

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2014

34

FONDS

SENIORENDOMIZIL HAUS ELISABETH, GERETSRIED





Ansicht auf das Gebäudeensemble vom Besucherparkplatz



Blick in den Innenhof



Innenhof mit Sitzbänken als Ruheinseln

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHE PFLEGEIMMOBILIEN	7
4.	SENIORENDOMIZIL HAUS ELISABETH IN GERETSRIED	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	KONSOLIDIERTER JAHRESABSCHLUSS 2014	14
7.	ANHANG	17

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	2009
Anzahl Anleger	113 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	TE 12.916,3
Eigenkapital	TE 5.487,0
Agio	TE 260,0
Erbschaft- und schenkungssteuerlicher Wert	74,27% auf den 01.01.2015

Fondsobjekt Seniorenheim Haus Elisabeth, Geretsried

Standort	Johann-Sebastian-Bach-Straße 16, 82538 Geretsried
Objektart	Pflegeheim
Baujahr	2008/2009
Mietfläche	6.469 m ²
Mieteinheiten	1
Betten	135
Vermietungsstand	100% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2014	€ 819.788
Mietvertrags-Restlaufzeit	
Webseite	http://www.compassio.de/einrichtungen/altenheim-pflegeheim/seniorendomizil-haus-elisabeth-geretsried.html

Standort des Fondsobjektes



Seniorendomizil Haus Elisabeth, Geretsried

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Einnahmen	820,1	820,1
Zinsen für Bankdarlehen	- 369,3	- 374,3
Tilgung für Bankdarlehen	- 95,0	- 90,0
Bewirtschaftungskosten	- 52,3	- 48,3
Reparaturaufwand	- 44,6	- 9,9
Ausschüttungen	- 334,2	- 334,2
Steuern	- 0,1	- 0,3
Ergebnis	- 75,4	- 36,9

	Ist 2014	Ist 2013
Ausschüttung in %	6,00	6,00
Tilgung in %	1,83	1,73
Steuerliches Ergebnis in T€ ²⁾	0,0	0,0
Steuerliches Ergebnis in % des EK ²⁾	0,00	0,00
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert ²⁾	0,00	0,00
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	73,70	79,64

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Liquiditätsreserve per 31.12.	144,6	220,1
Fremdkapital per 31.12.	6.606,7	6.701,7

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

²⁾ Aus der Initialphase ergaben sich vortragsfähige Verluste aus Vermietung und Verpachtung, die bis 2016 mit anfallenden steuerlichen Gewinnen aus dieser Einkunftsart verrechnet werden. Das führt dazu, dass bis 2016 kein positives steuerliches Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zugewiesen wird. Die steuerliche Veranlagung von Einkünften aus Kapitalvermögen bleibt davon unberücksichtigt. Aus Vereinfachungsgründen wird aufgrund der geringfügigen Kapitaleinkünfte in der komprimierten Ergebnisdarstellung verzichtet. Im Abschnitt 5.5 wird das Ergebnis aufgeführt.

Highlights

– Exzellentes Prüfungsergebnis des Seniorenheimzils Haus Elisabeth bei der Qualitätsüberprüfung des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen (MDK) in 2014 mit dem Gesamtergebnis 1,1 (sehr gut) und durch die Bewohner sogar mit 1,0 (sehr gut).



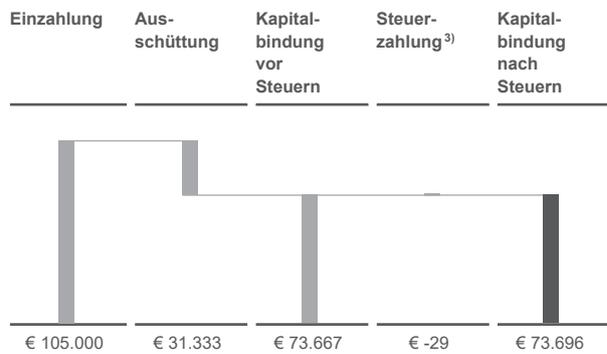
Mietvertrags-Restlaufzeit

Seniorenheimzils Haus Elisabeth, Geretsried (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

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



³⁾ bei Steuersatz 40 %

– Die Weichenstellung für die Verlängerung der S-Bahn (S7) über Wolfratshausen hinaus nach Geretsried ist erfolgt. Ein noch notwendiger Kostenbeteiligungsbeschluss der Stadt Geretsried zu Ausbaukosten in Wolfratshausen liegt vor. Damit wird die S-Bahn-Verlängerung voraussichtlich zwischen 2020 und 2025 realisiert.

– Aufgrund der Wertsicherungsklausel im Mietvertrag mit der compassio wurde bei der Prognoserechnung des Prospektes bei einer unterstellten Inflationsrate von 2 % p.a. eine erste Mieterhöhung zum 01.10.2014 unterstellt. Diese erwartete Mieterhöhung ist aufgrund der Tatsache, dass es praktisch seit geraumer Zeit keine nennenswerte Inflation in Deutschland mehr gibt, nicht eingetreten. Diese hieraus fehlenden Einnahmen führen momentan dazu, dass leider die jährliche Ausschüttung ab 2016 um 2 % auf 4 % reduziert werden muss.

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 19. Februar 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHE PFLEGEIMMOBILIEN

Zunehmender Bedarf trifft auf hohe Investorennachfrage und gesetzgeberische Einflussnahme

Immer mehr Menschen werden in Deutschland immer älter. Mit dem Alter steigt die Pflegebedürftigkeit. Dieses grundsätzliche Verständnis galt früher und gilt heute noch immer.

Die Zahl älterer Menschen ist in Deutschland in den letzten Jahren konstant gestiegen. Bis zum Jahr 2030 wird erwartet, dass die Anzahl der über 65-jährigen um rd. 33% zunehmen wird. Im Jahr 2060 wird nach Aussagen des Statistischen Bundesamtes rund ein Drittel der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein.

Im Jahr 2013 lebten 4,4 Mio. 80-Jährige und Ältere in Deutschland, dies entsprach 5,4 % der Bevölkerung. Ihre Zahl wird kontinuierlich steigen und mit fast 10 Mio. im Jahr 2050 vermutlich den bis dahin höchsten Wert erreichen. Diese Alterung wird zu einem deutlichen Anstieg der Pflegebedürftigen führen. Aus diesem Grund wird dem Immobilientyp Pflegeheim, aber auch dem betreuten Wohnen in Verbindung mit ambulanten Pflegeangeboten, eine sehr gute Zukunft vorausgesagt. Wohnformen wie privat organisierten Pflege-Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhäusern wird dagegen keine wesentliche Rolle zuwachsen. Pflege und Unterstützung immer Alter wird immer professioneller werden (müssen).

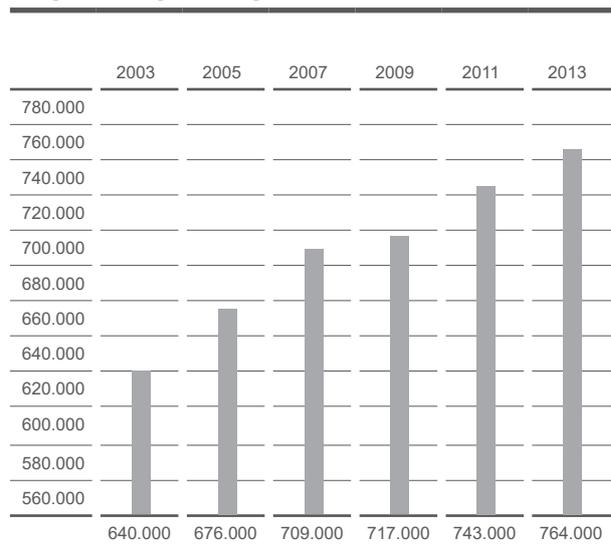
Mit der absehbaren Verabschiedung des Zweiten Pflegestärkungsgesetzes (PSG II) wird der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff in die Praxis umgesetzt. Statt drei Pflegestufen wird es dann fünf Pflegegrade geben. Die Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung werden dann auch auf Menschen mit nicht ausreichender Alltagskompetenz (z.B. an Demenz erkrankte Personen) erweitert. Dies führt zu einem Anwachsen der Anspruchsberechtigten. Das Gesetz soll am 1. Januar 2016 in Kraft treten. Das neue Begutachtungsverfahren und die Umstellung der Leistungsbeträge der Pflegeversicherung sollen zum 1. Januar 2017 wirksam werden.

Pflegeheime sind entsprechend bei Investoren sehr gefragt. In 2014 lag das Transaktionsvolumen von Pflegeheimen in Deutschland bei € 811 Mio. Das Transaktionsvolumen ist damit schon das sechste Jahr in Folge gestiegen. Dies spiegelt einerseits den Anlagenotstand im festverzinslichen Bereich, gerade bei großen institutionellen Anlegern, sowie andererseits die Marktmeinung, dass Pflegeheime ein langfristig sicheres Investment sind, wider.

Die gestiegene Nachfrage führt auch zu einem Preisanstieg bzw. Renditerückgang. Ankaufsfaktoren liegen regelmäßig über dem 14fachen der Jahresmiete, nicht selten auch deutlich darüber. Dieser wird auch durch sogenannte „Aufteiler-Modelle“ angetrieben. Hierbei werden Pflegeheime in einzelne Apartments aufgeteilt. Die Apartments werden dann als Pflegewohnungen an Einzelinvestoren veräußert. Bei der Preisfindung wird dabei häufig außer Acht gelassen, dass es sich weiterhin um einen Teil einer Spezialimmobilie handelt, die ein professionelles, einheitliches Management erfordert.

Der Bedarf nach strukturellen Pflege- und Unterstützungsleistungen in dafür errichtete Immobilien wächst langfristig und stabil. Dabei wird es stets darum gehen, eine differenzierte und niederschwellige Wohnform zu bieten, die nicht nur auf die Pflegebedürftigkeit ausgerichtet ist, sondern selbstbestimmtes Leben zulässt und trotzdem (Pflege-) Sicherheit vermittelt – ein Zuhause eben.

Pflegebedürftige in Pflegeheimen in Deutschland



Quelle: destatis

4. SENIORENDOMIZIL HAUS ELISABETH IN GERETSRIED

4.1 ALLGEMEINES

Brandschaden Seniorenzentrum

Am 03.04.2015 kam es im ersten Obergeschoss in Zimmer 213 zu einem Brandschaden. Tragischerweise ist dabei der Bewohner des Zimmers seinen schweren Brandverletzungen erlegen. Gemäß den Ermittlungen und dem vorgefundenen Brandspurenbild ist von einer Brandentstehung an der Matratze des Pflegebettes auszugehen. Die Ermittler gehen davon aus, dass es sich um Suizid oder einen Unfall des Bewohners handelte. Ein technischer Defekt oder Brandstiftung konnten ausgeschlossen werden.

Die alarmierten Einsatzkräfte konnten ein Übergreifen des Brandes auf andere Zimmer verhindern. Durch austretende Rauchgase kam es jedoch zur Verschmutzung der direkt angrenzenden Bereiche sowie der Fassade. Die Wiederherstellung des Urzustandes erfolgte professionell durch ein auf Sanierung von Brandschäden spezialisiertes Unternehmen. Die Schadenregulierung wurde über den Gebäudeversicherer abgewickelt.

S-Bahn Erweiterung Geretsried

Die Weichen für die S 7 sind gestellt. Voraussetzung hierfür war die Bereitschaft der Stadt Geretsried, sich an den Mehrkosten eines für Wolfratshausen vertraglichen Ausbaus zu beteiligen. Die Mehrkosten werden derzeit mit € 44 Mio. beziffert. Die S-Bahn nach Geretsried wird kommen. Das lässt sich inzwischen mit größerer Wahrscheinlichkeit vorhersagen. Allenfalls wann das sein wird, ist noch offen. Die Prognosen reichen von 2020 bis 2025. Die Stadt Geretsried ist bereit, sich an den Mehrkosten zu beteiligen, die dadurch entstehen, dass die Bahngleise in Wolfratshausen tiefer gelegt werden, um eine für die Anlieger vertretbare Verkehrssituation zu schaffen. Der Entwicklungs- und der Hauptausschuss des Stadtrats haben der Kostenbeteiligung in einer gemeinsamen Sitzung am 07.07.2015 zugestimmt. Die Mehrkosten in Höhe von derzeit € 44 Mio. beziehen sich auf den Planungsstand aus dem Jahr 2009 und werden wie folgt aufgeteilt: Bund, Freistaat und Deutsche Bahn tragen € 27 Mio. Von den restlichen € 17 Mio. soll der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen 70 % aufbringen; die Städte Wolfratshausen und Geretsried je 15 %. Auf Geretsried entfallen somit € 2,55 Mio. Die S-Bahn-Erweiterung ist wichtig für das Wachstum der Stadt und würde in diesem Entwicklungsschritt auch die Nachfrage nach Pflegeplätzen im Haus Elisabeth nachhaltig sichern.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DES MIETERS

Die Pachtzahlung erfolgte in 2014 mietvertragsgemäß mit rd. T€ 820 in voller Höhe.

Die Belegungszahlen [REDACTED] und entwickelten sich von [REDACTED]

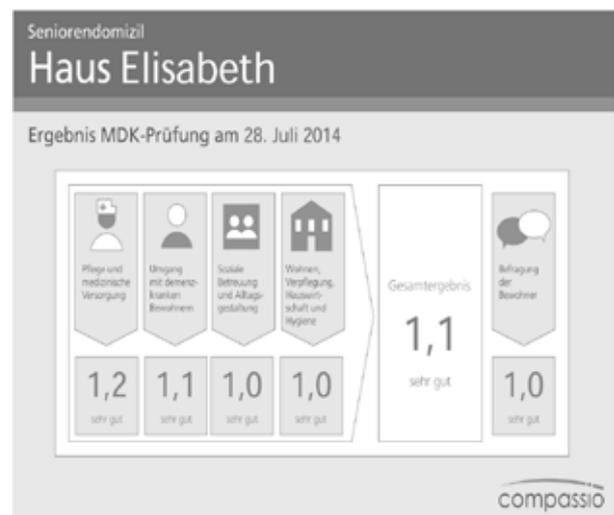
[REDACTED]. Die Anzahl der Pflegefachkräfte konnte in 2015 jedoch wieder gesteigert werden, so dass die Nachfrage nach Pflegeplätzen weitestgehend bedient werden konnte. Der Fachkräftemangel ist kein objektspezifisches Problem. Er betrifft die Pflegebranche grundsätzlich. Nach den aufsichtsrechtlichen Vorgaben für Pflegeheimbetreiber ist ein festgelegter Personalschlüssel an examinierten Pflegefachkräften für eine definierte Anzahl an Pflegeheimbewohnern erforderlich. Compassio behandelt das Thema mit hoher Priorität und kümmert sich daher vordringlich um die Mitarbeiterakquise, deren Bindung an das Unternehmen und deren Entwicklung. Bei einer Auslastung des Pflegeheims von über 80 % konnte compassio in 2014 ein gutes betriebswirtschaftliches Ergebnis erreichen.

Wirtschaftliche Entwicklung

Durch die mietvertragliche Auskunftspflicht und Informationspflicht wird die Geschäftsentwicklung des Pächters am Standort Geretsried regelmäßig durch die ILG verfolgt. Die vom Mieter für das Haus Elisabeth mitgeteilten betriebswirtschaftlichen Ergebnisse [REDACTED] 2014 zu 2015 [REDACTED] gesteigert werden.

MDK-Prüfung

Pflegebedürftige und Angehörige können sich mit Hilfe von Noten über die Qualität von Pflegeheimen informieren. Eine erste Orientierung bietet die Gesamtnote einer Pflegeeinrichtung. Die Bewertung wird durch den Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK) durchgeführt. Bei der letzten MDK-Prüfung konnte der Pächter des Haus Elisabeth, compassio, erneut eine sehr gute Note (1,1) erzielen. Darüber hinaus informieren weitere Noten über die Qualität verschiedener Bereiche wie Pflege und medizinische Versorgung, Umgang mit demenzkranken Bewohnern, Soziale Betreuung sowie Verpflegung und Hauswirtschaft. Die sehr guten Bewertungen dienen als fester Bestandteil zur Sicherung der konstant hohen Nachfrage an Pflegeplätzen im Seniorenheim Haus Elisabeth in Geretsried.



Vermietungsübersicht (Stichtag 31.12.2015)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
compassio	Pflegeheim		6.469	100,00		

Eröffnung des Café Bach im Haus Elisabeth

Am 1. Adventssonntag 2014 wurde das Café Bach im Restaurant des Hauses Elisabeth eingeweiht. Es kamen sowohl Bewohner und deren Angehörige sowie Besucher von außerhalb zu dieser kleinen Eröffnungsfeier. Seit dem November 2014 ist nun das Café Bach für jedermann geöffnet. Das Café schafft einen weiteren Raum für Begegnungen, verbessert die Aufenthaltsqualität für die Bewohner und bietet auch externen Gästen Kaffee-Spezialitäten sowie selbstgemachte Kuchen und Torten.

Mietminderung

Zwischen den Mietvertragsparteien bestand Uneinigkeit in Bezug auf die Zuständigkeit zur Beseitigung diverser Mängel. Ferner entstand ein Wasserschaden in einem Bewohnerzimmer, bei dem sich die Ursachenfindung äußerst schwierig gestaltete. Trotz der Einschaltung von Sachverständigen und einem Unternehmen, das auf professionelle Leckage-Ortungen spezialisiert ist, konnte die Ursache keinem Gewerk eindeutig zugeordnet werden. Folglich wurden Instandsetzungsmaßnahmen in verschiedenen Bereichen durchgeführt. Die Suche gestaltete sich problematisch, da die betroffenen Abschnitte auch die zentrale Küche umfassten und mit dem Betreiber so abgestimmt werden mussten, dass der laufende Küchenbetrieb nicht beeinträchtigt wird. Die gesamten Aufwendungen für die Schadensbeseitigung, Leckage-Ortung und Sachverständige beliefen sich auf rd. T€ 25 und gingen zu Lasten der Instandhaltungsrücklage.

Aufgrund der vorgenannten Mängel hat der Pächter in der Zeit von September 2014 bis einschließlich April 2015 insgesamt T€ 20,5 der für diesen Zeitraum geschuldeten Pacht einbehalten. Liquiditätswirksam wurde die Mietminderung allerdings erst in 2015, da die Mietminderung rückwirkend erfolgte. Mit dem Pächter konnte keine gütliche Lösung herbeigeführt werden, so dass der Sachverhalt an die Kanzlei Noerr übergeben wurde, um die einbehaltene Pacht beim Landgericht München einzuklagen. Da der Prozess noch nicht abgeschlossen ist, wird nach Ausgang des Sachverhalts in einem kommenden Geschäftsbericht hierüber berichtet werden.

5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2014

Angaben	2014 in T€	2013 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen	819,8	819,8	0,0
Zinseinnahmen	0,3	0,4	- 0,1
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	820,1	820,1	0,0
Annuität	- 464,3	- 464,3	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 369,3	- 374,3	5,0
<i>davon Tilgung</i>	- 95,0	- 90,0	- 5,0
Reparaturaufwand	- 44,6	- 9,9	- 34,7
Nebenkosten	- 19,0	- 15,1	- 3,9
Sonstige Kosten	- 33,3	- 33,2	- 0,1
= Ausgaben	- 561,3	- 522,5	- 38,8
Ergebnis aus laufender Rechnung	258,8	297,6	- 38,8
Anrechenbare Steuern	- 0,1	- 0,3	0,2
Ausschüttung	- 334,2	- 334,2	0,0
Liquiditätsreserve	144,6	220,1	- 75,5

Mieteinnahmen

Bei den Mieteinnahmen ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

wieder. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

Reparaturaufwand

Position	Angaben in T€
Wasserschaden	26,9
Forderungsausfall	7,1
Heizungspumpe	6,2
Dachwartung und -reparatur	3,4
Sonstige Reparaturaufwendungen	1,0
Gesamt	44,6

Zinseinnahmen

Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau erfolgte bisher keine Anlage der Liquidität in längerfristig gebundene Wertpapiere. 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.

Die Reparaturaufwendungen in 2014 betragen insgesamt T€ 44,6 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 34,7 höher. Zur Kalkulation sind die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen um T€ 22,5 gestiegen. Davon entfallen T€ 26,9 für Reparaturarbeiten infolge des Wasserschadens von 2012. Weitere T€ 7,1 betreffen eine Forderung gegenüber der Firma Sälzle, die bei der Erstellung des Gebäudes mit dem Einbau der Fenster und Türen beauftragt war. Aufgrund mehrerer Mängel wurde damals ein Teilbetrag der Schlussrechnung einbehalten, mit dem die Forderung von T€ 7,1 vollständig verrechnet wurde.

Annuität

Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen

5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2014

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen	819,8	832,1	- 12,3
Zinseinnahmen	0,3	6,6	- 6,3
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	820,1	838,7	- 18,6
Annuität	- 464,3	- 464,3	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 369,3	- 369,3	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 95,0	- 95,0	0,0
Reparaturaufwand	- 44,6	- 22,1	- 22,5
Nebenkosten	- 19,0	- 14,1	- 4,9
Sonstige Kosten	- 33,3	- 33,7	0,4
= Ausgaben	- 561,3	- 534,2	- 27,1
Ergebnis aus laufender Rechnung	258,8	304,5	- 45,7
Anrechenbare Steuern	- 0,1	0,0	- 0,1
Ausschüttung	- 334,2	- 334,2	0,0
Liquiditätsreserve	144,6	205,3	- 60,7

Nebenkosten

Position	Angaben in T€
Grundsteuer	12,6
Haftungsvergütung	2,0
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,9
Rechts- und Beratungskosten	2,7
Beiträge	0,8
Gesamt	19,0

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2014 mit T€ 19,0 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 15,1 um T€ 3,9 sowie zum prospektierten Wert von T€ 14,1 um T€ 3,9 höher. Die höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultieren im wesentlichen aus einer höheren Grundsteuer aufgrund einer deutlichen Erhöhung des Hebesatzes in 2010 von 300% auf 380% sowie aus Rechts- und Beratungskosten für die Prüfung der Sachlage aus dem Wasserschaden in 2012.

Sonstige Kosten

In den sonstigen Kosten enthalten sind 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 auf dem Niveau des Vorjahres. Im Vergleich zum prospektierten Wert von T€ 33,7 ergab sich mit T€ 33,3 eine leichte Einsparung von T€ 0,4. Durch die vertragliche Kopplung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen ergeben sich durch die im Vergleich

zur Prospektierung 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 6,0 % 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€ 144,6 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 75,5 sowie zur Kalkulation um T€ 60,7 niedriger. Dies ist bei Aufrechterhaltung der geplanten Ausschüttungshöhe im Wesentlichen auf eine stagnierende Verbraucherpreisentwicklung und eine dadurch nicht vorgenommene Mietanpassung sowie auf höhere Reparaturaufwendungen zurückzuführen.

5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Sonstige Vermögensgegenstände	33,7
Guthaben bei Kreditinstituten	124,8
Sonstige Rückstellungen	- 3,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 3,9
Sonstige Verbindlichkeiten	- 6,1
Gesamt	144,6

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Schadenersatzansprüche	12,7
Sonstige Vermögensgegenstände	0,6
Gesamt	33,7

In dieser Position enthalten sind



Ebenfalls enthalten ist in dieser Position eine Forderung aus einem Wasserschaden in Höhe von T€ 4,0. Für die Beseitigung eines kleinen Wasserschadens, den der Pächter verursacht hat, wurde von der Objektgesellschaft die Durchführung der erforderlichen Reparaturarbeiten beauftragt. Diese wurden dem Pächter weiterberechnet. Ferner enthalten sind T€ 0,6 aus einer Forderung für die Weiterberechnung aus der Mangelbeseitigung einer Fensterdichtung. Die Position Schadenersatzansprüche enthält Forderungen gegenüber zwei in der Insolvenz befindlichen Unternehmen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind neben den Forderungen aus Schadenersatzansprüchen von T€ 12,7 aus den Forderungen gegenüber dem Pächter noch die Pachtminderungen von T€ 9,7 und aus den Weiterberechnungen noch T€ 4,0 offen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Hypovereinsbank AG	115,8
Müncher Bank	8,9
Landesbank Baden-Württemberg	0,2
Gesamt	124,8

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2014 Fondsgesellschaft	1,9
Prüfung Jahresabschluss 2014 Objektgesellschaft	1,9
Gesamt	3,8

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2014 für die Fonds- und die Objektgesellschaft wurde jeweils im Jahresabschluss der einzelnen Gesellschaft eine Rückstellung in Höhe von € 1.970 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Zahlung aufgelöst war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Kohn GmbH, Dacharbeiten	1,7
Noerr LLP, Rechtsberatung	1,2
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,9
Gesamt	3,9

Bei der Verbindlichkeit in Höhe von T€ 1,7 gegenüber der Firma Kohn GmbH handelt es sich um eine zum Bilanzstichtag offene Position für durchgeführte Dachreparaturarbeiten. Die Verbindlichkeit gegenüber der Kanzlei Noerr LLP von T€ 1,2 betreffen Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit Rechtsfragen gegenüber dem Mieter compassio. Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	6,1
Gesamt	6,1

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich bei der Position Verbindlichkeiten Ausschüttungen um einbehaltende Ausschüttungen aufgrund von offenen Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung waren noch T€ 0,2 nicht ausgeglichen.

5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2014

Kreditinstitut	Landesbank Baden-Württemberg
Ursprungsdarlehen	€ 7.100.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,54% / 1,0% zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.12.2022
Darlehensstand 31.12.2014	€ 6.606.736

Mit der finanzierenden Bank, der Landesbank Baden-Württemberg, wurde 2007 ein Darlehensvertrag über T€ 7,1 Mio. mit einem veränderlichen Zins zuzüglich einer Kreditmarge abgeschlossen. Die Zinsabrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Um den veränderlichen Zins langfristig abzusichern, wurden 3 Zinstitauschgeschäfte, so genannte Swapvereinbarungen, in gleicher Höhe abgeschlossen. Dieser hat den zum Bilanzstichtag am 31.12.2014 geltenden vereinbarten Festzins inklusive Kreditmarge für die zweite Swapperiode bis 31.12.2015 von 5,54 %. In der aktuell seit 01.01.2016 begonnenen dritten

Swapperiode mit Laufzeit bis zum 30.12.2022 beträgt der vereinbarte Festzins inklusive Kreditmarge von 6,05 %.

5.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Aus der Initialphase ergaben sich vortragsfähige Verluste aus Vermietung und Verpachtung, die nach § 15a Abs. 2 Einkommensteuergesetz dazu führen, dass anfallende steuerliche Gewinne aus dieser Einkunftsart mit den vorgetragenen steuerlichen Verlusten verrechnet werden. Das führt dazu, dass den Gesellschaftern bis zum Jahr 2016 kein positives steuerliches Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zugewiesen wird. Erstmals im Jahr 2017 unterliegt ein Teil des steuerlichen Ergebnisses, ab dem Jahr 2018 das vollständige steuerliche Ergebnis der Besteuerung durch die Finanzverwaltung. Die steuerliche Veranlagung von Einkünften aus Kapitalvermögen bleibt davon unberücksichtigt. Bei dem nachstehend ausgewiesenen steuerlichen Ergebnis handelt es sich daher bis zum Jahr 2016 ausschließlich um Einkünfte aus Kapitalvermögen. 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 (0,00%)	€ 0
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,01%)	€ 7

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2014 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung I unter der Steuernummer 144/235/50865. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2014 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 7 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 6,00% bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte plangemäss in jeweils monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2014.

6. KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2014

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2014

Aktiva		2014		2013
		in €		in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	6.376.502,81		8.242.828,00
II.	Finanzanlagen	1.703.267,19	8.079.770,00	0,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	577,24		99.380,99
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	33.085,42		23.772,31
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	124.848,70	158.511,36	258.563,73
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		871.084,00	929.809,00
Summe			9.109.365,36	9.554.354,03
Passiva		2014		2013
		in €		in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	0,00		0,00
II.	Kommanditkapital	5.487.000,00		5.487.000,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	260.000,00		260.000,00
IV.	Ausschüttungen	- 1.795.208,16		- 1.460.960,76
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 3.953,11		- 3.861,38
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 1.459.083,32	2.488.755,41	- 1.591.152,84
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	3.941,54	3.941,54	3.864,24
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 100.391,55	6.606.736,19		6.701.749,05
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 3.857,22	3.857,22		99.380,99
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: € 6.075,00	6.075,00	6.616.668,41	58.334,73
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Summe			9.109.365,36	9.554.354,03

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

	2014 in €	2013 in €
1. Umsatzerlöse	819.787,56	819.787,56
2. Sonstige betriebliche Erträge	6.685,33	7.333,87
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 163.058,00	- 163.058,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 149.720,71	- 112.465,45
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	347,90	1.171,13
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 369.325,59	- 374.327,22
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	144.716,49	178.441,89
8. Sonstige Steuern	- 12.646,97	- 12.646,97
9. Jahresüberschuss	132.069,52	165.794,92
10. Verlustvortrag	- 1.591.152,84	- 1.756.947,76
11. Bilanzverlust	- 1.459.083,32	- 1.591.152,84

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 34 Geretsried 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 deutschen 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 € 6.026.570,00.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 6.606.734,64.

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.

Beteiligung

An der Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 93,5 % des Kommanditkapitals von T€ 4.405. Das Geschäftsjahr 2014 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 140.724,84 aus.

Beirat

Nach § 7 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages kann ein Beirat gebildet werden. Im Geschäftsjahr 2014 wurde auf die Bildung eines Beirates von den Gesellschaftern verzichtet.

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 34 Geretsried 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	2.736.609,61	0,00	2.416.732,81	319.876,80	1.703.267,19	2.416.732,81	2.736.609,61
	2.736.609,61	0,00	2.416.732,81	319.876,80	1.703.267,19	2.416.732,81	2.736.609,61

2. Beteiligungsobjekt Geretsried 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	1.082.829,00	0,00	1.082.829,00	0,00	0,00	1.082.829,00	1.082.829,00
Gebäude	7.946.098,16	0,00	7.946.098,16	152.958,00	1.089.168,16	6.856.930,00	7.009.888,00
Außenanlagen	192.020,00	0,00	192.020,00	10.100,00	52.009,00	140.011,00	150.111,00
	9.220.947,16	0,00	9.220.947,16	163.058,00	1.141.177,16	8.079.770,00	8.242.828,00

¹⁾ Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2009 an der Objektgesellschaft: € 4.120.000



Südseite des Gebäudes



Haupteingang mit Blick auf die Frontseite des Gebäudes



Blick auf die Ostseite der Fondsimmoblie

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