



Immobilien-Fonds Nr. 24

**SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt Quedlinburg KG**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2007
Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2008**



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2007	2
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2007	2
a) Soll-Ist-Vergleich.....	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	2
2. Liquiditätsreserve per 31.12.2007 / Bilanz zum 31.12.2007	5
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve.....	5
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz.....	5
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	6
3. Steuerliches Ergebnis 2007	7
4. Ausschüttung 2007	8
5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2008	8
6. Kapitalbindung	8
7. Zweitmarkt	9
II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2008.....	10
1. Angaben zu den Mietverhältnissen	10
a) Aktueller Vermietungsstatus	10
b) Geschäftsentwicklung beim Hauptmieter EDEKA	11
c) Neuer Mieter Wochenspiegel Verlag Halle.....	11
d) Wohnungsmietverhältnisse	11
2. Teilsanierung des Daches	11
3. Wirtschaftliches Ergebnis und Ausschüttung Geschäftsjahr 2008 (Hochrechnung) und Folgejahre	12
a) Laufende Rechnung 2008.....	12
b) Entwicklung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008.....	12
c) Ausschüttung 2008 i.H.v. 3,5 %	13
d) Ausschüttung ab 2009	13
III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2006	14
IV. Jahresabschluss 2007.....	15
1. Bestätigungsvermerk	15
2. Bilanz zum 31.12.2007	16
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2007.....	18
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2007	19
V. Steuerliche Ergebnisse 1994 - 2007	20
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1995 - 2007	21

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2007

a) Soll-Ist-Vergleich

	2007 lt. Prospekt	2007 lt. Jahres- abschluss	Differenz* Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	575,0	426,7	- 148,3
Mietausfallwagnis **	-23,0	-0,8	+ 22,2
Zinseinnahmen	29,8	15,9	
= Einnahmen	581,8	441,8	
Tilgung	62,4	66,6	- 4,2
Zinsen	<u>234,7</u>	<u>160,5</u>	+ 74,2
Annuität	297,1	227,1	+ 70,0
Reparaturaufwand	21,8	31,2	
Nebenkosten **	13,0	2,6	+
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	3,6	3,6	
Verwaltungskosten	25,9	25,9	0,0
sonstige Kosten	0,0	7,0	
= Ausgaben	361,4	297,4	+ 64,0
Einnahmenminderung			
Ausgabenminderung			+
Ergebnis aus laufender Rechnung			

Darlehensstand 31.12.2007 (informativ)	3.058,5	3.049,0	
---	---------	---------	--

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

** Das mit 10 % von 40 % der Mieteinnahmen kalkulierte Mietausfallwagnis ist in der ursprünglichen Ergebnisprojektion in der Position „Nebenkosten“ enthalten. Aus Gründen der besseren Transparenz wird es hier abweichend als kalkulierte Minderung bei den Einnahmen behandelt, wenn es sich aufgrund geringerer Mieteinnahmen tatsächlich realisiert hat. Als Folge hiervon vermindert sich bei den Nebenkosten der in der ursprünglichen Ergebnisprojektion mit T€ 36,0 kalkulierte Betrag um T€ 23,0 auf T€ 13,0.

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: Mindereinnahmen von T€ 126,1

Nach Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses sind im Geschäftsjahr 2007 Mindermieteinnahmen in Höhe von T€ 126,1 zu verzeichnen.

Mindermieteinnahmen i.H.v. T€ 7,6 resultieren aus anfänglichen Umnutzungen von Büro- und Praxisflächen in Wohnungen und damit einhergehenden Mietdifferenzen. Diese Diffe-

renzen wurden vollständig durch eine entsprechende Kaufpreisreduktion ausgeglichen (siehe auch Ziff. II.1.a. des Rundschreibens Nr. 20 v. 15.09.2000).

Die übrigen Mindermieteinnahmen - sie belaufen sich unter Berücksichtigung des kalkulierten Mietausfallwagnisses auf T€ 118,5 (Vergleich 2006: T€ 101,4) - resultieren zum einen daraus, dass infolge der geringen Inflationsraten der letzten Jahre die mietvertraglich vorgesehenen und an die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten gekoppelten Mieterhöhungen bisher großteils nicht durchgeführt werden konnten. Bei der Kalkulation wurde eine Inflationsrate von jährlich 3,0 % (1995 und 1996) bzw. 3,5 % (ab 1997) unterstellt. Die tatsächliche jährliche Inflationsrate liegt seit 1995 zwischen 0,6 % und 2,3 %. Diese an sich positive niedrige Inflation führt zu gegenüber der Kalkulation geringeren Mieteinnahmen. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die in den Mietverträgen vereinbarten Wertesicherungsklauseln kein Instrument darstellen, das kontinuierliche Mieterhöhungen sicherstellt, sondern nur den inflationsbedingten Geldwertverlust ausgleichen soll.

Zum anderen sind die Mindermieteinnahmen auf das in den vergangenen Jahren stark gesunkene Mietzinsniveau zurückzuführen. Gründe hierfür sind die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, vor allem die gesunkene Kaufkraft und ein Überangebot an Mietflächen in Quedlinburg sowohl im gewerblichen Bereich als auch bei Wohnungen. Die bei den Neuvermietungen in den letzten Jahre erzielten und heute erzielbaren Mieten liegen weit unter den Anfangsmieten des Jahres 1996. So lagen die Anfangsmieten bei den gewerblichen Mietflächen bei ca. € 10,30/m², bei den Büros/Praxen bei ca. € 8,20/m² und bei den Wohnungen bei ca. € 6,10/m². Heute sind am Vermietungsmarkt höhere Mieten als ca. € 5,00/m² kaum zu erzielen. Es bleibt abzuwarten, ob und in welchem Umfang sich die Mieten in den nächsten Jahren wieder erholen werden.

Leerstände fielen bei den Mindermieteinnahmen dagegen nicht ins Gewicht.

Zinseinnahmen: Mindereinnahmen von T€ 13,9

Im Bereich der langfristigen Geldanlage wurden aufgrund der gesunkenen Zinsen T€ 7,0 weniger Erlöst als prognostiziert. Der Prospekt ging von einem Zinssatz von 6,5 % p.a. aus, der bei der Neuanlage nicht mehr erzielt werden konnte. Die Neuanlagen fälliger Wertpapiere im Jahr 2005 konnte nur mit 5,75 % bzw. 3,50 % p.a., gewichtet mit 4,35 % p.a., erfolgen.

Im Bereich der kurzfristigen Geldanlage wurden aufgrund der geringeren unterjährigen Einnahmen und des niedrigen Zinsniveaus T€ 6,9 weniger Zinseinnahmen erzielt. Während der Prospekt von einem Festgeldzinssatz von durchschnittlich 5 % p.a. ausging, ist dieser in den letzten Jahren stark gesunken. Im Jahr 2007 lag er lediglich bei knapp 2,50 % p.a.

Annuität: Einsparung von T€ 70,0

Die Einsparungen resultieren aus der Neukonditionierung des langfristigen Darlehens bei der HypoVereinsbank ab 01.01.2005. Der Nominalzins liegt nunmehr bei 5,15 % p.a., während man bei der Prognoserechnung einen Zinssatz von 7,5 % p.a. zugrunde gelegt hat. Wegen des niedrigeren Nominalzinses ist zunächst eine höhere Anfangstilgung erforderlich, um am Ende der Zinsfestschreibungsperiode (zum 31.12.2014) den prospektierten Darlehensstand zu erreichen.

Ab dem Jahr 2005 ergibt sich somit p.a. eine Einsparung gegenüber dem Prospekt von T€ 70,0 jährlich.

Reparaturaufwand: Mehraufwand von T€ 9,4

Der Reparaturaufwand für 2007 liegt um T€ 9,4 über dem kalkulierten Wert. Der Reparaturaufwand resultiert aus einer größeren Anzahl von kleineren Reparaturen und laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

	T€
Öltankanlage	6,3
Beratung Dipl. Ing. für Beweissicherungsverfahren gegen Dachfirma	3,3
Fenstern/Türen/Rolläden	4,0
Beleuchtung/Elektro	2,4
Fassade/Dach	1,7
Entsorgung Abwasser/Fett	7,3
Beseitigung Schadensursache Abwasserkanal	1,9
Sonstige Kleinreparaturen (je unter T€ 1)	4,3
Summe	31,2

Für die Entsorgung von ausgelaufenem Fettwasser aus einem Abwasserkanal infolge Rückstaus mussten in 2007 nochmals T€ 7,3 aufgewandt werden. Die Ursache konnte erst nach intensiver Suche und an unerwarteter Stelle gefunden und beseitigt werden (Aufwand T€ 1,9). Es handelt sich um einen Baumangel aus der Erstellungszeit (im Kanal zurückgelassener Bauschutt), der nach Jahren zu einer endgültigen Verstopfung und dem Rückstau geführt hat. Ansprüche gegen die für den Baumangel verantwortlichen Personen sind nicht mehr durchsetzbar.

Nebenkosten: Einsparung von T€ 10,4

Der (vorläufige) Saldo resultiert aus der Differenz zwischen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter einerseits und tatsächlich angefallenen Kosten andererseits. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses waren die Nebenkosten für das Jahr 2007 mit den Mietern aber noch nicht abgerechnet, weshalb sich hieraus noch Veränderungen ergeben können.

Sonstige Kosten: Mehraufwand von T€ 7,0

Hierin sind T€ 2,0 nicht abziehbare Vorsteuer, T€ 4,3 für Rechts-/Rechtsberatungskosten (T€ 3,9 Verfahren gegen Dachfirma, 0,4 T€ Verfahren gegen Mieter) enthalten. Auf sonstige Kleinpositionen entfallen T€ 0,7.

2. Liquiditätsreserve per 31.12.2007 / Bilanz zum 31.12.2007

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve

	lt. Ergebnis- projektion T€	lt. Jahres- abschluss T€	Differenz T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	375,8	402,5	+ 26,7
+ Summe Einnahmen	581,8	441,8	- 140,0
./. Summe Ausgaben	- 361,4	- 297,4	+ 64,0
= Zwischensumme	596,2	546,9	- 49,3
./. Ausschüttung 2007	- 253,5	- 209,4	+ 44,1
./. Kapitalertragsteuer	0,0	- 0,8	- 0,8
= Liquiditätsreserve zum Jahresende	342,7	336,7	- 6,0

b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz

	T€	T€	T€
1. Finanzanlagen			
- Wertpapiere des Anlagevermögens		261,0	
2. Umlaufvermögen			
- Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	6,0		
- Guthaben bei Kreditinstituten	101,6		
- Forderungen aus Leistungen	27,8		
- Sonstige Vermögensgegenstände	8,5	143,9	404,9
abzüglich			
3. Rückstellungen		5,6	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10,8		
- sonstige Verbindlichkeiten	51,5	62,3	
5. Rechnungsabgrenzungsposten		0,3	68,2
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2007			336,7

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens:

	Nennwert	Laufzeit	Anschaffungskurs	Kurs zum 31.12.2007	Zins	Bilanzwert
	€		%	%	%	€
Inhaberschuldverschreibungen der Hypo Vereinsbank	160.000	03.2.2015	98,36	93,50	3,50	157.376
Pfandbrief der Hypo Vereinsbank	50.000	31.5.2010	103,35	102,69	5,75	51.675
Pfandbrief der Hypo Vereinsbank	50.000	31.5.2010	103,85	102,69	5,75	51.925
Gesamt	260.000					260.976

Der Kurswert der Wertpapiere per 31.12.2007 lag bei € 252.295.

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe:

Der Ausweis betrifft den Heizölbestand, bewertet mit den Anschaffungskosten.

Guthaben bei Kreditinstituten:

Zum 31.12.2007 waren T€ 8,5 als Festgelder für Mietkautionen angelegt. Der Saldo des laufenden Konto belief sich auf T€ 93,1.

Forderungen aus Leistungen:

	T€
Div. Gewerbemietler, Miete und Nebenkosten (hiervon bisher T€ 6,3 bezahlt in 2008)	16,7
Div. Wohnungsmieter, Miete und Nebenkosten (hiervon bisher T€ 2,1 bezahlt in 2008)	11,2
Summe	27,9

Der größte Teil der Forderungen gegenüber den Gewerbemietern ist einbringlich und wird soweit erforderlich sukzessive durch unseren Verwalter vor Ort oder von uns eingefordert.

Aufgrund der z.T. problematischen Lebensumstände einzelner Mieter ist die Prognose für die Einbringlichkeit der Mietforderungen bei den Wohnungsmietern leider nicht sehr aussichtsreich. Hier versuchen wir mit anwaltlicher Hilfe bzw. ebenfalls durch unseren Verwalter vor Ort das Mögliche zu erreichen.

Sonstige Vermögensgegenstände:

Hierbei handelt es sich um abgegrenzte Zinserträge, die das Jahr 2007 betreffen, aber in 2008 vereinnahmt wurden.

Rückstellungen:

	T€
Nebenkostenabrechnung 2007	2,0
Prüfung Jahresabschluss 2007 (aufgelöst in 2008)	3,6
Summe	5,6

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

Ausgewiesen sind hier Verbindlichkeiten der Berichtsgesellschaft aus erhaltenen Lieferungen und Leistungen per 31.12.2007.

	T€
Diverse Objektunterhaltskosten (ausgeglichen 2008)	3,6
Beratungshonorar für Dachreparatur (ausgeglichen 2008)	4,0
Kostenvorschuss Sachverständigengutachten Dachmängel (ausgeglichen 2008)	2,0
Rechtsberatung (ausgeglichen 2008)	0,5
Verschiedene (je unter € 250, ausgeglichen 2008)	0,7
Summe	10,8

Sonstige Verbindlichkeiten:

	T€
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks 2007 (ausgeglichen 2008)	33,5
Mietkautionen	8,7
Finanzamt, Umsatzsteuervoranmeldung Okt - Dez 2007 (ausgeglichen 2008)	8,0
Depotgebühren IV/2007 (ausgeglichen 2008)	0,7
Diverse Mieter, Guthaben Nebenkostenabrechnungen (ausgeglichen 2008)	0,6
Summe	51,5

3. Steuerliches Ergebnis 2007

Auf eine Beteiligung in Höhe von € 105.000 incl. 5% Agio entfällt im Geschäftsjahr 2007 ein Gewinn aus Vermietung und Verpachtung von

€ 3.815

Der Gewinn ist um € 1.325 niedriger als prospektiert. Dies ist auf die gegenüber den Prospektannahmen niedrigeren Miet- und Zinseinnahmen zurückzuführen.

4. Ausschüttung 2007

Die **Ausschüttung 2007** erfolgte mit Gesellschafterrundschriften Nr. 3 vom 18.12.2007 in Höhe von **4,75 %** des Zeichnungsbetrags ohne Agio.

Sie betrug

€ 4.750

bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio.

Dies war 1,00 % weniger als prospektiert. Auch hierfür waren die gesunkenen Einnahmen ursächlich. (siehe oben I.1.a).

Unter Einbeziehung steuerlicher Auswirkungen wirkt sich die Ausschüttungskürzung bei einer persönlichen Steuerbelastung von z.B. 40 % liquiditätsmäßig beim einzelnen Gesellschafter jedoch nur mit ca. 0,47 % bezogen auf den Zeichnungsbetrag (ohne Agio) aus.

5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2008

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt auf den 01.01.2008 der erbschaftsteuerliche Wert € 53.629 und der schenkungsteuerliche Wert € 57.705

6. Kapitalbindung

Die folgende Tabelle ermittelt das gebundene Kapital zum 31.12.2007 unter Beachtung der Steuerzahlungen und -erstattungen bei unterschiedlichen persönlichen Steuersätzen.

Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit der Prospektangabe erfolgt diese Darstellung auf DM-Basis. Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 (= € 51.129,19) zzgl. 5 % Agio können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Jahr	Kapital-Einzahlg. (-) Ausschüttungen (+) DM	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) DM	Steuer- satz DM	Steuer- zahlung (-) Steuer- Erstattung (+) DM	Gebundenes Kapital DM	Gebundenes Kapital Prospekt DM	Abweichung DM
1994	- 85.000	- 85.000					
1995	- 20.000	- 2.702					
1996	4.375	- 836					
1997	5.250	4.712					
1998	4.000	8					
1999	3.500	3.307					
2000	4.000	1.812					
2001	4.350	2.253					
2002	5.500	2.491					
2003	5.500	3.617					
2004	5.750	5.145					
2005	4.750	2.725					
2006	4.750	3.498					
2007	4.750	3.816					
IST	- 48.525	- 55.154	44,31%	24.439	- 24.086	- 23.699	- 387
Prospekt	- 39.875	- 36.506	40%	22.062	- 26.463	- 25.273	- 1.190
Differenz	- 8.650	- 18.648	30%	16.546	- 31.979	- 28.923	- 3.056

Einem kumulierten tatsächlichem Kapitaleinsatz per 31.12.2007 in Höhe von DM 48.525 stehen bei einer persönlichen Steuerbelastung von z.B. 44,31 % Steuererstattungen in Höhe von DM 24.439 gegenüber, so dass das noch gebundene Kapital DM 24.086 beträgt. Dies ist um DM 387 mehr als kalkuliert. **Aufgrund der per Saldo gegenüber dem Prospekt niedrigeren steuerlichen Ergebnisse wurden je nach persönlichem Steuersatz die erfolgten Ausschüttungskürzungen zu einem wesentlichen Teil kompensiert.**

7. Zweitmarkt

Aus datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

1. Angaben zu den Mietverhältnissen

a) **Aktueller Vermietungsstatus**

Der aktuelle Vermietungsstatus und die sich hieraus ergebenden derzeitigen Jahresmieteinnahmen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Objekt Weyhegarten 1, 06484 Quedlinburg

	Mieter/Nutzung	Festlaufzeit bis	Fläche m²	Miete je m² €	Jahresmiete €
Vermietete Flächen					
EG	Edeka/MIHA GmbH		1.877,12		
EG	KSK Quedlinburg		136,65		
EG	Pitschmann (Apotheke)		180,52		
EG	Braune & Godisch GbR (Blumen)		69,85		
EG	Alb (Friseursalon)		139,72		
EG	Ralf Pukies (Nonfood-Artikel) ⁽³⁾		163,14		
EG	Sengpiel (Bistro) ⁽¹⁾		105,94		
EG	Lehmann (Schuh- und Schlüsselservice) ⁽³⁾		66,00		
EG	Van Dong (Geschenkartikel) ⁽¹⁾		98,66		
OG	Arbeiterwohlfahrt (Büro, ehemals Wohnung 1)		54,20		
OG	Heinike (Wohnung 2)		65,00		
OG	Thuy und Tran (Wohnung 3)		71,30		
OG	Luan (Wohnung 4)		49,00		
OG	Michelmann (Wohnung 5)		32,30		
OG	Sengpiel (Wohnung 6) ⁽⁴⁾		35,40		
OG	Henschel (Wohnung 7)		80,00		
DG	Van (Wohnung 8)		57,70		
OG	Kleine und Dang (Wohnung 9)		105,00		
DG	Holzhausen (Wohnung 10)		80,00		
OG	Wochenspiegel (Büro)		134,00		
OG	Pflegedienst Postel & Hinzmann (Büro) ⁽²⁾		101,00		
DG	Boecker (Sonnenstudio, Praxis 3) ⁽¹⁾		145,00		
OG	Dr. Brecht (Praxis 1) ⁽¹⁾		104,80		
	Imbissstand ⁽²⁾				
Summe			3.952,30	9,15 ⁽⁵⁾	433.905,48

Zu ⁽¹⁾: Nachdem die Festmietzeit abgelaufen ist, verlängern sich diese Mietverträge jeweils um ein weiteres Jahr.

Zu ⁽²⁾: Der Mietvertrag mit dem „Pflegedienst Postel & Hinzmann (Büro)“ läuft auf unbestimmte Zeit. Der Mietvertrag für den „Imbissstand“ verlängert sich jeweils um ein halbes Jahr.

Zu ⁽³⁾: Diese Mietverhältnisse befinden sich in Verhandlung bzw. Abwicklung. Die Suche nach Nachmietern läuft.

Zu ⁽⁴⁾: Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.08. Der Mietvertrag ist zur Zeit der Erstellung dieses Geschäftsberichts noch nicht unterzeichnet.

Zu ⁽⁵⁾: gewichteter Mittelwert (ohne Imbissstand)

Stand: 31.10.2008

Zur Zeit der Erstellung dieses Geschäftsberichts ist das Objekt zu 100 % vermietet.

b) Geschäftsentwicklung beim Hauptmieter EDEKA

Nach Auslaufen der dem Hauptmieter bis 30.04.2003 eingeräumten Mietreduktion zahlt EDEKA seit 01.05.2003 wieder die vertragliche umsatzunabhängige Festmiete. Zur befristeten Mietreduktion wird auf die früheren Erläuterungen, zuletzt im Geschäftsbericht 2002, Seite 7 - 8, verwiesen.

Zum 15. Dezember 2005 erfolgte seitens des Hauptmieters EDEKA ein Wechsel der Vertriebschiene. Das Untermietverhältnis mit dem „V-Markt“ wurde beendet, der Markt firmiert seitdem unter der Bezeichnung „E-neukauf“ und entspricht im Erscheinungsbild dem der „EDEKA“-Gruppe.

Die Umsatzentwicklung ist trotz des erheblichen Konkurrenzdrucks positiv. Im Jahr 2008 wird gegenüber dem Vorjahr ein Umsatzplus von gut ███ erwartet.

c) Neuer Mieter Wochenspiegel Verlag Halle

Die ehemalige Wohnung Nr. 1, ca. 135 m², konnte ab 01.06.2008 - der ursprünglichen Zweckbestimmung gemäß – erfreulicherweise als Büro vermietet werden, nachdem der bisherige Wohnungsmieter zum 30.11.2007 gekündigt hatte. Neuer Mieter ist der Wochenspiegel Verlag Halle. Es handelt sich um einen zuverlässigen Mieter und es besteht Aussicht auf ein längerfristiges Mietverhältnis. Die feste Vertragslaufzeit beträgt vorerst 3 Jahre. Die Nettomiete liegt bei € ███ /m².

d) Wohnungsmietverhältnisse

Bei den Wohnungen besteht eine relativ hohe Mieterfluktuation. Auch die Zahlungsmoral der Mieter lässt immer wieder zu wünschen übrig. Infolge der Bemühungen des Verwalters vor Ort können längere Leerstände jedoch weitgehend vermieden werden.

2. Teilsanierung des Daches

Das Ende 2007 wegen Mängeln am Dach eingeleitete Beweissicherungsverfahren gegen den Dachdeckerbetrieb, der in 2005 Sanierungsarbeiten durchgeführt hatte, war erfolgreich. Der gerichtlich bestellte Sachverständige bestätigte die Mängel. Die Beseitigung der Mängel kann laut der Kostenschätzung des Sachverständigen voraussichtlich mit einem Kostenaufwand von ca. € 15.000 netto erfolgen. Mit der Sanierung wird eine andere Firma beauftragt. Die voraussichtlichen Kosten werden derzeit als Kostenvorschuss beim gewährleistungsverpflichteten Dachdecker eingefordert. Die Arbeiten sollen im Frühjahr durchgeführt werden.

3. Wirtschaftliches Ergebnis und Ausschüttung Geschäftsjahr 2008 (Hochrechnung) und Folgejahre

a) Laufende Rechnung 2008

Ein wegen der fortgeschrittenen Zeit weitgehend gesicherter Soll-Ist-Vergleich ergibt folgendes Bild für das Geschäftsjahr 2008:

	2008 lt. Prospekt T€	2008 lt. Hochrechnung T€	Differenz * Überdeckung (+) Unterdeckung (-) T€
Mieteinnahmen	592,2	425,7	- 166,5
Mietausfallwagnis **	-23,7	0,0	+ 23,7
			- 142,8
Zinseinnahmen	28,5	15,0	- 13,5
= Einnahmen	597,0	440,7	- 156,3
Annuität	297,1	227,1	+ 70,0
Reparaturaufwand	21,8	29,7	- 7,9
Nebenkosten **	13,2	3,0	+ 10,2
Prüfungskosten	3,6	3,6	+ 0,0
Verwaltungskosten	26,6	26,6	+ 0,0
Sonstige Kosten	0,0	6,7	- 6,7
= Ausgaben	362,3	296,7	+ 65,6
Einnahmenminderung			- 156,3
Ausgabenminderung			+ 65,6
Ergebnis aus laufender Rechnung			- 90,7

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

** Das mit 10 % von 40 % der Mieteinnahmen kalkulierte Mietausfallwagnis ist in der ursprünglichen Ergebnisprojektion in der Position „Nebenkosten“ enthalten. Aus Gründen der besseren Transparenz wird es abweichend hiervon als kalkulierte Minderung bei den Einnahmen behandelt, wenn es sich aufgrund geringerer Mieteinnahmen tatsächlich realisiert hat. Als Folge hiervon vermindert sich bei den Nebenkosten der mit T€ 36,9 kalkulierte Betrag um T€ 23,7 auf T€ 13,2.

b) Entwicklung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008

Unter Berücksichtigung des vorstehenden Soll-Ist-Vergleichs ergibt sich voraussichtlich folgende Entwicklung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008.

	lt. Prospekt T€	Ist-Zahlen T€	Differenz T€
Liquiditätsreserve per 31.12.2007	342,7	336,7	-6,0
+ Summe Einnahmen 2008	597,0	440,7	- 156,3
- Summe Ausgaben 2008	- 362,3	- 296,7	+ 65,6
= Zwischensumme	577,4	480,7	- 96,7
- Ausschüttungen 2008	253,5	154,3	+ 99,2
Liquiditätsreserve per 31.12.2008	323,9	326,4	+ 2,5

Anmerkung: geringfügige Differenzen aus Rundungen möglich.

c) Ausschüttung 2008 i.H.v. 3,5 %

Die Hochrechnung unter a) ergibt im Jahr 2008 eine Liquiditätsminderung gegenüber den prospektierten Zahlen von T€ 90,7. Wie aus der Hochrechnung ebenfalls ersichtlich ist, erzielt die Gesellschaft zur Zeit einen jährlichen Überschuss von ca. T€ 140 (Einnahmen ca. T€ 440, Ausgaben ca. T€ 300). Die bisherige Ausschüttung von 4,75 % des Zeichnungsbetrags o. Agio, die ein Ausschüttungsvolumen von ca. T€ 210 ausmacht, kann somit nicht mehr aus den laufenden Einnahmen erwirtschaftet werden.

Grund für den Rückgang des laufenden Jahresüberschusses sind die gesunkenen Mieteinnahmen. Im Jahr 2008 werden ca. 166 T€ weniger Mieteinnahmen erzielt als ursprünglich prognostiziert. Zu den Ursachen für die geringeren Mieteinnahmen wird auf die Ausführungen oben unter Ziff. I.1.b) verwiesen. Die gleichzeitigen Einsparungen aus niedrigeren Schuldzinsen und günstigen Bewirtschaftungskosten können das Einnahmefizit nur zum Teil ausgleichen.

Für das Jahr 2008 errechnet sich damit folgende Ausschüttung:

Stand Liquiditätsreserve 01.01.2008	T€ 337
voraussichtlicher Überschuss 2008	T€ 144
Ausschüttung 2008 i.H.v. von 3,5 %	T€ - 154
Stand Liquiditätsreserve 31.12.2008	T€ 327 (lt. Prospekt: T€ 324)

Die Liquiditätsreserve per 31.12.2008 wird damit voraussichtlich im Plan liegen.

Unter Einbeziehung steuerlicher Auswirkungen wirkt sich die Ausschüttungskürzung von 2,25 % gegenüber der Prospektierung (3,5 % statt 5,75 % des Beteiligungsbetrags ohne Agio) - je nach persönlichen Steuerbelastung - liquiditätsmäßig beim einzelnen Gesellschafter wesentlich geringer aus.

Die Ausschüttung 2008 erfolgt mit der Versendung dieses Geschäftsberichtes.

d) Ausschüttung ab 2009

Unter Zugrundelegung der Verhältnisse des Jahres 2008 sind in den nächsten Jahren Ausschüttungen zwischen voraussichtlich 3,0 % und 3,5 % zu erwarten.

Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2006

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 56,00 % beteiligt. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gem. § 8 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	4.966	
abzügl. Stimmenthaltungen	0	
= abgegebene Stimmen:	4.966	
davon		
genehmigt:	4.914	98,95 %
nicht genehmigt:	52	1,05 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2006 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	4.966	
abzügl. Stimmenthaltungen	0	
= abgegebene Stimmen:	4.966	
davon		
genehmigt:	4.966	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Klaus Book, München, als Prüfer für den Jahresabschluss 2007 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	4.966	
abzügl. Stimmenthaltungen	0	
= abgegebene Stimmen:	4.966	
davon		
genehmigt:	4.914	98,95 %
nicht genehmigt:	52	1,05 %

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführertätigkeit im Geschäftsjahr 2006 erteilt.

1. Bestätigungsvermerk

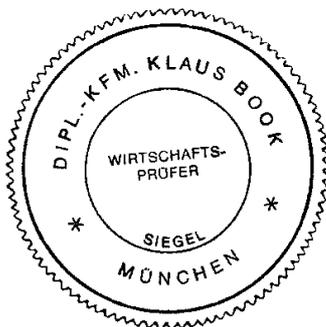
Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt."

München, den 18. Juli 2008




Klaus Book
Wirtschaftsprüfer


Ralf Zwingel
Wirtschaftsprüfer

2. Bilanz zum 31.12.2007**AKTIVA**

	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen	2.409.635,25		2.468
II. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>260.976,01</u>	2.670.611,26	261
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	6.070,00		6
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	27.844,12		37
3. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	8.449,59		8
4. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>101.605,21</u>	143.968,92	119
C. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN GEDECKTE KAPITALANTEILE DER GESELLSCHAFTER			
- Komplementär	143.531,66		
- Kommanditisten	<u>159.029,11</u>	302.560,77	245
		<u>3.117.140,95</u>	<u>3.144</u>

		PASSIVA	
	€	€	Vorjahr T€
A. EIGENKAPITAL			
1. Komplementärkapital	511.291,98		511
2. Kommanditkapital	3.852.584,33		3.853
3. Kapitalrücklage (Agio)	174.734,00		175
	<u>4.538.610,21</u>		
4. Kapitalrückführung	- 118.645,28	-	119
5. Ausschüttungen	- 2.489.393,15	-	2.280
6. Sonstige Entnahmen	- 11.876,88	-	11
7. Bilanzverlust	- 2.221.255,67	- 302.560,77	- 2.374
8. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile der Gesellschafter		<u>302.560,77</u> 0,00	245
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		5.579,04	3
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 70.045,73	3.049.006,18		3.116
2. Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 10.814,64	10.814,64		9
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 51.457,09	51.457,09	3.111.277,91	16
D. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN			
		284,00	0
		<u>3.117.140,95</u>	<u>3.144</u>

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2007

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	478.804,55	488
2. Sonstige betriebliche Erträge	478,04	2
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 58.002,00	- 58
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 119.047,97	- 121
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.666,79	18
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>160.454,48</u>	- <u>164</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	159.444,93	165
8. Sonstige Steuern	- <u>6.450,88</u>	- <u>6</u>
9. Jahresüberschuss	152.994,05	159
10. Verlustvortrag	- <u>2.374.249,72</u>	- <u>2.533</u>
11. Bilanzverlust	- <u><u>2.221.255,67</u></u>	- <u><u>2.374</u></u>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2007

	Bestands-	Überleitungsposten		Einnahmen-
	vergleich	zum	zum	Überschuss
	€	01.01.2007	31.12.2007	€
	€	€	€	€
Erträge				
Umsatzerlöse	478.804,55	37.628,44	- 29.542,52	486.890,57
Zinsen und ähn- liche Erträge	17.666,79	8.657,55	- 8.449,59	17.874,75
Sonstige Erträge	478,04	69,95	0,00	547,99
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	2.293,31	75.043,84	77.337,15
	<u>496.949,38</u>	<u>48.649,25</u>	<u>37.051,83</u>	<u>582.650,46</u>
Aufwendungen				
Abschreibungen auf Sachanlagen	58.002,00	0,00	0,00	58.002,00
Zinsen und ähnli- che Aufwendun- gen	160.454,48	0,00	0,00	160.454,48
Grundsteuer	6.450,88	0,00	0,00	6.450,88
Sonstige Auf- wendungen	119.047,97	10.423,44	- 14.102,38	115.369,03
Bezahlte Vor- steuer	0,00	1.201,43	12.568,10	13.769,53
Umsatzsteuer- Zahlungen	0,00	6.401,36	55.619,16	62.020,52
	<u>343.955,33</u>	<u>18.026,23</u>	<u>54.084,88</u>	<u>416.066,44</u>
Gewinn nach Be- standsvergleich	<u>152.994,05</u>	<u>30.623,02</u>	- <u>17.033,05</u>	
Gewinn nach Ein- nahmen-Überschuss- Rechnung				<u>166.584,02</u>

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

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist – Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Bemerkung
	DM	DM	
1994	- 85.000	- 85.000 (1)	
1995	- 4.233	- 2.702 (1)	
1996	2.127	- 836 (1)	
1997	3.355	4.712 (1)	
1998	3.398	8 (1)	
1999	3.440	3.307 (1)	
2000	3.499	1.812 (1)	
2001	5.071	2.253 (1)	
Summe	- 68.343	- 76.446	
	€	€	
Übertrag	- 34.943	- 39.086	
2002	2.831	1.273 (1)	
2003	2.894	1.849 (2)	
2004	3.159	2.631 (2)	
2005	2.429	1.393 (2)	
2006	2.364	1.789 (2)	
2007	2.601	1.951 (3)	
Summe	- 18.665	- 28.200	

Hinsichtlich der Abweichungen bei den Ist-Ergebnissen des Jahres 1995 wird auf das Gesellschafter-Rundschreiben Nr. 7 vom 27.03.1997 und der Jahre 1996 - 1998 aufgrund der Betriebsprüfung auf die ausführlichen Erläuterungen im Gesellschafter-Rundschreiben Nr. 28 vom 22.09.2003 verwiesen.

In der Zeit vom 23. November 2004 bis 8. November 2005 fand - mit Unterbrechungen - eine steuerliche Außenprüfung für die Veranlagungszeiträume 1999 - 2002 durch das Finanzamt München V statt, die bis auf geringfügige Änderungen bei der Abschreibung keine Beanstandungen mit sich brachte.

VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1995 - 2007



	1995			1996		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	500,0	500,0	0,0	500,0	1.661,4	1.161,4
- Auswirkungen Investitionsplan	0,0	1.168,3	1.168,3	0,0	- 445,9	- 445,9
+ Einnahmen	0,0	0,0	0,0	803,6	766,4	- 37,2
- Ausgaben	0,0	0,0	0,0	- 401,1	- 393,4	7,7
- Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	- 377,2	- 377,2	0,0
- einbehaltene Kapitalertrags- steuer	0,0	- 6,9	- 6,9	0,0	- 1,8	- 1,8
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	500,0	1.661,4	1.161,4	525,3	1.209,5	684,2

	1997			1998		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	525,3	1.209,5	684,2	624,3	1.294,7	670,4
- Auswirkungen Investitionsplan	0,0	0,0	0,0	0,0	- 108,3	- 108,3
+ Einnahmen	960,2	959,0	- 1,2	965,1	831,7	- 133,4
- Ausgaben	- 408,6	- 420,3	- 11,7	- 409,9	- 455,9	- 46,0
- Ausschüttung	- 452,6	- 452,6	0,0	- 452,6	- 344,9	107,7
- einbehaltene Kapitalertrags- steuer	0,0	- 0,9	- 0,9	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	624,3	1.294,7	670,4	726,9	1.217,3	490,4

	1999			2000		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	726,9	1.217,3	490,4	765,1	1.230,4	465,3
- Auswirkungen Investitionsplan	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Einnahmen	969,0	802,4	- 166,6	970,9	818,1	- 152,8
- Ausgaben	- 478,1	- 478,1	- 9,0	- 478,4	- 487,4	- 9,0
- Ausschüttung	- 452,6	- 301,7	150,9	- 474,1	- 344,9	129,2
- einbehaltene Kapitalertrags- steuer	0,0	- 0,5	- 0,5	0,0	- 1,8	- 1,8
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	756,2	1.230,4	465,2	783,5	1.195,3	411,8

	2001			2002		
	Ergebnis- projektion TDM	Ist Ergebnis TDM	Abweichung TDM	Ergebnis- projektion T€	Ist Ergebnis T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	783,5	1.195,3	411,8	399,8	609,9	210,1
+ Einnahmen	1.007,7	864,5	- 143,2	515,5	380,7	- 134,8
- Ausgaben	- 535,2	- 487,9	47,3	- 255,4	- 250,2	5,2
- Ausschüttung	- 474,1	- 375,0	99,1	- 242,4	- 242,4	0,0
- einbehaltene Kapitalertrags- steuer	0,0	- 4,1	- 4,1	0,0	- 2,2	- 2,2
= Liquiditätsreserve Jahresende	781,9	1.192,8	410,8	417,5	495,7	78,2

	2003			2004		
	Ergebnis- projektion T€	Ist Ergebnis T€	Abweichung T€	Ergebnis- projektion T€	Ist Ergebnis T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	417,5	495,7	78,2	438,5	417,4	- 21,1
+ Einnahmen	519,8	419,8	- 100,0	541,3	644,9	103,6
- Ausgaben	- 256,4	- 255,5	0,9	- 257,4	- 257,9	- 0,5
- Ausschüttung	- 242,4	- 242,4	0,0	- 253,5	- 253,5	0,0
- einbehaltene Kapitalertrags- steuer	0,0	- 0,2	- 0,2	0,0	- 0,2	- 0,2
= Liquiditätsreserve Jahresende	438,5	417,4	- 21,1	468,9	550,7	81,8

	2005			2006		
	Ergebnis- projektion T€	Ist Ergebnis T€	Abweichung T€	Ergebnis- projektion T€	Ist Ergebnis T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	468,9	550,7	81,8	427,2	458,4	31,2
+ Einnahmen	560,6	439,1	- 121,5	561,6	437,6	- 124,0
- Ausgaben	- 348,9	- 321,8	27,1	- 359,5	- 284,1	75,4
- Ausschüttung	- 253,5	- 209,4	44,1	- 253,5	- 209,4	44,1
- einbehaltene Kapitalertrags- steuer	0,0	- 0,2	- 0,2	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	427,2	458,4	31,3	375,8	402,5	26,7

	2007			2008		
	Ergebnis- projektion T€	Ist Ergebnis T€	Abweichung T€	Ergebnis- projektion T€	Ist Ergebnis T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	375,8	402,5	26,7			
+ Einnahmen	581,8	441,8	- 140,0			
- Ausgaben	- 361,4	- 297,4	64,0			
- Ausschüttung	- 253,5	- 209,4	44,1			
- einbehaltene Kapitalertrags- steuer	0,0	- 0,8	- 0,8			
= Liquiditätsreserve Jahresende	342,7	336,7	-6,0			





Fonds GmbH

Landsberger Straße 439
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11
E-Mail: info@ilg-fonds.de
Internet: www.ilg-fonds.de