

Immobilienfonds 1 - 42

# Leistungsbilanz 2010



## **Norddeutsche Vermögensanlage –**

### **Leistungsbilanz 2010 der Immobilienfonds 1-42**

#### **1. Überblick**

Die Norddeutsche Vermögensanlage initiiert, konzipiert und platziert Beteiligungsmodelle in den Bereichen Schifffahrt, Immobilien und Private Equity. Seit ihrer Gründung 1975 hat die Unternehmensgruppe insgesamt Investitionen von rund 7,22 Milliarden Euro in diesen Bereichen realisiert, die unter anderem mit einem Fondskapital in Höhe von 1,87 Milliarden Euro finanziert wurden.

In der vorliegenden Leistungsbilanz 2010 sind in den Einzelübersichten zunächst die noch aktuellen Immobilienfonds und im hinteren Teil die bereits verkauften Objekte dargestellt.

#### **2. Immobilienmarkt**

Auf dem deutschen Investmentmarkt haben 2010 die Aktivitäten deutlich zugelegt. Gegenüber 2009 verdoppelte sich das Transaktionsvolumen nahezu und erreichte letztendlich ca. 19,3 Mrd. Euro. Allein im vierten Quartal konnten gewerblich genutzte Immobilien im Gesamtwert von knapp 5,8 Mrd. Euro verkauft werden. Das Käuferspektrum war 2010 relativ breit gefächert. Sehr aktiv zeigten sich eigenkapitalstarke Investoren, wie z.B. geschlossene Fonds (mit einem Anteil von knapp 20 % am gesamten Transaktionsvolumen) und die Banken/Versicherungen/Pensionskassen, die zusammen auf einen Anteil von um die 14 % kamen. Letztere werden wahrscheinlich bereits in diesem Jahr mit den Auswirkungen der geplanten Risikoricthlinien für Versicherungen konfrontiert werden. Dies wird das Anlageverhalten dieser Gruppe in den nächsten beiden Jahren beeinflussen. Für 2010 sorgte das anhaltende niedrige Zinsniveau für das Fehlen renditestarker Anlagealternativen. Dies veranlasste insbesondere private Investoren zur Investition in Immobilien, ihr gesamtes investiertes Kapital belief sich auf immerhin knapp 1 Mrd. Euro.

Während sich bei Büroimmobilien die meisten Käufe auf Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Köln konzentrieren, ist bei Einzelhandelsinvestments eine deutlich größere geographische Streuung zu beobachten. Insgesamt wechselten in den sieben Städten zusammen Immobilien für rund 9,9 Mrd. Euro und damit für mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens den Besitzer. Spitzenreiter sind die beiden größten deutschen Städte Berlin, mit einem Volumen von 2,3 Mrd. Euro und Hamburg mit knapp 2 Mrd. Euro.

Vor allem bei den ausländischen Käufern, die nach einer deutlichen Zurückhaltung 2009 nun wieder stärker agierten und in 2010 knapp 7 Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien investierten, stehen vornehmlich Einzelhandelsimmobilien und Portfolios auf dem Einkaufszettel. Aufgrund ihres Verkaufseingagements in nahezu gleicher Größenordnung haben sie ihren Anlagebestand per Saldo aber nicht verändert.

Die Produktknappheit von Core-Produkten in 1a-Lagen hat 2010 ein noch höheres Handelsvolumen verhindert. Ein weiterer Investitionsschub wird nur möglich sein, wenn die Investoren ihre Risikobereitschaft erhöhen und Objekte abseits von Core und Prime ins Visier nehmen. Hier deutet sich für 2011 ein Umdenken an. Nach dem Run vor allem der nationalen Investoren auf Core Immobilien, der die Renditen dieser

Produkte weit nach unten gedrückt hat, bewegt sich der Markt in die nächste Phase, und die ist charakterisiert durch mehr internationale Investoren und einer Verschiebung des Fokus nach oben im Risiko-Renditespektrum. Dieser Trend wird sich aufgrund der positiven wirtschaftlichen Aussichten in Deutschland gerade auch im Vergleich zu anderen europäischen Ländern fortsetzen, denn Deutschland wird mehr denn je als ein Hort der Stabilität in einer Welt gesehen, deren Unsicherheiten und Risiken zunehmen. Im Besonderen profitiert dabei die Assetklasse Immobilie.

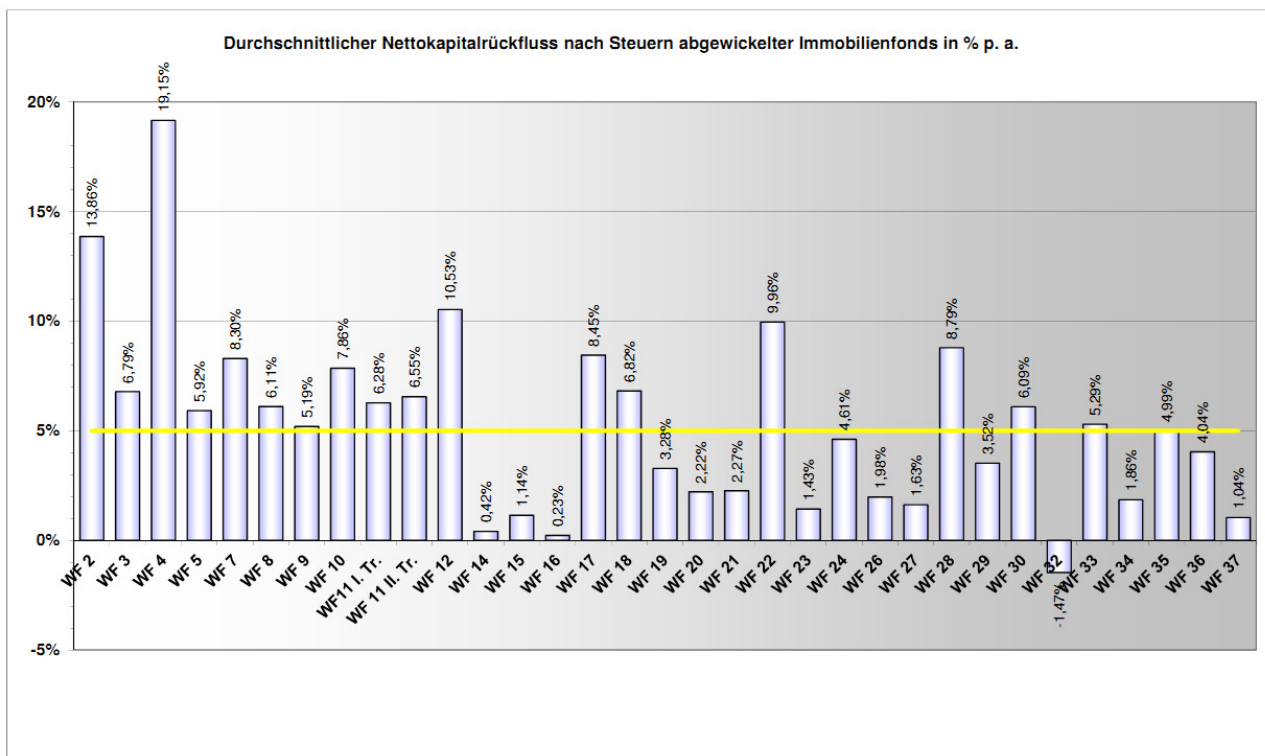
### 3. Immobilienfonds der Norddeutschen Vermögen

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 35 (davon 3 Private Placements, die zahlenmäßig nicht dargestellt werden) der insgesamt 42 realisierten Fonds sind nach relativ kurzen Laufzeiten (durchschnittlich 13,42 Jahre) mit größtenteils sehr guten Ergebnissen wieder veräußert worden. Der durchschnittliche Nettokapitalrückfluss nach Steuern betrug dabei 5,31 % p. a.

<b>Musterportfolio abgewickelter Immobilienfonds (untestiert)</b>	
<b>Anzahl abgewickelter Fonds</b>	<b>35</b>
<b>Ø Laufzeit in Jahren</b>	<b>13,42</b>
<b>Ø Kapitalrückfluss nach Steuern auf TSD-Euro 100</b>	<b>163.424</b>
<b>Ø Nettokapitalrückfluss nach Steuern auf TSD-Euro 100</b>	<b>58.424</b>
<b>Ø Nettokapitalrückfluss nach Steuern in % p. a.</b>	<b>5,31%</b>
<b>Ø IRR nach Steuern in %</b>	<b>9,25%</b>
<b>nach EK-Anteil gewichteter Kapitalrückfluss nach Steuern auf TSD-Euro 100</b>	<b>160.593</b>
<b>nach EK-Anteil gewichteter Nettokapitalrückfluss nach Steuern auf TSD-Euro 100</b>	<b>55.593</b>
<b>nach EK-Anteil gewichteter Nettokapitalrückfluss nach Steuern in % p. a.</b>	<b>4,99%</b>
<b>nach EK-Anteil gewichteter Ø IRR nach Steuern in %</b>	<b>8,41%</b>

Die detaillierten Aufstellungen entnehmen Sie bitte dem zweiten Teil der Leistungsbilanz mit den verkauften Immobilienfonds.



Im Rahmen der Testierung der Leistungsbilanz 2010 wurden ausschließlich die Exits der jüngsten Vergangenheit betrachtet. Es handelt sich dabei um folgende Fonds:

	Emissionsjahre	Exitjahr
WERT-FONDS 29 - Einkaufszentrum Sehnde	1986	2007
WERT-FONDS 32 - SB-Warenhaus Bad Gandersheim	1988	2009
WERT-FONDS 35 - Marktzentrum Hamm/Sieg	1989	2007
WERT-FONDS 36 - SB-Markt Salzgitter	1989	2007
WERT-FONDS 37 - SB-Märkte Rietberg und Wadersloh	1990	2009

Das daraus gebildete Musterportfolio gestaltet sich wie folgt:

<b>Musterportfolio abgewickelter Immobilienfonds (testiert)</b>	
<b>Anzahl abgewickelter Fonds</b>	<b>5</b>
<b>Ø Laufzeit in Jahren</b>	<b>20,20</b>
<b>Ø Kapitalrückfluss nach Steuern auf TSD-Euro 100</b>	<b>152.774</b>
<b>Ø Nettokapitalrückfluss nach Steuern auf TSD-Euro 100</b>	<b>47.774</b>
<b>Ø Nettokapitalrückfluss nach Steuern in % p. a.</b>	<b>2,42%</b>
<b>Ø IRR nach Steuern in %</b>	<b>3,65%</b>
<b>nach EK-Anteil gewichteter Kapitalrückfluss nach Steuern auf TSD-Euro 100</b>	<b>155.096</b>
<b>nach EK-Anteil gewichteter Nettokapitalrückfluss nach Steuern auf TSD-Euro 100</b>	<b>50.096</b>
<b>nach EK-Anteil gewichteter Nettokapitalrückfluss nach Steuern in % p. a.</b>	<b>2,56%</b>
<b>nach EK-Anteil gewichteter Ø IRR nach Steuern in %</b>	<b>3,74%</b>

Bei den meisten in der Bewirtschaftung befindlichen Fonds ist zu berücksichtigen, dass sich aufgrund der in den vergangenen Jahren geringer als kalkulierten Inflationsraten Mietanpassungen nicht wie ursprünglich geplant durchsetzen ließen. Außerdem waren bei einigen Fonds höhere als die prognostizierten Instandhaltungskosten sowie außerplanmäßige Leerstände zu verzeichnen. Deshalb haben die Kommanditisten der auszahlenden Fonds geringere Auszahlungen als prospektiert beschlossen.

Die Norddeutsche Vermögensanlage hat zwei bereits im Jahr 2004 angekaufte Objekte in Chicago Anfang 2006 zur Zeichnung angeboten. Die Anteile an der Fondsgesellschaft wurden schließlich komplett von einem Einzelinvestor übernommen und werden daher in der Einzeldarstellung der Leistungsbilanz nicht näher aufgeführt.

Bei 3 der 6 noch in Bewirtschaftung befindlichen Objekte wurden Auszahlungen in Höhe von insgesamt ca. 0,7 Millionen Euro geleistet, dies entspricht 3,7 % je auszahlendem Fonds im ungewichteten Durchschnitt.

Insgesamt liegt die durchschnittliche Kapitalbindung je Fonds für einen Kommanditisten im Spitzensteuerbereich noch bei etwa 40 % der jeweiligen Nominalbeteiligung.

Die Hypothekendarlehen der Beteiligungsgesellschaften sollten 2010 gemäß Planung mit 1,38 Millionen Euro getilgt werden. Tatsächlich wurden insgesamt Tilgungen in Höhe von 1,56 Millionen Euro geleistet. Die detaillierte Betrachtung für die jeweiligen Fonds ist den Einzelübersichten zu entnehmen.

# Geschäftsführung

***Martin S. Smith (geb. 1955),***

in der Unternehmensgruppe Norddeutsche Vermögen seit 1978, Geschäftsführer der Norddeutschen Vermögen Holding seit 1996 und der Norddeutschen Vermögensanlage seit 2007. Federführend in der Holding für die Bereiche Schifffahrt und Kapitalanlagen sowie Marketing und Kommunikation.

Seine Stationen:

- 1978 Einstieg in die Norddeutsche Vermögen als Assistent der Geschäftsleitung
- 1981 Erteilung Prokura für DAE Deutsch-Amerikanische Energiegesellschaft mbH
- 1986 Erteilung Prokura für die Norddeutsche Vermögensanlage GmbH & Co. KG
- 1990 Ernennung zum Geschäftsführer der NRG Norddeutsche Reederei Beteiligungsgesellschaft mbH
- 1995 Ernennung zum Geschäftsführer der Verwaltungsgesellschaft Norddeutsche Vermögensanlage mbH
- 2000 Ernennung zum Geschäftsführer der Norddeutsche Vermögen Holding GmbH & Co. KG
- 2007 Ernennung zum Geschäftsführer der Norddeutsche Vermögensanlage GmbH & Co. KG



***Friedrich W. Detjen (geb. 1948)***

Geschäftsführer, seit 1994 in der Unternehmensgruppe Norddeutsche Vermögen

Seine Stationen:

- 1971 Ausbildung zum Schifffahrtskaufmann bei einer Hamburger Schifffahrts-Agentur.
- 1973 bis 1988 Befrachtung im familieneigenen Reedereiunternehmen, unterbrochen von drei Jahren Auslandstätigkeit in den Bereichen Befrachtung und Operations eines führenden amerikanischen Getreidehauses.
- 1988 Wechsel in den Bereich Seeversicherungen einer führenden deutschen Versicherungsgesellschaft
- 1994 Eintritt in die Unternehmensgruppe Norddeutsche Vermögen und 1995 Ernennung zum Geschäftsführer der Norddeutschen Reederei, später Norddeutsche Reederei H. Schuldt.
- 2009 Ernennung zum Geschäftsführer der Norddeutschen Vermögensanlage GmbH & Co. KG



**Testat**

Tz.

#### IV. PRÜFUNGSVERMERK

49 Auftragsgemäß haben wir die als Anlage I beigefügte "Leistungsbilanz 2010" der Norddeutsche Vermögensanlage GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auf 47 öffentlich platzierte Schiffs- und 6 öffentlich platzierte Immobilienfonds sowie 13 in den letzten 10 Jahren abgewickelte Schiffsfonds und 5 abgewickelte Immobilienfonds. Aufgabe unserer Prüfung war es festzustellen, dass die in der Leistungsbilanz enthaltenen Berechnungen und Angaben zu den Beteiligungsangeboten, insbesondere im Vergleich zu den jeweiligen Prospektangaben, nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig und rechnerisch richtig wiedergegeben werden.

Als Unterlagen standen uns für die oben genannten öffentlich platzierten Fonds die geprüften Jahresabschlüsse bis 2010 zur Verfügung. Ausgenommen wurden im Bereich der Immobilienfonds die Erste "Euro-Wert" Immobilienfonds Kommanditgesellschaft Frank & Schüller (GmbH & Co.), die Dritte Grundvermögen Kommanditgesellschaft Frank (GmbH & Co.) und die Elfte Grundvermögen Kommanditgesellschaft Frank (GmbH & Co.).

Wir haben uns davon überzeugt, dass die Angaben in der "Leistungsbilanz 2010" unter Berücksichtigung der Annahmen, die in dem Text zur Erläuterung der Leistungsbilanz genannt werden, den Tatsachen entsprechen sowie rechnerisch und sachlich richtig entwickelt sind.

Hamburg, 30. September 2011  
Mei/Krü-nth

Dr. Steinberg & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Volker Linn  
Wirtschaftsprüfer



Kathrin Meier-Haskamp  
Wirtschaftsprüferin

# Entwicklung der Fonds

**Entwicklung einer Beteiligung von 100.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Agio)**

Immobilien- fonds	Einzahlungen in EUR		kum. steuerliches Ergebnis in %		Steuerent- (+) und -belastung (-) in EUR		Auszahlungen in EUR		Kapitalrückfluss in EUR		Kapitalüberschuss (+)/ Kapitalbindung (-)	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
WF 31	-105.000	-105.000	32,4	-35,1	-18.715	19.935	142.500	56.250	123.785	76.185	18.785	-28.815
WF 38	-105.000	-105.000	72,4	30,3	-39.737	-11.437	154.000	83.800	114.263	72.363	9.263	-32.637
WF 39*	-105.000	-105.000	-5,0	-96,5	2.749	53.768	119.500	12.000	122.249	65.768	17.249	-39.232
WF 40	-105.000	-105.000	-15,7	1,6	9.036	4.820	61.000	61.300	70.036	66.120	-34.964	-38.880
WF 41	-105.000	-105.000	-28,1	-65,1	15.244	32.691	60.000	18.000	75.244	50.691	-29.756	-54.309
EW 01*	-105.000	-105.000	-7,3	-43,2	3.864	21.919	88.500	34.750	92.364	56.669	-12.636	-48.331
Mittelwert	-105.000	-105.000	8,1	-34,7	-4.593	20.283	104.250	44.350	99.657	64.633	-5.343	-40.367

\* Bei dem Beteiligungsangebot EURO-WERT I handelt es sich um Ergebnisse bis einschließlich 2009.

**Plan-/Ist-Liquiditätsentwicklung der Gesellschaften für das Geschäftsjahr 2010 (in TSD-Euro)**

Immobilien- fonds	Miet- und sonstige Einnahmen		Gesamt- kosten		Betriebs- ergebnis		Zinsen		Tilgung		Entnahmen		Auszah- lungen in %		Liquidität kumuliert	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
WF 31	-	149	-	75	-	74	-	19	-	38	-	0	-	0,0	-	-418
WF 38	1.876	1.340	206	164	1.670	1.176	495	270	130	191	1.068	223	12,0	2,5	245	949
WF 39	2.388	1.127	426	677	1.961	450	591	348	94	170	1.427	0	10,0	0,0	346	-70
WF 40	825	841	109	105	715	736	520	134	99	498	336	308	6,0	5,6	263	381
WF 41	1.743	1.111	153	145	1.590	966	838	180	390	661	469	236	6,0	3,0	350	1.259
EW 01**	8.385	789	924	732	7.461	57	3.332	719	664	0	3.298	0	5,0	0,0	1.744	10.463
Summe:	15.217	5.357	1.819	1.898	13.398	3.459	5.777	1.670	1.377	1.558	6.597	767	7,8*	1,85*	2.947	12.563

\* Mittelwert

\*\* Bei dem Beteiligungsangebot EURO-WERT I handelt es sich um das Ergebnis für 2009.

**Plan-/Ist-Liquiditätsentwicklung der Gesellschaften über die bisherige Bewirtschaftungsphase (in TSD-Euro)**

Immobilien- fonds	Miet- und sonstige Einnahmen		Gesamt- kosten		Betriebs- ergebnis		Zinsen		Tilgung		Entnahmen		Auszah- lungen in %		Liquidität kumuliert	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
WF 31	4.309	4.437	676	1.857	3.634	2.580	1.590	1.746	308	711	1.736	685	142,5	56,25	11	-418
WF 38	27.995	22.680	2.953	3.439	25.042	19.241	10.343	8.369	1.008	2.760	13.701	7.405	154,0	83,8	245	949
WF 39**	35.966	25.602	6.084	11.782	29.882	13.820	11.076	9.506	1.922	3.481	17.049	1.823	119,5	12,0	346	-70
WF 40	8.622	8.960	1.120	1.105	7.503	7.856	2.901	2.298	1.254	2.132	3.417	3.389	61,0	61,3	263	381
WF 41	15.975	11.070	1.408	1.681	14.567	9.389	7.312	5.054	2.684	11.363	4.690	1.451	60,0	18,0	350	1.259
EW 01**	125.259	79.113	10.812	12.017	114.447	67.096	46.570	33.169	9.412	8.919	58.372	23.170	88,5	34,75	1.744	10.463
Summe:	218.127	151.863	23.052	31.880	195.074	119.983	79.791	60.142	16.588	29.366	98.964	37.924	104,25*	44,35*	2.958	12.563

\* Mittelwert

\*\* Bei dem Beteiligungsangebot EURO-WERT I handelt es sich um Ergebnisse bis einschließlich 2009.

# Aktuelle Immobilienfonds

**WERT-FONDS 31 - Wohn- und Geschäftshaus Bad Oldesloe**

Firma:	Dritte Grundvermögen Kommanditgesellschaft Frank (GmbH & Co.)
Sitz:	Rolandsbrücke 4, 20095 Hamburg
Gründungsdatum:	09.07.1987
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg
HR-Nummer:	HRA 82193



Objekt	
Gebäudetyp:	Wohn- und Geschäftshaus
Lage:	Bad Oldesloe
Baujahr:	1980
Emissionsjahr:	1987
Grundstücksfläche:	1.300 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	1.642 m <sup>2</sup>
Geschosse:	3
Anzahl Pkw-Stellplätze:	0
Vermietbare Fläche:	1.515 m <sup>2</sup>
Vermietete Fläche:	1.462 m <sup>2</sup>
Leerstand:	3%
Anzahl der Mieter:	8
Hauptmieter:	REWE KG
Durchschnittliche Restmietlaufzeit <sup>3)</sup> :	4,5 Jahre
Immobilienmanager:	Hamburger Grundstücksverwaltung

Investition und Kapital in Mio.	Plan	Ist
Kosten der Investitionsphase:	EUR	EUR
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	2,20	2,24
Vergütungen inkl. Agio <sup>1)</sup>	0,42	0,34
Nebenkosten der Vermögensanlage	0,03	0,02
Liquiditätsreserve	0,01	0,01
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	<b>2,65</b>	<b>2,61</b>
Eigenkapital <sup>2)</sup>	1,22	1,22
davon als Gesellschafterdarlehen	0,61	0,61
davon aus Platzierungsgarantie	0,00	0,00
zzgl. Agio <sup>2)</sup>	0,06	0,06
Hypothekendarlehen (inkl. Damnum von TEUR 143)	1,43	1,43
Kontokorrentkredit	0,09	0,04
Stand Hypothekendarlehen zum 31.12.2010	-	0,74
Stand Kontokorrentkredit zum 31.12.2010	0,00	0,00
<b>Verpflichtende Finanzierung der Beteiligung</b>	<b>Nein</b>	

**Plan-/Ist-Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft in TSD-Euro**

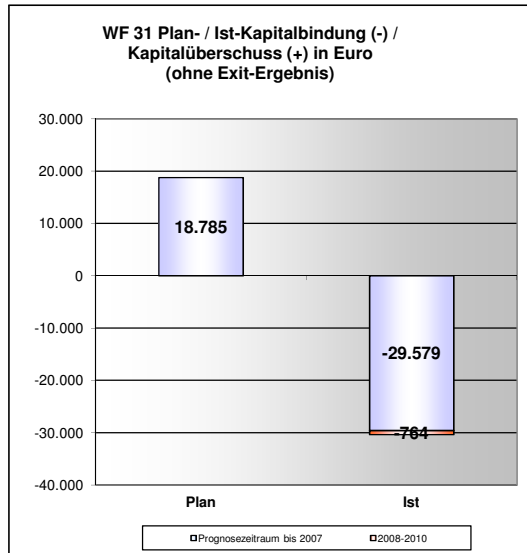
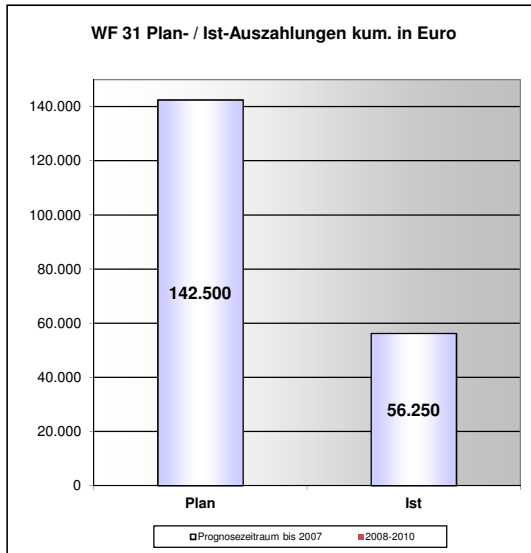
	Miet- und sonstige Einnahmen <sup>4)</sup>		Gesamtkosten <sup>5)</sup>		Betriebs-ergebnis <sup>6)</sup>		Zinsen		Tilgung		Entnahmen <sup>7)</sup>		kum. Liquidität <sup>8)</sup>	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
1987	44	26	4	360	40	-334	21	156	0	0	0	0	29	-479
1988	175	188	27	43	149	145	80	87	0	0	73	73	25	-494
1989	175	180	27	33	149	147	79	80	0	0	73	73	22	-500
1990	182	208	27	45	155	163	79	79	0	0	73	73	25	-489
1991	186	189	28	39	158	150	79	79	0	0	73	73	30	-491
1992	187	189	28	44	159	145	79	79	4	4	73	73	33	-502
1993	191	205	29	54	162	151	79	78	15	15	79	79	22	-523
1994	199	195	31	104	168	91	78	59	15	16	79	79	18	-587
1995	199	233	31	60	169	173	77	102	16	19	79	0	13	-535
1996	202	211	31	62	171	149	77	99	17	29	79	40	11	-554
1997	212	210	33	71	179	140	78	71	18	31	79	24	14	-540
1998	213	221	33	61	180	159	84	92	21	33	79	30	10	-536
1999	214	209	35	56	179	153	84	130	22	39	79	30	4	-521
2000	225	210	35	98	190	112	82	77	24	39	85	18	3	-543
2001	229	211	37	67	192	144	81	74	25	45	85	18	4	-536
2002	229	215	37	67	192	148	79	67	24	47	85	0	7	-503
2003	238	226	39	65	199	161	77	61	19	50	97	0	13	-452
2004	244	219	39	99	205	120	76	56	20	52	103	0	19	-441
2005	245	217	41	88	204	129	74	47	21	55	116	0	11	-414
2006	258	165	42	90	216	75	73	49	23	57	122	0	10	-445
2007	261	177	43	89	218	88	72	50	24	60	122	0	11	-467
2008	-	179	-	80	-	99	-	43	-	63	-	0	-	-439
2009	-	156	-	83	-	73	-	31	-	58	-	0	-	-455
2010	-	149	-	75	-	74	-	19	-	38	-	0	-	-418
Summe Planungshorizont	4.309	4.586	676	1.932	3.634	2.654	1.590	1.765	308	749	1.736	685		
Summe Betriebsphase		4.437		1.857		2.580		1.746		711		685		-455

**Entwicklung einer Beteiligung von 100.000 Euro<sup>9)</sup> (zzgl. 5 Prozent Agio)**

	Einzahlungen <sup>10)</sup>		Steuerliches Ergebnis in %		Steuerent- (+) und -belastung (-) <sup>11)</sup>		Auszahlungen <sup>12)</sup>		Kapitalrückfluss		Kapitalbindung (-) / -überschuss (+) <sup>13)</sup>	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
1987	-105.000	-105.000	-42,4	-41,2	24.615	23.445	0	0	24.615	23.445	-80.385	-81.555
1988			1,1	0,4	-632	-227	6.000	6.000	5.368	5.773	-75.017	-75.782
1989			1,1	0,9	-655	-491	6.000	6.000	5.345	5.509	-69.672	-70.273
1990			1,7	2,3	-974	-1.233	6.000	6.000	5.026	4.767	-64.646	-65.506
1991			1,9	1,3	-1.096	-737	6.000	6.000	4.904	5.263	-59.742	-60.243
1992			1,9	0,7	-1.119	-384	6.000	6.000	4.881	5.616	-54.861	-54.627
1993			2,3	1,4	-1.317	-780	6.500	6.500	5.183	5.720	-49.678	-48.907
1994			2,8	-2,0	-1.636	1.103	6.500	6.500	4.864	7.603	-44.814	-41.304
1995			2,9	0,7	-1.705	-394	6.500	0	4.795	-394	-40.019	-41.698
1996			3,2	0,0	-1.827	3	6.500	3.250	4.673	3.253	-35.346	-38.445
1997			3,7	1,2	-2.146	-678	6.500	2.000	4.354	1.322	-30.992	-37.123
1998			3,3	0,4	-1.902	-214	6.500	2.500	4.598	2.286	-26.394	-34.837
1999			3,3	-2,9	-1.902	1.639	6.500	2.500	4.598	4.139	-21.796	-30.698
2000			4,3	-1,6	-2.488	862	7.000	1.500	4.512	2.362	-17.284	-28.336
2001			4,5	0,9	-2.633	-464	7.000	1.500	4.367	1.036	-12.917	-27.300
2002			4,7	2,1	-2.703	-1.068	7.000	0	4.297	-1.068	-8.620	-28.368
2003			5,4	3,5	-3.144	-1.809	8.000	0	4.856	-1.809	-3.764	-30.177
2004			6,0	0,7	-3.463	-320	8.500	0	5.037	-320	1.273	-30.497
2005			6,1	2,0	-3.509	-905	9.500	0	5.991	-905	7.264	-31.402
2006			7,2	-2,5	-4.164	1.134	10.000	0	5.836	1.134	13.100	-30.268
2007			7,4	-1,5	-4.315	689	10.000	0	5.685	689	18.785	-29.579
2008			-	-0,1	-	38	-	0	-	38	-	-29.541
2009			-	-1,5	-	657	-	0	-	657	-	-28.884
2010			-	-0,1	-	69	-	0	-	69	-	-28.815
Summe Planungshorizont	-105.000	-105.000	32,4	-33,5	-18.715	19.171	142.500	56.250	123.785	75.421	18.785	-29.579
Summe Betriebsphase				-35,1		19.935		56.250		76.185		-28.815
geplanter Exit 2007					0		143.230		143.230		162.015	

**Anmerkungen**

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. Nachdem im Juni 2010 ein Mietvertrag mit der REWE zu reduzierten Konditionen für fünf Jahre fest geschlossen werden konnte, war es möglich, einen Kaufinteressenten zu akquirieren. Auf Grund der jedoch weiter verhaltenen Zukunftsprognosen wurde im Mai 2011 der Verkauf der Immobilie von den Gesellschaftern beschlossen. Nach Abschluss eines Kaufvertrages voraussichtlich im September 2011 und Übergabe im Oktober soll die Fondsgesellschaft zum Ende des Jahres 2011 liquidiert werden.



**Steuerliche Informationen <sup>15)</sup>**

Veranlagt bis einschließlich:	2009
Betriebsprüfung abgeschlossen bis einschließlich:	2001
Betriebsprüfung laufend bis einschließlich:	2004

**WERT-FONDS 38 - Senioren- und Pflegeheim Salzgitter-Bad**

Firma:	Zehnte Grundvermögen Kommanditgesellschaft Frank (GmbH & Co.)
Sitz:	Rolandsbrücke 4, 20095 Hamburg
Gründungsdatum:	08.09.1988
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg
HR-Nummer:	HRA 83076



Objekt		Investition und Kapital in Mio.	
		Plan	Ist
Gebäudetyp:	Senioren- und Pflegeheim	EUR	EUR
Lage:	Salzgitter-Bad	Kaufpreis inkl. Nebenkosten	13,38 13,32
Baujahr:	1990	Vergütungen inkl. Agio <sup>1)</sup>	2,76 2,76
Emissionsjahr:	1991	Nebenkosten der Vermögensanlage	0,16 0,16
Grundstücksfläche:	4.474 m <sup>2</sup>	Liquiditätsreserve	0,25 0,31
Nutzfläche:	5.300 m <sup>2</sup>	Gesamtinvestitionsvolumen	16,55 16,55
Geschosse:	3	Eigenkapital <sup>2)</sup>	8,90 8,90
Anzahl Pkw-Stellplätze:	0	davon aus Platzierungsgarantie	0,00 0,00
Vermietbare Fläche:	4.474 m <sup>2</sup>	zzgl. Agio <sup>2)</sup>	0,44 0,44
Vermietete Fläche:	4.474 m <sup>2</sup>	Hypothekendarlehen (inkl. Damnum von TEUR 741)	7,41 7,41
Leerstand:	0%	Kontokorrentkredit	0,54 0,54
Anzahl der Mieter:	1	Stand Hypothekendarlehen zum 31.12.2010	6,41 4,66
Hauptmieter:	Casa Reha	Stand Kontokorrentkredit zum 31.12.2010	0,54 0,00
Durchschnittliche Restmietlaufzeit <sup>3)</sup> :	6,5 Jahre	Verpflichtende Finanzierung der Beteiligung	Nein
Immobilienmanager:	Hamburger Grundstücksverwaltung		

**Plan-/Ist-Liquiditätentwicklung der Gesellschaft in TSD-Euro**

	Miet- und sonstige Einnahmen <sup>4)</sup>		Gesamtkosten <sup>5)</sup>		Betriebs-ergebnis <sup>6)</sup>		Zinsen		Tilgung		Entnahmen <sup>7)</sup>		kum. Liquidität <sup>8)</sup>	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
1991	267	0	11	1	256	-1	140	0	0	0	0	0	370	313
1992	1.104	1.024	110	132	994	892	534	537	0	0	534	531	296	138
1993	1.104	1.154	112	121	992	1.033	533	531	0	0	534	534	222	106
1994	1.104	1.076	116	144	989	932	538	396	0	0	534	535	139	107
1995	1.104	1.249	117	137	988	1.112	544	528	0	0	534	537	49	154
1996	1.270	985	131	118	1.139	867	545	527	0	0	578	2	65	493
1997	1.286	427	133	151	1.152	276	543	659	0	0	578	0	97	110
1998	1.333	856	139	205	1.194	651	539	528	0	0	623	223	129	-63
1999	1.372	1.085	143	158	1.230	927	535	529	0	0	623	356	200	-21
2000	1.400	1.146	148	108	1.252	1.038	530	527	0	0	667	447	255	43
2001	1.464	1.153	153	104	1.311	1.049	525	516	0	267	667	448	374	-139
2002	1.489	1.162	160	119	1.329	1.043	576	396	93	136	712	445	323	-72
2003	1.544	1.152	165	114	1.379	1.038	567	389	100	144	712	445	324	-13
2004	1.589	1.156	170	116	1.418	1.040	557	381	108	153	801	445	277	49
2005	1.621	1.168	174	174	1.447	994	549	372	117	161	801	445	258	63
2006	1.702	1.296	184	248	1.519	1.048	539	364	126	127	890	445	222	175
2007	1.730	2.805	187	651	1.543	2.154	529	340	103	689	890	451	243	849
2008	1.787	1.239	195	249	1.592	990	517	299	112	711	979	449	227	380
2009	1.847	1.207	200	224	1.647	983	508	280	120	180	979	446	268	457
2010	1.876	1.340	206	164	1.670	1.176	495	270	130	191	1.068	223	245	949
Summe	27.995	22.680	2.953	3.439	25.042	19.241	10.343	8.369	1.008	2.760	13.701	7.405		

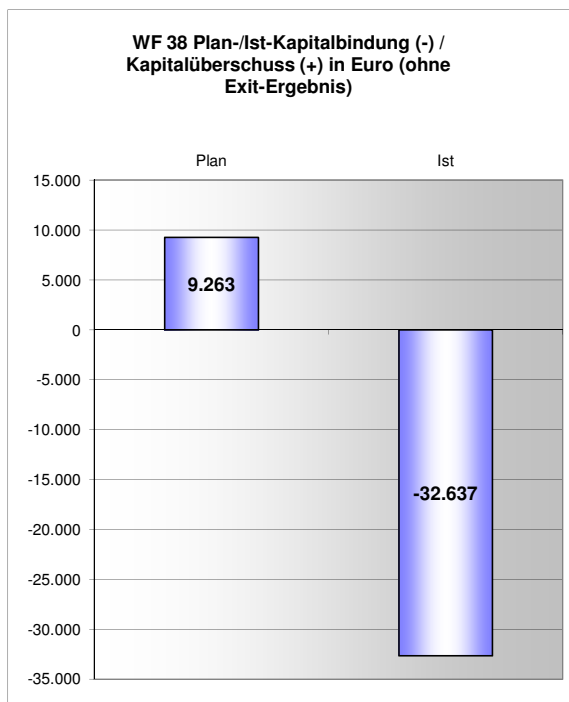
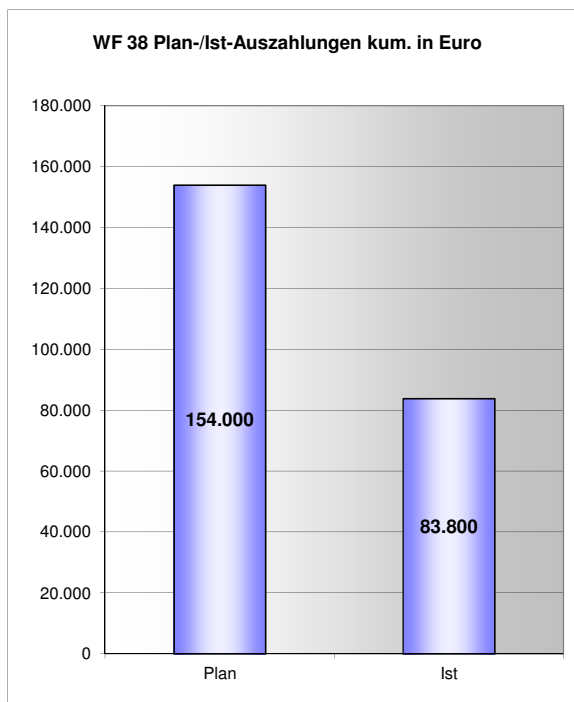
**Entwicklung einer Beteiligung von 100.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Agio)**

	Einzahlungen <sup>10)</sup>		Steuerliches Ergebnis in %		Steuerent- (+) und -belastung (-) <sup>11)</sup>		Auszahlungen <sup>12)</sup>		Kapitalrückfluss		Kapitalbindung (-) / -überschuss (+) <sup>13)</sup>	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
1991	-105.000	-105.000	-24,1	-25,1	13.261	14.002	0	0	13.261	14.002	-91.739	-90.998
1992			1,0	-0,1	-539	80	6.000	6.000	5.461	6.080	-86.278	-84.918
1993			1,0	1,4	-539	-735	6.000	6.000	5.461	5.265	-80.817	-79.653
1994			0,9	1,8	-484	-945	6.000	6.000	5.516	5.055	-75.301	-74.598
1995			0,8	2,3	-440	-1.326	6.000	6.000	5.560	4.674	-69.741	-69.924
1996			2,5	-0,4	-1.370	257	6.500	0	5.130	257	-64.611	-69.667
1997			2,7	-8,6	-1.463	4.965	6.500	0	5.037	4.965	-59.574	-64.702
1998			3,2	-2,9	-1.744	1.663	7.000	2.500	5.256	4.163	-54.318	-60.539
1999			3,6	0,1	-1.986	-75	7.000	4.000	5.014	3.925	-49.304	-56.614
2000			3,9	2,5	-2.162	-1.351	7.500	5.000	5.338	3.649	-43.966	-52.965
2001			5,2	2,7	-2.877	-1.416	7.500	5.000	4.623	3.584	-39.343	-49.381
2002			5,6	4,2	-3.075	-2.203	8.000	5.100	4.925	2.897	-34.418	-46.484
2003			6,2	4,4	-3.416	-2.270	8.000	5.100	4.584	2.830	-29.834	-43.654
2004			6,8	4,5	-3.718	-2.163	9.000	5.100	5.282	2.937	-24.552	-40.717
2005			7,2	4,1	-3.944	-1.838	9.000	5.100	5.056	3.262	-19.496	-37.455
2006			8,1	4,8	-4.450	-2.148	10.000	5.100	5.550	2.952	-13.946	-34.503
2007			8,5	17,5	-4.664	-7.910	10.000	5.100	5.336	-2.810	-8.610	-37.313
2008			9,2	4,9	-5.033	-2.204	11.000	5.100	5.967	2.896	-2.643	-34.417
2009			9,9	5,0	-5.434	-2.278	11.000	5.100	5.566	2.822	2.923	-31.595
2010			10,3	7,3	-5.660	-3.542	12.000	2.500	6.340	-1.042	9.263	-32.637
Summe	-105.000	-105.000	72,4	30,3	-39.737	-11.437	154.000	83.800	114.263	72.363	9.263	-32.637

**Anmerkungen**

Das Senioren- und Pflegeheim wird weiterhin geprägt durch die Übernahme des bisherigen Betreibers Sozialkonzept durch die Casa Reha Gruppe und dem heute nicht mehr zeitgerechten, fast ausschließlichen Anteil an Doppelzimmern.

Der Mietvertrag mit Casa Reha läuft noch bis Ende 2017. Die Gesellschafter haben dem Vorschlag der Geschäftsführung zugestimmt, durch künftige Sondertilgungen zu Lasten der Entnahmen in den nächsten Jahren die Verbindlichkeiten bei der finanzierenden Bank bis zum Ende der Mietvertragslaufzeit vollständig zu tilgen.



**Steuerliche Informationen <sup>15)</sup>**

Veranlagt bis einschließlich:	2008
Betriebsprüfung abgeschlossen bis einschließlich:	2000
Betriebsprüfung laufend bis einschließlich:	2008

**WERT-FONDS 39 - Einkaufszentrum Reutereiche Stavenhagen**

Firma:	Elfte Grundvermögen Kommanditgesellschaft Frank (GmbH & Co.)
Sitz:	Rolandsbrücke 4, 20095 Hamburg
Gründungsdatum:	19.07.1991
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg
HR-Nummer:	HRA 85458



Objekt		Investition und Kapital in Mio.	
		Plan	Ist
Gebäudetyp:	Einzelhandel		
Lage:	Stavenhagen		
Baujahr:	1992		
Emissionsjahr:	1992		
Grundstücksfläche:	53.152 m²		
Nutzfläche:	20.000 m²		
Geschosse:	1		
Anzahl Pkw-Stellplätze:	480		
Vermietbare Fläche:	18.315 m²		
Vermietete Fläche:	12.746 m²		
Leerstand:	3,0%		
Anzahl der Mieter:	30		
Hauptmieter:	Coop / Aldi		
Durchschnittliche Restmietlaufzeit <sup>3)</sup> :	4 Jahre		
Immobilienmanager:	PROCENTER		
		Kosten der Investitionsphase:	
		EUR	EUR
		Kaufpreis inkl. Nebenkosten <sup>14)</sup>	20,27 19,20
		Vergütungen inkl. Agio <sup>1)</sup>	3,57 3,57
		Nebenkosten der Vermögensanlage	0,14 0,24
		Liquiditätsreserve	0,51 0,71
		Gesamtinvestitionsvolumen	24,49 23,72
		Eigenkapital <sup>2)</sup>	14,27 14,27
		davon aus Platzierungsgarantie	0,00 0,00
		zzgl. Agio <sup>2)</sup>	0,71 0,71
		Hypothekendarlehen (inkl. Damnum von TEUR 971)	9,71 9,71
		Kontokorrentkredit	0,77 0,00
		Stand Hypothekendarlehen zum 31.12.2010	7,79 6,23
		Verpflichtende Finanzierung der Beteiligung	Nein

**Plan-/Ist-Liquiditätentwicklung der Gesellschaft in TSD-Euro**

	Miet- und sonstige Einnahmen <sup>4)</sup>		Gesamtkosten <sup>5)</sup>		Betriebs-ergebnis <sup>6)</sup>		Zinsen		Tilgung		Entnahmen <sup>7)</sup>		kum. Liquidität <sup>8) 14)</sup>	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
1992	142	5	5	0	138	5	58	0	0	0	0	0	591	713
1993	1.705	1.446	244	469	1.461	977	662	634	0	0	0	29	1.390	1.028
1994	1.713	1.762	248	595	1.465	1.167	614	633	97	97	856	884	1.288	580
1995	1.723	1.736	251	711	1.472	1.025	604	625	104	103	856	864	1.197	13
1996	1.740	1.792	253	594	1.487	1.198	601	619	111	110	856	7	1.116	327
1997	1.765	1.738	259	833	1.506	905	598	628	119	117	892	1	1.013	231
1998	1.859	1.494	315	761	1.544	733	650	604	127	125	892	6	888	843
1999	1.898	1.345	321	561	1.577	784	641	596	136	133	927	5	760	893
2000	1.894	1.590	328	823	1.566	767	591	691	146	142	927	6	662	821
2001	1.937	1.497	334	799	1.603	698	585	675	156	151	927	9	596	684
2002	1.978	1.403	340	747	1.638	656	579	666	167	661	927	6	561	7
2003	2.029	1.365	360	636	1.669	729	562	440	85	253	999	1	584	42
2004	2.081	1.112	367	471	1.714	641	643	426	92	268	999	1	564	-11
2005	2.122	1.218	435	463	1.687	755	643	410	97	283	999	0	512	50
2006	2.165	1.172	380	514	1.785	658	631	398	107	147	999	1	560	162
2007	2.232	1.353	390	665	1.842	688	618	384	116	276	1.141	2	526	188
2008	2.275	1.226	410	746	1.866	480	608	371	80	228	1.141	1	563	68
2009	2.318	1.221	417	717	1.901	504	597	358	87	216	1.284	0	496	-2
2010	2.388	1.127	426	677	1.961	450	591	348	94	170	1.427	0	346	-70
Summe	35.966	25.602	6.084	11.782	29.882	13.820	11.076	9.506	1.922	3.481	17.049	1.823		

**Entwicklung einer Beteiligung von 100.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Agio)**

	Einzahlungen <sup>10)</sup>		Steuerliches Ergebnis in %		Steuer- (+) und -belastung (-) <sup>11)</sup>		Auszahlungen <sup>12)</sup>		Kapitalrückfluss		Kapitalbindung (-) / -überschuss (+) <sup>13)</sup>	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
1992	-105.000	-105.000	-91,1	-82,1	50.078	45.854	0	0	50.078	45.854	-54.922	-59.146
1993			0,2	-8,4	-121	4.534	0	0	-121	4.534	-55.043	-54.612
1994			0,6	-1,6	-325	888	6.000	6.000	5.675	6.888	-49.368	-47.724
1995			3,7	-2,3	-2.035	1.351	6.000	6.000	3.965	7.351	-45.403	-40.373
1996			3,8	-2,0	-2.107	1.141	6.000	0	3.893	1.141	-41.510	-39.232
1997			4,0	0,0	-2.189	0	6.250	0	4.061	0	-37.449	-39.232
1998			3,9	0,0	-2.140	0	6.250	0	4.110	0	-33.339	-39.232
1999			4,2	0,0	-2.299	0	6.500	0	4.201	0	-29.138	-39.232
2000			4,5	0,0	-2.448	0	6.500	0	4.052	0	-25.086	-39.232
2001			4,7	0,0	-2.616	0	6.500	0	3.884	0	-21.202	-39.232
2002			5,1	0,0	-2.800	0	6.500	0	3.700	0	-17.502	-39.232
2003			5,2	0,0	-2.871	0	7.000	0	4.129	0	-13.373	-39.232
2004			5,6	0,0	-3.064	0	7.000	0	3.936	0	-9.437	-39.232
2005			5,9	0,0	-3.223	0	7.000	0	3.777	0	-5.660	-39.232
2006			6,2	0,0	-3.399	0	7.000	0	3.601	0	-2.059	-39.232
2007			6,7	0,0	-3.669	0	8.000	0	4.331	0	2.272	-39.232
2008			6,9	0,0	-3.806	0	8.000	0	4.194	0	6.466	-39.232
2009			7,2	0,0	-3.982	0	9.000	0	5.018	0	11.484	-39.232
2010			7,7	0,0	-4.235	0	10.000	0	5.765	0	17.249	-39.232
Summe	-105.000	-105.000	-5,0	-96,5	2.749	53.768	119.500	12.000	122.249	65.768	17.249	-39.232
geplanter Exit 2012					0		129.870		129.870		158.154	

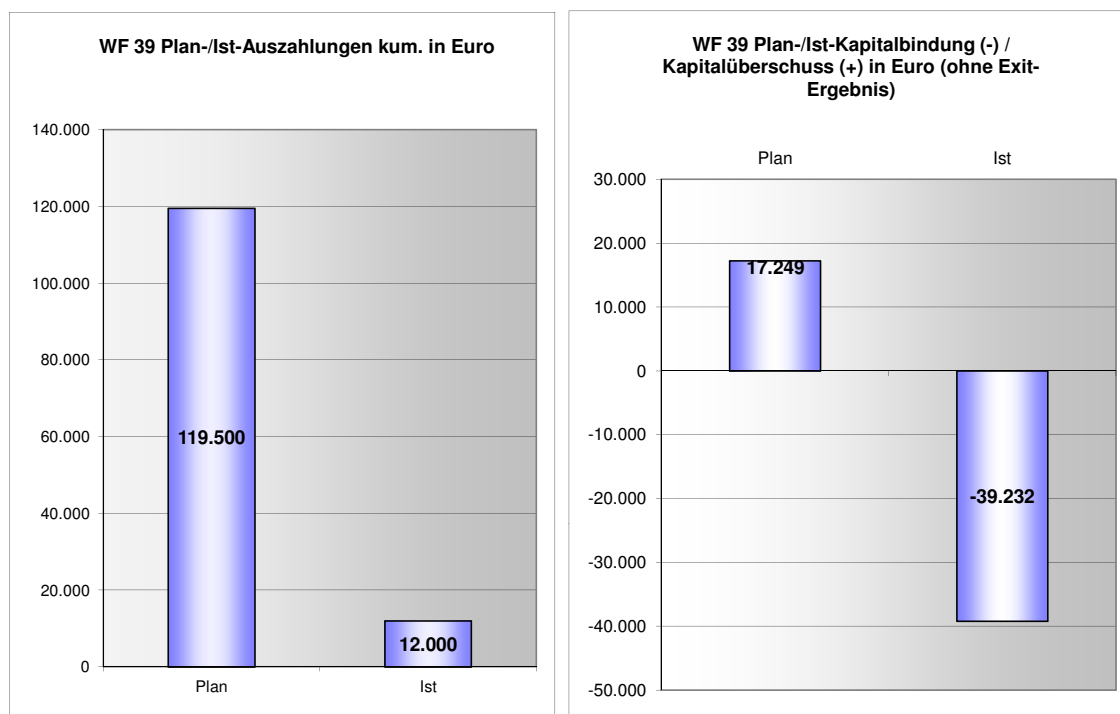
## WERT-FONDS 39 - Einkaufszentrum Reutereiche Stavenhagen

### Anmerkungen

Die Ladenflächen in Stavenhagen sind nahezu voll vermietet. Leerstände sind für die Kegelbahn und Lagerräume zu verzeichnen, von der Möglichkeit einer Vermietung ist derzeit nicht auszugehen.

Bedingt durch die strukturellen Probleme der Region mussten bei den Ladenflächen bezüglich der Miethöhe und der Umlegung der Betriebskosten jedoch Zugeständnisse gemacht werden. Zur Sicherung der Liquidität konnte mit der finanzierenden Bank regelmäßig eine Reduzierung der Tilgung vereinbart werden.

Auf Grund der nicht gegebenen wirtschaftlichen Perspektive hat die Geschäftsführung einen Kaufinteressenten identifizieren können. Sollten die Gesellschafter sich für einen Verkauf zu den geplanten Konditionen mit anschließender Liquidation aussprechen, wäre die Rückzahlung der Verbindlichkeiten Gesellschaft gesichert.



### Steuerliche Informationen <sup>15)</sup>

Veranlagt bis einschließlich:	2008
Betriebsprüfung abgeschlossen bis einschließlich:	2004
Betriebsprüfung laufend bis einschließlich:	2004

**WERT-FONDS 40 - Senioren- und Pflegeheim Leipzig/Althen**

Firma:	Zwölftes Grundvermögen Kommanditgesellschaft Leipzig/Althen GmbH & Co.
Sitz:	Rolandsbrücke 4, 20095 Hamburg
Gründungsdatum:	01.04.1996
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg
HR-Nummer:	HRA 89543



Objekt	
Gebäudetyp:	Senioren- und Pflegeheim
Lage:	Leipzig/Althen
Baujahr:	1999
Emissionsjahr:	1998
bisherige Laufzeit:	13 Jahre
Grundstücksfläche:	6.000 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	4.558 m <sup>2</sup>
Geschosse:	4
Anzahl Pkw-Stellplätze:	22
Vermietbare Fläche:	4.558 m <sup>2</sup>
Vermietete Fläche:	4.558 m <sup>2</sup>
Leerstand:	0,0%
Anzahl der Mieter:	1
Hauptmieter:	Procon Seniorenzentren GmbH
Durchschnittliche Restmietlaufzeit <sup>3)</sup> :	20
Immobilienmanager:	Hamburger Grundstücksverwaltung

Investition und Kapital in Mio.	Plan	Ist
Kosten der Investitionsphase:	EUR	EUR
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	9,36	9,35
Vergütungen inkl. Agio <sup>1)</sup>	1,72	1,72
Nebenkosten der Vermögensanlage	0,20	0,20
Liquiditätsreserve	0,33	0,34
Gesamtinvestitionsvolumen	<b>11,61</b>	<b>11,61</b>
Eigenkapital <sup>2)</sup>	5,60	5,60
davon aus Platzierungsgarantie	0,00	0,00
zzgl. Agio <sup>2)</sup>	0,28	0,28
Hypothekendarlehen (inkl. Damnum von TEUR 598)	5,98	5,98
Kontokorrentkredit	0,35	0,35
Stand Hypothekendarlehen zum 31.12.2010	4,73	4,20
Stand Kontokorrentkredit zum 31.12.2010	0,35	0,00
Verpflichtende Finanzierung der Beteiligung		Nein

**Plan-/Ist-Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft in TSD-Euro**

	Miet- und sonstige Einnahmen <sup>4)</sup>		Gesamtkosten <sup>5)</sup>		Betriebs-ergebnis <sup>6)</sup>		Zinsen		Tilgung		Entnahmen <sup>7)</sup>		kum. Liquidität <sup>8)</sup>	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
1998	0	0	1	0	-1	0	3	0	0	0	0	0	328	344
1999	123	124	51	39	72	84	354	270	0	134	0	0	47	24
2000	732	742	86	97	646	645	223	215	97	303	308	308	65	-157
2001	740	744	87	105	653	639	223	209	101	133	308	309	86	-170
2002	740	775	87	76	653	699	218	204	105	117	308	307	108	-99
2003	748	764	88	88	660	676	213	199	108	121	308	307	139	-51
2004	759	774	90	88	669	686	207	195	113	126	308	308	180	7
2005	769	816	100	99	669	717	200	190	117	130	308	308	224	95
2006	780	854	103	83	677	771	194	186	122	135	308	309	277	237
2007	791	829	105	107	686	722	189	181	126	140	308	309	340	329
2008	802	853	106	115	696	738	182	176	131	145	308	313	415	433
2009	813	844	107	102	706	742	175	138	136	149	308	303	503	585
2010	825	841	109	105	715	736	520	134	99	498	336	308	263	381
Summe	8.622	8.960	1.120	1.105	7.503	7.856	2.901	2.298	1.254	2.132	3.417	3.389		

**Entwicklung einer Beteiligung von 100.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Agio)**

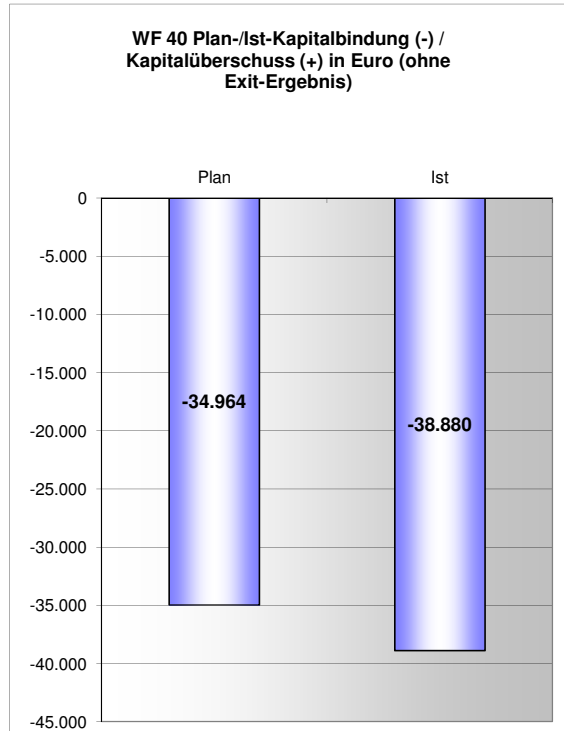
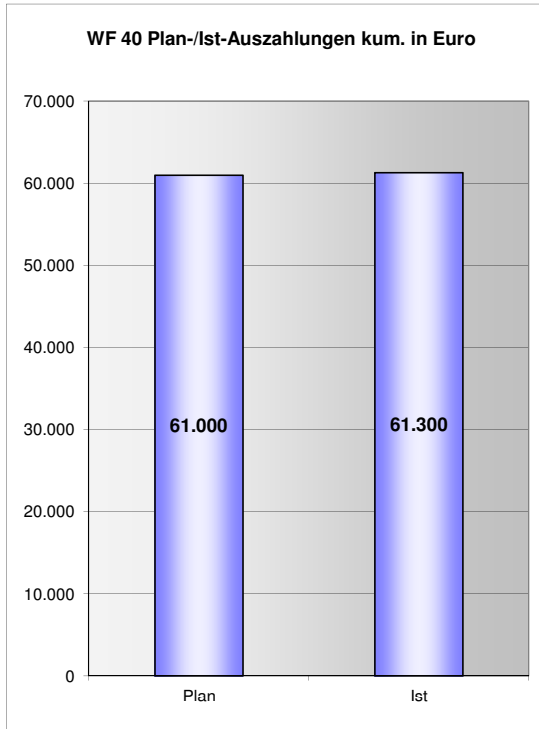
	Einzahlungen <sup>10)</sup>		Steuerliches Ergebnis in %		Steuerent- (+) und -belastung (-) <sup>11)</sup>		Auszahlungen <sup>12)</sup>		Kapitalrückfluss		Kapitalbindung (-) / -überschuss (+) <sup>13)</sup>	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
1998	-65.000	-65.000	-57,5	-55,9	32.151	31.233	0	0	32.151	31.233	-32.849	-33.767
1999	-40.000	-40.000	-5,8	-5,3	3.215	2.976	0	0	3.215	2.976	-69.634	-70.791
2000			3,2	3,3	-1.700	-1.780	5.500	5.500	3.800	3.720	-65.834	-67.071
2001			3,3	3,3	-1.770	-1.693	5.500	5.500	3.730	3.807	-62.104	-63.264
2002			3,4	4,5	-1.729	-2.283	5.500	5.600	3.771	3.317	-58.333	-59.947
2003			3,6	4,1	-1.847	-2.120	5.500	5.600	3.653	3.480	-54.680	-56.467
2004			5,0	5,8	-2.538	-2.774	5.500	5.600	2.962	2.826	-51.718	-53.641
2005			5,1	6,1	-2.459	-2.685	5.500	5.600	3.041	2.915	-48.677	-50.726
2006			5,3	7,1	-2.585	-3.151	5.500	5.600	2.915	2.449	-45.762	-48.277
2007			5,6	6,3	-2.716	-2.777	5.500	5.600	2.784	2.823	-42.978	-45.454
2008			5,9	6,6	-2.856	-2.942	5.500	5.600	2.644	2.658	-40.334	-42.796
2009			6,3	7,5	-3.065	-3.330	5.500	5.500	2.435	2.170	-37.899	-40.626
2010			0,9	8,1	-3.065	-3.854	6.000	5.600	2.935	1.746	-34.964	-38.880
Summe	-105.000	-105.000	-15,7	1,6	9.036	4.820	61.000	61.300	70.036	66.120	-34.964	-38.880

## WERT-FONDS 40 - Senioren- und Pflegeheim Leipzig/Althen

### Anmerkungen

Im Jahre 2010 ist über das Vermögen des Mieters, dem Deutsche Seniorenförderung und Krankenhilfe e.V. in Worms, das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Die Mietzahlungen sind dessen unbeschadet weiter in voller Höhe durch den Untermieter und Betreiber, die Procon, gezahlt worden.

In 2011 konnte eine Überleitung des Mietvertrages unmittelbar auf die Procon zu leicht reduzierten Mietkonditionen bei dafür gleichzeitiger Verlängerung der Mietvertragslaufzeit bis 2031 erreicht werden.



### Steuerliche Informationen <sup>15)</sup>

Veranlagt bis einschließlich:	2008
Betriebsprüfung abgeschlossen bis einschließlich:	2004
Betriebsprüfung laufend bis einschließlich:	2004

**WERT-FONDS 41 - DRK-Seniorenzentrum Dippoldiswalde bei Dresden**

Firma:	Dreizehnte Grundvermögen Kommanditgesellschaft Dippoldiswalde GmbH & Co.
Sitz:	
Gründungsdatum:	10.08.1999
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg
HR-Nummer:	HRA 93489



Objekt	
Gebäudetyp:	Senioren- und Pflegeheim
Lage:	Dippoldiswalde
Baujahr:	2000
Emissionsjahr:	2000
bisherige Laufzeit:	11 Jahre
Grundstücksfläche:	16.758 m²
Nutzfläche:	14.355 m²
Geschosse:	4
Anzahl Pkw-Stellplätze:	74
Vermietbare Fläche:	14.355 m²
Vermietete Fläche:	14.355 m²
Leerstand:	0,0%
Anzahl der Mieter:	1
Hauptmieter:	DRK Seniorenservice Heidepark Dippoldiswalde GmbH
Durchschnittliche Restmietlaufzeit <sup>3)</sup> :	15 Jahre
Immobilienmanager:	Hamburger Grundstücksverwaltung

Investition und Kapital in Mio.		Plan	Ist
Kosten der Investitionsphase:		EUR	EUR
Kaufpreis inkl. Nebenkosten		20,30	20,25
Vergütungen inkl. Agio <sup>1)</sup>		2,52	2,43
Nebenkosten der Vermögensanlage		0,51	0,43
Liquiditätsreserve		0,47	0,69
Gesamtinvestitionsvolumen		<b>23,80</b>	<b>23,80</b>
Eigenkapital		7,82	7,82
davon aus Platzierungsgarantie		0,00	0,00
zzgl. Agio		0,39	0,39
sonstige Mittel - Investitionszulage		0,77	0,77
Hypothekendarlehen EUR-Tranche		6,64	6,64
Hypothekendarlehen SFR-Tranche		SFR 12,34	12,34
Kursdifferenz (nicht liquiditätswirksam)		in EUR 7,67	8,36
Kontokorrentkredit		in EUR 0,51	-0,69
Stand Hypothekendarlehen zum 31.12.2010		11,63	7,01
Stand Kontokorrentkredit zum 31.12.2010		0,51	0,00
Verpflichtende Finanzierung der Beteiligung			Nein

**Plan-/Ist-Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft in TSD-Euro**

	Miet- und sonstige Einnahmen <sup>1)</sup>		Gesamtkosten <sup>5)</sup>		Betriebs-ergebnis <sup>6)</sup>		Zinsen		Tilgung		Entnahmen <sup>7)</sup>		kum. Liquidität <sup>8)</sup>	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
2000	31	1	2	6	29	-5	63	0	0	0	0	0	435	682
2001	1.420	1.447	129	156	1.291	1.291	753	689	109	114	469	475	395	694
2002	1.517	1.026	132	166	1.385	860	744	782	226	156	469	2	341	614
2003	1.515	754	132	84	1.383	670	731	556	238	0	469	1	286	727
2004	1.544	761	133	193	1.411	568	718	509	251	0	469	2	259	784
2005	1.575	1.541	136	223	1.439	1.318	705	769	265	9.051	469	2	259	1.331
2006	1.606	948	144	194	1.462	754	691	439	279	0	469	6	282	1.641
2007	1.641	1.190	146	143	1.495	1.047	676	472	294	751	469	248	338	1.217
2008	1.674	1.176	149	221	1.525	955	660	447	310	277	469	243	424	1.205
2009	1.709	1.115	152	150	1.557	965	733	211	322	353	469	236	457	1.370
2010	1.743	1.111	153	145	1.590	966	838	180	390	661	469	236	350	1.259
Summe	15.975	11.070	1.408	1.681	14.567	9.389	7.312	5.054	2.684	11.363	4.690	1.451		

**Entwicklung einer Beteiligung von 100.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Agio)**

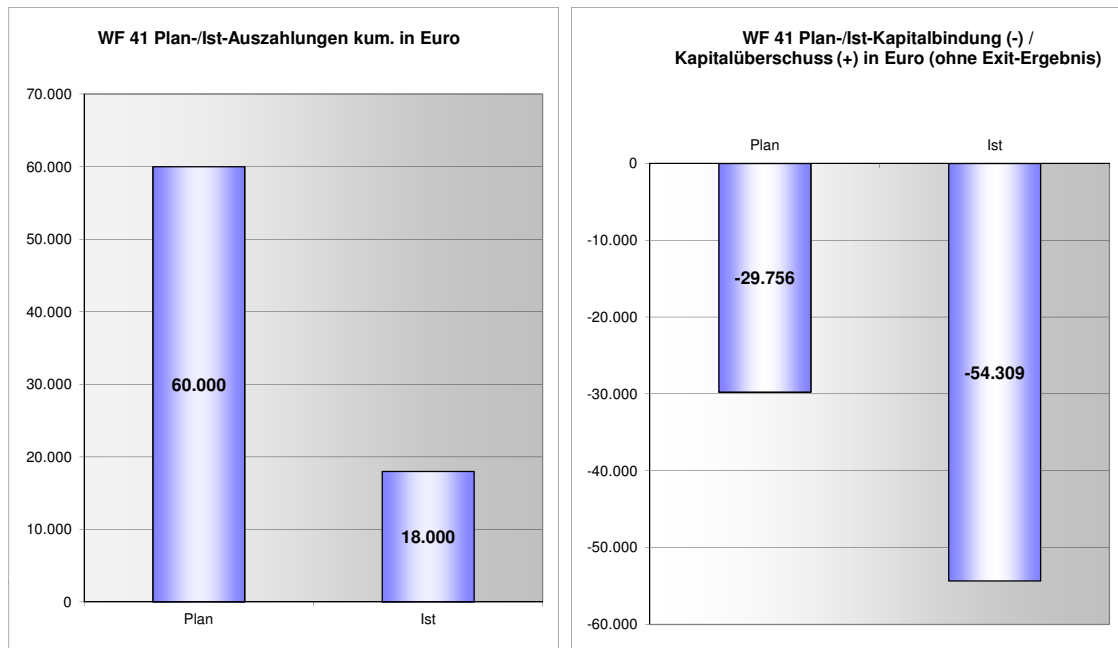
	Einzahlungen <sup>10)</sup>		Steuerliches Ergebnis in %		Steuerent- (+) und -belastung (-) <sup>11)</sup>		Auszahlungen <sup>12)</sup>		Kapitalrückfluss		Kapitalbindung (-) / -überschuss (+) <sup>13)</sup>	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
2000	-105.000	-105.000	-22,2	-22,5	11.946	12.116	0	0	11.946	12.116	-93.054	-92.884
2001			-3,9	-1,9	1.996	953	6.000	6.000	7.996	6.953	-85.059	-85.931
2002			-2,6	-10,3	1.330	5.278	6.000	0	7.330	5.278	-77.728	-80.653
2003			-2,5	-9,0	1.240	4.614	6.000	0	7.240	4.614	-70.488	-76.039
2004			-2,0	-9,8	992	4.671	6.000	0	6.992	4.671	-63.497	-71.368
2005			-1,4	-4,3	620	1.896	6.000	0	6.620	1.896	-56.876	-69.472
2006			-0,9	-6,7	399	2.967	6.000	0	6.399	2.967	-50.477	-66.506
2007			-0,3	-3,2	133	1.397	6.000	3.000	6.133	4.397	-44.345	-62.108
2008			3,2	-1,5	-1.418	645	6.000	3.000	4.582	3.645	-39.762	-58.463
2009			2,6	1,7	-1.152	-750	6.000	3.000	4.848	2.250	-34.915	-56.213
2010			1,9	2,3	-842	-1.096	6.000	3.000	5.158	1.904	-29.756	-54.309
Summe	-105.000	-105.000	-28,1	-65,1	15.244	32.691	60.000	18.000	75.244	50.691	-29.756	-54.309
geplanter Exit 2030					0		231.300		231.300		222.265	

## WERT-FONDS 41 - DRK-Seniorenzentrum Dippoldiswalde bei Dresden

### Anmerkungen

In dem Objekt gibt es weiterhin eine Warteliste für das betreute Wohnen, das Pflegeheim ist voll ausgelastet und auch Hotel und Gastronomie werden weiterhin gut angenommen. Die positiven Ausführungen des letzten Jahres über das Management des Pflegezentrums und die weitgehend komplikationsfreie Zusammenarbeit gelten fort. Die Betreibergesellschaft erzielte in den vergangenen Jahren zumindest ein ausgeglichenes Ergebnis.

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.



### Steuerliche Informationen <sup>15)</sup>

Veranlagt bis einschließlich:	2008
Betriebsprüfung abgeschlossen bis einschließlich:	2001
Betriebsprüfung laufend bis einschließlich:	2004

**EURO-WERT I - Bürogebäude Berlin Spichernstr.**

Firma:	Erste "EURO-WERT" Immobilienfonds Kommanditgesellschaft Frank & Schüller (GmbH & Co.)
Sitz:	Rolandsbrücke 4, 20095 Hamburg
Gründungsdatum:	10.07.1991
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg
HR-Nummer:	HRA 85437



Objekt		Investition und Kapital in Mio.		
		Plan	Ist	
Gebäudetyp:	Bürogebäude	Kosten der Investitionsphase:	EUR	EUR
Lage:	Berlin, Spichernstraße	Kaufpreis inkl. Nebenkosten	104,11	101,72
Baujahr:	1993	Vergütungen inkl. Agio <sup>1)</sup>	12,29	12,29
Emissionsjahr:	1993	Nebenkosten der Vermögensanlage	0,55	0,57
Grundstücksfläche:	4.589 m <sup>2</sup>	Liquiditätsreserve	1,65	4,02
Nutzfläche:	11.500 m <sup>2</sup>	Gesamtinvestitionsvolumen	118,60	118,60
Geschosse:	8	Eigenkapital <sup>2)</sup>	65,96	65,96
Anzahl Pkw-Stellplätze:	79	davon aus Platzierungsgarantie	0,00	0,00
Vermietbare Fläche:	11.468 m <sup>2</sup>	zzgl. Agio <sup>2)</sup>	3,30	3,30
Vermietete Fläche:	3.974 m <sup>2</sup>	Hypothekendarlehen (inkl. Damnum von TEUR 5.113)	51,13	51,13
Leerstand:	65,3%	Kontokorrentkredit	3,32	3,32
Anzahl der Mieter:	1	Stand Hypothekendarlehen zum 31.12.2009	41,72	42,03
Hauptmieter:	BG für Gesundheitsdienst und Wohlfahrtspflege	Stand Kontokorrentkredit zum 31.12.2009	3,32	0,00
Durchschnittliche Restmietlaufzeit <sup>3)</sup> :	7 Jahre	Verpflichtende Finanzierung der Beteiligung		Nein
Immobilienmanager:	Euro Property Management GmbH			

**Plan-/Ist-Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft in TSD-Euro**

	Miet- und sonstige Einnahmen <sup>4)</sup>		Gesamtkosten <sup>5)</sup>		Betriebs-ergebnis <sup>6)</sup>		Zinsen		Tilgung		Entnahmen <sup>7)</sup>		kum. Liquidität <sup>8)</sup>	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
1993	93	77	0	1	93	76	47	39	0	0	0	0	1.696	4.052
1994	6.929	6.891	487	507	6.442	6.385	2.865	2.870	0	0	3.298	3.310	1.976	4.258
1995	6.929	7.529	491	465	6.438	7.064	2.805	2.814	522	522	3.298	4.623	1.789	3.362
1996	7.315	7.144	517	460	6.798	6.684	2.775	2.778	552	552	3.298	2.968	1.962	3.748
1997	7.508	7.145	530	475	6.978	6.670	2.726	2.742	584	583	3.463	2.968	2.166	4.125
1998	7.846	7.231	553	625	7.293	6.606	2.670	2.709	618	615	3.793	3.133	2.379	4.274
1999	8.088	7.546	631	659	7.457	6.887	2.614	2.674	653	649	3.957	2.968	2.610	4.870
2000	8.474	7.600	656	615	7.818	6.985	2.551	2.656	691	677	4.287	2.975	2.899	5.548
2001	8.667	7.726	671	643	7.996	7.083	2.486	2.559	731	725	4.617	62	3.061	9.284
2002	9.150	7.719	703	582	8.448	7.137	2.386	2.559	774	766	4.617	75	3.731	13.021
2003	8.707	7.372	715	921	7.992	6.451	2.342	2.205	859	705	4.617	84	3.905	16.478
2004	7.091	125	753	513	6.338	-388	3.418	0	496	10.326	2.638	0	3.691	5.764
2005	7.091	730	756	1.456	6.335	-726	3.412	955	504	-955	3.298	4	2.812	5.034
2006	7.386	1.388	783	536	6.603	852	3.405	1.209	546	-769	3.298	0	2.167	5.446
2007	7.800	1.331	820	1.158	6.980	173	3.385	1.784	591	-2.861	3.298	0	1.873	6.696
2008	7.800	770	823	1.670	6.977	-900	3.350	1.897	626	-1.897	3.298	0	1.577	5.796
2009	8.385	789	924	732	7.461	57	3.332	719	664	-719	3.298	0	1.744	10.463
Summe	125.259	79.113	10.812	12.017	114.447	67.096	46.570	33.169	9.412	8.919	58.372	23.170		

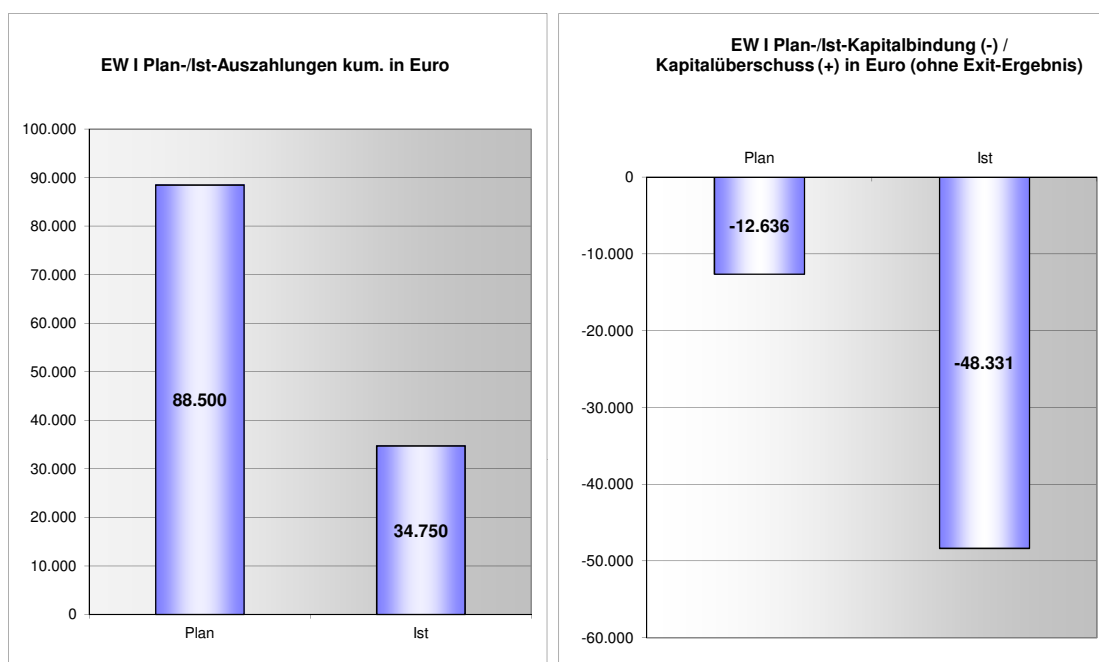
**Entwicklung einer Beteiligung von 100.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Agio)**

	Einzahlungen <sup>10)</sup>		Steuerliches Ergebnis in %		Steuerent- (+) und -belastung (-) <sup>11)</sup>		Auszahlungen <sup>12)</sup>		Kapitalrückfluss		Kapitalbindung (-) / -überschuss (+) <sup>13)</sup>	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
1993	-105.000	-105.000	-84,1	-80,4	44.573	42.631	0	0	44.573	42.631	-60.427	-62.369
1994			2,7	5,2	-1.405	-2.741	5.000	5.000	3.596	2.259	-56.832	-60.110
1995			2,7	2,1	-1.452	-1.196	5.000	7.000	3.548	5.804	-53.284	-54.306
1996			3,3	2,9	-1.765	-1.639	5.000	4.500	3.235	2.861	-50.049	-51.445
1997			3,7	2,9	-1.950	-1.664	5.250	4.500	3.300	2.836	-46.749	-48.609
1998			5,8	4,7	-3.053	-2.654	5.750	4.750	2.697	2.096	-44.052	-46.513
1999			6,1	5,2	-3.228	-2.922	6.000	4.500	2.772	1.578	-41.280	-44.935
2000			6,7	5,4	-3.572	-2.907	6.500	4.500	2.928	1.593	-38.352	-43.342
2001			7,1	5,6	-3.768	-2.884	7.000	0	3.232	-2.884	-35.120	-46.226
2002			7,9	5,8	-4.187	-2.985	7.000	0	2.813	-2.985	-32.307	-49.211
2003			7,3	5,4	-3.874	-2.776	7.000	0	3.126	-2.776	-29.181	-51.987
2004			3,2	-1,7	-1.685	811	4.000	0	2.315	811	-26.867	-51.176
2005			3,2	-2,1	-1.691	945	5.000	0	3.309	945	-23.557	-50.231
2006			3,6	0,1	-1.913	-50	5.000	0	3.087	-50	-20.470	-50.281
2007			4,2	-0,7	-2.231	322	5.000	0	2.769	322	-17.701	-49.959
2008			4,3	-2,7	-2.253	1.189	5.000	0	2.747	1.189	-14.954	-48.770
2009			5,1	-1,0	-2.682	439	5.000	0	2.318	439	-12.636	-48.331
Summe	-105.000	-105.000	-7,3	-43,2	3.864	21.919	88.500	34.750	92.364	56.669	-12.636	-48.331
geplanter Exit 2023					0		220.500		220.500		275.432	

**EURO-WERT I - Bürogebäude Berlin Spichernstr.**

**Anmerkungen**

Nach dem Auszug des Anschlußmieters Deutsche Rentenversicherung Bund (ehemals BfA) und anschließendem Leerstand konnten Teilflächen neu vermietet werden. Doch auch eine Vollvermietung könnte zu aktuellen Berliner Marktkonditionen die Kosten der Gesellschaft inkl. des vollen Kapitaldienstes nicht decken. Die finanzierende Bank setzt jedoch bislang regelmäßig neue Fristen, bis zu deren Ablauf der Kapitaldienst gestundet wird. Die Geschäftsführung hat der Gesellschafterversammlung in Abstimmung mit der Bank unterschiedliche, den veränderten Situationen angepasste Sanierungsvorschläge unterbreitet, die unter Berücksichtigung von Teilverzichten der Bank zuletzt die Rückzahlung von Entnahmen in Höhe von 23,25 % des gezeichneten Kommanditkapitals durch die Gesellschafter vorsahen. Die Gesellschafter, die sich auf diesen Vorschlag einlassen, sollen von der Bank für die darüber hinaus gehenden Verbindlichkeiten der Bank freigestellt werden.



**Steuerliche Informationen <sup>15)</sup>**

Veranlagt bis einschließlich:	2005
Betriebsprüfung abgeschlossen bis einschließlich:	2001
Betriebsprüfung laufend bis einschließlich:	2004

# Fußnoten

## Fußnoten

- 1) Vergütungen an den Initiator und verbundene oder nahestehende Unternehmen.
- 2) Der angegebene Betrag entspricht dem zum offiziellen Kurs von DM in Euro umgerechneten Emissionskapital inklusive der Beteiligung der Initiatoren. Aufgrund der Glättung des Kommanditkapitals bei der Euro-Umstellung weicht der Betrag von dem in der Bilanz ausgewiesenen Eigenkapital (gegebenenfalls inklusive Gesellschafterdarlehen) ab.
- 3) nach Mietflächen gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit.
- 4) Die Position beinhaltet sowohl die Mieteinnahmen wie auch alle sonstigen Einnahmen, z. B. Nebenkostenumlagen und Zinseinnahmen.
- 5) Die Gesamtkosten beinhalten die Objekt-, Neben- und Instandhaltungskosten wie auch die Kosten der Gesellschaft.
- 6) Das Betriebsergebnis entspricht dem Überschuss aus Miet- und sonstigen Einnahmen nach den Gesamtkosten jedoch vor Zins- und Kapitaldienst und Auszahlungen an Kommanditisten.
- 7) Die Entnahmen beinhalten die Auszahlungen liquider Überschüsse an die Kommanditisten, ausgezahlte Verzinsung und die Rückzahlung des gegebenenfalls bei Beitritt zu erbringenden Gesellschafterdarlehens, sowie die von der Gesellschaft abzuführende Kapitalertragsteuer. Auszahlungen sowie gegebenenfalls Verzinsung und Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens werden teilweise erst im Folgejahr liquiditätswirksam.
- 8) inkl. der Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase
- 9) Eine Beteiligung von 100.000 Euro setzt sich zusammen aus einer Kommanditeinlage von 50.000 Euro und einem Gesellschafterdarlehen von 50.000 Euro.
- 10) Im Zuge der Euro-Umstellung wurde das Kommanditkapital durch Umrechnung zu einem Kurs von 2:1 geglättet und die Differenz in eine Umrechnungsrücklage eingestellt. Die dargestellte Beteiligung von 100.000 Euro entspricht einer Beteiligung von ursprünglich DM 200.000. Es kann zu rundungsbedingten Abweichungen kommen.
- 11) In der Berechnung der Steuerbe- und -entlastung werden die in den jeweiligen Jahren geltenden Spitzensteuersätze der Einkommensteuer inklusive Solidaritätszuschlag (ab 1991) sowie Kirchensteuer (sofern im Prospekt unterstellt) berücksichtigt. 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 %, ab 2005 42 % und ab 2010 45 %..
- 12) Die Auszahlungen beinhalten die Auszahlung liquider Überschüsse an die Kommanditisten sowie bei den Wertfonds 29 bis 36 die ausgezahlte Verzinsung und Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens.
- 13) Der Kapitalüberschuss (+) beziehungsweise die Kapitalbindung (-) wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzahlungsjahres des Beteiligungsbetrages (bei gestaffelter Einzahlung) dargestellt.
- 14) Bei WF 39 wurde bei Erwerb des Fondsobjektes ein Gewährleistungseinbehalt von DM 1,2 Mio. aus dem Kaufpreis zurückgehalten. Nach der Feststellung wesentlicher Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Verkäufer und dessen Konkurs wurden in den Jahren 1996 und 1997 Reparaturmaßnahmen aus der laufenden Liquidität durchgeführt. Weiterhin hat die Unternehmensgruppe Norddeutsche Vermögen zur Stärkung der Liquiditätslage der Gesellschaft ihren Kommanditanteil 1997 um DM 1,1 Mio. zzgl. Agio gegen Bareinlage erhöht. 1998 wurde schließlich der Gewährleistungseinbehalt kaufpreismindernd ausgebucht. Diese Vorgänge werden in der Entwicklung der Gesellschaft ausschließlich über die Anpassung der Liquiditätsreserve dargestellt.
- 15) Nach dem Erlass des Finanzministeriums Baden-Württemberg vom 27. Juni 2005 entfallen für treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligungen die erbschaft- und schenkungsteuerlichen Begünstigungen der §§ 13a, 19a ErbStG. Die angegebenen steuerlichen Werte gelten daher für im Handelsregister eingetragene Kommanditbeteiligungen. Eine zu übertragende treuhänderisch gehaltene Beteiligung ist hiervon abweichende mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

# Abgeschlossene Immobilienfonds

## WERT-FONDS 37 - SB-Märkte Rietberg und Wadersloh (verkauft)

Objekt			
Gebäudetyp:	Einzelhandel		
Lage:	Rietberg	Wadersloh	Gesamt
Baujahr:	1989	1989	
Emissionsjahr:	1990		
Grundstücksfläche:	2.972 m <sup>2</sup>	4.494 m <sup>2</sup>	7.466 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	1.371 m <sup>2</sup>	1.349 m <sup>2</sup>	2.720 m <sup>2</sup>
Geschosse:	1	1	
Anzahl Pkw-Stellplätze:	54	62	116
Vermietbare Fläche:	1.371 m <sup>2</sup>	1.349 m <sup>2</sup>	2.720 m <sup>2</sup>
Immobilienmanager:	Hamburger Grundstücksverwaltung		



Kapitaleinsatz- und rückflussrechnung	Plan	Ist
Steuerersparnisse aus Verlustzuweisungen <sup>2)</sup>	16.565	20.700
Steuerzahlungen auf laufende Gewinne <sup>2) 5)</sup>	-11.030	-17.256
Auszahlungen	101.000	74.000
<b>Kapitalrückfluss aus laufenden Betrieb</b>	<b>106.535</b>	<b>77.444</b>
Auszahlungen Liquidationserlös <sup>5)</sup>	163.653	48.400
Steuerzahlung Veräußerungsgewinn <sup>4)</sup>	5.535	0
<b>Kapitalrückfluss nach Verkauf und Steuern</b>	<b>275.723</b>	<b>125.844</b>
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000	-105.000
<b>Nettoüberschuss nach Steuern</b>	<b>170.723</b>	<b>20.844</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>21</b>	<b>20</b>
<b>Ergebniss nach Steuern IRR p. a.<sup>3)</sup></b>	<b>7,10%</b>	<b>1,78%</b>
<b>Ø Nettokapitalrückfluss in % p. a.</b>	<b>8,13%</b>	<b>1,04%</b>

Investition und Kapital in Mio.	Plan	Ist
Kosten der Investitionsphase:	EUR	EUR
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	3,71	3,71
Vergütungen inkl. Agio <sup>1)</sup>	0,70	0,70
Nebenkosten der Vermögensanlage	0,04	0,05
Liquiditätsreserve	0,02	0,01
Gesamtinvestitionsvolumen	<b>4,47</b>	<b>4,47</b>
Eigenkapital <sup>2)</sup>	2,66	2,66
davon aus Platzierungsgarantie	0,00	0,00
zzgl. Agio <sup>2)</sup>	0,13	0,13
Hypothekendarlehen (inkl. Damnum von TEUR 170)	1,70	1,70
Kontokorrentkredit	0,15	0,15
Verpflichtende Finanzierung der Beteiligung		Nein

### Anmerkung und Ausblick

Das Objekt in Rietberg wurde Ende 2008 mit Eigentumsübergang im April 2009 zu einem Verkaufspreis von TEUR 950, das Objekt in Wadersloh in 2009 mit Eigentumsübergang im September 2009 zu einem Verkaufspreis von 1,6 Mio EUR veräußert. Nach Abzug der Verkaufsnebenkosten und Tilgung der verbliebenden Grundschulddarlehen wurde der Liquiditätsüberschuss in Höhe von 1,17 Mio EUR an die Gesellschafter ausgezahlt.

## WERT-FONDS 36 - SB-Markt Salzgitter (verkauft)

Objekt	
Gebäudetyp:	Bürogebäude mit Einzelhandelsfläche
Lage:	Salzgitter
Baujahr:	1986/1987
Emissionsjahr:	1989
Grundstücksfläche:	4.180 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	2.427 m <sup>2</sup>
Geschosse:	4
Anzahl Pkw-Stellplätze:	48
Vermietbare Fläche:	2.427 m <sup>2</sup>
Immobilienmanager:	Hamburger Grundstücksverwaltung



Kapitaleinsatz- und rückflussrechnung	Plan	Ist
Steuerersparnisse aus Verlustzuweisungen <sup>2)</sup>	18.740	23.788
Steuerzahlungen auf laufende Gewinne <sup>2) 5)</sup>	-27.295	-11.059
Auszahlungen	125.500	69.000
<b>Kapitalrückfluss aus laufenden Betrieb</b>	<b>116.945</b>	<b>81.729</b>
Auszahlungen Liquidationserlös <sup>5)</sup>	139.040	100.000
Steuerzahlung Veräußerungsgewinn <sup>4)</sup>	0	0
<b>Kapitalrückfluss nach Verkauf und Steuern</b>	<b>255.985</b>	<b>181.729</b>
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000	-105.000
<b>Nettoüberschuss nach Steuern</b>	<b>150.985</b>	<b>76.729</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>21</b>	<b>19</b>
<b>Ergebniss nach Steuern IRR p. a.<sup>3)</sup></b>	<b>7,10%</b>	<b>5,21%</b>
<b>Ø Nettokapitalrückfluss in % p. a.</b>	<b>7,19%</b>	<b>4,04%</b>

Investition und Kapital in Mio.	Plan	Ist
Kosten der Investitionsphase:	EUR	EUR
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	2,50	2,43
Vergütungen inkl. Agio <sup>1)</sup>	0,46	0,46
Nebenkosten der Vermögensanlage	0,03	0,04
Liquiditätsreserve	0,00	0,06
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	<b>2,99</b>	<b>2,99</b>
Eigenkapital <sup>2)</sup>	1,59	1,59
davon als Gesellschafterdarlehen	0,78	0,78
davon aus Platzierungsgarantie	0,00	0,00
zzgl. Agio <sup>2)</sup>	0,08	0,08
Hypothekendarlehen (inkl. Damnum von TEUR 138)	1,38	1,38
Kontokorrentkredit	0,09	0,09
Verpflichtende Finanzierung der Beteiligung	Nein	

### Anmerkung und Ausblick

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 Nettorendite nach Steuern von 4,04 Prozent p. a. Eventuell verbleibende Überschüsse werden nach der Liquidation an die Gesellschafter ausgezahlt. Aus heutiger Sicht kann die Liquidation der Gesellschaft erst nach Abschluss der steuerlichen Betriebsprüfung, die frühestens 2009, wahrscheinlich aber erst 2010 beginnen wird, abgeschlossen werden.

## WERT-FONDS 35 - Marktzentrum Hamm/Sieg (verkauft)

Objekt	
Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Hamm/Sieg
Baujahr:	1983
Emissionsjahr:	1989
Grundstücksfläche:	20.800 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	5.650 m <sup>2</sup>
Geschosse:	1
Anzahl Pkw-Stellplätze:	265
Vermietbare Fläche:	5.650 m <sup>2</sup>
Immobilienmanager:	Hamburger Grundstücksverwaltung



Kapitaleinsatz- und rückflussrechnung	Plan	Ist
Steuerersparnisse aus Verlustzuweisungen <sup>2)</sup>	18.870	34.190
Steuerzahlungen auf laufende Gewinne <sup>2) 5)</sup>	-29.775	-29.963
Auszahlungen	132.000	95.500
<b>Kapitalrückfluss aus laufendem Betrieb</b>	<b>121.095</b>	<b>99.727</b>
Auszahlungen Liquidationserlös <sup>5)</sup>	148.778	100.000
Steuerzahlung Veräußerungsgewinn <sup>4)</sup>	0	0
<b>Kapitalrückfluss nach Verkauf und Steuern</b>	<b>269.873</b>	<b>199.727</b>
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000	-105.000
<b>Nettoüberschuss nach Steuern</b>	<b>164.873</b>	<b>94.727</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>20</b>	<b>19</b>
<b>Ergebniss nach Steuern IRR p. a.<sup>3)</sup></b>	<b>8,00%</b>	<b>6,03%</b>
<b>Ø Nettokapitalrückfluss in % p. a.</b>	<b>8,24%</b>	<b>4,99%</b>

Investition und Kapital in Mio.	Plan	Ist
Kosten der Investitionsphase:	EUR	EUR
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	5,69	5,68
Vergütungen inkl. Agio <sup>1)</sup>	0,98	0,98
Nebenkosten der Vermögensanlage	0,07	0,07
Liquiditätsreserve	0,03	0,03
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	<b>6,77</b>	<b>6,76</b>
Eigenkapital <sup>2)</sup>	3,35	3,35
davon als Gesellschafterdarlehen	1,66	1,66
davon aus Platzierungsgarantie	0,00	0,00
zzgl. Agio <sup>2)</sup>	0,17	0,17
Hypothekendarlehen (inkl. Damnum von TEUR 332)	3,32	3,32
Kontokorrentkredit	0,26	0,26
Verpflichtende Finanzierung der Beteiligung	Nein	

### Anmerkung und Ausblick

Das Objekt wurde Mitte 2007 zum Verkaufspreis vom 11,97-fachen der Jahresnettomiete veräußert. Der liquide Nettoüberschuss beträgt 94.727 Euro. Dies entspricht einer Nettoendite nach Steuern von 5 Prozent p. a. Eventuell verbleibende Überschüsse werden nach der Liquidation an die Gesellschafter ausgezahlt. Aus heutiger Sicht kann die Liquidation der Gesellschaft erst nach Abschluss der steuerlichen Betriebsprüfung, die frühestens 2009, wahrscheinlich aber erst 2010 beginnen wird, abgeschlossen werden.

## WERT-FONDS 32 - SB-Warenhaus Bad Gandersheim (verkauft)

Objekt	
Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Bad Gandersheim
Baujahr:	1980
Emissionsjahr:	1988
Grundstücksfläche:	6.080 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	3.725 m <sup>2</sup>
Geschosse:	2
Anzahl Pkw-Stellplätze:	71
Vermietbare Fläche:	3.566 m <sup>2</sup>
Immobilienmanager:	Hamburger Grundstücksverwaltung



Kapitaleinsatz- und rückflussrechnung	Plan	Ist
Steuerersparnisse aus Verlustzuweisungen <sup>2)</sup>	20.025	22.716
Steuerzahlungen auf laufende Gewinne <sup>2) 5)</sup>	-36.725	-29.095
Auszahlungen	147.000	83.500
<b>Kapitalrückfluss aus laufenden Betrieb</b>	<b>130.300</b>	<b>77.121</b>
Auszahlungen Liquidationserlös <sup>5)</sup>	138.493	0
Steuerzahlung Veräußerungsgewinn <sup>4)</sup>	0	0
<b>Kapitalrückfluss nach Verkauf und Steuern</b>	<b>268.793</b>	<b>77.121</b>
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000	-105.000
<b>Nettoüberschuss nach Steuern</b>	<b>163.793</b>	<b>-27.879</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
<b>Ergebniss nach Steuern IRR p. a.<sup>3)</sup></b>	<b>k.A.</b>	<b>k.A.</b>
<b>Ø Nettokapitalrückfluss in % p. a.</b>	<b>7,80%</b>	<b>-1,33%</b>

Investition und Kapital in Mio.	Plan	Ist
Kosten der Investitionsphase:	EUR	EUR
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	3,68	3,69
Vergütungen inkl. Agio <sup>1)</sup>	0,67	0,67
Nebenkosten der Vermögensanlage	0,04	0,04
Liquiditätsreserve	0,00	-0,01
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	<b>4,39</b>	<b>4,39</b>
Eigenkapital <sup>2)</sup>	2,04	2,04
davon als Gesellschafterdarlehen	1,02	1,02
davon aus Platzierungsgarantie	0,00	0,00
zzgl. Agio <sup>2)</sup>	0,10	0,10
Hypothekendarlehen (inkl. Damnum von TEUR 230)	2,30	2,30
Kontokorrentkredit	0,18	0,18
Verpflichtende Finanzierung der Beteiligung	Nein	

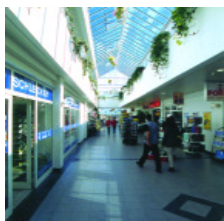
**Anmerkung und Ausblick**

Die Immobilie wurde aufgrund der sich wandelnden Standortbedingungen unter Einzelhandelsgesichtspunkten nicht mehr akzeptiert. Bemühungen der Geschäftsführung, die Immobilie umzuwidmen und einer neuen Nutzerschicht anzubieten, scheiterten letztendlich an Wirtschaftlichkeitsüberlegungen.

Das Objekt wurde im Mai 2009 für einen Kaufpreis von TEUR 300 an die Liegenschaft Bad Gandersheim veräußert. Der Kapitalrückfluss beträgt somit lediglich 77.121 Euro. Das Ergebnis entspricht insgesamt in keiner Weise den ursprünglichen

## WERT-FONDS 29 - Einkaufszentrum Sehnde (verkauft)

Objekt	
Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Sehnde
Baujahr:	1981
Emissionsjahr:	1986
Grundstücksfläche:	4.060 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	3.886 m <sup>2</sup>
Geschosse:	2
Anzahl Pkw-Stellplätze:	75
Vermietbare Fläche:	3.886 m <sup>2</sup>
Immobilienmanager:	Hamburger Grundstücksverwaltung



Kapitaleinsatz- und rückflussrechnung	Plan	Ist
Steuerersparnisse aus Verlustzuweisungen <sup>2)</sup>	27.086	29.651
Steuerzahlungen auf laufende Gewinne <sup>2) 5)</sup>	-35.960	-7.697
Auszahlungen	150.500	95.500
<b>Kapitalrückfluss aus laufendem Betrieb</b>	<b>141.626</b>	<b>117.454</b>
Auszahlungen Liquidationserlös <sup>5)</sup>	0	65.000
Steuerzahlung Veräußerungsgewinn <sup>4)</sup>	0	0
<b>Kapitalrückfluss nach Verkauf und Steuern</b>	<b>141.626</b>	<b>182.454</b>
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000	-105.000
<b>Nettoüberschuss nach Steuern</b>	<b>36.626</b>	<b>77.454</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>21</b>	<b>22</b>
<b>Ergebniss nach Steuern IRR p. a.<sup>3)</sup></b>	<b>k.A.</b>	<b>5,24%</b>
<b>Ø Nettokapitalrückfluss in % p. a.</b>	<b>1,74%</b>	<b>3,52%</b>

Investition und Kapital in Mio.	Plan	Ist
Kosten der Investitionsphase:	EUR	EUR
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	3,93	3,92
Vergütungen inkl. Agio <sup>1)</sup>	0,67	0,67
Nebenkosten der Vermögensanlage	0,04	0,04
Liquiditätsreserve	0,00	0,00
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	<b>4,64</b>	<b>4,63</b>
Eigenkapital <sup>2)</sup>	1,88	1,88
davon als Gesellschafterdarlehen	0,93	0,93
davon aus Platzierungsgarantie	0,00	0,00
zzgl. Agio <sup>2)</sup>	0,09	0,09
Hypothekendarlehen (inkl. Damnum von TEUR 276)	2,76	2,76
Kontokorrentkredit	0,17	0,17
Verpflichtende Finanzierung der Beteiligung	Nein	

### Anmerkung und Ausblick

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 Nettorendite nach Steuern von 3,52 Prozent p. a. Eventuell verbleibende Überschüsse werden nach der Liquidation an die Gesellschafter ausgezahlt. Aus heutiger Sicht kann die Liquidation der Gesellschaft erst nach Abschluss der steuerlichen Betriebsprüfung, die frühestens 2009, wahrscheinlich aber erst 2010 beginnen wird, abgeschlossen werden.

### WERT-FONDS 34 - Altstadt-Markt Wunstorf (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel & Büroflächen
Lage:	Wunstorf
Baujahr:	1988
Emissionsjahr:	1988
Grundstücksfläche	1.250 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.270 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Kastendieck
Geplanter Verkauf:	2008
Verkauf:	2001

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	2,26
Fondsvolumen	1,25
Sonstige Eigenmittel	0,01
Fremdkapital	1,02

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	70,70%
Steuerliche Gewinne	2,60%
Veräußerungsgewinn	0,00%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	38.247
Auszahlungen	37.000
Veräußerungserlös	57.298
Steuern auf lfd. Gewinne	-1.544
Steuern auf Veräußerungsgewinn	0
Kapitalrückfluss	131.001
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>26.001</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>13</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>2,00%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>1,90%</b>

Das Objekt wurde Ende 2001 verkauft. Der liquide **Nettoüberschuss** beträgt **26.001** Euro. Dies entspricht einer **Nettorendite** nach Steuern von **1,9 Prozent** p. a.

### WERT-FONDS 33 - SB-Warenhaus Heide (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Heide
Baujahr:	1988
Emissionsjahr:	1988
Grundstücksfläche	14.180 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	14.165 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	AVA
Geplanter Verkauf:	2008
Verkauf:	1997

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	14,06
Fondsvolumen	5,68
Sonstige Eigenmittel	0,05
Fremdkapital	8,18

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	57,50%
Steuerliche Gewinne	4,10%
Veräußerungsgewinn	0,00%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	33.258
Auszahlungen	46.000
Veräußerungserlös	81.093
Steuern auf lfd. Gewinne	-2.404
Steuern auf Veräußerungsgewinn	0
Kapitalrückfluss	157.947
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>52.947</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>9</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>5,88%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>7,10%</b>

Das Objekt ist Ende 1997 verkauft worden. Der liquide **Nettoüberschuss** beträgt **52.947** Euro. Dies entspricht einer **Nettorendite** nach Steuern von **7,1 Prozent** p. a.

### WERT-FONDS 30 - SB-Markt Hamburg (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Hamburg / Farmsen
Baujahr:	1986
Emissionsjahr:	1986
Grundstücksfläche	4.790 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.500 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Co Op
Geplanter Verkauf:	2006
Verkauf:	1999

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	2,11
Fondsvolumen	1,02
Sonstige Eigenmittel	0,01
Fremdkapital	1,14

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	73,30%
Steuerliche Gewinne	28,10%
Veräußerungsgewinn	0,00%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	38.267
Auszahlungen	59.000
Veräußerungserlös	101.171
Steuern auf lfd. Gewinne	-8.163
Steuern auf Veräußerungsgewinn	0
Kapitalrückfluss	190.275
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>85.275</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>13</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>6,56%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>7,71%</b>

Das Objekt ist Mitte 1999 verkauft worden. Der liquide **Überschuss** beträgt **85.275** Euro. Dies entspricht einer **Nettorendite** nach Steuern von **7,71 Prozent** p. a. über einen Zeitraum von 13 Jahren.

### WERT-FONDS 28 - SB-Warenhaus Helmstedt (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Helmstedt
Baujahr:	1982
Emissionsjahr:	1982
Grundstücksfläche	4.790 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.500 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Co Op
Geplanter Verkauf:	2008
Verkauf:	1992

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	2,27
Fondsvolumen	0,68
Sonstige Eigenmittel	0,01
Fremdkapital	1,74

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	91,60%
Steuerliche Gewinne	11,90%
Veräußerungsgewinn	0,00%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	53.290
Auszahlungen	45.000
Veräußerungserlös	109.933
Steuern auf lfd. Gewinne	-6.584
Steuern auf Veräußerungsgewinn	0
Kapitalrückfluss	201.639
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>96.639</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>10</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>9,66%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>10,40%</b>

Das Objekt wurde Ende 1992 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **96.639** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von **10,4 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über einen Zeitraum von 10 Jahren.

### **WERT-FONDS 27 - Erweiterung Einkaufszentrum Linz/Österreich (verkauft)**

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Linz
Baujahr:	1981
Emissionsjahr:	1981
Grundstücksfläche	20.500 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	2.190 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Mercur / Bauhaus
Geplanter Verkauf:	1991
Verkauf:	1990

### **Finanzierung in Mio. Euro:**

Investitionsvolumen	1,87
Fondsvolumen	0,67
Sonstige Eigenmittel	0,00
Fremdkapital	1,21

### **Steuerliche Ergebnisse**

Negative steuerliche Ergebnisse	40,80%
Steuerliche Gewinne	0,00%
Veräußerungsgewinn	0,00%

### **Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)**

Steuererstattungen	23.664
Auszahlungen	29.000
Veräußerungserlös	68.600
Steuern auf lfd. Gewinne	0
Steuern auf Veräußerungsgewinn	0
Kapitalrückfluss	121.264
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>16.264</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>9</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>1,81%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>N.A.</b>

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.

## WERT-FONDS 26 - SB-Warenhaus Paderborn (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Paderborn
Baujahr:	1981
Emissionsjahr:	1981
Grundstücksfläche	11.300 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	3.600 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Co Op
Geplanter Verkauf:	1991
Verkauf:	1996

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	3,92
Fondsvolumen	1,27
Sonstige Eigenmittel	0,03
Fremdkapital	2,85

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	80,90%
Steuerliche Gewinne	10,60%
Veräußerungsgewinn	90,70%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	46.922
Auszahlungen	42.000
Veräußerungserlös	78.254
Steuern auf lfd. Gewinne	-6.113
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-24.376
Kapitalrückfluss	136.687
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>31.687</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>15</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>2,11%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>4,50%</b>

Das Objekt ist Ende 1996 verkauft worden. Bedingt durch verschiedene Sanierungsmaßnahmen und nicht vorherzusehende Anliegerkosten aufgrund einer neuen Straße fielen die Auszahlungen an die Anleger geringer aus als geplant. Der **Nettoüberschuss** nach Steuern beträgt **31.687** Euro. Dies entspricht einer **Nettorendite** von ca. **4,5 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes).

**WERT-FONDS 24 - Lager- und Bürogebäude Hannover / Betriebsgebäude Kiel (verkauft)**

Gebäudetyp:	Büro- & Logistik	Betriebsgebäude
Lage:	Hannover	Kiel
Baujahr:	1962	1977
Emissionsjahr:	1980	1980
Grundstücksfläche	10.700 m <sup>2</sup>	9.950 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6.740 m <sup>2</sup>	2.740 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	EGWA Apothekergenossenschaft e.G.	Thyssen-Schulte GmbH
Geplanter Verkauf:	1991	1991
Verkauf:	1989	1990

**Finanzierung in Mio. Euro:**

Investitionsvolumen	3,76
Fondsvolumen	1,28
Sonstige Eigenmittel	0,03
Fremdkapital	2,45

**Steuerliche Ergebnisse**

Negative steuerliche Ergebnisse	64,90%
Steuerliche Gewinne	0,00%
Veräußerungsgewinn	114,10%

**Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)**

Steuererstattungen	37.633
Auszahlungen	38.500
Veräußerungserlös	103.539
Steuern auf lfd. Gewinne	0
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-28.525
Kapitalrückfluss	151.147
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>46.147</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>10</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>4,61%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>8,90%</b>

Die Objekte wurden 1989 bzw. 1990 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **46.147** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von **8,9 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über einen Zeitraum von 10 Jahren.

## WERT-FONDS 23 - SB-Warenhaus Elmshorn (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Elmshorn
Baujahr:	1981
Emissionsjahr:	1980
Grundstücksfläche	11.800 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	3.700 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH
Geplanter Verkauf:	1990
Verkauf:	1997

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	3,74
Fondsvolumen	1,23
Sonstige Eigenmittel	0,03
Fremdkapital	2,48

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	81,10%
Steuerliche Gewinne	0,00%
Veräußerungsgewinn	95,10%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	47.038
Auszahlungen	40.000
Veräußerungserlös	69.320
Steuern auf lfd. Gewinne	0
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-25.558
Kapitalrückfluss	130.800
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>25.800</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>17</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>1,52%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>3,70%</b>

Das Objekt wurde Anfang 1997 verkauft. Reduzierte Mieteingänge aufgrund einer geänderten Nutzflächen-berechnung und zwischenzeitliche Teilleerstände führten dazu, dass die Auszahlungen an die Anleger nicht in der vorge-sehenen Höhe erfolgen konnten und das Ergebnis letztlich nicht den Erwartungen entspricht. Der erzielte **Überschuss** nach Steuern von **25.800** Euro entspricht einer **Nettorendite** von ca. **3,7 Prozent** p. a.

## WERT-FONDS 22 - SB-Warenhaus Celle (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Celle
Baujahr:	1975/76
Emissionsjahr:	1980
Grundstücksfläche	41.800 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	12.300 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Blau Gelb GmbH (Spar)
Geplanter Verkauf:	1989
Verkauf:	1985

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	9,77
Fondsvolumen	3,31
Sonstige Eigenmittel	0,06
Fremdkapital	6,39

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	58,00%
Steuerliche Gewinne	0,00%
Veräußerungsgewinn	108,00%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	33.631
Auszahlungen	22.500
Veräußerungserlös	135.627
Steuern auf lfd. Gewinne	0
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-27.000
Kapitalrückfluss	164.758
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>59.758</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>5</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>11,95%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>14,20%</b>

Das Objekt wurde 1985 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **59.758** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von **14,2 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über einen Zeitraum von 5 Jahren.

### WERT-FONDS 21 - Einkaufszentrum Linz/Österreich (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Linz
Baujahr:	1972
Emissionsjahr:	1979
Grundstücksfläche	20.500 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	11.900 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Mercur / Bauhaus
Geplanter Verkauf:	1991
Verkauf:	1990

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	8,66
Fondsvolumen	3,22
Sonstige Eigenmittel	0,21
Fremdkapital	5,42

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	40,80%
Steuerliche Gewinne	0,00%
Veräußerungsgewinn	0,00%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	23.664
Auszahlungen	40.000
Veräußerungserlös	68.600
Steuern auf lfd. Gewinne	0
Steuern auf Veräußerungsgewinn	0
Kapitalrückfluss	132.264
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>27.264</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>11</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>2,48%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>N.A.</b>

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.

### WERT-FONDS 20 - SB-Warenhaus Buchloe (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Buchloe
Baujahr:	1979
Emissionsjahr:	1979
Grundstücksfläche	5.100 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.400 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Bernhard Müller KG
Geplanter Verkauf:	1989
Verkauf:	1991

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	1,20
Fondsvolumen	0,37
Sonstige Eigenmittel	0,03
Fremdkapital	0,80

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	82,40%
Steuerliche Gewinne	0,00%
Veräußerungsgewinn	90,60%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	47.792
Auszahlungen	20.000
Veräußerungserlös	88.711
Steuern auf lfd. Gewinne	0
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-22.650
Kapitalrückfluss	133.853
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>28.853</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>12</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>2,40%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>5,50%</b>

Das Objekt wurde Ende 1991 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **28.853** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von **5,5 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über einen Zeitraum von 12 Jahren.

### WERT-FONDS 19 - Zentrallager Darmstadt (verkauft)

Gebäudetyp:	Logistik
Lage:	Darmstadt
Baujahr:	1973
Emissionsjahr:	1979
Grundstücksfläche	35.900 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	13.450 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Otto-Versand
Geplanter Verkauf:	1989
Verkauf:	1990

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	5,35
Fondsvolumen	1,89
Sonstige Eigenmittel	0,03
Fremdkapital	3,43

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	83,20%
Steuerliche Gewinne	14,80%
Veräußerungsgewinn	90,60%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	48.172
Auszahlungen	49.000
Veräußerungserlös	78.435
Steuern auf lfd. Gewinne	-8.584
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-22.650
Kapitalrückfluss	144.373
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>39.373</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>11</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>3,58%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>6,40%</b>

Das Objekt wurde 1990 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **39.373** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von **6,4 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über einen Zeitraum von 11 Jahren.

### WERT-FONDS 18 - SB-Warenhaus Kirchheim-Bolanden (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Kirchheim-Bolanden
Baujahr:	1979
Emissionsjahr:	1979
Grundstücksfläche	6.400 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	2.500 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Co Op
Geplanter Verkauf:	1989
Verkauf:	1988

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	2,05
Fondsvolumen	0,74
Sonstige Eigenmittel	0,03
Fremdkapital	1,28

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	80,00%
Steuerliche Gewinne	0,10%
Veräußerungsgewinn	135,90%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	46.345
Auszahlungen	40.000
Veräußerungserlös	120.933
Steuern auf lfd. Gewinne	-58
Steuern Veräußerungsgewinn	-33.975
Kapitalrückfluss	173.245
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>68.245</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>9</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>7,58%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>11,40%</b>

Das Objekt wurde Ende 1988 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **68.245** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von **11,4 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über einen Zeitraum von 9 Jahren.

## WERT-FONDS 17 - Baumarkt Duisburg (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Duisburg
Baujahr:	1979
Emissionsjahr:	1979
Grundstücksfläche	13.800 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	3.150 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	M. Wirichs (Schaper-Gruppe)
Geplanter Verkauf:	1989
Verkauf:	1991

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	2,09
Fondsvolumen	0,87
Sonstige Eigenmittel	0,05
Fremdkapital	1,18

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	76,50%
Steuerliche Gewinne	2,90%
Veräußerungsgewinn	253,70%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	44.229
Auszahlungen	42.000
Veräußerungserlös	193.680
Steuern auf lfd. Gewinne	-1.595
Steuern Veräußerungsgewinn	-63.425
Kapitalrückfluss	214.889
Kapitaleinsatz (inkl. 5 % Agio)	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>109.889</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>12</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>9,16%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>11,70%</b>

Das Objekt wurde Ende 1991 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **109.889** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von **11,7 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über einen Zeitraum von 12 Jahren.

### WERT-FONDS 16 - Lager- und Betriebsgebäude Dortmund (verkauft)

Gebäudetyp:	Logistik
Lage:	Dortmund
Baujahr:	1979
Emissionsjahr:	1979
Grundstücksfläche	19.700 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10.000 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Thyssen-Schulte GmbH
Geplanter Verkauf:	1989
Verkauf:	1995

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	5,42
Fondsvolumen	1,80
Sonstige Eigenmittel	0,04
Fremdkapital	3,58

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	87,10%
Steuerliche Gewinne	0,00%
Veräußerungsgewinn	56,60%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	50.518
Auszahlungen	59.500
Veräußerungserlös	14.170
Steuern auf lfd. Gewinne	0
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-15.211
Kapitalrückfluss	108.977
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>3.977</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>16</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>0,25%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>2,10%</b>

Nachdem der langjährige Mieter Ende 1994 seine Verlängerungsoption nicht ausübte und Verhandlungen mit potentiellen Nachmietern zu keinem befriedigenden Ergebnis geführt haben, mußte das Objekt 1995 zu einem deutlich niedriger als geplanten Veräußerungserlös verkauft werden. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **3.977** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von **2,1 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes).

### WERT-FONDS 15 - Zentrallager Löhne (verkauft)

Gebäudetyp:	Logistik
Lage:	Löhne
Baujahr:	1971/73
Emissionsjahr:	1978
Grundstücksfläche	63.900 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	34.250 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Otto-Versand
Geplanter Verkauf:	1989
Verkauf:	1996

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	10,12
Fondsvolumen	4,24
Sonstige Eigenmittel	0,08
Fremdkapital	5,80

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	71,10%
Steuerliche Gewinne	1,70%
Veräußerungsgewinn	87,50%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	41.238
Auszahlungen	56.000
Veräußerungserlös	53.992
Steuern auf lfd. Gewinne	-986
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-23.516
Kapitalrückfluss	126.728
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>21.728</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>18</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>1,21%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>3,50%</b>

Das Objekt wurde Ende 1996 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **21.728 Euro (Nettorendite von 3,5 Prozent p. a.** nach der Methode des internen Zinsfußes) entspricht insgesamt nicht den ursprünglichen Erwartungen.

#### WERT-FONDS 14 - Verwaltungs- und Betriebsgebäude Kiel (verkauft)

Gebäudetyp:	Logistik
Lage:	Kiel
Baujahr:	1971
Emissionsjahr:	1978
Grundstücksfläche	33.600 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	15.740 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	AEG
Geplanter Verkauf:	1988
Verkauf:	1995

#### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	10,16
Fondsvolumen	2,76
Sonstige Eigenmittel	0,10
Fremdkapital	7,30

#### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	84,40%
Steuerliche Gewinne	0,00%
Veräußerungsgewinn	71,50%

#### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	48.952
Auszahlungen	46.500
Veräußerungserlös	36.254
Steuern auf lfd. Gewinne	0
Steuern Veräußerungsgewinn	-19.216
Kapitalrückfluss	112.490
Kapitaleinsatz (inkl. 5 % Agio)	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>7.490</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>18</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>0,42%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>2,20%</b>

Das Objekt wurde 1995 verkauft. Aufgrund von unvorhergesehenen Mietausfällen und Instandhaltungsmaßnahmen entspricht das erzielte Ergebnis nicht den ursprünglichen Erwartungen. Der **Nettoüberschuss** nach Steuern von **7.490** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von **2,2 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes).

### WERT-FONDS 13 - SB-Warenhaus Münsingen (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Münsingen
Baujahr:	1977
Emissionsjahr:	1977
Grundstücksfläche	7.200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	2.600 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	E. Schempp
Geplanter Verkauf:	k.A.
Verkauf:	1989

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	1,96
Fondsvolumen	0,71
Sonstige Eigenmittel	0,03
Fremdkapital	1,23

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	36,80%
Steuerliche Gewinne	7,90%
Veräußerungsgewinn	-

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	21.344
Auszahlungen	57.250
Veräußerungserlös	0
Steuern auf lfd. Gewinne	-4.582
Steuern auf Veräußerungsgewinn	0
Kapitalrückfluss	74.012
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Effektiver Kapitaleinsatz</b>	<b>-30.988</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>12</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>-2,58%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>N.A.</b>

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.

### WERT-FONDS 12 - SB-Warenhaus Leverkusen (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Leverkusen
Baujahr:	1973
Emissionsjahr:	1977
Grundstücksfläche	24.100 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	14.500 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Co Op
Geplanter Verkauf:	1987
Verkauf:	1984

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	14,06
Fondsvolumen	4,30
Sonstige Eigenmittel	0,10
Fremdkapital	9,66

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	71,20%
Steuerliche Gewinne	0,30%
Veräußerungsgewinn	154,90%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	41.287
Auszahlungen	36.000
Veräußerungserlös	150.837
Steuern auf lfd. Gewinne	-171
Steuern Veräußerungsgewinn	-38.725
Kapitalrückfluss	189.228
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>84.228</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>7</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>12,03%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>16,90%</b>

Das Objekt wurde 1984 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **84.228** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite von 16,9 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über einen Zeitraum von 7 Jahren.

### WERT-FONDS 11 - SB-Warenhaus Hamburg (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel	
Lage:	Hamburg	
Baujahr:	1978	
Emissionsjahr:	1977	1978
Grundstücksfläche	12.000 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche	6.800 m <sup>2</sup>	
Hauptmieter:	Pro Verbraucher AG	
Geplanter Verkauf:	1988	
Verkauf:	1983	

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	6,20
Fondsvolumen	1,93
Sonstige Eigenmittel	0,03
Fremdkapital	4,24

### Steuerliche Ergebnisse

	I. Tranche	II. Tranche
Negative steuerliche Ergebnisse	73,40%	65,90%
Steuerliche Gewinne	11,00%	11,10%
Veräußerungsgewinn	90,70%	87,60%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Aqio)

	I. Tranche	II. Tranche
Steuererstattungen	42.560	38.210
Auszahlungen	22.500	21.500
Veräußerungserlös	112.924	112.924
Steuern auf lfd. Gewinne	-6.365	-6.423
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-22.675	-21.900
Kapitalrückfluss	148.944	144.311
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>43.944</b>	<b>39.311</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>7,32%</b>	<b>7,86%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>13,50%</b>	<b>15,20%</b>

Das Objekt wurde Ende 1983 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **43.944 Euro** bzw. **39.311 Euro** versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von ca. **13,5** bzw. ca. **15,2 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über einen Zeitraum von 6 bzw. 5 Jahren.

### WERT-FONDS 10 - SB-Warenhaus Aachen (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Aachen
Baujahr:	1978
Emissionsjahr:	1977
Grundstücksfläche	10.400 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	4.500 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	J. Conzen (Schaper Gruppe)
Geplanter Verkauf:	1988
Verkauf:	1989

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	3,89
Fondsvolumen	1,33
Sonstige Eigenmittel	0,05
Fremdkapital	2,51

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	80,90%
Steuerliche Gewinne	6,70%
Veräußerungsgewinn	181,40%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	46.731
Auszahlungen	52.000
Veräußerungserlös	157.673
Steuern auf lfd. Gewinne	-3.886
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-45.350
Kapitalrückfluss	207.168
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>102.168</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>12</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>8,51%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>15,30%</b>

Das Objekt wurde Ende 1989 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **102.168** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von **15,3 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über einen Zeitraum von 12 Jahren.

**WERT-FONDS 09 - SB-Warenhäuser Ostwestfalen (verkauft)**

Gebäudetyp:	Einzelhandel	Einzelhandel
Lage:	Bielefeld-Brackwede	Espelkamp
Baujahr:	1972	1973
Emissionsjahr:	1977	
Grundstücksfläche	24.900 m <sup>2</sup>	28.900 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	14.400 m <sup>2</sup>	11.000 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Allkauf	Allkauf
Geplanter Verkauf:	1988	
Verkauf:	1989	

**Finanzierung in Mio. Euro:**

Investitionsvolumen	20,80
Fondsvolumen	7,05
Sonstige Eigenmittel	0,11
Fremdkapital	13,65

**Steuerliche Ergebnisse**

Negative steuerliche Ergebnisse	118,10%
Steuerliche Gewinne	40,30%
Veräußerungsgewinn	147,50%

**Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)**

Steuererstattungen	68.498
Auszahlungen	42.500
Veräußerungserlös	116.564
Steuern auf lfd. Gewinne	-23.374
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-36.875
Kapitalrückfluss	167.313
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>62.313</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>11</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>5,66%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>10,50%</b>

Von den ursprünglich drei geplanten Objekten konnten nur zwei realisiert werden. Das Investitionsvolumen wurde entsprechend angepaßt und das anteilig bereits eingezahlte Kapital den Zeichnern zzgl. Zinsen zurückgezahlt. Die Anleger haben ihre Anteile an der Gesellschaft 1988 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **62.313** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von **10,5 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über einen Zeitraum von 11 Jahren.

## WERT-FONDS 08 - SB-Warenhaus Solingen (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Solingen
Baujahr:	1975
Emissionsjahr:	1977
Grundstücksfläche	6.120 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	2.900 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	M. Brücken (REWE-Gruppe)
Geplanter Verkauf:	1987
Verkauf:	1997

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	2,94
Fondsvolumen	0,89
Sonstige Eigenmittel	0,03
Fremdkapital	2,02

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	74,40%
Steuerliche Gewinne	66,30%
Veräußerungsgewinn	196,50%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	43.339
Auszahlungen	151.000
Veräußerungserlös	128.821
Steuern auf lfd. Gewinne	-37.091
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-52.809
Kapitalrückfluss	233.260
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>128.260</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>20</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>6,41%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>10,20%</b>

Das Objekt wurde 1997 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** von **128.260** Euro entspricht einer **Rendite** nach Steuern von ca. **10,2 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über 20 Jahre.

## WERT-FONDS 07 - SB-Warenhäuser Wuppertal und Leipheim (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel	Einzelhandel
Lage:	Wuppertal	Leipheim
Baujahr:	1973	1977
Emissionsjahr:	1977	1977
Grundstücksfläche	7.636 m <sup>2</sup>	11.604 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	2.800 m <sup>2</sup>	3.225 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Edeka	Bernhard Müller KG
Geplanter Verkauf:	1988	1988
Verkauf:	1992	1992

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	6,16
Fondsvolumen	1,81
Sonstige Eigenmittel	0,06
Fremdkapital	4,30

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	53,60%
Steuerliche Gewinne	19,30%
Veräußerungsgewinn	197,70%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	31.001
Auszahlungen	87.500
Veräußerungserlös	179.780
Steuern auf lfd. Gewinne	-11.122
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-49.425
Kapitalrückfluss	237.734
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>132.734</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>14</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>9,48%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>12,50%</b>

Die Objekte wurden Anfang 1992 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **132.734** Euro entspricht einer **Nettorendite** von ca. **12,5 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über 14 Jahre.

## WERT-FONDS 05 - SB-Warenhaus Heidelberg (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Heidelberg
Baujahr:	1978
Emissionsjahr:	1977
Grundstücksfläche	9.300 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5.900 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	BASAR SB-Kaufhaus GmbH
Geplanter Verkauf:	1987
Verkauf:	1986

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	5,83
Fondsvolumen	1,82
Sonstige Eigenmittel	0,08
Fremdkapital	3,94

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	100,60%
Steuerliche Gewinne	10,30%
Veräußerungsgewinn	169,40%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	58.294
Auszahlungen	37.500
Veräußerungserlös	116.648
Steuern auf lfd. Gewinne	-5.872
Steuern Veräußerungsgewinn	-42.350
Kapitalrückfluss	164.220
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>59.220</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>9</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>6,58%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>20,60%</b>

Das Objekt wurde Ende 1986 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **59.220** Euro entspricht einer **Nettorendite** von ca. **20,6 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über 9 Jahre.

#### WERT-FONDS 04 - SB-Warenhaus Birkenfeld (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Birkenfeld
Baujahr:	1976
Emissionsjahr:	1976
Grundstücksfläche	9.259 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	3.070 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Schmidt + Breug
Geplanter Verkauf:	1986
Verkauf:	1979

#### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	1,94
Fondsvolumen	0,63
Sonstige Eigenmittel	0,03
Fremdkapital	1,28

#### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	81,80%
Steuerliche Gewinne	0,00%
Veräußerungsgewinn	123,30%

#### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	47.444
Auszahlungen	15.000
Veräußerungserlös	149.995
Steuern auf lfd. Gewinne	0
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-30.825
Kapitalrückfluss	181.614
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>76.614</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>3</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>25,54%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>29,70%</b>

Das Objekt wurde 1979 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **76.614** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von ca. **29,7 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über 3 Jahre.

### WERT-FONDS 03 - SB-Warenhaus Rottweil (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Rottweil
Baujahr:	1977
Emissionsjahr:	1976
Grundstücksfläche	20.000 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6.600 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Nanz Gruppe
Geplanter Verkauf:	1987
Verkauf:	1988

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	4,39
Fondsvolumen	1,43
Sonstige Eigenmittel	0,05
Fremdkapital	2,91

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	91,10%
Steuerliche Gewinne	1,10%
Veräußerungsgewinn	167,30%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Aqio)

Steuererstattungen	52.838
Auszahlungen	51.500
Veräußerungserlös	131.340
Steuern auf lfd. Gewinne	-632
Steuern auf Veräußerungsgewinn	-41.825
Kapitalrückfluss	193.221
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>88.221</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>12</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>7,35%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>13,40%</b>

Die Anleger haben ihre Anteile an der Beteiligungsgesellschaft 1988 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **88.221** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite von 13,4 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über 12 Jahre.

## WERT-FONDS 02 - SB-Warenhaus Montabaur (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Montabaur
Baujahr:	1976
Emissionsjahr:	1976
Grundstücksfläche	20.200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	7.900 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Allkauf
Geplanter Verkauf:	1986
Verkauf:	1984

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	4,96
Fondsvolumen	1,69
Sonstige Eigenmittel	0,08
Fremdkapital	3,20

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	100,70%
Steuerliche Gewinne	0,00%
Veräußerungsgewinn	0,00%

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	58.382
Auszahlungen	35.000
Veräußerungserlös	136.384
Steuern auf lfd. Gewinne	0
Steuern auf Veräußerungsgewinn	0
Kapitalrückfluss	229.766
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Liquider Überschuss</b>	<b>124.766</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>8</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>15,60%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>20,50%</b>

Das Objekt wurde 1984 verkauft. Der erzielte **Nettoüberschuss** nach Steuern von **124.766** Euro versteht sich nach Rückführung des Kapitaleinsatzes. Dies entspricht einer **Nettorendite** von ca. **20,5 Prozent** p. a. (nach der Methode des internen Zinsfußes) über einen Zeitraum von 8 Jahren. Der Veräußerungserlös war in diesem Falle steuerfrei.

### WERT-FONDS 01 - SB-Warenhaus Lahnstein (verkauft)

Gebäudetyp:	Einzelhandel
Lage:	Lahnstein
Baujahr:	1976
Emissionsjahr:	1976
Grundstücksfläche	25.800 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	12.500 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Globus
Geplanter Verkauf:	1986
Verkauf:	1989

### Finanzierung in Mio. Euro:

Investitionsvolumen	9,05
Fondsvolumen	3,02
Sonstige Eigenmittel	0,15
Fremdkapital	5,88

### Steuerliche Ergebnisse

Negative steuerliche Ergebnisse	91,00%
Steuerliche Gewinne	21,50%
Veräußerungsgewinn	

### Liquiditätsbetrachtung für eine Beteiligung in Höhe von Euro 100.000,- (zzgl. 5 % Agio)

Steuererstattungen	52.780
Auszahlungen	43.000
Veräußerungserlös	0
Steuern auf lfd. Gewinne	-12.470
Steuern auf Veräußerungsgewinn	0
Kapitalrückfluss	83.310
abzgl. Kapitaleinsatz	-105.000
<b>Effektiver Kapitaleinsatz</b>	<b>-21.690</b>
<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>13</b>
<b>durchschnittl. Nettokapitalrückfluss p. a.</b>	<b>-1,67%</b>
<b>Rendite nach Steuern p. a. (IRR)</b>	<b>N.A.</b>

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.

## 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)