

Immobilienfonds 1 - 42

# Leistungsbilanz 2008





# Inhalt



## **Immobilienfonds der Norddeutschen Vermögen**

- 5 Der deutsche Immobilienmarkt
- 6 Bilanz für Kommanditisten

## **Aktuelle Immobilienfonds**

- 8 Immobilienfonds 31 Wohn- und Geschäftshaus Bad Oldesloe bis
- 10 Immobilienfonds EW 1 Euro Wert I

## **Abgeschlossene Immobilienfonds**

- 12 Immobilienfonds 1 SB-Warenhaus Lahnstein bis
- 18 Immobilienfonds 36 SB-Markt Salzgitter

Neben der vorliegenden Kurzfassung der Leistungsbilanz 2008 stellt Ihnen die Norddeutsche Vermögensanlage unter [www.norddeutsche.de](http://www.norddeutsche.de) die vollständige Leistungsbilanz 2008 im Internet als Download zur Verfügung. Selbstverständlich senden wir Ihnen diese auf Wunsch auch in gedruckter Form persönlich zu. Die vollständige Leistungsbilanz enthält neben den in der Kurzfassung aufgeführten Daten weitere Detailinformationen über die wirtschaftliche Entwicklung der bisher aufgelegten Immobilienfonds.



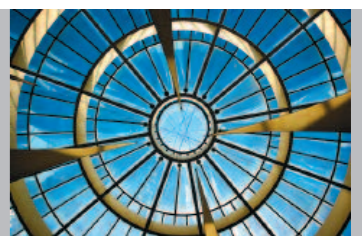
# Immobilienfonds der Norddeutschen Vermögen

## Der deutsche Immobilienmarkt

Der bundesweit registrierte Investmentumsatz in Gewerbeimmobilien lag 2008 mit rund 20,68 Mrd. EUR um 65 % unter dem Vorjahresniveau. Das stark gesunkene Transaktionsvolumen ist allerdings nur teilweise auf mangelndes Investoreninteresse und stärker auf momentan kaum vorhandene Finanzierungsmöglichkeiten zurückzuführen, die den Investmentmarkt in den letzten Monaten des Jahres 2008 fast zum Stillstand kommen ließen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch dieses Transaktionsvolumen im langfristigen Vergleich ein immer noch sehr gutes Ergebnis darstellt. In den 90er-Jahren und zu Beginn des neuen Jahrtausends lag der bundesweite Investmentumsatz in der Regel zwischen 5 und 10 Mrd. EUR. Aufgrund der seit einigen Jahren komplett veränderten und stark internationalisierten Investmentlandschaft wurden die Investmentumsätze innerhalb kürzester Zeit auf bis dahin unbekannte Niveaus katapultiert. An den sechs wichtigsten deutschen Investmentstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München wurden 9,25 Mrd., EUR und damit knapp 70 % weniger investiert als 2007. Neben den Investments in gewerbliche Immobilien wurde ein Transaktionsvolumen von ca. 6,67 Mrd. EUR in Wohnportfolios umgesetzt.

Den höchsten Anteil am Gesamtumsatz haben Einzelhandelsimmobilien mit 35 %, in die insgesamt rund 7,22 Mrd. EUR investiert wurden. Hiervon entfallen allerdings über 2 Mrd. EUR alleine auf den Verkauf eines Kaufhaus-Immobilien-Gesamtpaketes. Die 2007 noch führenden Büroobjekte landen mit einem Anteil von gut 33 % (6,9 Mrd. EUR) knapp dahinter auf Platz zwei. Einen im Vergleich zum Gesamtmarkt nur moderaten Rückgang mussten Logistikimmobilien verkraften, die mit gut 1,93 Mrd. EUR zum Ergebnis beitrugen. In alle übrigen Objektarten (u. a. Hotels-, Gewerbe-, Freizeit- und gemischt genutzte Immobilien) wurden rund 4,6 Mrd. EUR investiert. Der Anteil internationaler Anleger am Gesamtumsatz ist weiter gesunken und liegt bei gut 57 %, im Jahr 2007 waren es noch stolze 69 %.

Der in der zweiten Jahreshälfte 2007 eingeleitete Renditeanstieg hat sich fortgesetzt. Hiervon waren alle Marktsegmente unterschiedlich stark betroffen. Während er an B-Standorten und bei älteren Bestandsimmobilien teilweise sehr deutlich ausfiel, waren die Zuwächse bei Prime-Immobilien in Top-Lagen etwas moderater. Seit ihrem Tiefstand im zweiten Quartal 2007 sind die Netto-Spitzenrenditen für Core-Büroimmobilien um 50 bis 105 Basispunkte angestiegen und weisen mittlerweile an allen Standorten eine 5 vor dem Komma auf (München: 5,00 %, Hamburg: 5,10 %, Frankfurt: 5,15 %, Düsseldorf und Berlin: 5,30 %, Köln: 5,40 %). Damit liegen sie in den einzelnen Städten in etwa auf dem durchschnittlichen Niveau der vergangenen 20 Jahre. Da sich sowohl die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch die Finanzierungssituation weiterhin schwierig gestalten werden,



ist ein weiterer Anstieg der Renditen in diesem Jahr wahrscheinlich. Die aktuelle Diskussion um absehbare Renditeniveaus über 6 oder sogar 7 Prozent für Core-Objekte an den deutschen Top-Standorten ist aber unrealistisch. Auch der immer wieder herangezogene Vergleich etwa mit London und Paris hinkt, insbesondere, wenn man sich die historische Entwicklung und die sehr unterschiedliche Volatilität sowohl in Krisen- als auch in Boomzeiten anschaut.

Das gesamte Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien innerhalb der Big-Six-Standorte belief sich auf rund 9,25 Mrd. EUR und lag damit um knapp 70 % unter dem Vorjahresergebnis. Im langfristigen Zehnjahresvergleich ist dies immer noch der viertbeste jemals registrierte Umsatz und liegt nur knapp 5 % unter dem Transaktionsvolumen des Jahres 2005. Vom Gesamtumsatz entfallen nur noch 1,75 Mrd., EUR auf anteilig angesetzte Portfoliodeals, die 2007 noch mit 15,42 Mrd., EUR über die Hälfte zum Ergebnis beigetragen hatten. An den Big-Six-Standorten waren viele unterschiedliche Investoren aktiv, sodass die Anlegerstruktur relativ ausgeglichen war. Allein auf die ersten sechs Gruppen, Equity und Real Estate Fonds (knapp 19 %), Spezialfonds (rund 12 %), Immobilienunternehmen (fast 11 %), Immobilien AG's und offene Fonds (jeweils rund 10 %) sowie private Anleger (9,5 %), entfallen fast 70 % des Gesamtumsatzes. Als Verkäufer

traten vor allem zwei Investorengruppen in Erscheinung, die rund 50 % des Verkaufsvolumens stellten. Hierbei handelt es sich zum einen um Projektentwickler, die für etwa 2,47 Mrd. EUR Immobilien verkauften und zum anderen um Corporates, die zu 23 % am Gesamtumsatz beteiligt waren. Hierbei kommen einige große Transaktionen besonders zum Tragen. An den Big-Six-Standorten waren Büroimmobilien auch 2008 die wichtigste Anlageklasse. Rund 45 % des Umsatzes wurden hier investiert, gefolgt von Einzelhandelsobjekten, auf die ein Anteil von gut 25 % entfiel. Mit über 5 % waren Entwicklungsgrundstücke am Ergebnis beteiligt, die damit knapp vor Logistikdeals mit einem Anteil von fast 5 % lagen.

So wie sich die Situation in der Gesamtwirtschaft aktuell darstellt, lässt sich auch der Status Quo am deutschen Investmentmarkt zur Halbzeit des Jahres 2009 beschreiben. Es scheint eine „gefühlte“ Belebung der Investoreenseite zu geben, die sich bislang nur andeutungsweise in der Statistik widerspiegelt. Auf der einen Seite hat die Investorennachfrage auch nach etwas größeren Volumina wieder angezogen und dementsprechend steigt der Fremdfinanzierungsbedarf. Diesem Bedarf steht eine weiterhin restriktive Kreditvergabe der Banken gegenüber, trotz der immensen Liquiditätsbereitstellung durch die EZB. Finanzierungen sind gegenwärtig bis 40 Mio. EUR bei einem LTV bis max.

60 % möglich, allerdings nur für Top-Qualitäts-Objekte mit langfristigen Mietverträgen. Dies führt zu einer gewissen Lähmung und zu einem Investitionsvolumen in gewerblich genutzte Immobilien, welches mit 1,9 Mrd. EUR im 2. Quartal zwar über dem der ersten drei Monate lag, in der Halbjahresbetrachtung aber mit 3,7 Mrd. EUR um rund 70 % unter dem Halbjahresergebnis aus 2008. Auch wenn für das zweite Halbjahr eine Belebung des Marktes erwartet wird, so wird sich das Transaktionsvolumen bei einem Wert zwischen 10 und 12 Mrd. EUR einpendeln, ein Niveau, welches dem der Jahre 2003/2004 entspräche. Es fehlt schlichtweg an größeren Transaktionen. Mittlerweile liegt die durchschnittliche Größe einer Transaktion bei nur noch knapp 13 Mio. EUR und Portfoliodeals sind fast gänzlich vom Markt verschwunden. Die Netto-Anfangsrenditen haben sich in den vergangenen drei Monaten in allen Assetklassen gerade wegen der geringen Marktaktivität kaum bewegt. In der derzeitigen Marktlage wird es allerdings immer wichtiger, nach Lagen und Produkten zu differenzieren. Wenn man auf der einen Seite von einer Stabilisierung der Renditen spricht, muss man auf der anderen Seite feststellen, dass der Preisverfall für schlechtere Lagen und Objekte, die nicht in Raster der Investoren passen noch nicht gestoppt ist.

### Bilanz für Kommanditisten

Das im Rahmen unserer Immobilienfonds-Reihe (WERT-FONDS 1 – 41, EURO-WERT 1 und NV REAL ESTATE FUND 1) bisher realisierte Investitionsvolumen beläuft sich auf insgesamt ca. 488 Millionen Euro. Die Finanzierung erfolgte über Kommanditkapital von etwa 2.200 Kommanditisten in Höhe von ca. 213 Millionen Euro sowie Hypothekendarlehen von ca. 273 Millionen Euro. Von den Initiatoren wurden 1,6 Millionen Euro an Eigenmitteln aufgebracht.







Bereits 33 (davon 3 Private Placements, die zahlenmäßig nicht dargestellt werden) der insgesamt 42 realisierten Fonds sind nach relativ kurzen Laufzeiten (durchschnittlich 13 Jahre) mit größtenteils sehr guten Ergebnissen wieder veräußert worden. Der durchschnittliche Nettokapitalrückfluss nach Steuern betrug dabei ca. 5,7 % p. a.

Obwohl die wirtschaftliche Situation im Jahr 2008 nicht einfach war, wurden in den meisten Fällen neben dem Kapitaldienst auch Auszahlungen an die Kommanditisten geleistet. Mit der vorliegenden Bilanz 2008 gibt die Norddeutsche Vermögensanlage einen Überblick über die Entwicklung der einzelnen Beteiligungen für die Kommanditisten, wobei auf den Seiten 8 bis 10 die noch in Bewirtschaftung befindlichen Fonds und auf den Seiten 12 bis 20 die bis Ende 2008 bereits aufgelösten Fonds dargestellt sind.





# Aktuelle Immobilienfonds

Bisheriges Liquiditäts-Ergebnis für einen Zeichner mit einer Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio nach Steuern<sup>1)</sup>

Immobilienfonds	Emission	Negative steuerliche Ergebnisse in %		Positive steuerliche Ergebnisse in %		Laufende Auszahlungen in €		Kapitalüberschuss (+)/ Kapitalbindung (-) per 31.12.2008 in € <sup>2)</sup>		Hypothekendarlehen der Beteiligungsgesellschaft per 31.12.2008 in Mio. €		Erläuterungen
		Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	
<b>31 Wohn- und Geschäftshaus</b> Bad Oldesloe 	1987	42,4	50,3	74,8	16,8	142.500	56.250	18.785	-29.541	-	0,84	Seit Auslaufen des langfristigen Hauptmietvertrages mit der REWE Handelsgesellschaft im Jahre 2006 wurde der Vertrag mehrfach über kurze Laufzeiten zu deutlich reduzierten Konditionen verlängert. Insbesondere die nicht mehr der heutigen Zeit entsprechende Parkplatzsituation verhinderte eine langfristige Vermietung zu auskömmlichen Konditionen.
<b>32 SB-Warenhaus</b> Bad Gandersheim 	1988	40,1	40,1	73,6	56,6	137.000	83.500	25.300	-27.880	1,76	0,00	Nach Auslaufen des Mietvertrages sind sämtliche weiteren Vermietungs-bemühungen aufgrund des gesättigten Marktumfeldes und struktureller Probleme der Region erfolglos geblieben. Anfang 2009 hat eine Gesellschaft der Unternehmensgruppe Norddeutsche Vermögen das Objekt zu einem Kaufpreis übernommen, der der Fondsgesellschaft die Tilgung ihrer Verbindlichkeiten ermöglichte. Die Fondsgesellschaft wird nunmehr liquidiert.
<b>37 SB-Märkte</b> Rietberg/Wadersloh 	1990	38,7	39,0	23,6	33,1	94.500	74.000	-2.955	-26.744	1,55	1,30	Die Objekte wurden mit Wirkung im Geschäftsjahr 2009 veräußert. Nach Tilgung der Fremdverbindlichkeiten liegt der Liquidationserlös aus der Veräußerung der Immobilien bei ca. 50 % des Beteiligungskapitals. Die Auszahlung an die Gesellschafter erfolgt in 2009, abzüglich eines kleinen Restbetrages, der nach Erstellung der Liquidationsbilanz 2010 ausgezahlt wird.
<b>38 Senioren- und Pflegeheim</b> Salzgitter-Bad 	1991	24,1	37,2	76,3	55,1	131.000	76.200	-2.643	-34.417	6,66	5,03	Das Gebäude und die Außenanlagen sind gepflegt und machen einen ansprechenden Eindruck. Die 170 Pflege-Betten sind durchschnittlich zu 90-95 % belegt. Es kann festgestellt werden, dass nach dem Jahr 2008 nun auch das Jahr 2009 wieder erwartungsgemäß verlaufen wird und einer Auszahlung in Höhe von 5,1 % auf das Beteiligungskapital wie in den Vorjahren nichts entgegensteht.
<b>39 Einkaufszentrum<sup>3)</sup></b> Reutereiche/Stavenhagen 	1992	91,1	96,5	71,1	0,0	100.500	12.000	-6.466	-39.232	7,97	6,62	Die Ladenflächen in Stavenhagen sind nahezu voll vermietet. Bedingt durch die strukturellen Probleme der Region mussten bei den Ladenflächen bezüglich der Miethöhe und der Umliegung der Betriebskosten jedoch Zugeständnisse gemacht werden. Mit der finanzierenden Bank konnte erneut eine Reduzierung der Tilgung vereinbart werden. Die so erreichte Liquiditätslage bzw. -vorausschau läßt auf absehbare Zeit keine Entnahmen durch die Gesellschafter zu.
<b>40 Seniorenwohn- und Pflegeheim</b> Leipzig/Althen 	1998	63,3	61,2	40,3	47,1	49.500	50.200	-40.334	-42.796	4,96	4,85	Das Geschäftsjahr 2008 hat sich wie in den Vorjahren weiterhin planmäßig entwickelt. Die Pachtzahlungen erfolgten vereinbarungsgemäß, der Gebäudekomplex und die Außenanlagen sind in einem guten Zustand. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es die weitere Entwicklung im Jahr 2009 aller Voraussicht nach wiederum ermöglichen wird, eine Auszahlung in prospektierter Höhe vornehmen zu können.

# Aktuelle Immobilienfonds

Bisheriges Liquiditäts-Ergebnis für einen Zeichner mit einer Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio nach Steuern<sup>1)</sup>

Immobilienfonds	Emission	Negative steuerliche Ergebnisse in %		Positive steuerliche Ergebnisse in %		Laufende Auszahlungen in €		Kapitalüberschuss (+)/ Kapitalbindung (-) per 31.12.2008 in € <sup>2)</sup>		Hypothekendarlehen der Beteiligungsgesellschaft per 31.12.2008 in Mio. €		Erläuterungen
		Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	
<b>41 DRK Seniorenzentrum</b> Dippoldiswalde bei Dresden 	2000	35,8	69,1	3,2	0,0	48.000	12.000	- 39.762	- 58.463	12,34	8,02	Das Pflegeheim ist voll ausgelastet und auch Hotel und Gastronomie werden weiterhin gut angenommen. Der bauliche Zustand der Gebäude, die mittlerweile zehn Jahre alt sind, ist weiterhin befriedigend, größere Instandhaltungen sind nach Auffassung der Hausverwaltung auch in nächster Zeit nicht zu erwarten. Aus der Gesamtentwicklung der Gesellschaft heraus konnte für das Geschäftsjahr 2008 eine Auszahlung in Höhe von 3 % ermöglicht werden. Eine Auszahlung für das Jahr 2009 in dieser Größenordnung wird ebenfalls für angemessen gehalten.
<b>EW 1 Euro Wert I<sup>3)</sup></b> Bürogebäude Berlin Spichernstraße 	1993	84,1	84,3	63,3	45,4	73.500	34.750	- 20.470	- 50.281	44,21	36,55	Nach dem Auszug des Anschließmieters und anschließenden Leerstand konnte eine Teilfläche neu vermietet werden. Doch auch eine Vollvermietung könnte zu aktuellen Berliner Marktkonditionen die Kosten der Gesellschaft inkl. des vollen Kapitaldienstes nicht decken. Die Geschäftsführung hat der Gesellschafterversammlung daraufhin einen Sanierungsvorschlag unterbreitet. Die Gesellschafter haben diesen Vorschlag im Juni 2008 angenommen. Da der parallel angestrebte Verkauf des Objekts gescheitert ist, muß in 2009 eine neue Vereinbarung mit der Bank unter Einbeziehung der Gesellschafter gefunden werden.

1) Per 31. Dezember 2008. Teilweise werden die Auszahlungen erst 2009 liquiditätswirksam. Es wurden in den Berechnungen die jeweils geltenden Spitzensteuersätze der Einkommensteuer inkl. Solidaritätszuschlag (ab 1991) und Kirchensteuer unterstellt, letztere jedoch nur, soweit sie bereits im Emissionsprospekt in die Kalkulation eingeflossen ist. Die berücksichtigten Steuersätze zur ESt (exkl. SolZ und KiSt) betragen im Einzelnen: bis 1989 56 %, ab 1990 53 %, 2000 51 %, ab 2001 48,5 %, 2004 45 % und ab 2005 42 %.

2) Das Ergebnis ergibt sich aus den Steuererstattungen bzw. -zahlungen aufgrund der steuerlichen Ergebnisse zzgl. der laufenden Auszahlungen abzgl. der Beteiligungssumme einschl. Agio.

3) Werte per 31. Dezember 2006. Werte für 2007 und 2008 lagen zum Zeitpunkt der Erstellung nicht vor.

Stand: September 2009

# Abgeschlossene Immobilienfonds

Liquiditäts-Ergebnis für einen Zeichner mit einer Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio nach Steuern<sup>1)</sup>

Immobilienfonds	Emission	Verkauf	Negative steuerliche Ergebnisse	Steuererstattungen aus negativen steuerlichen Ergebnissen	Positive steuerliche Ergebnisse in %		Steuerzahlungen auf positive steuerliche Ergebnisse in €		Auszahlungen in €		Kapitalrückfluss nach Steuern	Effektiver Kapitalüberschuss (+)/ Kapitaleinsatz (-)	Erläuterungen <sup>3)</sup>
			in %	in €	Gesamt	davon aus Veräußerung	Gesamt	davon aus Veräußerung	Gesamt	davon aus Veräußerung	in €	in € <sup>2)</sup>	
<b>1 SB-Warenhaus</b> Lahnstein	1976	1989	91,0	52.780	21,5	0,0	12.470	0	43.000	0	83.310	- 21.690	Das Objekt ist von einem Großanleger gezeichnet worden. Er hat 1989 auch die Anteile der Gründungsgesellschafter übernommen und das Objekt Ende 1989 zu sehr guten Bedingungen veräußert. Der Veräußerungserlös ist nicht bekannt. Das Ergebnis stellt den Kapitalrückfluss per Ende 1988 ohne Veräußerungserlös dar.
<b>2 SB-Warenhaus</b> Montabaur	1976	1984	100,7	58.382	—	—	—	—	171.384	136.384	229.766	+ 124.766	Das Objekt wurde 1984 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 124.766</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 20,5 % p. a.</b> über 8 Jahre. Der Veräußerungsgewinn war in diesem Falle steuerfrei.
<b>3 SB-Warenhaus</b> Rottweil	1976	1988	91,1	52.838	168,4	167,3	42.457	41.825	182.840	131.340	193.221	+ 88.221	Die Anleger haben ihre Anteile an der Beteiligungsgesellschaft 1988 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 88.221</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 13,4 % p. a.</b> über 12 Jahre.
<b>4 SB-Warenhaus</b> Birkenfeld	1976	1979	81,8	47.444	123,3	123,3	30.825	30.825	164.995	149.995	181.614	+ 76.614	Das Objekt wurde 1979 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 76.614</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 29,7 % p. a.</b> über 3 Jahre.
<b>5 SB-Warenhaus</b> Heidelberg	1977	1986	100,6	58.294	179,7	169,4	48.222	42.350	154.148	116.648	164.220	+ 59.220	Das Objekt wurde Ende 1986 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 59.220</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 20,6 % p. a.</b> über 9 Jahre.
<b>7 SB-Warenhäuser</b> Wuppertal und Leipheim	1977	1992	53,6	31.001	217,0	197,7	60.547	49.425	267.280	179.780	237.734	+ 132.734	Das Objekt wurde im Jahre 1992 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 132.734</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 12,5 % p. a.</b> über 14 Jahre.
<b>8 SB-Warenhaus</b> Solingen	1977	1997	74,4	43.339	262,8	196,5	89.900	52.809	279.821	128.821	233.260	+ 128.260	Das Objekt wurde im Jahre 1997 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 128.260</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 10,2 % p. a.</b> über 20 Jahre.

# Abgeschlossene Immobilienfonds

Liquiditäts-Ergebnis für einen Zeichner mit einer Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio nach Steuern<sup>1)</sup>

Immobilienfonds	Emission	Verkauf	Negative steuerliche Ergebnisse	Steuererstattungen aus negativen steuerlichen Ergebnissen	Positive steuerliche Ergebnisse in %		Steuerzahlungen auf positive steuerliche Ergebnisse in €		Auszahlungen in €		Kapitalrückfluss nach Steuern	Effektiver Kapitalüberschuss (+)/Kapitaleinsatz (-)	Erläuterungen <sup>3)</sup>
			in %	in €	Gesamt	davon aus Veräußerung	Gesamt	davon aus Veräußerung	Gesamt	davon aus Veräußerung	in €	in € <sup>2)</sup>	
<b>9 SB-Warenhäuser</b> Ostwestfalen (Bielefeld und Espelkamp) <sup>4)</sup>	1977	1988	118,1	68.498	187,8	147,5	60.249	36.875	159.064	116.564	167.313	+ 62.313	Die Anleger haben ihre Anteile an der Beteiligungsgesellschaft 1988 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 62.313</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 10,5 % p. a.</b> über 11 Jahre.
<b>10 SB-Warenhaus</b> Aachen	1977	1989	80,9	46.731	188,1	181,4	49.236	45.350	209.673	157.673	207.168	+ 102.168	Das Objekt wurde Ende 1989 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 102.168</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 15,3 % p. a.</b> über 12 Jahre.
<b>11 SB-Warenhaus</b> Hamburg	1977	1983	73,4	42.560	101,7	90,7	29.040	22.675	135.424	112.924	148.944	+ 43.944	
<b>SB-Warenhaus</b> Hamburg II. Tranche	1978	1983	65,9	38.210	98,7	87,6	28.323	21.900	134.424	112.924	144.311	+ 39.311	Das Objekt wurde zum 31.12.1983 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 43.944 bzw. 39.311</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 13,5 % p. a. bzw. ca. 15,2 % p. a.</b> über 6 bzw. 5 Jahre.
<b>12 SB-Warenhaus</b> Leverkusen	1977	1984	71,2	41.287	155,2	154,9	38.896	38.725	186.837	150.837	189.228	+ 84.228	Das Objekt wurde 1984 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 84.228</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 16,9 % p. a.</b> über 7 Jahre.
<b>13 SB-Warenhaus</b> Münsingen	1977	1989	36,8	21.344	7,9	0,0	4.582	0	57.250	0	74.012	- 30.988	Das Objekt ist von einem Großanleger gezeichnet worden. Er hat 1989 auch die Anteile der Gründungsgesellschaft übernommen und das Objekt Ende 1989 zu sehr guten Bedingungen veräußert. Der Veräußerungserlös ist nicht bekannt. Das Ergebnis stellt den Kapitalrückfluss per Ende 1988 ohne Veräußerungserlös dar.
<b>14 Verwaltungs- und Betriebsgebäude</b> Kiel	1978	1995	84,4	48.952	71,5	71,5	19.216	19.216	82.754	36.254	112.490	+ 7.490	Das Objekt wurde 1995 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 7.490</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 2,2 % p. a.</b> über 16 Jahre.

# Abgeschlossene Immobilienfonds

Liquiditäts-Ergebnis für einen Zeichner mit einer Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio nach Steuern<sup>1)</sup>

Immobilienfonds	Emission	Verkauf	Negative steuerliche Ergebnisse	Steuererstattungen aus negativen steuerlichen Ergebnissen	Positive steuerliche Ergebnisse in %		Steuerzahlungen auf positive steuerliche Ergebnisse in €		Auszahlungen in €		Kapitalrückfluss nach Steuern	Effektiver Kapitalüberschuss (+)/Kapitaleinsatz (-)	Erläuterungen <sup>3)</sup>
			in %	in €	Gesamt	davon aus Veräußerung	Gesamt	davon aus Veräußerung	Gesamt	davon aus Veräußerung	in €	in € <sup>2)</sup>	
<b>15 Zentrallager</b> Löhne	1978	1996	71,1	41.238	89,2	87,5	24.502	23.516	109.992	53.992	126.728	+ 21.728	Das Objekt wurde Ende 1996 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 21.728</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 3,5 % p. a.</b> über 18 Jahre.
<b>16 Lager- und Betriebsgebäude</b> Dortmund	1979	1995	87,1	50.518	56,6	56,6	15.211	15.211	73.670	14.170	108.977	+ 3.977	Das Objekt wurde 1995 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 3.977</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 2,1 % p. a.</b> über 15 Jahre.
<b>17 Baumarkt</b> Duisburg	1979	1991	76,5	44.229	256,6	253,7	65.020	63.425	235.680	193.680	214.889	+ 109.889	Das Objekt wurde Ende 1991 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 109.889</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 11,7 % p. a.</b> über 12 Jahre.
<b>18 SB-Warenhaus</b> Kirchheim-Bolanden	1979	1988	80,0	46.345	136,0	135,9	34.033	33.975	160.933	120.933	173.245	+ 68.245	Das Objekt wurde 1988 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 68.245</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 11,4 % p. a.</b> über 9 Jahre.
<b>19 Zentrallager</b> Darmstadt	1979	1990	83,2	48.172	105,4	90,6	31.234	22.650	127.435	78.435	144.373	+ 39.373	Das Objekt wurde 1990 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 39.373</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 6,4 % p. a.</b> über 11 Jahre.
<b>20 SB-Warenhaus</b> Buchloe	1979	1991	82,4	47.792	90,6	90,6	22.650	0	108.711	88.711	133.853	+ 28.853	Das Objekt wurde Ende 1991 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 28.853</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 5,5 % p. a.</b> über 12 Jahre.
<b>21 Einkaufszentrum</b> Linz/Österreich	1979	1990	40,8	23.664	—	—	—	—	108.600	68.600	132.264	+ 27.264	Das Objekt wurde 1990 verkauft. Da die steuerliche Betriebsprüfung noch nicht abgeschlossen wurde, ist zu berücksichtigen, dass sich der dargestellte Überschuss zukünftig noch um die Steuerzahlungen auf den Veräußerungsgewinn mindern wird.

# Abgeschlossene Immobilienfonds

Liquiditäts-Ergebnis für einen Zeichner mit einer Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio nach Steuern<sup>1)</sup>

Immobilienfonds	Emission	Verkauf	Negative steuerliche Ergebnisse	Steuererstattungen aus negativen steuerlichen Ergebnissen	Positive steuerliche Ergebnisse in %		Steuerzahlungen auf positive steuerliche Ergebnisse in €		Auszahlungen in €		Kapitalrückfluss nach Steuern	Effektiver Kapitalüberschuss (+)/ Kapitaleinsatz (-)	Erläuterungen <sup>3)</sup>
			in %	in €	Gesamt	davon aus Veräußerung	Gesamt	davon aus Veräußerung	Gesamt	davon aus Veräußerung	in €	in € <sup>2)</sup>	
<b>22 SB-Warenhaus</b> Celle	1980	1985	58,0	33.631	108,0	108,0	27.000	27.000	158.127	135.627	164.758	+ 59.758	Das Objekt wurde 1985 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 59.758</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 14,2 % p. a.</b> über 5 Jahre.
<b>23 SB-Warenhaus</b> Elmshorn	1980	1997	81,1	47.038	95,1	95,1	25.558	25.558	109.320	69.320	130.800	+ 25.800	Das Objekt wurde Anfang 1997 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 25.800</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 3,7 % p. a.</b> über 16 Jahre.
<b>24 Lager- und Bürogebäude</b> Hannover <b>Betriebsgebäude</b> Kiel	1980	1989/1990	64,9	37.633	114,1	114,1	28.525	28.525	142.039	103.539	151.147	+ 46.147	Das Lager- und Bürogebäude Hannover wurde Ende 1989 verkauft, das Objekt in Kiel Ende 1990. Der <b>effektive Kapitalüberschuss von € 46.147</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 8,9 % p. a.</b> über 10 Jahre.
<b>26 SB-Warenhaus</b> Paderborn	1979	1991	80,9	46.922	101,3	90,7	30.489	24.376	120.254	78.254	136.687	+ 31.687	Das Objekt wurde Ende 1996 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 31.687</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 4,5 % p. a.</b> über einen Zeitraum von 15 Jahren.
<b>27 Erweiterung Einkaufszentrum</b> Linz/Österreich	1981	1990	40,8	23.664	—	—	—	—	97.600	68.600	121.264	+ 16.264	Das Objekt wurde Ende 1990 verkauft. Da die steuerliche Betriebsprüfung noch nicht abgeschlossen wurde, ist zu berücksichtigen, dass sich der dargestellte Überschuss zukünftig noch um die Steuerzahlungen auf den Veräußerungsgewinn mindern wird.
<b>28 SB-Warenhaus</b> Helmstedt	1982	1992	91,6	53.290	11,9	0,0	6.584	0	154.933	109.933	201.639	+ 96.639	Das Objekt wurde Ende 1992 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 96.639</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 10,4 % p. a.</b> über 10 Jahre.
<b>29 Einkaufszentrum</b> Sehnde <sup>5)</sup>	1986	2007	52,2	29.651	14,4	0,0	7.697	0	160.500	65.000	182.454	+ 77.454	Das Objekt wurde Ende 2007 zum Verkaufspreis von 3,625 Mio. EURO veräußert. Der liquide Nettoüberschuss beträgt vorerst 77.454 Euro. Dies entspricht bisher einer Nettoerrendite nach Steuern von 3,52 % p. a. Eventuell verbleibende Überschüsse werden nach der Liquidation an die Gesellschafter ausgezahlt.

# Abgeschlossene Immobilienfonds

Liquiditäts-Ergebnis für einen Zeichner mit einer Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio nach Steuern<sup>1)</sup>

Immobilienfonds	Emission	Verkauf	Negative steuerliche Ergebnisse	Steuererstattungen aus negativen steuerlichen Ergebnissen	Positive steuerliche Ergebnisse in %		Steuerzahlungen auf positive steuerliche Ergebnisse in €		Auszahlungen in €		Kapitalrückfluss nach Steuern	Effektiver Kapitalüberschuss (+)/ Kapitaleinsatz (-)	Erläuterungen <sup>3)</sup>
			in %	in €	Gesamt	davon aus Veräußerung	Gesamt	davon aus Veräußerung	Gesamt	davon aus Veräußerung	in €	in € <sup>2)</sup>	
<b>30 SB-Markt</b> Hamburg	1986	1999	73,3	38.267	28,1	0,0	8.163	0	160.171	101.171	190.275	+ 85.275	Das Objekt wurde Mitte 1999 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 85.275</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 7,7 % p. a.</b> über einen Zeitraum von 13 Jahren.
<b>33 SB-Warenhaus</b> Heide	1988	1997	57,5	33.258	4,1	0,0	2.404	0	127.093	81.093	157.947	+ 52.947	Das Objekt wurde Ende 1997 verkauft. Der erzielte <b>effektive Kapitalüberschuss von € 52.947</b> versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dieses entspricht einer <b>Rendite nach Steuern von ca. 7,1 % p. a.</b> über 9 Jahre.
<b>34 Altstadt-Markt</b> Wunstorf bei Hannover	1988	2001	70,7	38.247	2,6	0,0	1.544	0	94.298	57.298	131.001	+ 26.001	Das Objekt musste Ende 2001 aufgrund der unbefriedigenden Vermietungssituation verkauft werden. Dennoch verbleibt den Anlegern ein <b>effektiver Kapitalüberschuss von € 26.001</b> .
<b>35 Marktzentrum</b> Hamm/Siegen <sup>5)</sup>	1989	2007	61,6	34.190	55,8	0,0	29.963	0	195.500	100.000	199.727	+ 94.727	Das Objekt wurde Mitte 2007 zum Verkaufspreis vom 11,97-fachen der Jahresnettomiete veräußert. Der liquide Nettoüberschuss beträgt 94.727 Euro. Dies entspricht einer <b>Nettorendite nach Steuern von 5 % p. a.</b> Eventuell verbleibende Überschüsse werden nach der Liquidation an die Gesellschafter ausgezahlt.
<b>36 SB-Markt</b> Salzgitter <sup>5)</sup>	1988	2007	45,3	23.788	25,2	0,0	11.059	0	169.000	100.000	181.729	+ 76.729	Das Objekt wurde Mitte 2007 zum Verkaufspreis von 3,33 Mio. EURO veräußert. Der liquide Nettoüberschuss beträgt vorerst 76.729 Euro. Dies entspricht bisher einer <b>Nettorendite nach Steuern von 4,04 % p. a.</b> Eventuell verbleibende Überschüsse werden nach der Liquidation an die Gesellschafter ausgezahlt.

1) Per 31. Dezember 2008. Es wurden in den Berechnungen die jeweils geltenden Spitzensteuersätze der Einkommensteuer inkl. Solidaritätszuschlag (ab 1991) und Kirchensteuer unterstellt, letztere jedoch nur, soweit sie bereits im Emissionsprospekt in die Kalkulation eingeflossen ist. Die berücksichtigten Steuersätze zur ESt (exkl. SolZ und KiSt) betragen im Einzelnen: bis 1989 56 %, ab 1990 53 %, 2000 51 %, ab 2001 48,5 %, 2004 45 % und ab 2005 42 %.  
Bei den Objekten mit gewerblichen Einkünften (Immobilienfonds 1-27) wurde für die Veräußerungsgewinne einheitlich ein Steuersatz von 25 % angesetzt (ab 1995 zzgl. Solidaritätszuschlag).

2) Das Ergebnis ergibt sich aus den Steuererstattungen bzw. -zahlungen aufgrund der steuerlichen Ergebnisse zzgl. der laufenden Auszahlungen und des anteiligen Veräußerungserlöses abzgl. der Beteiligungssumme einschl. Agio.

3) Die angegebenen Renditen sind nach der Methode des internen Zinsfußes ermittelt worden. Hierbei werden die Cashflows der einzelnen Jahre mit dem anfänglichen Kapitaleinsatz verglichen. Die Renditen sind nicht direkt vergleichbar mit den Renditen z. B. von Pfandbriefen oder festverzinslichen Wertpapieren.

4) Von ursprünglich drei geplanten SB-Warenhäusern wurden nur zwei realisiert. Den Zeichnern wurden deshalb 1979 30 % des Ursprungszeichnungsbetrages zzgl. Zinsen zurückerstattet. Die Zahlen beziehen sich auf ein reduziertes Kapital von € 100.000 zzgl. 5 % Agio.

5) Die Beteiligungen WF29, WF35 u. 36 befinden sich in der Liquidation. Die Gesellschaften können jedoch erst nach Abschluss der steuerlichen Betriebsprüfung abgeschlossen werden.

Stand: September 2009

## Norddeutsche Vermögen

Norddeutsche Vermögensanlage GmbH & Co. KG  
Postfach 10 48 44 • 20033 Hamburg • Rolandsbrücke 4 • 20095 Hamburg  
Telefon (040) 33 30 13-811 • Telefax (040) 33 30 13-876  
[www.norddeutsche.de](http://www.norddeutsche.de) • E-Mail: [info@norddeutsche.de](mailto:info@norddeutsche.de)