



Immobilien-Fonds Nr. 28

TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.

Objekt RING CENTER Offenbach KG

Bericht über das Geschäftsjahr 2009



Der doppelte Feiertag

Von Marcus Reinsch

Offenbach ■ Üblicherweise sendet „Hit Radio FFH“ Staudmeldungen fürs Hessenland nur über den Äther und sorgt nicht selbst für den berüchtigten stockenden Verkehr. Wenn aber doch einmal, hat das in der Regel einen ungleich schöneren Grund als eine Bau- oder eine nicht geräumte Unfallstelle. Am Samstag, Tag der deutschen Einheit, war's die mit FFH-Hilfe zu einem Feiertags-Festival entwickelte Geburtstagsparty des Offenbacher Ringcenters.

Wie sehr der Konsum-Komplex am Odenwaldring und die Kundschaft seit der Eröffnung vor zehn Jahren zusammengewachsen sind, zeigte sich schon zur Mittagszeit am Drumherum: Der unerschütterliche Glaube ans persönliche Parkplatz-Glück ließ bemerkenswert viele motorisierte Geburtstagsgäste erst eine Runde im von flatternden Absperrband durchzogenen Viertel drehen. Bevor sie dann doch den Hinweis des Geburtstagskindes auf die vorübergehende Umwidmung des Parkplatz-Großteils zur Partymeile und kostenlose Shuttlebusse zwischen Mainuferparkplatz, Nassem Dreieck und Festgelände beherzigten.

Andere ließen die Autoschlüssel lieber gleich zuhause, nahmen Bahn und Bus oder absolvierten eine Völkerwanderung zum Odenwaldring. Und wurden für solche Vernunft belohnt. Das Ringcenter hatte seine Publikumsmagnete großzügig in und vor seinen Mauern verteilt, bescherte der Region einen entspannten Feiertag. Das nicht alleine mit Blick auf die engagierten Unterhaltungsprofis, sondern auch mittels Befreiung vom Zwang, die Wochenendeinkäufe schon am Freitag zu erledigen. Die Öffnung der Läden sorgte zwar für manche Kleinstkarambolage zwischen unbearbeitbaren Einkaufswagen-Chauffeuren und Fest-Flaneuren, garantierte aber ein ganzheitliches Erlebnis.

Die meisten Besucher trugen am Ende freilich weniger üppige Lebensmitteltüten nach Hause als zufriedene Zwiebelkuchen- und Bratwurstbäuche und die Erinnerung an ein Fest, das hier Jubiläumsummel war, dort Schnäppchenjagd und mittendrin, auf der riesigen FFH-Bühne am Parkplatz-Rondell, abendliches Kostenlos-Konzert mit „Queensberry“. Die Girlgroup hat bei „Popstars“ eine Kurzkarriere gewonnen und steht momentan in der Gunst der Castingshow-Klientel so weit oben wie seinerzeit Offenbachs „Superstar“-Gewinner Mark Medlock. Zum Kreischen, so oder so. Dem Ringcenter bescherte das Mädchenquartett einen weiteren deutlichen Pegelausschlag auf der Besucherskala.

Tausende pilgerten zur großen Geburtstagsparty des zehnjährigen Ringcenters und demonstrierten ihre Einheit mit dem Konsumtempel.



Das Offenbacher Ringcenter war am Samstag Ziel ungezählter Partygäste. Das Einkaufszentrum wurde vor zehn Jahren eröffnet, feierte nun mit einem Großaufgebot an Unterhaltungsprofis vom Luftballonknoter bis zum Feuerwerker. Größter Pegelausschlag am Abend: die Teenietruppe „Queensberry“.



An Gelegenheiten zum Stehenbleiben mangelte es der Jubiläums-Sause zu keiner Zeit. Von Beginn an hatten Entertainer diverser Disziplinen die Sache in Schwung gebracht. Clowns, Jongleure, Luftballonknoter fanden ihre Fans, in der Kinderbäckerei herrschte Andrang und am zu besichtigenden Feuerwahr-

to sowieso. An jeder Ecke entwickelten Künstler und Verkäufer Sendungsbewusstsein, konkurrierten Produkte und Schallwellen miteinander. Drinnen auf der Bühne besang die Oldie-Formation „Sound Emotion“ eine „Pretty Woman“ mit Orbison-Schmacht, draußen präsentierten sich Tanzgruppen, der

FFH-Dummfraßer mühte sich um „geistreiche Antworten“, das Comedy-Talent Lisa Feller war angekündigt und Travestiestar „Olga Orange“ war, versprochenermaßen, einfach anders.

Der lauteste Gratulant aber war selbstverständlich FFH-Moderator Felix Moese. Er spielte Publikumsspielchen,

brachte Preise von der Hautanalyse bis zu Edel-Handys unters Volk, hatte mit der glänzenden Partyband „Hot Stuff“ einen großen musikalischen Trumpf im Ärmel. Moese war quasi die erste Rakete des Feuerwerks, das das Ende des zehnten Ringcenter-Geburtstags nach zehn Stunden Party markierte.



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2009	2
1. Finanz- und Investitionsplan	2
2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2009.....	2
a) Soll-Ist-Vergleich 2009.....	2
b) Erläuterungen	3
3. Liquiditätsreserve.....	8
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009	8
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009.....	9
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	9
4. Steuerliches Ergebnis.....	11
5. Ausschüttung.....	12
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010	12
7. Zweitmarkt 2009	13
8. Kapitalbindung.....	13
II. Aktuelle Informationen.....	14
III. Bericht über die Beiratssitzung vom 28.06.2010	22
IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2008	27
V. Jahresabschluss 2009.....	28
1. Bilanz zum 31.12.2009	28
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2009.....	30
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009	31
4. Bestätigungsvermerk 2009	32
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1999 - 2009	33
VII. Steuerliche Ergebnisse 1998 - 2009	36

1. Finanz- und Investitionsplan

Beim Finanz- und Investitionsplan ergab sich per Saldo zum 31.12.2009 eine Einsparung gegenüber der Kalkulation in Höhe von **T€ 516,6**. Im Berichtsjahr sind nachträgliche Aufwendungen für Mängelbeseitigungsmaßnahmen, die aus der mit dem Generalübernehmer vereinbarten Reduzierung des Kaufpreises finanziert werden, in Höhe von **T€ 18,4** angefallen. Diese betrafen im wesentlichen eine technische Nachrüstung der Sicherheitsbeleuchtung (T€ 10,5) und Reparaturarbeiten am Werksteinboden in der Mall, die aufgrund fehlender Dehnfugen erforderlich waren (T€ 4,6).

2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2009

a) Soll-Ist-Vergleich 2009

	2009 lt. Prospekt	2009 lt. Jahresabschluss	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	5.207,0	4.897,0	- 310,0
Zinseinnahmen	241,2	200,4	- 40,8
Summe Einnahmen	5.448,2	5.097,4	- 350,8
Annuität	2.155,2	2.128,0	+ 27,2
Reparaturaufwand	104,3	63,5	+ 40,8
Vorwegaufwand Revitalisierung 2010	0,0	50,0	- 50,0
Nebenkosten	175,3	93,7	+ 81,6
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,1	5,2	- 0,1
Verwaltungskosten	156,2	146,7	+ 9,5
Summe Ausgaben	2.596,1	2.487,1	+ 109,0
Einnahmenminderung			- 350,8
Ausgabenminderung			+ 109,0
Zinsabschlagsteuer/SolZ			- 0,6
Ergebnis aus laufender Rechnung			- 242,4
Informatorisch:			
Darlehensstand zum 31.12.2009	44.885,0	44.884,4	+ 0,6

Anmerkung: Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert
 Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert

b) Erläuterungen

Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 310,0

Erhöhung der mietzinsrelevanten Fläche	+ 7,3
Fehlende Mieterhöhungen infolge niedrigerer Inflationsrate	- 290,7
Mietdifferenz SIEMES / Frick	- 16,9
Mietdifferenz best asia AG / Renate und Peter Mannert	3,1
Zuzahlungsverpflichtung GEG	6,6
Abweichung:	- 310,0

Da kein Leerstand zu verzeichnen war, ist nahezu die gesamte Abweichung darauf zurückzuführen, dass wegen der niedrigen Inflationsrate die kalkulierten Mieterhöhungen später als geplant durchgeführt werden konnten. So lag die Inflationsrate in den letzten Jahren erheblich unter der Marke von 3,2 % p. a., mit der im Prospekt kalkuliert wurde. Die Abweichung hat sich gegenüber dem Vorjahr noch vergrößert, weil zum 01.03.2009 Mieterhöhungen bei REWE und bei allen anderen Mietern außer Frick zum 01.08.2009 kalkuliert waren. Im Gegensatz dazu konnten im Berichtsjahr keine Mieterhöhungen vorgenommen werden.

Ein möglicher Erlösausfall im Zuge der Insolvenz des Mieters Woolworth, der die Miete für April 2009 einschließlich der Nebenkostenvorauszahlung sowie Nachforderungen aus den Abrechnungen 2008/2009 betrifft, ist noch nicht berücksichtigt, weil man zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung davon ausgehen konnte, dass diese Beträge von der Nachfolgesellschaft übernommen werden. Bei einem Totalausfall wären künftig T€ [REDACTED] abzuschreiben.

Zinseinnahmen: Mindereinnahmen T€ 40,8

Gegenüber dem Vorjahr konnten die Einnahmen von T€ 176,5 auf T€ 200,4 gesteigert werden. Nahezu die Hälfte der Erträge, nämlich T€ 92,1, entfiel auf die Realisierung von Kursgewinnen aus der vorzeitigen Veräußerung von Wertpapieren (= T€ 81,4) bzw. bei der Einlösung endfälliger Pfandbriefe (= T€ 10,7). Die Kursgewinne ergaben sich, weil insbesondere Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten im Wert stark gestiegen sind. Bei der Wiederanlage der frei gewordenen Mittel wurden wegen der höheren Rendite längerfristige Pfandbriefe bevorzugt.

Analog dazu sind die Festgeldzinsen im Berichtsjahr weiter drastisch gesunken und lagen durchschnittlich nur noch auf einem Niveau von 0,40 % bis 0,96 % p. a. Die negative Abweichung gegenüber dem in der Prognoserechnung mit 5,00 % kalkulierten Zinssatz war also mit 4,04 bis 4,60 % p. a. beträchtlich und betrug absolut T€ 55,9.

Bei den langfristigen Anlagen sollten Zinsen von 5,5 % bzw. 6,5 % erwirtschaftet werden. Die tatsächlichen Renditen lagen jedoch erheblich unter diesem Niveau. Das Einnahmendefizit betrug, obwohl ein höherer Betrag als geplant angelegt wurde, saldiert T€ 72,4.

Sonstige Zinsen wurden in Höhe von T€ 2,5 vereinnahmt, während die Bank- und Depotgebühren T€ 7,1 ausmachten. Betrachtet man nur die Zinseinnahmen, beliefen sich die Min-

dereinnahmen auf T€ 125,8, obwohl insgesamt aufgrund der höheren Liquiditätsreserve mehr Mittel zur Verfügung standen.

Annuität: Minderaufwand T€ 27,2

Bei den bestehenden Darlehensverträgen mit der Westdeutsche ImmobilienBank (WIB) wurde im Jahr 1998 eine Zinsfestschreibung bis 30.12.2013 vereinbart. Unter Berücksichtigung von Damnum und Zinsvorauszahlung in Höhe von jeweils 10 % liegt der Nominalzins seit dem 01.01.2000 durchschnittlich bei 3,245 % p. a.

Die Bank ist an diese Verträge hinsichtlich der Zinsbindung bis zum 30.12.2013 gebunden, während der Fondsgesellschaft ein außerordentliches gesetzliches Kündigungsrecht nach Ablauf von 10 Jahren zusteht. Von dieser Möglichkeit wird ein Kreditnehmer dann Gebrauch machen, wenn er sich zu diesem Zeitpunkt mit günstigeren Zinsen eindecken kann. Aufgrund der stark gesunkenen Zinsen hat sich die Geschäftsführung seit Ende 2008 intensiv mit diesem Thema befasst.

Da eine Umfinanzierung in der Regel ein schwieriges Unterfangen darstellt, war naheliegend, zuerst bei der WIB wegen neuer Zinskonditionen nachzufragen, zumal diese Bank das RING CENTER von Beginn an kennt. Ziel sollte es sein, sich die derzeit günstigen Zinskonditionen für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum, möglichst bis zum Ende der Prognoseperiode (31.12.2018) zu sichern.

Insbesondere wegen der Auswirkungen der Finanzkrise hat jedoch die WIB, wie auch alle anderen Banken, ihre Anforderungen an Finanzierungen erheblich verschärft. Dies hat sich einerseits darin gezeigt, dass die Bank derzeit eine höhere Marge verlangt, als zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung.

Viel bedeutender ist jedoch die Tatsache, dass sich seit Beginn der Finanzkrise alle Banken sehr viel schwieriger (und damit teurer) am Kapitalmarkt refinanzieren können. Dies führt zu an die Finanzierungskunden weiter zu gebende Geldbeschaffungskosten sowohl für den erstrangigen Darlehensteil, als auch zu extrem hohen Geldbeschaffungskosten für den nachrangigen Darlehensteil. Diese Geldbeschaffungskosten (die vor der Finanzkrise nie ein Thema waren bzw. mit minimalen Teilen in der Kreditmarge enthalten waren) machten die Vorteile des gesunkenen Marktzins teilweise zunichte.

Vor diesem Hintergrund wurden mit anderen Banken, die Interesse an einer langfristigen Objektfinanzierung zeigten, Gespräche aufgenommen. Auch im Hinblick auf den absoluten Finanzierungsbetrag von rund € 45 Mio. war nur eine einzige Bank bereit, ein entsprechendes Angebot zu unterbreiten. Dieses Angebot hätte jedoch die Bemühungen, die Ausschüttungen auf einem angemessenen Niveau für die Restlaufzeit der Prognoseperiode zu sichern, konterkariert. Die Bank verlangte nämlich nicht nur eine noch höhere Marge zuzüglich Geldbeschaffungskosten als die WIB, sondern auch eine höhere Tilgungsleistung. Das Angebot war also nicht akzeptabel.

Da sich unter diesen Vorgaben die Konditionen der WIB als durchaus attraktiv erwiesen, wurden in Abstimmung mit dem Beirat im Herbst 2009 neue Darlehensverträge mit der WIB abgeschlossen.

Dadurch wurden folgende Vorteile gesichert:

- Der Nominalzins reduziert sich für den Zeitraum vom 01.11.2009 bis 31.12.2013 von im Mittel 3,245 % p. a. auf 2,60 % p. a.
- Der Nominalzins für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2018 beträgt 5,81 % p. a. Dadurch ergeben sich gegenüber dem in der Prognose bis 2018 kalkulierten Zinssatz von 7,25 % p. a. hohe Einsparungen.
- Das Risiko einer Zinserhöhung ab dem 01.01.2014 entfällt ebenso, wie etwaige neue Forderungen der Bank zu diesem Zeitpunkt, zum Beispiel auf höhere Tilgungsleistungen.

Durch die Neukonditionierung der Darlehen hat sich bereits für die ersten beiden Monate November und Dezember 2009 eine Einsparung in Höhe von T€ 27,2 ergeben, die sich in eine Zinseinsparung von T€ 24,4 und eine Tilgungseinsparung von T€ 2,8 aufteilt. Auf anfänglich niedrigere Tilgungsleistungen folgen allerdings in den Jahren der neuen Zinsbindungsfrist bis zum 31.12.2018 höhere, so dass sich zum Ende der Zinsfestschreibungsperiode ein gegenüber der Prognoserechnung unveränderter Darlehensstand ergibt.

In den Jahren 2010 bis einschließlich 2013 belaufen sich die Einsparungen bei der Annuität auf jährlich **T€ 291,9** und in den Jahren 2014 bis einschließlich 2018 auf jährlich **T€ 598,4**.

Die Auswirkungen auf die Prognoserechnung sind im Rundschreiben, mit dem dieser Geschäftsbericht zum Versand gebracht wird, ausführlich dargestellt.

Reparaturaufwand: Minderaufwand T€ 40,8

In den Jahren 2005 bis einschließlich 2009 wird mit jährlichen Kosten von T€ 104,3 gerechnet.

Insgesamt sind - nicht auf die Mieter umlegbare - Reparaturaufwendungen in Höhe von T€ 81,9 entstanden. Hiervon hingen T€ 18,4 mit Mängeln zusammen, für die der Generalübernehmer einen Nachlass auf seine Vergütung gewährt hat. Diese Aufwendungen wurden daher dem Finanz- und Investitionsplan zugeordnet.

Als größte Einzelpositionen sind zu nennen:

- Erneuerung der Lampen und Zündgeräte der gesamten Außenbeleuchtung (T€ 7,8)
- Heizungs- und Bodenreparaturen beim Baumarkt (T€ 6,7)
- Fassadenreinigung (T€ 3,7)
- Absperrzaun um Pflanzbeete auf dem Parkplatz (T€ 3,6)

Vorwegaufwand Revitalisierung 2010: Mehraufwand T€ 50,0

Im Vorgriff auf die für das Jahr 2010 in Höhe von T€ 511,3 kalkulierten Aufwendungen für Revitalisierungsmaßnahmen bei auslaufenden Mietverträgen wurde dem Mieter Staples in Zusammenhang mit der Verlängerung seines Mietvertrages bis zum 30.04.2020 ein Baukostenzuschuss für geplante Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ █ gewährt.

Nebenkosten: Minderaufwand T€ 81,6

Statt der kalkulierten T€ 175,3 entstanden nur Kosten in Höhe von T€ 93,7 (Vorjahr: T€ 107,6).

Die Minderaufwendungen beruhen auf folgende Sachverhalten:

Bei der Grundsteuer ergaben sich aus folgenden Gründen Einsparungen gegenüber der Kalkulation:

- niedrigerer Einheitswert
- niedrigerer Hebesatz und bisher keine Erhöhungen
- der Anteil der Mieter, die Grundsteuer übernehmen, liegt bei 24 % statt 19 %

Zusammen genommen beträgt die Einsparung **T€ 54,8**.

Die nicht von den Mietern zu übernehmenden Versicherungskosten wurden mit T€ 57,5 kalkuliert, tatsächlich angefallen sind nur T€ 15,4 (Einsparung: **T€ 42,1**).

Bei den Beiratskosten ergibt sich nur wegen der Reisespesen eine negative Abweichung (Mehraufwand: **T€ 0,7**).

Von den sonstigen Kosten (Mehraufwand: **T€ 14,6**) betraf die größte Einzelposition eine Gutschrift in Höhe von T€ 4,1 für REWE zur Nebenkostenabrechnung 2008. Naturgemäß bestehen bei der großen Menge an Rechnungen teilweise unterschiedliche Auffassungen zwischen Mieter und Vermieter über deren Umlagefähigkeit.

Zum Beispiel galt dies für die Frage, ob eine größere Ersatzbepflanzung auf dem Parkplatz zur normalen Pflege der Außenanlagen gehört oder ob bestimmte Aufwendungen zu den Kleinreparaturen zählen, die vom Mieter zu übernehmen sind.

Rechtsanwalts- und Gerichtskosten in Zusammenhang mit der gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche aus der Zuzahlungsverpflichtung des Generalübernehmers GEG sind in Höhe von T€ 3,1 verauslagt worden. Der Betrag ist jedoch im Rahmen des Urteils des Landgerichts Köln vom 11.03.2010 an die Fondsgesellschaft zurückzuerstatten. Eine entsprechende Forderung konnte deshalb noch nicht im Jahresabschluss 2009 erfasst werden, weil das Urteil erst im Jahr 2010 ergangen ist.

Weitere T€ 2,2 wurden in die Ausstattung des Centermanagementbüros von REWE investiert. Vertraglich vereinbart ist, dass die Fondsgesellschaft zu Mietbeginn im Jahr 2000 einen Zuschuss in Höhe von T€ 38,6 für Inventar leistet, der über eine höhere Miete in den ersten fünf Mietjahren bereits wieder zurückgeflossen ist. Der zur Verfügung stehende Betrag wurde allerdings zu Beginn des Mietverhältnisses nur teilweise ausgegeben, so dass in den Folgejahren auch Ersatzinvestitionen finanziert werden konnten. Aktuell stehen noch T€ 0,1 zur Verfügung, so dass dieser Punkt im laufenden Jahr erledigt sein sollte.

Sonstige, nicht umlagefähige Nebenkosten schlugen mit T€ 4,1 zu Buche, während sich alle übrigen kleineren Ausgaben auf T€ 1,1 summierten.

Zusammenfassung:

➤ Einsparung Grundsteuer	T€ 54,8
➤ Einsparung Versicherungskosten	T€ 42,1
➤ Mehraufwand Beirat	- T€ 0,7
➤ Mehraufwand sonstige Kosten	- <u>T€ 14,6</u>
Saldo Einsparung	T€ 81,6

Prüfungs-/Jahresabschlusskosten: Mehraufwand T€ 0,1

Die Abweichung ist auf den Wechsel des Wirtschaftsprüfers zurückzuführen. Während die frühere Honorarvereinbarung mit dem bisherigen Wirtschaftsprüfer, Herrn Klaus Book, eine Erhöhung der Vergütung um jeweils € 511,29 (= DM 1.000) in jedem vierten Jahr vorsah, hat man mit der neuen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der CIVIS Treuhandgesellschaft mbH, eine jährliche Erhöhung des Honorars um 2 % vereinbart. In den nächsten Jahren kommt es daher zu Einsparungen im Vergleich zur Kalkulation.

Verwaltungskosten: Minderaufwand T€ 9,5

Die Verwaltungskosten der ILG werden vertragsgemäß mit 3 % der jährlichen Mieteinnahmen abgerechnet. Da die Erlöse aus der Zuzahlungsverpflichtung des Generalübernehmers in Höhe von T€ 6,6 für 2009 noch nicht vereinnahmt sind, wurden auch die hierauf entfallenden Verwaltungskosten noch nicht geltend gemacht.

3. Liquiditätsreserve

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009

Nach der folgenden Tabelle betrug die Liquiditätsreserve T€ 3.770,2 und lag damit um **T€ 302,5** über dem Prospektwert von T€ 3.467,7.

Ziffer VI. enthält eine zusammenfassende Übersicht der Einnahmen, Ausgaben und Liquiditätsreserve (Soll-Ist-Vergleich) bis einschließlich 2009.

Ermittlung Liquiditätsreserve	Einsparung (+) / Mehraufwand (-)		
	T€	T€	T€
lt. Prospekt			3.467,7
a) Finanz- und Investitionsplan			15,1
b) Erstattung GÜ-Vergütung	639,0		
Minderung Grunderwerbsteuer	<u>25,9</u>	664,9	
Kosten Mängelbeseitigung (kumuliert) *		<u>- 163,4</u>	501,5
c) Bewirtschaftungsperiode			
1999	51,8		
2000	154,3		
2001	49,4		
2002	24,2		
2003	1,4		
2004	7,4		
2005	- 1,2		
2006	- 178,0		
2007	- 151,0		
2008	- 72,0		
2009	- 242,4		
Vorlaufkosten Erweiterung 2008 **	- 16,0		
Vorlaufkosten Erweiterung 2009 **	<u>- 23,1</u>	- 395,2	
d) Sonderausschüttung 2002		- 214,1	
Minderausschüttung 2006		98,8	
Minderausschüttung 2007		98,8	
Minderausschüttung 2008		98,8	
Minderausschüttung 2009		<u>98,8</u>	- 214,1
Stand zum 31.12.2009			3.770,2

* Im Berichtsjahr wurden für die Mängelbeseitigung T€ 18,4 aus der vom Generalübernehmer bezahlten Erstattung aufgewendet.

** Diese Aufwendungen sind entstanden für einen geplanten Erweiterungsbau auf einem unmittelbar an das RING CENTER angrenzenden Grundstück.

b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009

Die oben ermittelte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 3.770,2 kann aus der unter Ziffer V. abgedruckten Bilanz zum 31.12.2009 aus folgenden Positionen hergeleitet werden:

	T€	T€	T€
	Aktiva	Passiva	
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.227,0		
2. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten	662,5		
- Sonstige Vermögensgegenstände	<u>388,6</u>		4.278,1
abzüglich			
3. Rückstellungen		8,1	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verb. aus Lieferungen und Leistungen		362,3	
- Sonstige Verbindlichkeiten		137,5	
- Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,0</u>	507,9
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2009			3.770,2

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent	Art	Laufzeit bis	Rendite	Kaufkurs T€	Kurs zum 31.12.2009 T€
UniCredit Bank AG	Pfandbriefe	07.02.13	3,2 %	810,0	827,4
Österreichische Volksbanken AG	Inhaberschuldverschreibungen	18.03.13	3,2 %	887,6	905,4
Norddeutsche Landesbank	Inhaberschuldverschreibungen	06.01.14	4,3 %	198,9	210,3
Eurohypo AG	Pfandbriefe	26.10.15	3,1 %	505,7	503,7
Deutsche Bank AG	Pfandbriefe	09.06.16	3,3 %	824,8	825,4
Summe:				3.227,0	3.272,2

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2009 mit den Anschaffungskosten angesetzt. Die stillen Reserven beliefen sich somit auf T€ 45,2. Da die Zinsen, speziell im mittelfristigen Bereich, im Laufe des Jahres 2010 weiter gesunken sind, stiegen die Kurse der Wertpapiere entsprechend. In Abstimmung mit dem Beirat wurden die Kursgewinne in Höhe von rund T€ 110 vor kurzem realisiert und die vorhandene Liquidität in Pfandbriefen mit längerer Laufzeit und einer Rendite von knapp über 3 % p. a. angelegt.

Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand

Die laufenden Konten werden bei folgenden Banken geführt:

- Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München
- Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart und Mannheim
- WestLB International S. A., Luxemburg

	T€
Laufende Konten	662,1
Kasse Centermanagementbüro	0,4
Summe:	662,5

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Forderung GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG wegen Mietgarantieverpflichtung *	63,5
Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen 2008/2009	
- Renate und Peter Mannert	0,5
- best asia AG	0,3
- Takko Holding GmbH	2,3
- Reno Schuhzentrum GmbH *	4,7
- Charles Vögele Deutschland GmbH	4,0
- Staples (Deutschland) GmbH	12,1
- DWW Woolworth Deutschland GmbH & Co. KG *	6,9
- REWE Großflächengesellschaft mbH *	137,6
- SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG	5,6
DWW Woolworth Deutschland GmbH & Co. KG *	31,8
Marsh GmbH wegen Versicherungsentschädigung	0,1
Noch nicht anrechenbare Vorsteuern	42,0
Auslagenerstattungen	0,6
Zinsabgrenzung Wertpapiere	76,6
Summe:	388,6

* Diese Forderungen sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch nicht vollständig beglichen. Forderungen gegen die GEG in Höhe von T€ 57,0 (hierbei handelt es sich um die Abrechnung der Mietgarantie bis 31.12.2008) sind tituliert, nachdem eine entsprechende Klage erfolgreich war. Die derzeit noch offenen Forderungen in Höhe von T€ 35,3 gegen die insolvente DWW Woolworth Deutschland GmbH & Co. KG wurden im Rahmen des Insolvenzverfahrens angemeldet. Die Nebenkostenabrechnungen 2008/2009 sind von der REWE Großflächengesellschaft mbH noch nicht abschließend geprüft..

Rückstellungen

	T€
Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2009	5,2
ILG Verwaltungskosten 2009	2,9
Summe:	8,1

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

	T€
Diverse Lieferanten und Dienstleistungsunternehmen	362,3

Größte Einzelposten waren die Abrechnung der REWE Großflächengesellschaft mbH für die Centerverwaltung 2009, saldiert mit einer Gutschrift für 2008 (T€ 233,5), sowie die Dezemberrechnungen des Dienstleistungsunternehmens für die Reinigung der Allgemeinflächen und die Pflege der Außenanlagen (T€ 29,6) und des Energieversorgers für Strom und Gas (T€ 23,4). Bis auf die Abrechnung der REWE Großflächengesellschaft mbH (hier wird noch eine Reklamation wegen der Stromkosten bearbeitet, so dass die Rechnung insgesamt noch nicht fällig gestellt wurde) sind alle anderen Verbindlichkeiten inzwischen ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	51,8
aus Nebenkostenabrechnung 2008:	
- Frisör Klier GmbH	1,0
gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuervoranmeldungen November und Dezember 2009	84,7
Summe:	137,5

Bis zum Berichtszeitpunkt sind sieben Ausschüttungsschecks für 2009 in Höhe von insgesamt T€ 35,3 noch nicht eingelöst. Alle anderen Verbindlichkeiten sind ausgeglichen. Aus der Umsatzsteuererklärung 2009 ergibt sich keine Abschlusszahlung.

4. Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt

DM 4.675 (= € 2.390)

und liegt damit um DM 1.570 (= € 803) unter der Prospektangabe, was insbesondere auf die Mindereinnahmen zurückzuführen ist.

Die Steuererklärung für das Jahr 2009 wird beim Betriebsstättenfinanzamt München Abt. V unter der Steuer-Nummer 148/235/00336 eingereicht.

Die Steuererklärung 2008 wurde am 31.10.2009 eingereicht. Die Steuerfestsetzung ist jedoch noch nicht erfolgt.

Beachten Sie bitte folgende Hinweise:

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

5. Ausschüttung

a) Ausschüttung 2009

In Abstimmung mit dem Beirat der Fondsgesellschaft wurde anlässlich der Beiratssitzung am 22.05.2006 vereinbart, bis einschließlich 2009 jährliche Ausschüttungen von 6,0 % vorzunehmen. Im Berichtsjahr konnte ein besseres Ergebnis, als zum Zeitpunkt der Beiratssitzung im August 2009 erwartet, erwirtschaftet werden.

Wegen außerordentlicher Kursgewinne aus den Verkäufen der Wertpapiere und höherer Einsparungen bei den Ausgaben ergab sich per Saldo eine geringere Unterdeckung (statt T€ 331,4 nur T€ 242,4), so dass die Liquiditätsreserve zur Finanzierung der Ausschüttung in einem geringeren Umfang, nämlich nur mit T€ 185,1, herangezogen werden musste.

Dieser Betrag ergibt sich aus dem Negativsaldo der laufenden Rechnung (T€ 242,2), den nachträglichen Aufwendungen für Mängelbeseitigungsmaßnahmen (T€ 18,4), den Vorlaufkosten für die geplante Erweiterung (T€ 23,1) und der Ausschüttungskürzung um 0,3 %-Punkte (T€ 98,8).

Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 29 vom 30.11.2009 wurde die Ausschüttung von 6,0 % (entspricht einer Kürzung um 0,3 %-Punkte gegenüber dem Prospekt) zum Versand gebracht. Bei einer Kommanditbeteiligung von DM 100.000 betrug die Ausschüttung demnach

DM 6.000 (= € 3.067,75).

b) Voraussichtliche Ausschüttung 2010

Für das laufende Jahr wird zum Zeitpunkt der Berichtserstellung mit einer Unterdeckung von ca. T€ 40 gerechnet. Hierzu führt ein Einnahmefizit von voraussichtlich T€ 624, das in erster Linie dadurch entsteht, dass die beim Hauptmieter REWE zum 01.03.2009 kalkulierte zweite Mieterhöhung bisher noch nicht vorgenommen werden konnte. Allerdings werden sich die Einsparungen bei den Ausgaben erheblich erhöhen und ca. T€ 663 betragen.

Hierfür verantwortlich sind neben der Neukonditionierung der Darlehen (Einsparung: T€ 291,9) die geringeren Ausgaben für die kalkulierte Großreparatur bzw. die Revitalisierung von neu zu vermietenden Flächen nach Ablauf der ersten 10 Mietjahre (Einsparung: T€ 240).

Obwohl die im Rundschreiben vorgestellte neue Prognoserechnung von einer jährlichen Ausschüttung von 5,91 % ausgeht, soll in Absprache mit dem Beirat erneut eine Ausschüttung in Vorjahreshöhe von **6,0 %**, vorgenommen werden. Zusammen mit der Ausschüttungskürzung von 0,5 %-Punkten (diese entspricht einer Einsparung von T€ 165) sollte sich demnach eine Liquiditätsreserve zum Jahresende 2010 ergeben, die um T€ 456 über der Prognoserechnung liegt. Hierin enthalten sind T€ 190 für noch nicht durchgeführte Revitalisierungsmaßnahmen, die vorgetragen werden.

Im übrigen sind diese Planungen wie jedes Jahr daran geknüpft, dass im 2. Halbjahr 2010 keine außergewöhnlichen Umstände eintreten.

6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2010 beträgt DM 43.922 (= € 22.457).

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

7. Zweitmarkt 2009



8. Kapitalbindung

Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit der Prospektangabe erfolgt diese Darstellung auf DM-Basis.

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Jahr	Kapital- einzahlung (-) Ausschüttung (+)	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- sätze	Steuer- zahlung (-) erstattung(+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)	Abweichung zum Prospekt
	DM	DM		DM	DM	DM
1999	- 105.000					
1999	2.000	- 44.058				
2000	6.100	5.807				
2001	6.100	3.560				
2002	6.750	4.303				
2003	6.100	3.517				
2004	6.100	3.770				
2005	6.100	2.047				
2006	6.000	4.778				
2007	6.000	4.297				
2008	6.000	4.738				
2009	<u>6.000</u>	<u>4.675</u>				
Ist-Zahlen:	- 41.750	- 2.566	50 %	1.283	- 40.467	316
lt. Prospekt:	- 41.200	- 834	40 %	1.026	- 40.724	142
Abweichung:	- 550	- 1.732	30 %	770	- 40.980	- 30

Die negative Abweichung bei den Ausschüttungen von 0,55 %-Punkten wurde bei Steuersätzen von 40 bzw. 50 % durch das niedrigere steuerliche Ergebnis überkompensiert. Nur beim Steuersatz von 30 % ergab sich eine minimale Abweichung vom Sollwert. Zusätzlich entfallen auf eine Beteiligung von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio DM 923 (= € 472) aus der höheren Liquiditätsreserve.

Erfreulicherweise war das RING CENTER erneut durchgehend voll vermietet. Wie an anderer Stelle ausführlicher berichtet wird, konnten sämtliche zum 31.12.2009 auslaufenden Mietverträge größtenteils um 10 Jahre verlängert bzw. neu abgeschlossen werden.

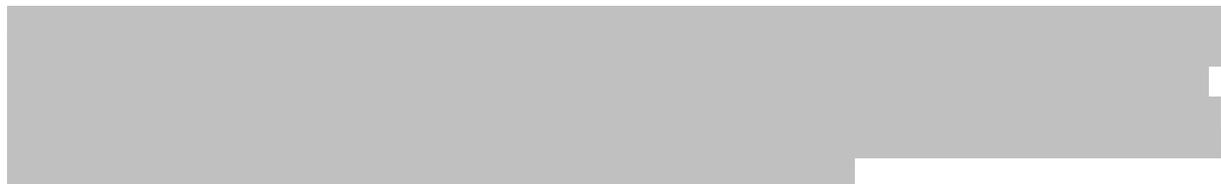
Damit sind die Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft in einem schwierigen Umfeld langfristig gesichert.

Geschäftsgang 2009 und 2010

Von der konjunkturellen Belebung konnte der Einzelhandel in Deutschland noch nicht in dem erhofften Ausmaß profitieren. Trotz der relativen Preisstabilität und der positiven Tendenzen am Arbeitsmarkt waren die meisten Geschäfte zufrieden, wenn sie die Umsätze des Vorjahres wieder erreichten.



Die Umsatzentwicklungen der anderen Mieter der Fondsgesellschaft werden nachfolgend kurz beschreiben.



Das Highlight im Jahr 2009 waren die von der Werbegemeinschaft unter Führung des Centermanagers Herrn Relic hervorragend organisierten Veranstaltungen zum 10jährigen Bestehen des RING CENTER, die in der Woche vom 28.09. – 03.10.2009 stattfanden und ihren

Höhepunkt am verkaufsoffenen Feiertag, am Samstag, den 03.10.2009, fanden. Durch ein abwechslungsreiches Rahmenprogramm wurden die zahlreichen Gäste, unter anderem auch der Beirat der Fondsgesellschaft, bis in den späten Abend hinein bestens unterhalten.

Über den Tag verteilt besuchten 35.000 Kunden das RING CENTER und trugen dazu bei, dass in den Ladengeschäften Rekordumsätze erzielt wurden. Den Abschluss bildete ein brillantes Feuerwerk mit musikalischer Untermalung, wie es Offenbach noch nicht erlebt hat.

Weitere Eindrücke geben der Presseartikel (dieser Artikel ist mit freundlicher Genehmigung der Zeitung OFFENBACH-POST vom 05. Oktober 2009 entnommen) auf der Umschlaginnenseite am Anfang des Geschäftsberichtes sowie die Fotos auf der Umschlaginnenseite am Ende des Geschäftsberichtes wieder.

An dieser Stelle wurde im letzten Geschäftsbericht darüber berichtet, dass REWE von seinem Verbrauchermarkt eine Fläche von rund [REDACTED] m² abtrennen wollte. Zwischen REWE und der Apotheke besteht von Beginn an ein Untermietverhältnis über eine Fläche von 255 m² in der Shop-Zone in der Mall. Da die Apotheke aber auf der bisherigen Fläche ihr Leistungs- und Marktpotential nicht nutzen konnte, wurde ihr die von REWE neu geschaffene Fläche zum Tausch angeboten, über die dann ein langfristiger Untermietvertrag abgeschlossen wurde.

Im Zuge des Umbaus im toom-Verbrauchermarkt wurde auch die erweiterte Apothekenfläche hergerichtet, so dass das neu entstandene Gesundheitshaus mit Kosmetikabteilung, Parfümerie, Nagelpflege, Fußpflege und einer Postagentur am 30.11.2009 seinen Betrieb aufnehmen konnte. Am 04.12.2009 fand im Beisein zahlreicher Vertreter der Wirtschaft und der Presse, u. a. der Frankfurter Rundschau, eine kleine Eröffnungsfeier statt. Die vom Betreiber finanzierten Investitionen in die Einrichtung werden mit € [REDACTED] beziffert. Besonders beeindruckend sind die beiden Roboter im Lager, die vollautomatisch die Beschickung des Lagers und die Entnahme von Waren übernehmen.

Bis zu 13 Kassen können gleichzeitig betrieben werden und insgesamt 50 qualifizierte Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (früher 25) kümmern sich um die Belange der Kundschaft. Die einzelnen Bereiche sind räumlich klar voneinander getrennt, während die Postagentur und die Parfümerie mit Glastüren zu verschließende eigene Einheiten darstellen.

Die neue Apotheke im RING CENTER stellt eine der bundesweit größten dar und hat einen überregionalen Bekanntheitsgrad erreicht, so dass sie bereits Branchenkennern als Besichtigungsobjekt dient. Die geschäftsführende Apothekerin stellt dabei den Kundenservice in den Vordergrund. So wird zum Beispiel jedes Arzneimittel, das nicht vorrätig ist, am gleichen Tag kostenlos an den Kunden ausgeliefert. Zusätzlich zum bisher vorhandenen Angebot soll ein Bereich für Sport und Leistungssport geschaffen werden, der sich vorrangig um die Behandlung von Sportverletzungen kümmert.

Außerdem werden Vorträge von Referenten aus der Industrie und von Ärzten organisiert, die in einem eigenen Seminarraum abgehalten werden können. Künftig sollen hierbei die Bereiche Homöopathie und Naturheilkunde weiter intensiviert werden.

In die bisherige Fläche der Apotheke sind Anfang dieses Jahres der Textilfilialist Ernsting's Family und ein Blumenladen eingezogen, der bereits am rechten Haupteingang seit geraumer Zeit mit einem Stand etabliert war. Weitere Veränderungen in der Shop-Zone in der Mall betrafen die Erweiterung der Brezelbäckerei Ditsch mit neuer Sitzgelegenheit, während der Schuh- und Schlüsseldienst eine ehemalige Fläche vom Verbrauchermarkt gegenüber seinem bisherigen Standort übernommen hat und neuerdings auch hochwertige Markenschuhe anbietet.

Ebenfalls auf die gegenüber liegende Seite ist die Sparkasse Offenbach gewechselt und hat ihre Fläche frei gemacht für ein Textilgeschäft von CBR Companies, das mit seinen Marken Street One, CECIL und OneTouch vorwiegend jüngeres Publikum anspricht.

Mit dem neuen Mieter Apollo Optik, der vor kurzem einen Laden in der ehemaligen Fläche des Haushaltwarengeschäfts Cookmal eröffnete, konnte eine weitere Angebotslücke im RING CENTER geschlossen werden. Zudem hat Apollo eine bisher bestehende Gipskartonwand durch eine Glaswand ersetzt, so dass vom rechten Haupteingang aus ein freier Blick in die ausgezeichnet gestaltete Mietfläche möglich geworden ist.

Größte Aktionen in diesem Jahr stellten bisher ein so genanntes Latenight-Shopping am 10.06.2010 dar, das in Verbindung mit einem Grillfest im Rahmen der Feierlichkeiten zum 40jährigen Bestehen von toom, organisiert wurde und das Public Viewing während der Fußball-WM in der Zeit vom 11. Juni bis 11. Juli. Erstmals konnte, insbesondere durch die Unterstützung der Stadt Offenbach und dem Engagement des Centermanagers Herrn Relic ein derartiges Großereignis in Offenbach live auf einer 25 m² großen LED-Leinwand für Tausende von Fans abgehalten werden.

Unter Mitwirkung der Hyundai Motor Deutschland GmbH, die als Hauptsponsor einen wesentlichen Teil der immensen Kosten übernommen hat, wurden die Veranstaltungen von der Werbegemeinschaft des RING CENTER mitfinanziert und organisiert. Neben Hamburg, Dresden und Dortmund war das RING CENTER der einzige Fan Park in Deutschland für ein Public Viewing, das von Hyundai gesponsert wurde.

Bis zu 10.000 Fans konnten gleichzeitig auf einer abgegrenzten Freifläche auf dem Parkplatz die Spiele der WM live verfolgen. Die Moderation der Live-Berichterstattungen und das Rahmenprogramm hat der örtliche Radiosender FFH übernommen. Aufgrund der hervorragenden Organisation und Planung kam es während der Übertragungen zu keinerlei Zwischenfällen oder Ausschreitungen. Die Imagewirkung dieses Großereignisses für das RING CENTER, über das die örtliche Presse vier Wochen lang berichtete, kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Einen Eindruck gibt das folgende Foto wieder.



Mietverhältnisse Takko, dm, Woolworth und Mannert / best asia AG

a) Takko

Wie im letzten Geschäftsbericht erläutert wurde, hat der Mieter von seinem Kündigungsrecht frühzeitig Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft bereits im Januar 2009 darüber unterrichtet, dass der Mietvertrag über den 31.12.2009 hinaus nicht verlängert wird. Der Grund hierfür war, dass Takko sein Sortiment in den letzten Jahren so gestrafft hat, dass die angemietete Fläche von 955 m² für sein Warenangebot eigentlich zu groß geworden ist. Wirtschaftlich gesehen wäre daher ein Verbleib im RING CENTER nur dann akzeptabel gewesen, wenn entweder eine kleinere Fläche zur Verfügung gestanden hätte oder sich der Mietpreis entsprechend reduzieren würde.

Auf die zuletzt genannte Alternative wurde nicht eingegangen, sondern es wurden in Zusammenarbeit mit einem renommierten Makler zahlreiche andere Interessenten angesprochen, die für eine Anmietung in Frage gekommen sind.

Neben Textilfilialisten, welche die durch den Auszug von Vögele und Takko entstehende Angebotslücke schließen sollten, wurde dabei insbesondere mit Filialisten aus den Branchen verhandelt, die nach den Ergebnissen einer Kundenbefragung im RING CENTER am meisten fehlen. Hierbei handelte es sich insbesondere um eine Buchhandlung und ein Sportgeschäft.

Das Interesse an einer Anmietung der Takko Fläche war zwar breit gestreut, jedoch nicht zu dem aufgerufenen Mietpreis. Verantwortlich hierfür ist die Zurückhaltung bei der Expansion wegen der ungewissen Perspektiven im Handel trotz des hervorragenden Standorts.

Als sich deshalb im Laufe des Jahres 2009 abzeichnete, dass keiner der möglichen Nachmieter bereit war, die bisher mit Takko vereinbarten Konditionen zu akzeptieren und ein Mietverhältnis mit einer Laufzeit von 5 – 10 Jahren einzugehen, hat sich die Geschäftsführung entschlossen, das Angebot von Takko über eine Verlängerung des Mietvertrages um 13 Monate bis 31.01.2011 anzunehmen. Allerdings war dieses Angebot damit verbunden, die monatliche Miete um € [REDACTED] auf € [REDACTED] zu senken. Ziel von Takko war es dabei, die künftige Entwicklung mit der Neueröffnung der erweiterten Apotheke als unmittelbarem Nachbarn abwarten und von der Schließung von Vögele als direktem Mitbewerber profitieren zu können.

Hingegen ging die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft davon aus, dass es gelingen würde, im Zuge der Neueröffnung der beiden oben genannten Publikumsmagneten doch noch einen Interessenten zu finden, der bereit war, die Fläche von Takko zu auskömmlichen Konditionen zu übernehmen. Nachdem mit nahezu 50 möglichen Mietern direkt oder indirekt über den beauftragten Makler Kontakt aufgenommen wurde, zeigten sich im Frühjahr dieses Jahres drei mögliche Alternativen auf, die nachstehend beschrieben sind.

- Erweiterung der Mietfläche und anschließende Teilung der Fläche in 349 m² bzw. 673 m² für zwei Textilfilialisten
- Vermietung an einen Textilfilialisten zu einer Miete von € [REDACTED]/m²
- Weitervermietung an Takko zu € [REDACTED]/m² in Verbindung mit einem Zuschuss für Modernisierungsmaßnahmen

Bei der ersten Alternative wäre eine Erweiterung der bisherigen Fläche von Takko auf der gesamten Länge durch das Versetzen der Wand zum Nachbarn Reno hin erforderlich gewesen, damit die von den beiden Interessenten verlangte Schaufensterbreite erreicht worden

wäre. Die Zustimmung von Reno lag vor. Obwohl die beiden Interessenten ideal das bisherige Angebot im textilen Bereich ergänzt hätten, war diese Variante nicht die erste Wahl, weil die Umbaukosten – abgesehen von den Unannehmlichkeiten für den Geschäftsbetrieb – mit einem Betrag in Höhe von T€ [] – T€ [] veranschlagt wurden.

Die zweite Möglichkeit bestand darin, den Laden an einen namhaften Textilfilialisten zu einer Miete von lediglich € 10,00/m² zu vermieten, wobei ebenfalls nicht unerhebliche Renovierungsarbeiten erforderlich gewesen wären.

Schließlich hat sich die Geschäftsführung unter Abwägung aller Argumente dafür entschieden, Takko einen neuen 10-Jahresvertrag mit einer Miete von € []/m² anzubieten, der außerdem mit einem Zuschuss zu geplanten Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ [] verbunden war.

Takko ist auf dieses Angebot eingegangen, so dass ein neuer Mietvertrag mit einer Laufzeit bis zum 31.01.2021 zu ansonsten unveränderten Konditionen abgeschlossen werden konnte. Vor dem Hintergrund, dass damit das insgesamt für 2010 eingeplante Budget von T€ 511,3 für eine Großreparatur bzw. Revitalisierungsmaßnahmen auch unter Einbeziehung des 2009 an Staples gezahlten Betrages nur in Höhe von T€ [] ausgeschöpft wurde, ist dieser neue Mietvertrag als wirtschaftlicher Erfolg zu werten.

Einerseits wird mit einem langjährigen Vertragspartner ein in jeder Hinsicht tadelloses Mietverhältnis langfristig fortgesetzt, andererseits hält sich der Baukostenzuschuss in dem kalkulierten Rahmen.

b) dm

An dieser Stelle wurde im letzten Geschäftsbericht über den Abschluss des Mietvertrages mit der dm-drogerie markt GmbH + Co. KG berichtet. Das Mietverhältnis begann am 01.01.2010, so dass nach dem Auszug von Vögele Ende 2009 kein Mietausfall entstanden ist. Da die geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen einen Eingriff in die brandschutztechnischen Einrichtungen nach sich zog, war der Mieter auf die Erteilung einer Baugenehmigung angewiesen.

Obwohl es sich um keine gravierende Nutzungsänderung handelte, wurden von der Baubehörde Nachweise verlangt, deren Beibringung erhebliche Zeit in Anspruch genommen hat. Erst nachdem dm im April auf das Angebot des Centermanagers, Herr Relic, eingegangen ist, sich beim Baugenehmigungsverfahren unterstützen zu lassen, wurde die Baugenehmigung kurzfristig erteilt. Die Eröffnung der neuen Filiale, die insbesondere durch die breit angelegten Gänge und die Beleuchtung besticht, erfolgte dann am 28.06.2010. Nach bisherigen Erkenntnissen wird der neue Drogeriemarkt sehr gut vom Publikum angenommen und stellt eine Bereicherung des RING CENTER dar.

c) Woolworth

Im letzten Geschäftsbericht wurde darüber berichtet, dass die DWW Woolworth Deutschland GmbH & Co. KG wegen Zahlungsschwierigkeiten am 14.04.2009 Insolvenz angemeldet hat. Das Insolvenzverfahren wurde am 01.07.2009 eröffnet. Die Hauptaufgabe des Insolvenzverwalters bestand darin, herauszufinden, welche Standorte nach den vorliegenden wirtschaftlichen Rahmendaten von einem neuen Investor fortgeführt werden können. Hierzu wurden zunächst Verhandlungen mit allen Vermietern geführt.

Da bekannt war, dass die Filiale im RING CENTER zu einer der umsatzstärksten in Deutschland zählt, wurde dem Insolvenzverwalter klar gemacht, dass einer Fortführung des Mietverhältnisses nur zu den bisherigen Konditionen zugestimmt werden würde und vom neuen Mieter etwaige Mietausfälle, die im Zuge der Insolvenz entstanden sind, mit übernommen würden.

Schließlich stellte sich heraus, dass von einst 310 Filialen etwa die Hälfte geschlossen werden müssen. Die verbleibenden überlebensfähigen Filialen, also auch diejenige im RING CENTER, wurden auf ein neues Geschäftsmodell umgestellt, das sich durch breitere Gänge, Regale in Längsausrichtung, ein neues Kundenleitsystem und eine Reduzierung der Artikel von 50.000 auf 30.000 auszeichnete.

Das Mietverhältnis im RING CENTER wurde zwar bereits im November 2009 auf eine neu gegründete Gesellschaft übergeleitet, die mit Wirkung ab 01.04.2010 einen neuen 10-Jahresvertrag eingegangen ist. Jedoch zogen sich die Verhandlungen des Insolvenzverwalters mit einem möglichen Käufer derart in die Länge, dass zunächst der Stichtag 01.04.2010 durch den 01.07.2010 ersetzt werden musste und schließlich der gesamte Mietvertrag am 29.04.2010, einen Tag vor Fristablauf, außerordentlich gekündigt wurde.

Die intensiven Bemühungen des Insolvenzverwalters, die verbliebenen 162 Filialen über den 30.06.2010 hinaus fortzuführen, sind dann schließlich im Juni doch noch erfolgreich gewesen. Ein Erwerberkonsortium aus dem Gesellschafterkreis von Takko, Tengelmann, KiK und TEDI hat letztendlich das Geschäft der Discount-Warenhauskette von Woolworth übernommen. Als dann noch das Bundeskartellamt seine Zustimmung zur Übernahme erteilt hat, konnte im Juni ein [REDACTED] mit der neu gegründeten WOWO Handelsgesellschaft mbH geschlossen werden, die über ein Stammkapital von € [REDACTED] verfügt.

Die neuen Eigentümer hatten sich jedoch zum Ziel gesetzt, die bisher ausgehandelten Konditionen zu Lasten der Vermieter nachzubessern. Es handelte sich dabei um 80 verschiedene so genannte Drittvermieter und den Hauptvermieter, die Cerberus-Gruppe. Insgesamt hat die WOWO Handelsgesellschaft mbH mit den Vermietern von 158 Filialen eine Einigung über die Mietkonditionen erzielen können. Lediglich bei vier Standorten kam keine Übereinkunft zustande.

[REDACTED]

Der neue Mietvertrag weist nunmehr ab dem Übergabestichtag 01.07.2010 eine Laufzeit von [REDACTED] Jahren auf. Zwischenzeitlich hat die WOWO Handelsgesellschaft mbH in Woolworth GmbH umfirmiert und ihren Sitz nach Unna verlegt.

Insgesamt betrachtet kann dieses Ergebnis als Erfolg gewertet werden, weil es gelungen ist, ein neues Mietverhältnis mit einer Gesellschaft zu gründen, die langfristig am Standort ein gutes Geschäftsfeld vorfinden wird und sich die Zugeständnisse, abgesehen von einer neu zu laufenden Indexvereinbarung, im kalkulierten Rahmen bewegen.

d) Renate und Peter Mannert / best asia AG

Im Laufe des Jahres 2009 haben die Eheleute Renate und Peter Mannert, die das Lotto/Toto- und Zeitschriftengeschäft zum 01.06.2008 von Frau Pralle übernommen haben, den

Wunsch geäußert, in einen größeren Laden umzuziehen. Für eine Anmietung dieser Fläche bewarben sich zahlreiche Interessenten, wie zum Beispiel ein Geschäft für Brautmoden, ein Vodafone-Shop oder ein Quelle-Shop, die zudem bereit waren, eine höhere Miete zu bezahlen.

Schließlich wurde aber dem Betreiber eines asiatischen Restaurants, das unter best asia AG firmiert, der Vorzug vor allen anderen Interessenten gegeben, weil er ein durchdachtes Konzept vorgelegt hat und über einen finanzstarken Partner verfügte, der bereit war, sämtliche Umbauarbeiten und die Einrichtung zu finanzieren. Zudem oblag es dem Mieter, sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen auf eigene Kosten selbst einzuholen und schließlich wurde ein Mietzins angeboten,

Das Mietverhältnis mit der best asia AG weist eine Laufzeit von 10 Jahren auf und begann am 01.11.2009. Zeitgleich wurde der Mietvertrag mit den Eheleuten Mannert vorzeitig aufgehoben.

Das ansprechende Erscheinungsbild des asiatischen Restaurants wertet diese Lage im RING CENTER neben dem vor kurzem eröffneten Drogeriemarkt von dm stark auf, so dass der Mieterwechsel nicht nur wirtschaftlich ein voller Erfolg war. Die Eheleute Mannert betreiben ihren Laden jetzt auf der ehemaligen Fläche von Modeschmuck Bijou Venus als Untermieter von REWE, wobei sie ihren Geschäftszweig um ausgesuchte Tabakwaren und hochwertige Whisky-Sorten erweitert haben. Durch seine offene Eingangsgestaltung wirkt der Laden nun wesentlich einladender als auf der bisherigen Fläche.

Fazit:

Für die Qualität und Etablierung des RING CENTER spricht nach 10 Jahren Geschäftsbetrieb, dass es mit Takko als letztem Mieter gelungen ist, in einer schwierigen Zeit sämtliche nach 10 Jahren auslaufenden Mietverträge zu verlängern oder frei gewordene Flächen neu zu vermieten.

so dass die Mieteinnahmen langfristig gesichert werden konnten. Bei Frisör Klier hat der Mieter bekanntlich durch die Wahrnehmung seines Optionsrecht den Mietvertrag vorzeitig um verlängert, während mit Reno eine Verlängerung des Mietvertrages um Jahre vereinbart wurde.

Dabei konnten mit Ausnahme von Takko und der best asia AG bei allen anderen Mietverhältnissen die gleichen Miethöhen fortgeschrieben werden. Bei Takko beträgt der monatliche Mindererlös € der durch die bessere Nachvermietung des Lotto/Toto-Geschäfts an die best asia AG überkompensiert wurde. Per Saldo ergeben sich also Mieterlöse, die pro Monat um € über den bisher vereinbarten liegen.

Zudem wurde das für Jahr 2010 zur Verfügung stehende Budget für Revitalisierungsmaßnahmen von T€ 511,3 bei weitem noch nicht ausgeschöpft, so dass ein erheblicher Betrag für künftige Maßnahmen zur Verfügung steht.

Eine aktuelle Mieterübersicht kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Mieter	Fläche	Laufzeit	Miete/m ²	Miete
	m ²	bis	Monat EUR	Monat EUR
Frisör Klier GmbH				
best asia AG				
Takko Holding GmbH *				
Reno Schuhzentrum GmbH				
dm-drogerie markt GmbH + Co. KG				
Werbegemeinschaft RING CENTER				
Staples (Deutschland) GmbH				
Woolworth GmbH				
REWE Hauptfläche				
REWE Büro, Lager und Wertstatt				
SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG				
Summe:				

* Die angegebene Miete gilt ab 01.02.2011

Wirtschaftliche Entwicklung des Hauptmieters, der REWE Großflächengesellschaft mbH

Wie in jedem Geschäftsbericht wird an dieser Stelle über die wirtschaftliche Entwicklung der REWE Handelsgruppe berichtet, weil deren Tochterunternehmen, die REWE Großflächengesellschaft mbH als Hauptmieter 76 % der Mieterlöse erbringt.

Die REWE Handelsgruppe kann trotz der wirtschaftlich widrigen Umstände auf ein erfolgreiches Jahr 2009 zurückblicken. Während der Umsatz mit € 50,9 Mrd. deutlich die 50 Mrd.-Euro-Marke übersprungen hat, wurde trotz fehlender Sondereffekte aus Übernahmen ein Ergebnis in der Größenordnung des Vorjahres von € 708 Mio. erzielt.

Die Anzahl der Märkte in Europa erhöhte sich um 5 % auf 15.453. Die Steigerung in Deutschland fiel dabei mit 5,6 % höher als die im Ausland mit 3,6 %. Insgesamt waren bei der REWE Gruppe europaweit 326.000 Personen beschäftigt, 2 % mehr als im Vorjahr. Wie der Vorstandsvorsitzende auf der Bilanzpressekonferenz berichtete, wird die gute Gesamtentwicklung auf das organisierte Wachstum und wohlüberlegte Akquisitionen im In- und Ausland sowie auf Investitionen von rund € 1,4 Mrd. zurückgeführt.

Trotz eines nominalen Umsatzrückgangs im Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2009 von 1,8 % war die erfreulichste Entwicklung beim nationalen Vollsortiment mit einem Zuwachs von 5,9 % zu verzeichnen. Auch die Discount-Tochter Penny konnte gegen den Trend den Umsatz europaweit um 8 % steigern. Mit verantwortlich war hierfür auch die Integration der 328 Filialen von Plus, die früher zur Tengelmann-Gruppe gehörten. Auch die Fachmärkte mit den toom Baumärkten und dem Elektronikfachmarkt ProMarkt konnten entgegen dem allgemeinen Trend um 2 % zulegen, während die Touristiksparte so stark gewachsen ist, dass sie zur Nummer zwei unter den deutschen Reiseunternehmen aufgestiegen ist.

Trotz der anziehenden Konjunktur und der vergleichsweise niedrigeren Arbeitslosigkeit sind die Erwartungen des Einzelhandels für 2010 gedämpft. An seiner eingeschlagenen Expansionsstrategie will der REWE Konzern jedoch festhalten, wobei bei den Investitionen auf aktuelle Entwicklungen flexibel reagiert werden soll.

**Bericht über die Beiratssitzung
der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt RING CENTER Offenbach KG
am 28.06.2010**

Teilnehmer:

Herr Dr. Peter Kryst	Beiratsmitglied
Herr Hans Rebhan	Beiratsmitglied
Herr Heinrich H. Seltenreich	Beiratsmitglied
Herr Michael Relic	Centermanager des RING CENTER
Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH
Herr Wolfgang Metschnabl	Fondsmanager der ILG Fonds GmbH

Zunächst informiert Herr Hauch den Beirat darüber, dass Herr Relic seit 01.05.2010 von einer Tochtergesellschaft der ILG übernommen wurde und nicht mehr bei REWE angestellt ist. Wegen ständig steigender Arbeitsbelastung war die bisherige Tätigkeit von Herrn Relic als Centermanager des RING CENTER mit seiner gleichzeitigen Funktion als Marktleiter des toom-Verbrauchermarkts nicht mehr zu vereinbaren. Man hat sich daher mit REWE darauf verständigt, den Leistungsumfang des Centermanagers aus dem gemeinsamen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Centerverwaltung herauszunehmen, ohne dass es hierdurch für die Fondsgesellschaft zu Mehrbelastungen kommt.

Insbesondere die zahlreichen Aktivitäten innerhalb der Werbegemeinschaft, die neuerdings über ein Budget von rund € 400.000 verfügt, und die wachsende Konkurrenz im Umfeld des RING CENTER durch Discounter, wie ALDI, Lidl und Penny, Vollsortimenter wie den neuen Edeka-Markt in der Mühlheimer Straße oder das Komm-Center in der Offenbacher Innenstadt bedingen, dass sich Herr Relic voll auf seine Tätigkeit als Centermanager konzentrieren muss.

Entgegen dem gewohnten Procedere kommt Herr Hauch zunächst auf die Vermietungssituation zu sprechen. So ist es der Geschäftsführung zwischenzeitlich gelungen, sämtliche nach 10 Jahren auslaufende Mietverträge zu verlängern. Zuletzt wurde hierbei mit Takko eine Einigung über einen neuen Jahresvertrag erzielt. Herr Hauch machte hier plausibel, dass alle anderen Alternativen, wie zum Beispiel auch eine Aufteilung der Mietfläche in Verbindung mit einer Erweiterung in Richtung des benachbarten Mieters Reno, aus wirtschaftlichen Gründen verworfen wurden.

Zum Insolvenzfall Woolworth erklärte Herr Hauch, dass es erst vor kurzem gelungen sei, einen finanzkräftigen Investor zu finden, der sich bereiterklärt hat, 162 der ehemals über 300 Woolworth-Filialen fortzuführen. Es handelt sich dabei um eine Gesellschaft, die sich im Besitz der Tengemann-Gruppe und der Unternehmerfamilie Heinig befindet und mit einem Kapital von € [REDACTED] ausgestattet ist. Sämtliche in den letzten 12 Monaten geführte Verhandlungen mit anderen Betreibern seinen hingegen gescheitert.

Vom Insolvenzverwalter wurde dabei Wert darauf gelegt, nicht nur möglichst viele Filialen und damit Arbeitsplätze zu erhalten, sondern auch eine Einigung mit den Vermietern bezüglich deren Vorstellungen hinsichtlich der Verlängerung der Mietverträge zu erzielen.

Dabei wurde von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft schon zu einem frühen Zeitpunkt, nämlich im Mai 2009 zu verstehen gegeben, dass man hinsichtlich der Miethöhe zu keinen Zugeständnissen bereit sei, weil man an Hand der vorliegenden Umsatzzahlen beurteilen konnte, dass die Filiale im RING CENTER zu den umsatzstärksten gehört.

Schließlich konnte vor kurzem mit der neu gegründeten WOWO Handelsgesellschaft mbH ein neuer Jahresmietvertrag abgeschlossen werden, wobei man sich auf eine Überleitung des bisherigen Mietvertrages mit Woolworth einigen konnte. Erwartungsgemäß war jedoch nicht durchzusetzen, dass der neue Mieter für den durch die Insolvenz entstandenen Mietausfall, nämlich der Miete für April 2009, aufkommt. Mietbeginn ist der 01.07.2010.

Erfreulicherweise ergeben sich nach dem Abschluss aller neuen Mietverträge bzw. Mietvertragsverlängerungen insgesamt etwas höhere Mieterlöse als bisher. Denn die Takko zugestandene Mietreduktion wurde durch die Neuvermietung der Fläche des ehemaligen Zeitschriften- bzw. Lotto/Toto-Geschäfts an die best asia AG, einem Restaurant mit ausgewählter asiatischer Küche mehr als wettgemacht.

Per Saldo hat sich aus der laufenden Rechnung 2009 nur eine Unterdeckung von T€ 242,4 ergeben, nachdem man zum Zeitpunkt der letzten Beiratssitzung im August 2009 noch davon ausgegangen war, dass diese um rund T€ 90 höher ausfällt. Trotz weiter zurückgehender Zinssätze im Festgeldbereich, die ein höheres Einnahmefizit zur Folge hatten, wurde die negative Abweichung bei den Zinseinnahmen durch die Realisierung von Kursgewinnen aus der Veräußerung von Wertpapieren verringert.

Durch die ab 01.11.2009 wirksame und im Vorfeld mit dem Beirat abgestimmte Neukonditionierung der Darlehen bei der Westdeutschen Immobilienbank ergab sich bereits eine Einsparung bei der Annuität in Höhe von T€ 27,2.

Etwas höhere Ausgaben für Reparaturen wurden durch höhere Einsparungen bei den Nebenkosten überkompensiert. Wie in den Vorjahren ergaben sich hier insbesondere wieder Einsparungen bei den Positionen Grundsteuer und Versicherung, weil zum einen die kalkulierte Erhöhung des Hebesatzes bei der Grundsteuer ausgeblieben ist und zum anderen die Versicherungsprämien trotz höherer Schadensquoten nahezu unverändert geblieben sind.

Aus der Zahlung des Generalübernehmers über die Abgeltung von Gewährleistungsansprüchen wurden im Berichtsjahr T€ 18,4 für Mängelbeseitigungsmaßnahmen aufgewendet. Bei einer isolierten Betrachtung der Vereinbarung über die verhandelte Kaufpreiskürzung als Abgeltung für vorgetragene Baumängel verbleibt jedoch immer noch ein positiver Wert von T€ 501,5.

Vorlaufkosten für die geplante Erweiterungsmaßnahme des RING CENTER fielen in Höhe von T€ 23,1 an.

Zusammen mit der Liquiditätsminderung aus der laufenden Rechnung 2009 in Höhe von T€ 242,4 ergab sich eine Unterdeckung T€ 283,9, die durch die Ausschüttungskürzung von 6,3 % auf 6,0 % (= T€ 98,8) und einen Rückgriff auf die Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 185,1 finanziert wurde.

Gegenüber dem Vorjahr (+ T€ 487,6) liegt aber die Liquiditätsreserve immer noch um **T€ 302,5** über Prospektwert.

Gegenüber der Prospektvorgabe liegen bei der Kapitalbindung kaum nennenswerte Abweichungen vor, so dass Herr Hauch von einer Punktlandung sprechen konnte. Die um 0,55 % niedrigeren Ausschüttungen - bezogen auf eine Beteiligung von DM 100.000 zzgl. Agio also € 51.129,19 - wurden durch niedrigere steuerliche Gewinne wettgemacht, so dass sich bei Steuersätzen von 40 bzw. 50 % eine geringfügig positive und bei einem Steuersatz von 30 % eine geringfügig negative Differenz vom Sollwert ergibt.

Für das laufende Jahr geht Herr Hauch von einer weiter steigenden Abweichung bei den Einnahmen von der Prospektvorgabe aus. Zwar sind im Jahr 2010 keine Mieterhöhungen kalkuliert. Weil sich aber die zum 01.03./01.08.2009 bei allen Mietern außer Frick kalkulierten Mieterhöhungen jetzt auf das gesamttes Jahr beziehen, erhöht sich die Sollvorgabe. Die tatsächlichen Mieteinnahmen werden durch die vorübergehend reduzierte Miete von Takko und die erforderliche Abschreibung der Miete für April 2009 von Woolworth unter dem Vorjahreswert liegen.

Bei den Zinseinnahmen rechnet die Geschäftsführung ebenfalls mit einem deutlichen Rückgang der Einnahmen, der in erster Linie auf die historisch niedrigen Festgeldzinsen, die derzeit durchschnittlich bei 0,5 % p. a. liegen, zurückgeführt wird. Hier stellt Herr Hauch zur Diskussion, die durch Kursteigerungen bei den Wertpapieren entstandenen stillen Reserven von rund T€ 116 zu heben, um das Einnahmefizit zu reduzieren. Als alternative Anlage werden von der depotführenden Bank in Luxemburg französische Pfandbriefe erstklassiger Bonität mit einer Laufzeit von 8 – 10 Jahren angeboten.

Die Wertpapiere weisen je nach Laufzeit eine Rendite von bis zu 3,44 % auf, die derzeit auf dem deutschen Markt nicht mehr zu erzielen ist. Nach Vorlage einer entsprechenden Berechnung, die von steigenden Zinsen in den nächsten Jahren ausgeht, wird sich der Beirat in Abstimmung mit der Geschäftsführung kurzfristig entscheiden, ob die Kursgewinne realisiert werden sollen oder nicht.

Aus der Neukonditionierung der Darlehen mit einem Zinssatz von 2,6 % p. a. für den Zeitraum vom 01.11.2009 – 30.12.2013 bzw. 5,81 % p. a. für den Zeitraum 01.01.2014 – 30.12.2018 resultiert eine Einsparung im Jahr 2010 in Höhe von T€ 291,9.



An dieser Stelle erläuterte Herr Hauch an Hand einer Übersicht, dass sich seit Eröffnung des RING CENTER im Jahr 1999 jedes Jahr im Vergleich zur Kalkulation Einsparungen bei den Reparaturaufwendungen ergeben haben, die sich mittlerweile auf T€ 389,5 summierten.



Im Rahmen einer kurzen Präsentation berichtete Herr Relic zunächst über den großen Erfolg der 10-Jahresfeier des RING CENTER mit dem Höhepunkt am Feiertag, den 03.10.2009. Mit über 35.000 Besuchern, Rekordumsätzen in den Ladengeschäften und einem Feuerwerk, von dem man in Offenbach noch lange sprechen wird, stellte das Fest einen eindrucksvollen Imagegewinn für das RING CENTER dar.

Einen weiteres Highlight im RING CENTER stellt sicherlich das erstmals in Offenbach stattfindende Public Viewing zur Fußball-WM in Südafrika auf einem Teil des Parkplatzes dar, das von Hyundai und der Stadt Offenbach mit unterstützt wird. Zudem fand vor kurzem im Rahmen der Feierlichkeiten zum 40-jährigen Bestehen von toom eine Grillmeisterschaft mit Latenight Shopping bis 24.00 Uhr statt.

Beim obligatorischen Rundgang durch das Objekt konnten sich die Beiräte ein Bild von den von Herrn Relic angesprochenen Umbaumaßnahmen im toom-Verbrauchermarkt und den letzten Neuvermietungen in der Shop-Zone machen. Gerade heute eröffnete dm seine neue Filiale in der ehemaligen Vögele-Fläche. Obwohl die Mieträume bereits zum 01.01.2010 übernommen wurden, hätten die Umbauarbeiten nach Aussage von Herrn Relic so viel Zeit in Anspruch genommen, weil der Mieter erst recht spät die Hilfe des Centermanagements in Bezug auf die Erteilung der Baugenehmigung in Anspruch genommen hat. Der Laden zeichnet sich durch breite Gänge, große Übersichtlichkeit und ein sehr gutes Beleuchtungskonzept aus.

Bei der Besichtigung der neuen Apotheke, die aus einer ehemaligen Fläche des toom-Verbrauchermarkts hervorging und mit m² bundesweit zu einer der größten zählt, berichtete die geschäftsführende Apothekerin von einer guten Umsatzentwicklung. Einen besonderen Eindruck hinterließ bei den Beiräten die vollautomatische Roboteranlage mit chaotischen - sprich variablen - Lagerplätzen, die zuverlässig die Beschickung und die Entnahme aller Medikamente aus dem Lager gewährleistet.

Das vor kurzem neu eröffnete Optikergeschäft des Filialisten Apollo Optik rundet das Gesundheitsangebot der gegenüber liegenden Apotheke mit seiner kosmetischen Abteilung, einer Parfümerie und einem Nagelpflegestudio ab. Durch das neue asiatische Restaurant an Stelle des früheren Zeitschriftenladens des Ehepaars Mannert, das eine Fläche in der Shop-Zone von toom übernommen hat, wird dieser Bereich am Haupteingang A weiter aufgewertet.

Als weitere neue Mieter beleben die Textilfilialisten CBR Companies mit den Marken CECIL, Street One und One Touch und Ernsting's Family die Mall. Daneben hat ein Blumengeschäft, das bereits mit einem Außenverkauf seit längerer Zeit im RING CENTER etabliert ist, einen Teilbereich der früheren Apothekenfläche übernommen und der Schuh- und Schlüsseldienst hat durch den Umzug in eine gegenüber liegende Fläche einerseits sein Angebot auf hochwertige Markenschuhe erweitern können und gleichzeitig der Brezelbäckerei Ditsch Gelegenheit gegeben, neben ihrer Verkaufstheke eine Cafeteria einzurichten. Nach Angaben

III. Bericht über die Beiratssitzung vom 28.06.2010



von Herrn Relic ist in diesem Jahr eine umfassende Renovierung der Kundentoiletten und die komplette Neugestaltung der Ruheinseln in der Mall geplant.

Abschließend möchten die Beiräte erneut ihre vollste Zufriedenheit mit der Arbeit der Geschäftsführung und der Fondsverwaltung zum Ausdruck bringen.

Dr. Peter Kryst

Hans Rebhan

Heinrich H. Seltenreich

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 46,15 % beteiligt. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gem. § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	30.625	
abzüglich Stimmenthaltungen	198	
= abgegebene Stimmen:	30.427	
davon		
genehmigt:	30.427	100,00
nicht genehmigt:	0	0,00

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2008 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	30.625	30.625
abzüglich Stimmenthaltungen	589	281
= abgegebene Stimmen:	30.036	30.344
davon		
genehmigt:	29.774	99,13
nicht genehmigt:	262	0,87

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2009 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	30.625	
abzüglich Stimmenthaltungen	281	
= abgegebene Stimmen:	30.344	
davon		
genehmigt:	30.344	100,00
nicht genehmigt:	0	0,00

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2008 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	30.625	
abzüglich Stimmenthaltungen	281	
= abgegebene Stimmen:		
davon	30.344	
genehmigt:	30.344	100,00
nicht genehmigt:	0	0,00

Damit wurde dem Beirat Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2008 erteilt.

1. Bilanz zum 31.12.2009

AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen		52.331.431,03	53.787
II. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		3.226.963,00	1.440
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	388.681,23		232
2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>662.508,73</u>	1.051.189,96	2.016
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		17,62	0
		<u>56.609.601,61</u>	<u>57.475</u>

			PASSIVA	
	€	€	Vorjahr T€	
A. EIGENKAPITAL				
1. Komplementärkapital	306.775,13		307	
2. Kommanditkapital	32.298.308,13		32.298	
3. Kapitalrücklage (Agio)	1.450.023,78		1.450	
	<u>34.055.107,04</u>			
4. Ausschüttungen	- 20.862.080,39		- 18.886	
5. sonstige Einnahmen	- 16.432,01		- 16	
6. Bilanzverlust	- 1.959.360,46	11.217.234,18	- 3.747	
B. RÜCKSTELLUNGEN				
Sonstige Rückstellungen		8.102,00	5	
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
€ 700.130,25	44.884.398,77		45.559	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
€ 362.340,10	362.340,10		355	
3. sonstige Verbindlichkeiten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
€ 137.526,56	<u>137.526,56</u>	45.384.265,43	127	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		0,00	23	
		<u>56.609.601,61</u>	<u>57.475</u>	

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2009

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	5.956.083,98	5.810
2. sonstige betriebliche Erträge	111.717,41	16
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.479.840,00	- 1.571
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.383.797,69	- 1.261
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	115.357,51	172
6. sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>1.453.880,36</u>	- <u>1.500</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.865.640,85	1.666
8. sonstige Steuern	- <u>78.286,56</u>	- <u>78</u>
9. Jahresüberschuss	1.787.354,29	1.588
10. Verlustvortrag	- <u>3.746.714,75</u>	<u>5.335</u>
11. Bilanzverlust	- 1.959.360,46 =====	- 3.747 =====

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2009 €	zum 31.12.2009 €	
Erträge				
Umsatzerlöse	5.956.083,98	13.196,38 -	117.945,94	5.851.334,42
Zinsen und ähnliche Erträge	115.357,51	49.045,41 -	76.623,27	87.779,65
Sonstige Erträge	111.717,41	1.022,68 -	100.880,11	11.859,98
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	2.511,62	1.101.136,67	1.103.648,29
	<u>6.183.158,90</u>	<u>65.776,09</u>	<u>805.687,35</u>	<u>7.054.622,34</u>
Aufwendungen				
Abschreibungen auf Sachan- lagen	1.479.840,00	0,00	0,00	1.479.840,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.453.880,36	0,00	0,00	1.453.880,36
Grundsteuer	78.286,56	0,00	0,00	78.286,56
Sonstige Aufwendungen	1.383.797,69	302.615,25 -	294.386,98	1.392.025,96
bezahlte Vorsteuer	0,00	10.426,28	234.467,56	244.893,84
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	84.980,11	789.172,91	874.153,02
	<u>4.395.804,61</u>	<u>398.021,64</u>	<u>729.253,49</u>	<u>5.523.079,74</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>1.787.354,29</u>			
		-	<u>332.245,55</u>	<u>76.433,86</u>
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>1.531.542,60</u>

4. Bestätigungsvermerk 2009

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009 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 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 14. Mai 2010




(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

	1999			2000		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang				102	148	46
1. Investitionsphase						
Ausgaben	85.549	85.555	- 6	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	1.032	1.063	31	4.632	4.756	124
./. Summe Ausgaben	- 207	- 186	21	- 2.468	- 2.435	33
Zwischensumme				2.266	2.469	203
Ausschüttung				2.009	2.009	0
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	3	- 3
= Liquiditätsreserve Jahresende	102	148	46	257	457	200

	2001			2002		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	257	457	200	414	661	247
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.637	4.689	52	4.641	4.608	- 33
./. Summe Ausgaben	- 2.471	- 2.475	- 4	- 2.474	- 2.417	57
Zwischensumme	2.423	2.671	248	2.581	2.852	271
Ausschüttung	2.009	2.009	0	2.009	2.223	- 214
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	1	- 1	0	0	0
= Liquiditätsreserve Jahresende	414	661	247	572	629	57

	2003			2004		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abwei- chung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abwei- chung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	571	628	57	808	867	59
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	0	0	0	43	43
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.727	4.658	- 69	4.773	4.667	- 106
./. Summe Ausgaben	- 2.481	- 2.410	71	- 2.486	- 2.372	114
Zwischensumme	2.817	2.876	59	3.095	3.205	110
Ausschüttung	2.009	2.009	0	2.009	2.009	0
ZAst, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	1	- 1
= Liquiditätsreserve Jahresende	808	867	59	1.086	1.195	109

	2005			2006		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abwei- chung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abwei- chung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.086	1.195	109	1.311	1.980	669
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	561	561	0	- 36	- 36
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.794	4.674	- 120	5.049	4.742	- 307
./. Summe Ausgaben	- 2.560	- 2.441	119	- 2.572	- 2.443	129
Zwischensumme	3.320	3.989	669	3.788	4.243	455
Ausschüttung	2.009	2.009	0	2.075	1.976	99
ZAst, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	0	0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.311	1.980	669	1.713	2.267	554

	2007			2008		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.713	2.267	554	2.188	2.676	488
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	- 14	- 14	0	- 11	- 11
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	5.129	4.827	- 302	5.161	4.976	- 185
./. Summe Ausgaben	2.579	2.428	151	2.584	2.471	113
Zwischensumme	4.263	4.652	389	4.765	5.170	405
Ausschüttung	2.075	1.976	99	2.075	1.976	99
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	16	- 16
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.188	2.676	488	2.690	3.178	488

	2009			2010		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	2.690	3.178	488			
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	- 18	- 18			
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	5.448	5.097	- 351			
./. Summe Ausgaben	2.596	2.487	109			
Zwischensumme	2.852	2.610	242			
Ausschüttung	2.075	1.976	99			
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	24	- 24			
= Liquiditätsreserve Jahresende	3.467	3.770	303			

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von DM 100.000 (= € 51.129,19) zuzüglich 5 % Agio

Jahr	Ergebnis laut Prospekt	Ist –Ergebnis		Abweichung
		Gesellschaftsbeitritt		
		1998	1999	
	DM	DM	DM	
1998		- 47.524		
1999		0	- 44.060	
2000	-40.080	9.272	5.808	
2001	3.406	3.560	3.560	
2002	3.460	4.303	4.303	
2003	3.756	3.517	3.517	
2004	3.936	3.771	3.771	
2005	3.832	2.047	2.047	
2006	4.632	4.778	4.778	
2007	4.916	4.297	4.297	
2008	5.063	4.738	4.738	
2009	6.245	4.675	4.675	
Summe	- 834	- 2.566	- 2.566	- 1.732

Das Ergebnis laut Prospekt für die Jahre 1998-2000 wird wegen der unterschiedlichen Beitrittszeitpunkte und Ergebniszweisungen in diesen Jahren kumuliert für das Jahr 2000 angegeben.

Die Änderungen aufgrund der steuerlichen Außenprüfung für die Jahre 1999 bis 2002 sind in der oben stehenden Übersicht berücksichtigt. Wegen der unterschiedlichen Ergebniszweisung der verschiedenen Gesellschaftergruppen für die Jahre 1998-2000 sind die Änderungen dieser Jahre zusammengefasst im Jahr 2000 enthalten.

Die steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2003 bis 2006, die damit rechtskräftig veranlagt sind, ist abgeschlossen. Es ergab sich nur für das Jahr 2005 eine Änderung, die in der oben stehenden Tabelle berücksichtigt ist. Auf einen Anteil von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio entfällt ein Mehrergebnis in Höhe von DM 70.



Diese Fotos geben Eindrücke vom Public Viewing während der Fußball-WM 2010 wieder.



ILG 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