 von der Wirtschaftsförderung Eschwege das durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung kofinanzierte Investitionsprogramm „Förderung Innenstadt Eschwege“ aufgelegt, um unter anderem den innerstädtischen Einzelhandel zu unterstützen. Dieses Programm endete am 30.06.2015 und trug dazu bei, den Leerstand in der Innenstadt auf unter 10 % zu reduzieren. Dass der Einzelhandelszentralitätsindex in dieser Zeit trotzdem leicht gefallen ist, ist unter anderem mit den attraktiver gewordenen Innenstädten der Mittelzentren Bad Hersfeld (Entfernung 50 km), Bebra (40 km) und Rotenburg (ebenfalls 40 km) zu begründen.

Nach wie vor zeigt sich, dass in den zentralen innerstädtischen Lagen von Eschwege besonders moderne Fachgeschäfte im unteren und mittleren Preissegment erfolgreich sind. Hier ist die Stad-Galerie mit ihren Marken C&A, Reno, Bijou Brigitte und Jeans Fritz sehr gut aufgestellt.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

C&A

Der größte Mieter des Objekts, die C&A Mode GmbH & Co. KG, war mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]. Die C&A Filiale in Eschwege habe sich somit [REDACTED] Unternehmensdurchschnitt



Blick auf den Eingang des Schuhfachmarktes RENO

entwickelt. Mit der Lage und dem Objekt sei man aber nach wie vor zufrieden. In Bezug auf die lokale Konkurrenzsituation haben sich im vergangenen Jahr keine Änderungen ergeben. Die größten Konkurrenten sind weiterhin der am Stad 7 gelegene Takko und der in der vor ca. 5 Jahren eröffneten Schlossgalerie gelegene Bekleidungshändler Karl Vockeroth.

Sparkasse

Die Sparkasse ist mit dem Geschäft in ihrer Filiale in der Stad-Galerie [REDACTED]. Diese erreicht unter anderem aufgrund der zentralen Lage die höchste Kundenfrequenz aller Filialen der Sparkasse Werra-Meißner.

Jeans Fritz

Wie bereits erwähnt, war der Umsatz von Jeans Fritz im Jahr 2015 [REDACTED]. Mit der Umsetzung des neuen Ladenkonzepts im April 2014 – hierüber informierten wir bereits im Geschäftsbericht 2013 – wurde auch in dieser Filiale der neue, stufenweise bundesweit eingeführte Sortimentsmix etabliert, der keine Kindermode mehr beinhaltet.

4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Die Mieten konnten sich in 2015 gegenüber 2014 wieder stabilisieren, liegen aber auf Grund des niedrigeren Mietzinses des Werra Verlages im Vergleich zu den Vormietern und der unter den Prognosewerten liegenden Inflationsrate nicht auf Höhe der Prospektwerte. Mit dem letzten Geschäftsbericht informierten wir Sie ausführlich über die Vermietung an den Werra-Meißner Verlag, der seit dem 01.08.2014 die Büroflächen im 1. und 2. OG nutzt. Mit der Vermietung einer Wohnung zum 16.04.2015 konnte sodann die Vollvermietung erreicht werden.

¹⁾ Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, BBEICIMA/MB-Research.

Vermietungsübersicht (Stichtag 31.12.2015)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
C&A	Textil		1.292	31,62		
Sparkasse Werra-Meißner	Bank		500	12,25		
Jeans Fritz	Textil		408	10,00		
RENO	Schuhe		528	12,92		
NKD	Textil		424	10,38		
Bijou Brigitte	Schmuck		87	2,13		
Anke Luther	Friseur		40	0,97		
Summe Handel/Dienstleistung			3.278	80,26		
IPC	Büro		255	5,97		
Werra-Verlag	Büro		454	10,63		
CDU	Büro		98	2,30		
Wohnungen/Werbeflächen/ Photovoltaik			180	4,22		
Summe Büro/Wohnungen			986	23,13		
			4.264	100,00	670.979	100,00



NKD konnte in den vergangenen Jahren, auch nach Übernahme durch den englischen Finanzinvestor OpCapita, mit der Filiale in Eschwege [REDACTED]. Alle vertraglichen Verpflichtungen des noch bis zum 17.09.2018 laufenden Mietvertrages werden weiterhin voll erfüllt. Ein vorzeitiger Austausch des Mieters ist jedoch bereits früher denkbar, sofern ein neuer Interessent gefunden werden kann.

5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

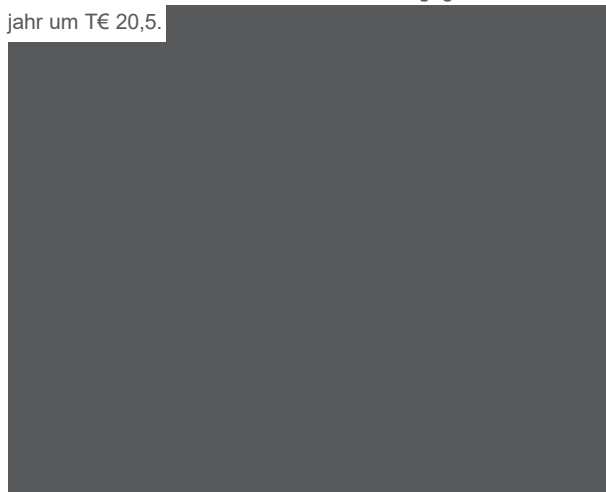
5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2014

Angaben	2014 in T€	2013 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	649,4	669,9	- 20,5
Zinseinnahmen	3,0	4,0	- 1,0
Sonstige Einnahmen	3,1	7,6	- 4,5
= Einnahmen	655,6	681,5	- 25,9
Annuität	- 270,8	- 158,3	- 112,5
<i>davon Zinsen</i>	- 270,8	- 158,3	- 112,5
<i>davon Tilgung</i>	0,0	0,0	0,0
Reparaturaufwand	- 2,7	- 3,8	1,1
Nebenkosten	- 26,2	- 12,9	- 13,3
Sonstige Kosten	- 25,7	- 25,8	0,1
= Ausgaben	- 325,4	- 200,9	- 124,5
Ergebnis aus laufender Rechnung	330,3	480,7	- 150,4
Anrechenbare Steuern	- 0,3	- 0,4	0,1
Ausschüttung	- 392,8	- 392,8	0,0
Liquiditätsreserve	429,7	492,6	- 62,9

¹⁾Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2014 reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 20,5.



Position

Angaben in T€



Gesamt

- 22,5

Zinseinnahmen

Für das Wertpapier bei der Hypothekenbank Frankfurt AG über € 97.870 konnten in 2014 Zinseinnahmen in Höhe von T€ 2,9 erwirtschaftet werden. Die übrigen Zinseinnahmen von T€ 0,1 ergaben sich aus der Anlage der Liquiditätsreserve auf Tagesgeldkonten bereinigt um Nebenkosten für den Geldverkehr. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Zinseinnahmen um T€ 1,0 zurückgegangen. Die geringfügige Abweichung der Zinseinnahmen zum Vorjahr resultiert aus einem weiter gesunkenen Zinsniveau aus der Liquiditätsanlage auf kurzfristigen Tagesgeldkonten.

Im Vergleich zum Kalkulationswert beim Soll-Ist-Vergleich konnten infolge des derzeitigen Niedrigzinsniveaus die geplanten Zinseinnahmen nicht erzielt werden.

Sonstige Einnahmen

Die sonstigen Einnahmen in 2014 resultieren aus einer Vorsteuererstattung. Im Zuge der Neuvermietung des Flächenanteils der BKK an den Werra Verlag zum 01.08.2014 änderte sich der Steueranteil der nicht abzugsfähigen Vorsteuer. Die Einnahme über T€ 3,1 stellt den Anteil der nichtabzugsfähigen Vorsteuer aus der Umsatzsteuer für den Zeitraum August bis Dezember 2014 dar.

Annuität

Die Annuitätsabweichung zum Vorjahr ergab sich durch die seit dem 30.12.2013 geltende zweite Swapperiode mit einem vereinbarten Festzins inklusive Kreditmarge von 5,632 %. Im Vorjahr betrug der Zinssatz für die erste Swapperiode des Darlehens

5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2014

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	649,4	671,9	- 22,5
Zinseinnahmen	3,0	11,9	- 8,9
Sonstige Einnahmen	3,1	0,0	3,1
= Einnahmen	655,6	683,8	- 28,2
Annuität	- 270,8	- 270,3	- 0,5
<i>davon Zinsen</i>	- 270,8	- 270,3	- 0,5
<i>davon Tilgung</i>	0,0	0,0	0,0
Reparaturaufwand	- 2,7	- 15,5	12,8
Nebenkosten	- 26,2	- 15,5	- 10,7
Sonstige Kosten	- 25,7	- 26,0	0,3
= Ausgaben	- 325,4	- 327,3	1,9
Ergebnis aus laufender Rechnung	330,3	356,5	- 26,2
Anrechenbare Steuern	- 0,3	0,0	- 0,3
Ausschüttung	- 392,8	- 392,8	0,0
Liquiditätsreserve	429,7	353,6	76,1

¹⁾Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

3,295 %. Die zweite Swapperiode hat eine Laufzeit bis zum 30.12.2018. Die Abweichung im Soll-Ist-Vergleich von T€ 0,5 begründet sich in einer abweichenden Zinstageberechnung durch die Bank von 365 Tagen. Die Fondskalkulation basiert auf einer Bankzinstageberechnung von 360 Tagen. Ab dem 30.12.2018 setzt die Tilgung mit einer Eingangstilgung von 0,5 % ein.

Reparaturaufwand

Position	Angaben in T€
Malerarbeiten	1,4
Dachwartung	0,4
Sonstige Reparaturaufwendungen	0,9
Gesamt	2,7

Die Reparaturaufwendungen betragen insgesamt T€ 2,7 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1,1 geringer. Die Aufwendungen liegen deutlich unter dem kalkulierten Wert von T€ 15,5. Die größte Position betraf Malerarbeiten im Treppenhaus.

Nebenkosten

Position	Angaben in T€
Grundsteuer	10,3
Versicherung	3,6
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	3,8
Periodenfremde Aufwendungen	2,9

Haftungsvergütung	2,0
Beiratsvergütung	1,7
Sonstige Nebenkosten	1,8
Gesamt	26,2

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2014 mit T€ 26,2 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 12,9 um T€ 13,3 sowie zum prognostizierten Wert von T€ 15,5 um T€ 10,7 höher. Im Vorjahr war eine Gutschrift aus der Nebenkostenabrechnung für Vorjahre von T€ 7,3 enthalten. Die im Vergleich zur Prospektion höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus einer höheren Grundsteuer aufgrund einer deutlichen Erhöhung des Hebesatzes von 330 % auf 420 % durch die Stadt Eschwege zum 01.01.2014 sowie während des Leerstandszeitraums der IPC-Fläche nicht umlegbare Nebenkosten. Die Kalkulation ging von T€ 5,8 an nicht umlegbaren Grundsteuerbeiträgen aus. Periodenfremde Aufwendungen betrafen die Heizungsabrechnung für 2013.

Sonstige Kosten

In den sonstigen Kosten enthalten sind die Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer. Die Ausgaben lagen in 2014 mit T€ 25,7 auf Vorjahresniveau. Im Vergleich zum prognostizierten Kalkulationswert von T€ 26,0 ergab sich eine leichte Einsparung von T€ 0,3. Durch die vertragliche

Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen ergeben sich durch die im Vergleich zur Prospektion niedrigeren Mieteinnahmen geringere Verwaltungsausgaben.

Anrechenbare Steuern

Aufgrund des in 2014 nochmals gesunkenen Zinsniveaus ergaben sich geringere Zinseinnahmen, die zu niedrigeren steuerlichen Abgaben für Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag geführt haben.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2014 in Höhe von 6,25 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte wie kalkuliert in monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2014.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve liegt zum 31.12.2014 bei T€ 429,7 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 62,9 niedriger. Dies ist im Wesentlichen auf eine stagnierende Verbraucherpreisentwicklung und erst später eintretenden Mietanpassungen sowie höheren nicht umlegbaren Nebenkosten zurückzuführen. Im Vergleich zur Kalkulation liegt die Liquiditätsreserve um T€ 76,1 höher. Dies begründet sich im Wesentlichen auf einen plangemäßen Abbau der Liquiditätsreserve.

5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Wertpapiere des Anlagevermögens	97,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15,4
Sonstige Vermögensgegenstände	11,8
Guthaben bei Kreditinstituten	345,6
Sonstige Rückstellungen	- 5,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 12,1
Sonstige Verbindlichkeiten	- 22,8
Gesamt	429,8

Wertpapiere des Anlagevermögens

Position	Kurswert zum 31.12.2014 in T€	Anschaffungskosten in T€ (Bilanzwert)
Hypothekenbank Frankfurt AG Pfandbrief	102,9	97,9
Summe	102,9	97,9

Das Wertpapier bei der Hypothekenbank Frankfurt AG mit einem Nennwert von T€ 100,0 ist zu einem Zinssatz von 2,875 % angelegt. Die Laufzeit des Pfandbriefes endete am 19.01.2016. In der Bilanz zum 31.12.2014 ist das Wertpapier zu den Anschaffungskosten angesetzt. Der Gesamtwert des Depots lag zum Bilanzstichtag bei T€ 102,9. Die stillen Reserven betragen T€ 5,0. Der fällige Betrag verbleibt vorerst in der Liquiditätsreserve.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Reno Schuh, Nebenkostenabrechnung	7,8
Dinckol Hasan u. Raziye, Nebenkostenabrechnung	2,5
IPC Vermögensanlagen GmbH, Nebenkostenabr.	1,6
Funk Gruppe GmbH, Weiterberechn. Schaden bei C&A	1,3
Bijou Brigitte, Nebenkostenabrechnung	1,2
Sonstige Forderungen	0,9
Gesamt	15,4

Bei den aufgeführten Forderungen zum Bilanzstichtag 31.12.2014 handelt es sich um offene Nebenkostenabrechnungen gegenüber verschiedenen Mietern sowie einer Forderung gegenüber dem Versicherungsdienstleister aus der Weiterberechnung eines Schadensfalles beim Mieter C&A. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind sämtliche Forderungen ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Stadtwerke Eschwege, Wasser-/ Abwasserendabrechnung	7,3
Zinserträge aus Wertpapieren	2,7
Sonstige Vermögensgegenstände	1,8
Gesamt	11,8

In dieser Position enthalten sind T€ 7,3 aus der Wasser- und Abwasserabrechnung. Für die bilanzielle Abgrenzung der Zinseinnahmen aus dem Wertpapier wurde der periodenfremde Anteil 2015 von € 2,7 zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Bis auf den Ausgleich aus der Kaufpreiserückstellung sind die sonstigen Vermögensgegenstände ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchner Bank	278,4
Sparkasse Werra-Meißner	66,4
Deka Bank	0,5
VM-Bank	0,3
Gesamt	345,6

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2014 Objektgesellschaft	3,3
Prüfung Jahresabschluss 2014 Fondsgesellschaft	2,6
Gesamt	5,9

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2014 für die Fonds- und die Objektgesellschaft wurde jeweils im Jahresabschluss der einzelnen Gesellschaft eine Rückstellung in Höhe von T€ 3,3 bei der Objekt- bzw. T€ 2,6 bei der Fondsgesellschaft

gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Zahlung aufgelöst war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
NKD Vertriebs GmbH, GS Nebenkostenabrechnung	3,6
Techem Energy Service, Heizungsabrechnungen	2,9
Jeans Fritz Handelsgesellschaft, GS Nebenkostenabr.	1,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3,6
Gesamt	12,1

Die zum Bilanzstichtag offenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen Nebenkostenabrechnungen gegenüber Mietern. Bis auf T€ 0,5 sind sämtliche Verbindlichkeiten ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Kautionskonten	14,5
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	4,4
Umsatzsteuer 2014	3,9
Gesamt	22,8

Bei der Position Kautionskonten handelt es sich um einbezahlte Mietkaution von zwei Mietern von T€ 14,5. Die Position Verbindlichkeiten Ausschüttungen begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind die sonstigen Verbindlichkeiten noch nicht ausgeglichen.

5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2014

	Sparkasse Werra-Meißner
Kreditinstitut	Sparkasse Werra-Meißner
Ursprungsdarlehen	€ 4.800.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,632 % / Tilgung 0,5 % ab 30.12.18
Zinsfestschreibung	30.12.2018
Darlehensstand 31.12.2014	€ 4.800.000

Mit der finanzierenden Bank, der Sparkasse Werra-Meißner, wurde 2008 ein Darlehensvertrag über T€ 4,8 Mio. mit einem veränderlichen Zins zuzüglich einer Kreditmarge abgeschlossen. Die Zinsabrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Um den veränderlichen Zins langfristig über den gesamten Prognosezeitraum abzusichern, wurden vier Zinstauschgeschäfte, so genannte Swapvereinbarungen, in gleicher Höhe abgeschlossen. Dabei wurde jeweils ein Festzinssatz gegen einen variablen Zinssatz getauscht. Der variable Zinssatz aus diesen Swapvereinbarungen gleicht den Zinssatz aus den Darlehen mit veränderlichem Zins ohne die vereinbarte Kreditmarge jeweils aus. Dieser hat den zum Bilanzstichtag am 31.12.2014 geltenden vereinbarten Festzins inklusive Kreditmarge für die zweite Swapperiode bis 30.12.2018 von 5,632 %. In der dritten Swapperiode mit Laufzeit vom 30.12.2018 bis zum 30.12.2023 beträgt der

vereinbarte Festzins inklusive Kreditmarge 5,906 %. Ab dem 30.12.2018 setzt die Tilgung mit einer Eingangstilgung von 0,5 % ein. Für die vierte Swapperiode vom 30.12.2023 bis zum 30.12.2028 beträgt der vereinbarte Festzins inklusive Kreditmarge 5,247 %. Die Darlehenstilgung in der vierten Swapperiode beträgt 1 %. Ein Sonderkündigungsrecht gemäss § 489 BGB ist bei einem durch SWAP-Vereinbarung abgesicherten Darlehen nicht gegeben.

5.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2014 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (0,82 %)	€ 824
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,05 %)	€ 108

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 1.930 um € 1.052 niedrigere steuerliche Ergebnis begründet sich in der höheren Gebäudeabschreibung aufgrund eines niedrigeren Ansatzes für den Grundstückswert (Plan 2014 von T€ 209,8 zu Ist 2014 von T€ 270,8; Abweichung T€ 61,0).

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2014 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung I unter der Steuernummer 144/235/50830. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2014 wurden mit dem Gesellschafterrundschriften Nr. 9 versandt. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäss §§ 179 und 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern wird das Ergebnis automatisch mitgeteilt.

5.6 AUSSCHÜTTUNG

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 6,25 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte plangemäss in jeweils monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2014.

6. KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2014

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2014

Aktiva		2014		2013
		in €		in €
A.	Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital		312.000,00	312.000,00
B.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	8.275.946,00		8.518.789,00
II.	Finanzanlagen	97.870,00	8.373.816,00	97.870,00
C.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.363,20		13.418,35
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	15.850,37		6.886,77
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	345.596,82	376.810,39	411.019,88
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Summe			9.062.626,39	9.359.984,00
Passiva				
		2014		2013
		in €		in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	0,00		0,00
II.	Kommanditkapital	6.580.000,00		6.580.000,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	309.500,00		309.500,00
IV.	Ausschüttungen	- 2.225.436,82		- 1.832.622,81
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 1.231,02		- 1.044,70
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 445.095,28	4.217.736,88	- 532.362,48
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	5.939,95	5.939,95	5.823,47
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	4.800.000,00		4.800.000,00
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 12.095,80	12.095,80		15.315,83
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00		0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 26.853,76	26.853,76	4.838.949,56	15.374,69
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Summe			9.062.626,39	9.359.984,00

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

	2014 in €	2013 in €
1. Umsatzerlöse	713.245,28	745.011,33
2. Sonstige betriebliche Erträge	4.959,54	7.614,21
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 242.843,00	- 242.843,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 104.912,90	- 105.573,00
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.581,39	4.543,22
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 270.820,27	- 158.348,26
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	103.210,04	250.404,50
8. Sonstige Steuern	- 15.942,84	- 12.526,52
9. Jahresüberschuss	87.267,20	237.877,98
10. Verlustvortrag	- 532.362,48	- 770.240,46
11. Bilanzverlust	- 445.095,28	- 532.362,48

6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014 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 12. Juni 2015



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

7. ANHANG

7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

7.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Gesellschafter zu jeweils einem Posten zusammengefasst und – soweit vorhanden – negative Kapitalanteile auf der Aktivseite – ihrer Entstehungsursache entsprechend – als „Verlustsonderkonten“ ausgewiesen.

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

7.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Fondsgesellschaft

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

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

Objektgesellschaft

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

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.800.000,00.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.800.000,00.

7.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

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

Persönlich haftende Gesellschafterin

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

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

Geschäftsführung und Vertretung

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

An der Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 93,1 % des Kommanditkapitals von T€ 5.616.

Das Geschäftsjahr 2014 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 97.309,99 aus.

Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2014 fand am 18.09.2015 in München statt.

Feststellung des Jahresabschlusses

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

7.5 ERGEBNISVERWENDUNG

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

München, den 11. Juni 2015

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014

1. Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2014	Zugänge 2014	Anschaffungs- kosten 31.12.2014 ¹⁾	Abschreibungen 2014	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
I. Finanzanlagen							
Beteiligungen	3.191.782,88	0,00	2.791.840,88	399.942,00	2.436.159,12	2.791.840,88	3.191.782,88
	3.191.782,88	0,00	2.791.840,88	399.942,00	2.436.159,12	2.791.840,88	3.191.782,88

2. Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2014	Zugänge 2014	Anschaffungs- kosten 31.12.2014	Abschreibungen 2014	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	470.826,00	0,00	470.826,00	0,00	0,00	470.826,00	470.826,00
Gebäude	9.440.962,43	0,00	9.440.962,43	242.843,00	1.635.842,43	7.805.120,00	8.047.963,00
	9.911.788,43	0,00	9.911.788,43	242.843,00	1.635.842,43	8.275.946,00	8.518.789,00
II. Finanzanlagen							
Wertpapiere ²⁾	97.870,00	0,00	97.870,00	0,00	0,00	97.870,00	97.870,00
	10.009.658,43	0,00	10.009.658,43	242.843,00	1.635.842,43	8.373.816,00	8.616.659,00

¹⁾ Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2008 an der Objektgesellschaft: € 5.228.000

²⁾ Wertpapiere des Anlagevermögens



Blickfang von der Fußgängerzone auf das Gebäude Stad



Eingangsbereich zu den Mietern C&A und Jeans Fritz



Eingang zur Sparkasse von der Fußgängerzone Ecke Stad/Herrengasse

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Landsberger Str. 439
81241 München

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