

# DIVAG Leistungsbilanz 2005

1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005







# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die DIVAG-Gruppe im Überblick	4
Die DIVAG-Gruppe 1969-2005	10
- Die abgeschlossenen Fonds	10
- Die laufenden Fonds	12
Die Schiffe	14
- Der Markt	15
- Die abgeschlossenen Fonds	25
- Die laufenden Fonds	49
Die Immobilien im Inland	56
- Der Markt	57
- Die abgeschlossenen Fonds	60
- Die laufenden Fonds	68
Die Immobilien im Ausland	85
- Die abgeschlossenen Fonds	85
Die Private Equity Investitionen	94
- Die abgeschlossenen Fonds	94
Das Testat	100



## Die DIVAG-Gruppe im Überblick





# Die DIVAG-Gruppe im Überblick

## Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt für geschlossene Kapitalanlagen hat 2005 den Wandel von der Steuerorientierung zur Renditeorientierung endgültig vollzogen. Die seit Frühjahr 2005 angekündigte und im Herbst 2005 umgesetzte Gesetzesänderung (§ 15 b EStG) hat die steuerrechtliche Verrechenbarkeit von Anfangsverlusten aus Beteiligungen mit sonstigen Einkünften signifikant beschränkt, so dass der Markt – bis auf einige Ausnahmen – Kapitalanlagemöglichkeiten nicht mehr unter dem Aspekt einer steuerlichen Förderung, sondern aus Gründen des Vermögensaufbaus und der Rendite anbietet.

Trotz oder gerade wegen der langen Unsicherheit im Jahr 2005 über die gesetzlichen Rahmenbedingungen, sind dennoch beachtliche EUR 12,3 Mrd. Eigenkapital in geschlossene Fonds investiert worden.

Ein Grund für dieses Investitionsverhalten mag auch darin zu sehen sein, dass durch das Anlegerschutzverbesserungsgesetz verstärkt Transparenz und Offenheit bei den geschlossenen Fonds Einzug gehalten haben mit der Konsequenz größeren Vertrauens seitens der Anleger in diese Art der Vermögensverwaltung.

Die **DIVAG-Gruppe**, bereits 1959 gegründet und eines der ältesten Unternehmen in Deutschland mit einer individuellen Vermögensverwaltung, hat sich immer wieder auf die Veränderungen der Märkte und der Steuergesetzgebung eingestellt.



## Die DIVAG-Gruppe im Überblick

Unsere Unternehmensphilosophie ist darauf gerichtet, für unsere Anleger die einmal eingegangenen Kapitalanlagen bestmöglich zu betreuen und zu einem positiven Ergebnis zu führen. Dass dies nicht immer und zu jeder Zeit möglich war, zeigt unsere Leistungsbilanz mit einer Historie, die im deutschen Markt kaum mit einer zweiten vergleichbar ist. Kein anderes Unternehmen ist so lange im Markt der geschlossenen Kapitalanlagen wie die DIVAG-Gruppe.

2005 haben wir mit NAVI Fonds 34, zwei Handysize-Bulker, das erste Tonnage-Steuer-Modell platziert.

In unseren Kernbereichen, Schiffs- und Immobilien-Fonds, werden wir auch weiterhin attraktive Produkte anbieten. Zugleich wollen wir, wo möglich und sinnvoll, neue Geschäftsfelder im Zusammenhang mit den Kernbereichen erschließen.

Düsseldorf, im September 2006

Gerd Mangels



## Die DIVAG-Gruppe im Überblick

### DIVAG

Deutsche Investitions- und Vermögens-Treuhand Aktiengesellschaft  
Management

### DIKO

DIVAG Konzept+  
Planung GmbH  
Akquisition und  
Konzeption von  
Beteiligungsangeboten

### DIFO

DIVAG Fonds+Kapital  
GmbH  
Vertrieb von  
Beteiligungsprodukten

### IBA

Investitions-, Beteiligungs-  
und Anlagenmanagement  
GmbH  
Anlegerbetreuung  
Objektmanagement

### ECO

Engler GmbH & Co  
Aufgaben „rund um  
den Bau“

### Die Unternehmensgruppe

#### Die Geschäftsbereiche der DIVAG-Gruppe im Überblick

Seit Gründung der Gruppe im Jahr 1959 hat die DIVAG zusammen mit den Gesellschaften der DIVAG-Gruppe über 15.000 Investoren betreut.

Die Geschäftsaktivitäten der DIVAG-Gruppe sind in drei Bereiche gegliedert:

Die DIVAG Konzept+Planung GmbH ist zuständig für die Akquisition und Konzeption von neuen Projekten.

Die DIVAG Fonds+Kapital GmbH übernimmt den Vertrieb der Beteiligungsangebote.

Das Beteiligungsmanagement der Investitionen und die Betreuung der Investoren verantwortet die DIVAG gemeinsam mit Treuhändern. Für das Tagesgeschäft bedient sie sich der IBA Investitions-, Beteiligungs- und Anlagenmanagement GmbH. Diese informiert während der Laufzeit der Fonds die Investoren über alle relevanten Ereignisse, organisiert die jährlichen Gesellschafterversammlungen und steuert die Abwicklung der Ausschüttungen.

Zur Unternehmensgruppe der DIVAG gehört auch die ECO Engler GmbH & Co., die vielfältige Aufgaben „rund um den Bau“ wahrnimmt.

#### Schiffsbeteiligungen: 35 Jahre NAVI-FONDS

Die DIVAG-Gruppe ist seit 1968/1969 erster Anbieter von Schiffsbeteiligungen. Ihre Unternehmen initiierten bis 2005 insgesamt 30 Schiffsfonds mit 56 Schiffen.

-  23 Containerschiffe
-  8 Mehrzweckschiffe
-  12 Massengutfrachter
-  3 Tanker
-  3 Ro-Ro-Schiffe
-  7 Spezialschiffe

Das Investitionsvolumen der NAVI-FONDS beträgt rd. EUR 1,1 Mrd.

Zum aktiven Beteiligungsmanagement gehört auch die Veräußerung von Investitionsobjekten – wenn die Preise stimmen. 49 der 56 Schiffe sind verkauft.



## Die DIVAG-Gruppe im Überblick

### Immobilienfonds – 39 Jahre DIA-FONDS – 36 Jahre GEA-FONDS (Auslandsinvestitionen)

-  21 Immobilienfonds der Unternehmensgruppe haben seit 1967 in 25 Immobilien investiert. EUR 180 Mio. Eigenkapital finanzierten ein Investitionsvolumen von EUR 450 Mio. in Deutschland. Nur ein kleiner Immobilienfonds musste rückabgewickelt werden. Die Anleger haben ihr Kapital zuzüglich Verzinsung zurückerhalten.
-  Über 1.000 Investoren haben EUR 44 Mio. in ausländischen Grundstücksentwicklungen angelegt und die Finanzierung einer umfangreichen touristischen Infrastruktur mit 2.000 Hotel- und Apartmentbetten ermöglicht.

### Private Equity

Als Alternative zu Schifffahrts- und Immobilienanlagen entdeckte der Kapitalmarkt bereits Mitte der 70er Jahre Investitionen in industrielle Beteiligungen – außerhalb der damals äußerst reduzierten Börse für individuelle Anleger. Unternehmen der DIVAG-Gruppe haben sich an diesen Entwicklungen beteiligt. Sie blieben zeitlich beschränkt und wurden erst in neuerer Zeit vom Kapitalmarkt, neuen Börsensegmenten und geschlossenen Fonds für Private Equity wieder entdeckt.

### DIVAG Zweitmarktaktivitäten

Investoren, die sich für einen geschlossenen Fonds entscheiden, stellen sich grundsätzlich auf ein längerfristiges Engagement ein. Es kommt jedoch immer wieder zu Verände-

rungen in den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des einzelnen Investors. Daraus resultiert der Wunsch, sich von Beteiligungen zu trennen. Die DIVAG-Gruppe verwirklicht eine zeitnahe Weitervermittlung der Beteiligungen zu fairen Kursen für die Beteiligten.

Zusätzlich werden befristete Ankaufs- und Verkaufsaktionen von Anteilen („Anteilsbörse“) durchgeführt.

### Die DIVAG-Gruppe in Zahlen

-  Eigenkapital EUR 10 Mio.
-  Handelsregister: HRB 2465, Amtsgericht Düsseldorf
-  14 Mitarbeiter
-  Sitz der Gesellschaft: Immermannstraße 15, 40210 Düsseldorf  
[www.DIVAG.de](http://www.DIVAG.de)  
[info@divag.de](mailto:info@divag.de)
-  Gesellschafter: Familien Engler und May, Düsseldorf

### Vorstand

#### Gerd Mangels

Geboren 1962, Volljurist, war von 1991 bis 1999 als Justitiar und ab 1993 als Prokurist in einem internationalen Konzern tätig.

1999 leitete er für 1 Jahr als Geschäftsführer eine Produktionsgesellschaft in Italien. Seit April 2000 hat Herr Mangels in Industrie und Handel als Gesellschafter-Geschäftsführer MbO's realisiert.

Seit dem Ausscheiden von Herrn Dr. Tillmann zum 31.08.2006 ist Herr Mangels Allein-Vorstand.



## Die DIVAG-Gruppe im Überblick

### Das Geschäftsjahr 2005

NAVI Fonds 34 hat 2005 die erfolgreiche Tradition der NAVI-Schiffsfonds fortgesetzt. Der neue Fonds umfasst 2 Handysize-Bulker.

- Investitionsvolumen inkl. Agio in 2005 von rd. EUR 33,0 Mio.
- Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2005 von rd. EUR 9,4 Mio.
- Platziertes KG-Kapital in 2005 von EUR 6,14 Mio.

### Prämissen bei der Darstellung der Fonds in der Leistungsbilanz

- Bei der Darstellung von Beteiligungsangeboten mit mehreren Investitionsobjekten (Schiffe, Immobilien) wurden die Soll-Werte der Prospekte jeweils bis zum Verkauf des ersten Investitionsobjektes dargestellt. Eine Gegenüberstellung späterer Soll-Werte mit den tatsächlichen Ergebnissen würde dazu führen, dass eine unterschiedliche Anzahl von Einnahmequellen miteinander verglichen wird.
- Steuerprämissen: Die Soll-Angaben entsprechen den Angaben der Prospekte. Bei den Ist-Werten wurde durchgehend ein Steuersatz von 50% unterstellt. Nur in Fällen eines begünstigten Steuersatzes wurde für laufende Einkünfte ein Steuersatz von 30% unterstellt (§ 34c EStG) und Veräußerungsgewinne wurden, soweit steuerrechtlich möglich, bis 1998 mit 23% kalkuliert (§ 16 EStG i.V.m. § 34c EStG).

Die Auszahlungen werden nach dem tatsächlichen Liquiditätszufluss bei den Anlegern angegeben.

Methode Interner Zinsfuß (IRR): Der IRR ist eine finanzmathematische Methode zur Ermittlung des in einem Investment rechnerisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der Höhe und des Zahlungszeitpunktes von Zu- und Abflüssen. **Der auf diese Weise ermittelte IRR einer Vermögensanlage ist nicht vergleichbar mit der Rendite anderer Kapitalanlagen, bei denen keine Änderung des gebundenen Kapitals stattfindet (z.B. festverzinsliche Wertpapiere) oder bei denen gegenüber der betrachteten Vermögensanlage abweichende Zahlungen in der Höhe und/oder dem Zahlungszeitpunkt vorliegen.** Die rechnerische Basis bei der Methode des Internen Zinsfußes ist das nach Abzug der Rückflüsse (Auszahlungen) jeweils noch gebundene Eigenkapital des Anlegers und nicht die nominale Beteiligungssumme.



# Die DIVAG-Gruppe

## Die abgeschlossenen Fonds

Bei der Darstellung der Soll-/Ist-Werte werden zum Teil unterschiedliche Zeiträume miteinander verglichen.

Ausführliche Übersichten befinden sich im Innenteil (vgl. Erläuterungen S. 9).

Fonds	Platzierung	Objekt	Eigenkapital in EUR	Investitionsvolumen in EUR
<b>Navi-Fonds</b>				
Navi-Fonds 1	1969	4 Mehrzweckfrachter	6.570.101	18.940.296
Navi-Fonds 2	1969	1 Massengutfrachter & 1 Mehrzweckfrachter	5.624.211	13.321.169
Navi-Fonds 3	1970	1 Massengutfrachter, 4 Spezialschiffe & 2 Roll-on/Roll-off-Schiffe	8.182.888	18.808.640
Navi-Fonds 4	1970	2 Containerschiffe & 3 Mehrzweckfrachter	8.947.608	21.322.660
Navi-Fonds 5	1970	2 Containerschiffe & 1 LPG-Gastanker	4.345.981	11.158.721
Navi-Fonds 6	1978	1 Massengutfrachter	3.596.938	11.563.055
Navi-Fonds 7	1978	1 Massengutfrachter	2.800.000	15.783.372
Navi-Fonds 8	1979	4 Containerschiffe	15.543.273	98.018.846
Navi-Fonds 9	1979	1 Roll-on/Roll-off-Schiff	6.920.442	45.429.710
Navi-Fonds 11	1980	5 Containerschiffe	7.549.225	43.626.360
Navi-Fonds 14	1980	1 Container/Bulker	8.131.317	25.053.441
Navi-Fonds 15	1981	1 LNG-Carrier	51.129.190	184.065.080
Navi-Fonds 16	1982	1 Containerschiff	14.480.250	39.395.040
Navi-Fonds 17	1983	2 Versorgerschiffe/Schlepper	3.730.000	22.430.000
Navi-Fonds 18	1983	1 OBO-Carrier	19.659.173	55.219.523
Navi-Fonds 19	1983	1 Containerschiff	6.640.000	43.450.000
Navi-Fonds 20	1984	1 Containerschiff	7.886.677	21.650.838
Navi-Fonds 21	1984	1 Barges-Containerschiff	12.710.000	52.503.847
Navi-Fonds 22a	1984	1 Containerschiff	5.290.000	33.578.246
Navi-Fonds 22b	1984	1 Containerschiff	10.200.273	33.508.792
Navi-Fonds 23	1984	1 Mehrzweck-Containerschiff	6.651.907	18.411.621
Navi-Fonds 25	1985	1 Mehrzweck-Containerschiff	5.505.548	16.769.862
Navi-Fonds 26	1985	1 Spezial-Rhein-See-Schiff	3.118.880	8.739.512
Navi-Fonds 30	1987	1 Multigrade OBO-Carrier	14.265.043	27.681.680
<b>DIA-Fonds</b>				
DIA-Fonds 01	1969	1 Einkaufs- und Bürozentrum	1.533.876	2.668.673
DIA-Fonds 3	1974	1 Kurklinik	3.289.652	5.919.737
DIA-Fonds 6	1979	1 Wohn- und Geschäftshaus	2.709.847	5.182.864
DIA-Fonds 8	1976	1 Fachklinik	4.225.572	12.040.920
DIA-Fonds 17	1994	1 Fachklinik	11.596.100	25.554.368
DIA-Fonds 19	1995	1 Fachklinik	14.536.539	33.658.856
<b>GEA-Fonds</b>				
GEA 1	1970	1 Hotel- und Appartementanlage, Spanien	20.451.680	20.451.680
GEA 2	1971	1 Hotel- und Appartementanlage, Spanien	15.338.756	15.338.756
GEA 3	1974	1 Hotel- und Appartementanlage, Spanien	1.730.723	1.730.723
HIB	1975	1 Hotel- und Appartementanlage, Spanien	7.413.732	7.413.732
<b>Private Equity</b>				
Hofgeismar I	1975	1 Gießereibetrieb	3.732.431	11.411.414
Hofgeismar II	1977	1 Gießereibetrieb	2.827.444	3.369.413
Hofgeismar III	1979	1 Gießereibetrieb	3.942.060	8.210.836
MFP	1977	Finanzierung eines Musikfilms	270.985	901.264
IBA	1975	Erwerb und Lizenzierung von Patenten	3.942.060	8.210.836

\* nicht prospektiert

\*\* bezogen auf die nominelle Kommanditeinlage



# 1969-2005

kumulierte steuerliche Ergebnisse in %				Ausschüttungen in %		Kapitalrückfluss in %**
Verluste		Gewinne		Soll	Ist	
Soll	Ist	Soll	Ist			
175,40	188,68	0,00	93,83	69,80	16,75	86,07
182,85	159,70	0,00	68,42	29,71	14,80	78,91
93,70	131,40	0,00	83,13	48,00	61,50	106,18
144,59	162,81	0,00	163,51	46,62	111,65	153,20
136,92	157,62	32,92	150,04	9,99	97,50	139,45
313,00	322,96	0,00	230,16	0,00	45,00	147,61
367,00	449,34	0,00	336,09	0,00	20,00	167,21
299,00	360,32	0,00	345,19	5,50	88,55	188,56
222,40	215,20	33,05	224,13	9,07	127,61	179,22
205,70	353,70	46,00	202,40	25,00	0,00	130,26
209,60	233,91	356,41	173,71	197,39	45,00	94,36
224,40	345,67	249,67	33,50	175,71	0,00	157,06
205,50	524,09	51,90	65,86	32,00	39,35	286,24
238,98	245,80	211,47	182,30	74,95	34,27	112,65
288,70	384,28	229,30	41,52	115,90	1,58	172,96
231,70	265,98	218,24	147,83	122,97	0,00	96,89
278,90	366,21	237,20	170,57	142,10	11,45	155,32
329,40	391,82	441,60	332,10	200,30	58,93	166,88
*	325,90	*	193,46	*	35,35	117,05
146,00	196,03	0,00	222,23	7,75	101,50	147,66
167,00	325,03	0,00	495,89	0,00	216,75	257,96
151,87	172,92	23,30	76,27	31,00	31,80	100,54
143,02	153,87	26,13	127,52	36,00	89,21	136,62
*	118,13	*	0,25	*	579,74	638,68
*	155,16	*	153,03	*	244,50	245,57
100,00	98,18	0,00	20,42	140,34	101,50	140,38
150,00	99,35	0,00	327,36	0,00	338,55	276,18
105,00	100,48	60,10	0,00	63,75	0,00	50,24
105,00	104,76	0,40	0,00	28,00	0,00	52,38
229,50	82,70	144,50	17,05	147,25	33,38	66,21
*	77,34	*	12,06	*	26,60	59,23
*	127,64	*	176,14	*	460,24	435,99
*	133,09	*	180,48	*	462,37	438,68
183,32	244,20	89,18	0,00	85,00	0,00	122,10
190,00	247,60	8,00	0,00	66,00	0,00	123,80
170,70	134,23	0,00	26,27	0,00	0,00	53,98
193,00	385,40	0,00	33,70	0,00	0,00	175,85
190,00	64,00	95,06	4,10	81,00	72,10	102,05



# Die DIVAG-Gruppe

## Die laufenden Fonds

Bei der Darstellung der Soll-/Ist-Werte werden zum Teil unterschiedliche Zeiträume miteinander verglichen.  
Ausführliche Übersichten befinden sich im Innenteil (vgl. Erläuterungen S. 9).

Fonds	Platzierung	Objekt	Eigenkapital in EUR	Investitionsvolumen in EUR
<b>NAVI-Fonds</b>				
Navi Fonds 10	1979	1 Containerschiff	5.401.799	17.918.224
Navi-Fonds 12	1980	2 Containerschiffe	17.444.810	52.468.304
Navi-Fonds 31	1998	1 Aframax-Öltanker	20.871.446	39.242.163
Navi-Fonds 32	2003 / 2004	1 Massengutfrachter (Tranchen 2003-2005)	7.605.000	20.735.000
Navi-Fonds 33	2004	1 Massengutfrachter (Tranchen 2004-2006)	7.730.000	16.630.000
Navi-Fonds 34	2005	2 Massengutfrachter	6.143.000	32.788.570
<b>DIA-Fonds</b>				
DIA-Fonds 1	1972	1 Wohnanlage	911.633	7.303.355
DIA-Fonds 4	1977	1 Kaufhaus & 1 Wohnanlage	3.527.914	8.385.187
DIA-Fonds 5	1978	1 Kongresshotel	3.527.914	
DIA-Fonds 9	1979	1 Altenheim/Pflegeheim****		27.614.875
DIA-Fonds 10	1992	1 Fachklinik	10.997.888	32.789.148
DIA-Fonds 12	1993	1 Fachklinik	13.615.703	32.518.164
DIA-Fonds 14	1993	1 Fachklinik	14.367.302	33.407.812
DIA-Fonds 15	1994	1 Fachklinik	13.978.720	37.681.189
DIA-Fonds 16	1994 / 1996	1 Büro- und Geschäftszentrum	14.734.409	34.196.735
DIA-Fonds 18	1994	1 Fachklinik	14.767.643	36.772.112
DIA-Fonds 20	1995	1 Fachklinik	13.917.365	20.929.733
DIA-Fonds 21	1996	2 Fachkliniken	11.010.671	19.377.962
DIA-Fonds 23	1997	1 Fachklinik	8.691.962	32.937.423
DIA-Fonds 24	1996	1 Fachklinik	13.073.733	20.671.531
DIA-Fonds 25	1996 / 1997	1 Fachklinik	9.371.980	

\* nicht prospektiert

\*\* bezogen auf die nominelle Kommanditeinlage.

\*\*\* nicht mehr lückenlos nachvollziehbar wegen fehlender Unterlagen früherer Jahre

\*\*\*\* Eigentümergemeinschaft



# 1969-2005

kumulierte steuerliche Ergebnisse in %				Tilgung in %		Liquiditätsreserve 2005		Ausschüttungen in %		Kapitalrückfluss in %**
Verluste		Gewinne		Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist
Soll	Ist	Soll	Ist							
150,40	164,97	192,47	354,25	*	100,00	*	3.344.342	*	387,00	363,21
288,10	376,20	581,12	330,38	100,00	100,00	*	1.647.644	*	73,57	172,56
104,12	100,00	19,70	15,98	49,84	66,57	807.534	562.129	47,94	47,94	89,95
45,27	41,59	0,00	0,00	13,77	13,77	367.124	752.299	8,00	8,00	28,80
42,47	42,47	0,00	0,00	11,36	11,38	438.971	863.873	4,00	4,00	25,24
0,00	0,00	0,19	0,76	12,17	9,64	1.463.270	1.483.867	0,00	0,00	-0,38
*	201,76	*	61,28	*	***	*	24.976	*	12,00	82,24
137,00	94,65	0,00	0,00	*	24,80	*	260	*	24,50	47,33
120,00	97,61	0,00	97,10	*	49,56	*	503.446	*	87,50	87,76
105,00	104,67	122,90	13,28	32,20	23,27	5.699.058	1.683.115	77,00	25,00	70,69
105,00	104,50	92,10	0,00	25,14	7,34	5.013.247	17.500	70,00	0,00	52,25
105,00	104,65	59,70	14,56	39,99	36,68	2.407.678	1.432.857	70,00	46,00	91,04
105,00	104,92	59,90	40,15	21,46	20,66	3.061.249	1.924.308	66,25	40,00	72,38
105,00	106,23	0,00	0,00	7,13	6,70	1.007.099	115.884	37,50	5,00	53,11
105,00	104,83	33,40	38,75	19,74	18,16	68.662	1.749.076	56,00	52,00	85,04
105,00	104,89	27,30	33,76	33,69	29,82	620.912	4.981.122	54,25	42,00	77,57
105,00	101,96	48,10	46,18	15,61	14,78	1.072.060	1.006.942	49,00	49,00	76,89
105,00	104,89	29,60	0,00	15,61	15,61	361.686	165.076	49,00	5,00	57,45
104,60	104,85	18,90	0,00	14,92	0,00	70.557	86	49,00	0,00	52,43
105,00	104,82	25,80	15,35	15,53	15,61	255.860	1.197.445	49,00	28,00	72,73

 **Die Schiffe**





## Der Markt

**Schiffahrtsmärkte im Jahr 2005 und in der ersten Hälfte 2006: Die Hochphase des Jahres 2004 konnte sich noch fast das gesamte erste Halbjahr 2005 halten. Anschließend folgten in allen Teilmärkten Kurskorrekturen.**

### Weltwirtschaft 2005

Die **Weltwirtschaft** befindet sich auf solidem Wachstumskurs, aufgrund der gestiegenen Ölpreise nicht mehr ganz so dynamisch wie im Vorjahr. Dafür gewann die globale Produktion an Breite und neben den USA und den aufstrebenden asiatischen Volkswirtschaften hat auch Japan stärker als zuvor zum Wachstum beigetragen. So nahm das Welt-Bruttosozialprodukt um 4,3% zu. Das Wachstum lag etwas niedriger als in 2004 mit 5,1%.

Die Tabelle zeigt eine Übersicht der Prognosen für die wesentlichen Wirtschaftsregionen:

### BIP-Wachstum ausgewählter Regionen/Länder in % gegenüber Vorjahr

Jahr	USA	EU	Japan	Mittel-/Osteuropa	Lateinamerika	Südkorea	China	*Welt, gesamt
2001	0,8%	2,0%	0,4%	0,3%	0,5%	3,8%	8,3%	2,4%
2002	1,6%	1,3%	0,1%	4,4%	0,0%	7,0%	9,1%	3,0%
2003	2,7%	1,3%	1,8%	4,7%	2,2%	3,1%	10,0%	4,0%
2004	4,2%	2,5%	2,3%	6,5%	5,6%	4,7%	10,1%	5,1%
2005 **	3,5%	1,8%	2,7%	5,3%	4,3%	4,0%	9,9%	4,3%
2006 ***	3,6%	2,4%	2,8%	5,2%	4,3%	5,2%	9,5%	4,9%
2007 ***	3,1%	2,3%	2,2%	4,8%	3,6%	5,3%	9,0%	4,7%

Quelle: Clarkson Research Services, Container Intelligence Monthly 07/2006

\* Shipping Intelligence Weekly, 04.08.2005 für "Welt, gesamt" \*\* = Schätzung \*\*\* = Prognose



## Der Markt

### Welthandel / Seeverkehr

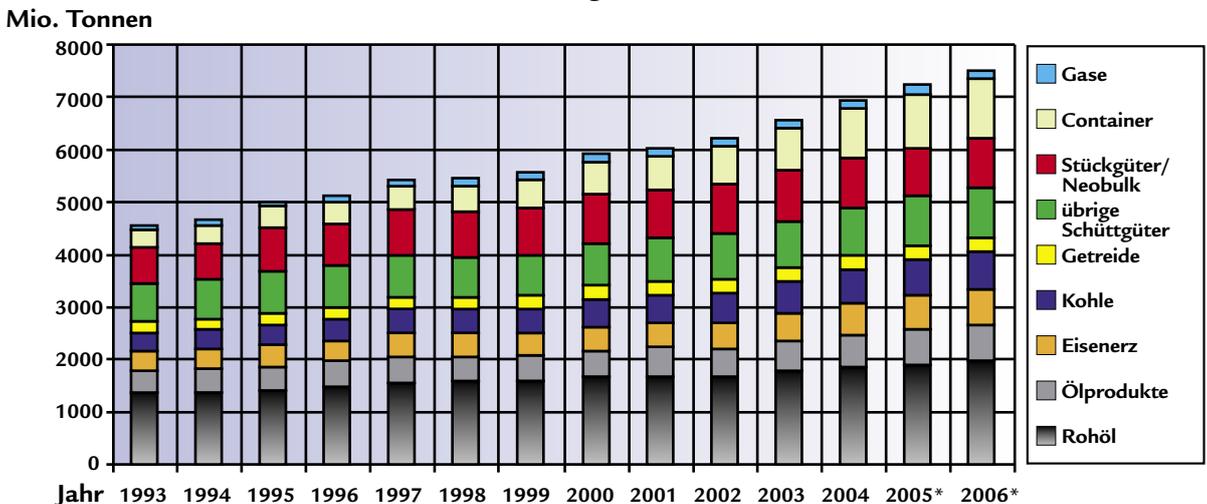
Der Welthandel wird weiterhin kräftig wachsen. Nach dem aktuell veröffentlichten wirtschaftlichen Ausblick der OECD<sup>1</sup> wird damit gerechnet, dass die kräftige weltwirtschaftliche Verfassung noch fortbestehen wird. Nach einem Wachstum des Welthandels im Jahre 2005 von 7,5% gegenüber dem langjährigen Durchschnitt von knapp 6 %, lautet die Prognose für das laufende Jahr +9,3% und für 2007 +9,1%.

Durch die immer intensivere ökonomische Verflechtung und internationale Arbeitsteilung der Länder kommt es auf Grund geänderter Produktionsprozesse zu einem permanent steigenden Güteraustausch. So wurden im Jahr 2005 weltweit über 7,2 Milliarden Tonnen Güter über See befördert. Das Seetransportvolumen für alle Güter stieg nach vorläufigen Zahlen um weitere 4,1%.

-  Als einzelne Gütergruppe nimmt dabei Rohöl mit 1,9 Milliarden Tonnen den größten Teil in Anspruch. Zusammen mit Ölprodukten aus den Raffinerien entfielen 2,560 Milliarden Tonnen auf in Tankern befördertes Rohöl und Ölprodukte.
-  Eisenerze, Kohlen und Getreide sind die drei bedeutendsten trockenen Massengüter. 2005 wurden davon über 1,6 Milliarden Tonnen über See transportiert. Hinzu kamen weitere 930 Millionen Tonnen an sonstigen Massengütern, die zumeist in kleineren Bulkern befördert wurden.
-  Containerisiertes und nicht containerisiertes Stückgut (inklusive „NeoBulk“) bilden mit insgesamt fast 1,96 Milliarden Tonnen die dritte große Gütergruppe. Sie werden in Containerschiffen und Mehrzweckfrachtern aller Art befördert.

Das Wachstum des Weltseeverkehrs in den letzten Jahren verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

**Seehandelsvolumen 1993-2004 u. Prognose 2005/2006 in Mio. Tonnen**



Quelle: Clarkson Research Services: Shipping Review & Outlook, Frühjahr 2006; eigene Darstellung; \*2005 und 2006 als Prognose

<sup>1</sup>Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD): Economic Outlook Nr. 79, Mai 2006



## Der Markt

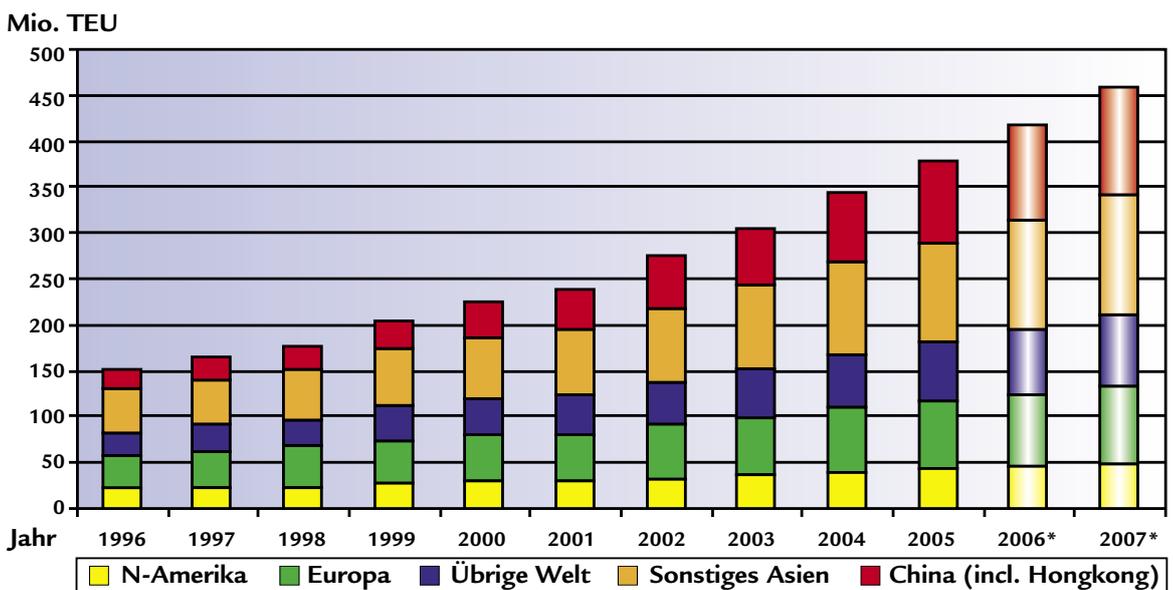
### CONTAINERVERKEHR: Wieder zweistelliges Wachstum

Der weltweite Containerumschlag ist im Jahre 2005 mit 10,1% im vierten Jahr in Folge zweistellig gewachsen und auch für die nächsten zwei Jahre wird mit diesen Ergebnissen gerechnet werden können. Darin spiegelt sich die weiter fortsetzende Globalisierung wider. Je weiter sich Produktionsstandorte und Verbraucher räumlich voneinander entfernen, desto mehr Stückgüter werden in der billigen, zuverlässigen und planbaren Logistikbox „Container“ über See befördert. Die dynamischste Region des Weltcontainerumschlags ist Asien. 51,9% der Container wurden hier im Jahr 2005 bewegt, gefolgt von europäischen Häfen mit 19,6%. Diese Entwicklung mit überdurchschnittlichem Wachstum wird sich weiter fortsetzen und bis Ende 2007 soll – so die Prognose der britischen Schifffahrtsanalysten von Clarkson Research – der asiatische Anteil auf 54,2% ansteigen

Treibende Kräfte dieser Dynamik sind die asiatischen Staaten und hier insbesondere China. Seit dem chinesischen WTO-Beitritt im Dezember 2001 hat sich die Wirtschaft dort in vielen Bereichen deutlich liberalisiert. Die ausländischen Direktinvestitionen - und damit Produktionsverlagerungen – in China sind seitdem deutlich angestiegen.

Über eine kräftige Expansion der Einfuhr gibt China der Konjunktur in anderen Ländern Impulse, insbesondere für die Nachbarländer. Mehrere Schwellenländer erhielten kräftige Anstöße, und die Erholung in Japan wurde in erheblichem Maße durch die Nachfrage aus China beeinflusst. Dies spiegelt sich in dem teilweise kräftigen Importüberschuss Chinas gegenüber diesen Ländern wider. Dagegen nahm der hohe Exportüberschuss gegenüber den USA bis zuletzt zu.

Weltcontainerumschlag nach Regionen 1996-2005, aktuelle Prognose bis 2007



Quelle: Daten basierend auf Clarksons Research Services „Container Intelligence Monthly 07/2006“, London, sowie verschiedene Jahrgänge \*2006 und 2007 als Prognose



## Der Markt

### Erwartete Marktkorrektur bei den Charterraten im Containersektor kam ab Mai 2005

Es war zu erwarten, dass die historischen Höchststände bei den Charterraten im Containersektor, mit denen das Vorjahr abgeschlossen hatte, nicht von Dauer sein würden. Zunächst sind die Raten bis April/Mai – je nach Schiffsgröße – noch weiter gestiegen. Dann folgte die Abkühlung des Marktes. Die Raten fielen bis Februar 2006 bei Tonnage über 1.000 TEU (20-Fuß-Container) um ca. 45%. Der Chartermarkt stabilisierte sich danach in 2. Quartal 2006.

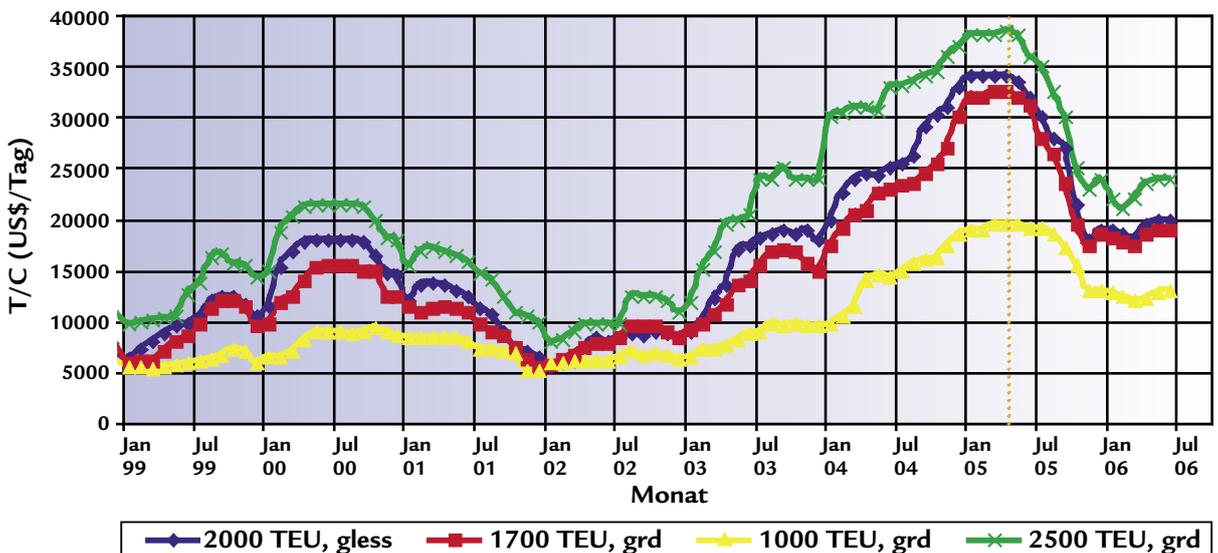
Der Containerschiff-Charter-Index nach Howe Robinson befand sich zum Jahresbeginn 2005 bei 1.884 Indexpunkten, hatte im Mai mit über 2.090 seinen Höchststand und lag zum Jahresende um 38,6% niedriger bei 1.284 Indexpunkten. Im Jahre 2006 fiel der Index bis Ende Februar weiter auf 1.210 Punkte und hat sich bis zum Ende des ersten Halbjahres wieder leicht auf 1.346 Punkte erholt.

Nach unseren Berechnungen wurden im Jahre 2005 Charterverträge im Wert von über USD 16,5 Mrd. abgeschlossen, davon fast 75% innerhalb des ersten Halbjahres. Ab Mitte 2005 fielen nicht nur die Charterraten bei Neuabschlüssen oder Charterverlängerungen, sondern auch die Charterperioden sind deutlich kürzer geworden – eine in fallenden Märkten normale Reaktion. Gleichzeitig ist die Anzahl der Neuabschlüsse insgesamt niedriger als im Vorjahr, da seinerzeit die Tonnage für mehrere Jahre gechartert wurde.

### Auftragsbestände und Marktaussichten

Im Laufe des Jahres 2005 wurden 263 Containerschiffe mit über 941.800 TEU Kapazität von den Werften abgeliefert, darunter 143 Einheiten mit über 464.300 TEU (ca. 49,3%) für deutsche Reeder. Damit ist die TEU-Kapazität um 13,2% gewachsen. Im gleichen Zeitraum wurden 562 Containerschiffe mit einer Kapazität von 1.652.200 TEU neu geordert. Mit 268 Einheiten und

Zeitcharterraten 1.000 bis 2.500 TEU (US\$/Tag) seit 1999





## Der Markt

über 532.600 TEU Kapazität waren deutsche Reeder 2005 wieder in den kleineren und mittleren Schiffsgrößen besonders aktiv.

Zum Jahresende 2005 hatte die Containerschiffsflotte eine Kapazität von ca. 8,117 Mio. TEU. Der Auftragsbestand für Ablieferungen bis Ende 2009 lag bei 4,259 Mio. TEU, welches 52,5% der fahrenden Tonnage entspricht. Mit über 75% konzentrieren sich die Aufträge auf Containerschiffe mit einer Kapazität über 3.000 TEU.

Im Laufe der ersten sechs Monate 2006 wurden durch die Reeder unvermindert Aufträge vergeben und weitere 217 Containerschiffe mit 882.000 TEU bestellt. Die Werften, die „Mega-Containerschiffe“ bauen können, sind jetzt über das Jahr 2009 hinaus weitestgehend ausgelastet.

**Ausblick:** Vor dem Hintergrund der positiven Prognosen zur weiteren Entwicklung der Weltwirtschaft und des Containerumschlags wird das Angebot an Tonnage in diesem Jahr

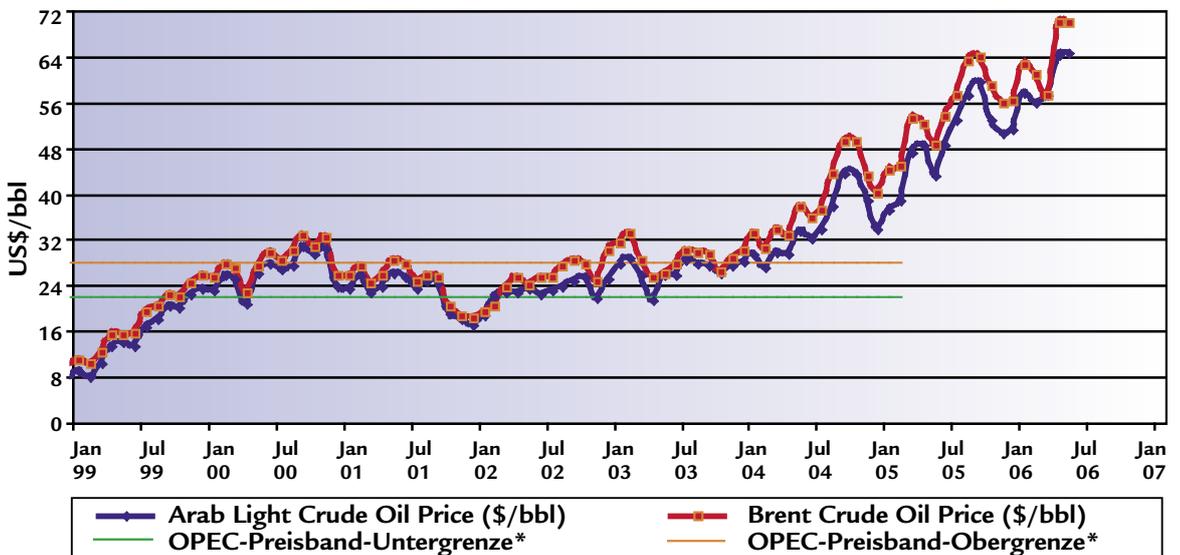
nur wenig mehr wachsen. Die Charraten werden im Jahre 2007 dagegen unter Druck stehen.

### Der TANKERMARKT vor dem Hintergrund einer starken Weltwirtschaft und Unsicherheit in einigen Förderländern

Die weltweite Ölnachfrage ist nach Angaben der Internationale Energieagentur (IEA) im Jahre 2005 um ca. 1,3% gegenüber dem Vorjahr auf 83,7 Mio. Barrel/Tag gewachsen. Die aktuellen Prognosen für die Nachfrageentwicklung im laufenden und im kommenden Jahr liegen bei 84,9 und 86,5 Mio. Barrel/Tag.

Im Laufe des Jahres 2005 erhöhte die **Organisation Erdöl exportierender Länder (OPEC)** schrittweise ihre offizielle Förderquote von 27,0 auf 28,0 Millionen Barrel pro Tag. Inoffiziell dagegen wurde das gesamte Jahr über weitestgehend an der Kapazitätsgrenze von zusätzlich 2 Millionen Barrel pro Tag gefördert.

Rohölpreisentwicklung seit 1999 (US\$/bbl)



\* Seit Februar 2005 hat die OPEC das Preisband von 22-28 USD/Barrel<sup>2)</sup> für den Durchschnittspreis der sieben wichtigsten „OPEC-Rohölsorten“ bis auf weiteres ausgesetzt

<sup>2)</sup>(ein Barrel entspricht 159 Litern)



## Der Markt

Üblicherweise sinkt zum Ende des Winterhalbjahres die Nachfrage der westlichen Verbraucherländer nach OPEC-Öl. Doch das starke Wirtschaftswachstum in Asien und in den USA sowie die Sorge vor künftigen Versorgungsengpässen brachten keine Entlastung, sondern hielten die Preise hoch. Dazu sorgten Wirbelstürme in der Karibik, besonders im Vorfeld der Wirbelstürme „Katrina“ und „Rita“, als auch hinterher für einen erneuten Auftrieb der Notierungen.

Auch die weiterhin unsichere politische Lage im Nahen und Mittleren Osten sowie in anderen wichtigen Ölförderregionen, z.B. Nigeria und Venezuela, haben die Rohölpreise während der letzten anderthalb Jahre stets unter Druck gehalten.

### Spot-Raten – wie immer volatil und sensibel reagierend

Der **Frachtratenmarkt** für Tankschiffe ist seit jeher sehr zyklisch und reagiert sehr sensibel auf kleinste Schwankungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite. Die Entwicklung der Charterraten für die größten Tanker (VLCC) ist eng an die Fördermengen der OPEC-Mitgliedstaaten gekoppelt.

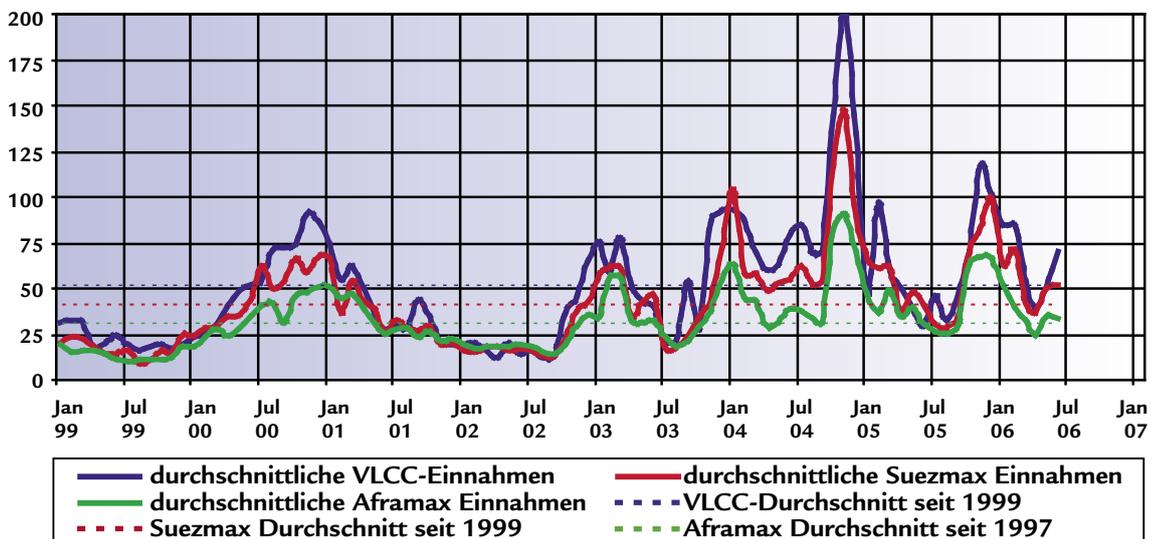
So gab es auch 2005 außergewöhnliche Konstellationen und Ereignisse, die die Spotraten kurzfristig stark ansteigen ließen:

Anfang Februar – nach der OPEC-Sitzung, in der man die Beibehaltung der Förderquoten beschlossen hatte – konnte moderne Doppelhüllentonnage innerhalb einer Woche die Raten verdoppeln.

Ab Mitte Oktober stiegen die Verladungen aus dem Mittleren Osten aufgrund der bevorstehenden Wintersaison kräftig an. Zu wenig freie VLCC-Tonnage, insbesondere bei Doppelhüllentonnage, führte zu großen Ratensprüngen. So lagen zwischen Anfang November und Mitte Dezember 2005 die Spot-Raten für moderne VLCC deutlich über USD 100.000. In den letzten Wochen des Jahres entspannte sich die Lage und die Raten sanken wieder auf unter USD 80.000.

Während der übrigen Zeit hielt sich das Verhältnis von Tonnageangebot und Ladungsnachfrage in einem niedrigeren und engeren Rahmen: So fällt in der Mitte des ersten und des dritten Quartals aufgrund von Umstellungs- und Instandhaltungsarbeiten in vielen asiatischen Raffinerien die Rohölnachfrage.

**Moderne Rohöltanker, durchschnittliche Spot-Einnahmen pro Tag**





## Der Markt

In den USA und Europa finden diese Arbeiten meist einen Monat vorher statt.

Im ersten Quartal 2006 gab es ab Ende Januar 2006 kurzfristig eine Ratenverdoppelung für Abschlüsse aus dem Mittleren Osten aufgrund des bevorstehenden chinesischen Neujahrs. Außergewöhnlich stark zogen die Raten wegen der unsicheren Lage im Nahen und Mittleren Osten zum Ende des zweiten Quartals 2006 an.

### Produktentanker

Der Markt für Produktentanker ist üblicherweise von den Ratenschwankungen her nicht so volatil wie der bei Großtankern, da die industrielle und private Nachfrage nach den vielfältigen Ölprodukten – und damit mehrerer Teilmärkte – trotz saisonaler und regionaler Schwankungen und Verschiebungen insgesamt gleichmäßiger ist.

So sorgen kalte Wintermonate und warme Sommermonate für eine verstärkte Heizöl- bzw. Benzinnachfrage auf der Nordhalbkugel. Raffinerien schichten zwischenzeitlich ihre Produktion um. In den jeweiligen Vormonaten werden leere Lager aufgefüllt und die **Kapazitätsauslastung der Raffinerien** zieht normalerweise deutlich an. Engpässe bei den lokalen Raffinerien führen zu weiteren Beschaffungsreisen und sorgen für gute Raten auf dem Chartermarkt.

Das Jahr 2005 begann mit abnehmender Nachfrage in den verschiedenen Fahrtgebieten (Mittelmeer, Karibik oder Fernost), nachdem die letzten 2 Monate des Vorjahres so hohe Spot-Raten aufwiesen wie seit dem Januar 2001 nicht mehr. Die Entwicklung der schwächer werdenden Nachfrage setzte sich bis in den August hinein fort und

es bauten sich regional zunehmend Tonnageüberhänge auf. Freie Tonnage musste teilweise mehrere Tage auf Anschlusschartern warten.

Diese Situation änderte sich schlagartig im September, als infolge der Zerstörungen von Förder-, Produktions- und Löschanlagen im Golf von Mexiko und in Texas durch zwei Hurrikane die Raten wieder nach oben schnellten. Längere Beschaffungsreisen, z.B. aus Europa, führten zu einer stärkeren Kapazitätsbindung, Verzögerungen in der Hafenaufbereitung verstärkten diesen Verknappungseffekt. Die Tonnagebindung führte dann in anderen regionalen Teilmärkten zu Tonnagemangel und ließ auch dort die Raten ansteigen. Nachdem bis Mitte Februar 2006 noch Importverkehre von Heizöl für die Wintersaison, beispielsweise in die USA und nach Japan, die Raten hoch hielten, sieht man seitdem wieder abnehmende Raten.

### Flottenstruktur und Auftragsbestand

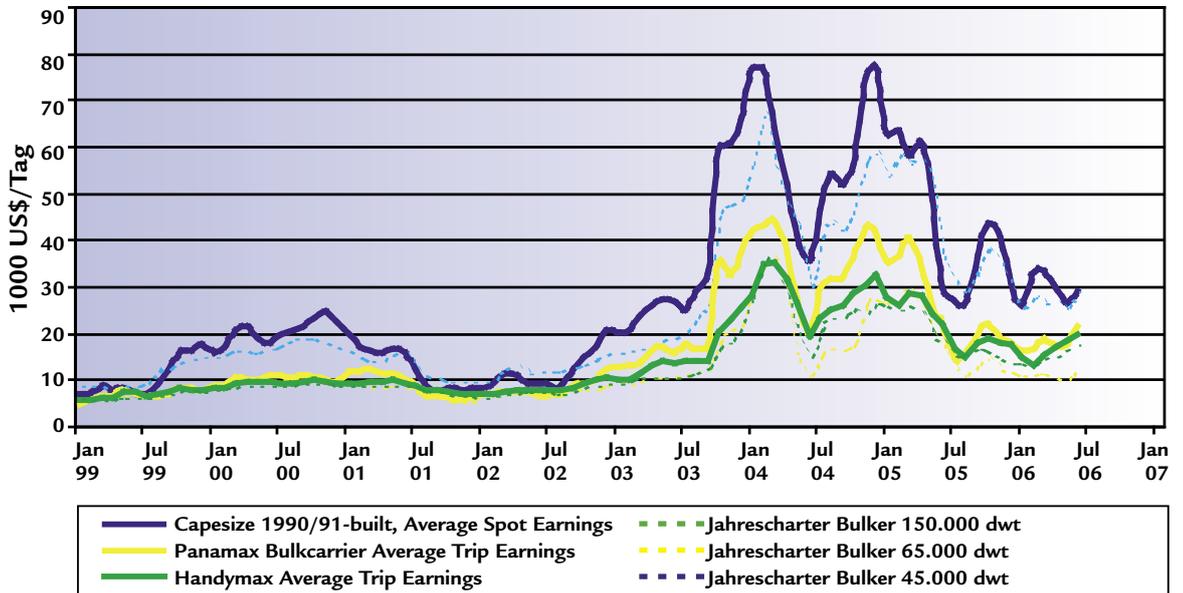
Im Jahre 2005 wurden 284 Tanker ab 30.000 tdw mit einer Tragfähigkeit von 28,7 Mio. tdw abgeliefert. Dagegen wurden nur 54 Tanker dieser Größe mit 3,7 Mio. tdw abgewrackt, so dass ein Nettozuwachs von 25,0 Mio. tdw (oder 8,2%) zu verzeichnen war. In diesen 12 Monaten stieg der Anteil an Doppelhüllentonnage auf 70,1%.

Der Auftragsbestand zum 1. Januar 2006 beträgt 833 Tanker mit 80,9 Millionen Tonnen über alle Tankschiffsgrößen ab 30.000 tdw Tragfähigkeit. Das sind 24,7% der bestehenden und entspricht der Tragfähigkeit von 82,6% der noch vorhandenen Einhüllentonnage.



## Der Markt

Jahreschartern und Spot-Einnahmen verschiedener BULK-Segmente seit 1999



### BULKERMARKT – Normalisierung in der 2. Jahreshälfte

Der Massengutmarkt<sup>3</sup> weist ein langfristig moderates Wachstum auf. Die Distanzen zwischen den Erzeuger- und Verbraucherregionen werden über See in kostengünstigen Massengutschiffen<sup>4</sup>, die große Mengen einheitlicher Güter transportieren, überbrückt. Massengutschiffe versorgen die Wirtschaftszentren der Nordhalbkugel mit großen Mengen an Rohstoffen aus den Förderländern in Südamerika, Südafrika und Australien kostengünstig über See. Gemessen an der Tragfähigkeit der Tonnage besteht aktuell über ein Drittel (38,5%) der Welthandelsflotte aus Bulkern.

Nachdem 2004 das beste Jahr gewesen ist, welches die Massengutschiffahrt seit mehreren Dekaden gesehen hat, kam es in der 2. Jahreshälfte 2005 zu einer deutlichen Marktberreinigung bei den Charraten, die trotzdem noch deutlich über dem langfristigen Mittel liegen.

Verschiffungen von **Eisenerz** stiegen um weitere 10,9% auf 662 Mio. Tonnen. Das Wachstum von 65 Mio. Tonnen wurde dabei allein durch China verursacht. Für das laufende Jahr wird mit 710 Mio. Tonnen Eisenerzverladungen gerechnet (+7,2%), und auch hier wird China mit 80% den wesentlichen Anteil dieses Wachstums verursachen. Chinas Stahlproduktion erhöhte sich um 27,7% auf 348 Mio. Tonnen. Damit stellt China jetzt bereits mit Abstand mehr Stahl her als Japan, die EU und Korea zusammen!

Verschiffungen von **Kohle** stiegen 2005 insgesamt um 4,1%, wobei die für die Stahlgewinnung eingesetzte Kokskohle lediglich um 1,1%, dagegen die Kesselkohle zur Energiegewinnung um 5,0% anzogen.

Auf dem **Getreidemarkt** wurden im Wirtschaftsjahr 2005/06 insgesamt 215 Millionen Tonnen verschifft. (+4,4%). Für die Ernte 2006 werden 207 Millionen Tonnen erwartet (-3,7%).

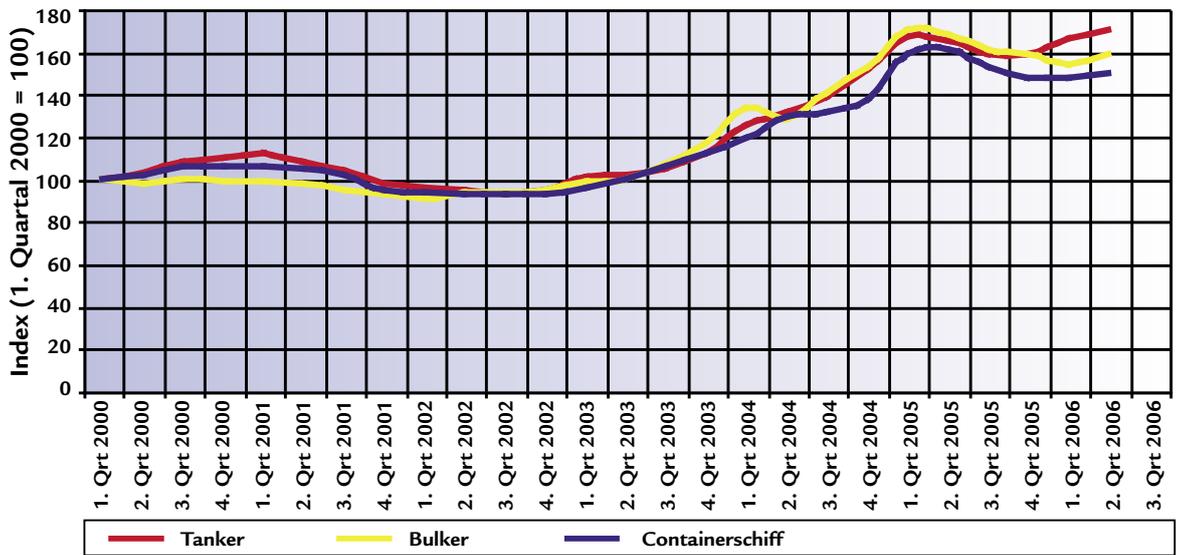
<sup>3</sup> Trockenes Massengut ist jede homogene, nicht flüssige Ladung, die in größeren Mengen und als ganze Schiffsladung im Seetransport anfällt (z.B. Erz, Kohle, Bauxit, Düngemittel, Industrierisale oder Zement). Neuerdings werden auch massenhaft verladene Stückgüter (Stahl- oder Forstprodukte), sog. 'Neo-bulk' den Massengütern zugerechnet. Die drei wichtigsten Massengüter sind Erz, Kohle und Getreide. Ihr Anteil an den trockenen Massengütern liegt 2004 bei ca. 64%.

<sup>4</sup> Bei den Massengutschiffen wird zwischen vier gängigen Größensegmenten unterschieden: Handysize mit einer Tragfähigkeit bis 40.000 tdw, Handymax mit einer Tragfähigkeit von 40-60.000 tdw, Panamax mit einer Tragfähigkeit von 60-80.000 tdw und Einhaltung der Panama-Kanalbreite von 32,3m sowie größeren und breiteren Capesize-Bulkern ab 80.000 tdw (überwiegend aber in der Größe zwischen 100.000 und 200.000 tdw).



## Der Markt

### Neubaupreis-Indices, verschiedene Schiffstypen



### NEUBAUPREISE

Die **Neubaupreise** konnten vor dem Hintergrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und gleichzeitig noch kräftigen Chartermärkte bis Mai 2005 weiter ansteigen. Der Clarkson Neubauindex stieg bis Mai 2005 um weitere 8,3%. Danach anschließend gaben die Preise bis September in allen Segmenten nach und befanden sich zu Beginn des 4. Quartals 2005 auf dem Niveau zu Jahresbeginn.

Während bei Bulkern und Containerschiffen seitdem kaum nennenswerte Bewegungen stattfanden, zogen bei den Tankern im 1. Quartal vor dem Hintergrund neuer, ab April 2006 gültiger internationaler Bauvorschriften, die Neubaupreise infolge der plötzlich hochschnellenden Ordertätigkeit an. Seit dem 2. Quartal 2006 sind nunmehr durch die Bauvorschriften die Tanker-Neubaupreise deutlich gestiegen.

### WIEDERVERKAUFSWERTE

Angesichts der in den ersten zwei Quartalen 2005 weiter positiven Marktentwicklung auf dem Chartermarkt zogen die Secondhand-Preise für alle Teilssegmente in diesem Zeitraum weiter an.

Der Clarkson Index für 5 Jahre alte Secondhand Tanker und Bulker stieg im Laufe des ersten Halbjahres 2005 um jeweils ca. 15%. Während die Tanker seitdem dieses Preisniveau hielten, fielen die Bulkerpreise bis zum Ende des 2. Quartals 2006 um ca. 14%. Die Preise für 10 Jahre alte Containerschiffe zogen im ersten Halbjahr 2005 um weitere 29% an, um dann – wie bei den Bulkern auch – ein Jahr später nahezu wieder auf dem Ausgangsniveau des Jahres 2005 zu stehen (-25%).

### AUFTRAGSBESTAND

Die insgesamt starke **Ordertätigkeit** ist auf die weiterhin positiven Erwartungen der zukünftigen weltwirtschaftlichen Entwicklung zurückzuführen. So wurden auch die meisten der letzten freien Bauplätze für 2008 und 2009 mit Aufträgen belegt.

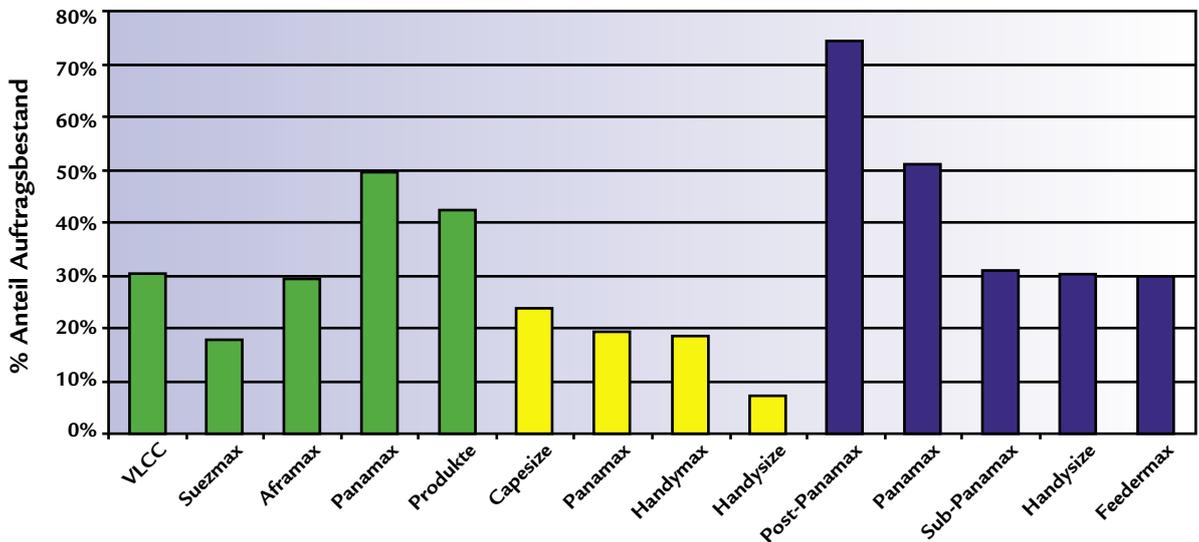
Am Jahresende 2005 gab es über 20% mehr Schiffe in den Auftragsbüchern als noch zu Jahresbeginn. Dabei gab es bei den hier betrachteten drei großen Marktsegmenten (Tanker, Bulker und Containerschiffe) unterschiedliche Entwicklungen:



## Der Markt

- ▲ Bei den Bulkern nimmt der Auftragsbestand seit dem 2. Quartal 2005 kontinuierlich ab.
- ▲ Bei den Containerschiffsreedern sank die Ordertätigkeit mit den Zeitcharterraten ab Jahresmitte 2005, um erst während der Trendumkehr im Laufe des 2. Quartals 2006 wieder deutlich zuzulegen.
- ▲ Bei den Tankern war die Bestelltätigkeit der Reeder während der 2. Jahreshälfte sehr zurückhaltend, um im 1. Quartal 2006 – vor dem Hintergrund ab April in Kraft tretender neuer Bauvorschriften und damit einhergehender Kostensteigerungen – wieder deutlich anzusteigen.

**Auftragsbestand an der Ist-Flotte per Anfang Juli 2006 in %**



\* Quelle: verschiedene Publikationen von Clarkson Research; eigene Auswertungen  
 Grün: Tanker; gelb: Bulker; blau: Containerschiffe

### AUSBLICK

Gegenwärtig befindet sich die Weltwirtschaft in einer ausgezeichneten Verfassung. Die mittelfristigen Prognosen sind weiterhin positiv. Aufgrund der massiven Neubestellungen ist der Eintritt dieser Prognosen Voraussetzung dafür, dass sich die Raten in allen Segmenten auch weiterhin auf einem auskömmlichen Niveau halten.

Dipl.-Wirtsch.Ing. Michael Niefünd  
 Elsfleth, 14.08.2006



# Die Schiffe

Die abgeschlossenen Fonds





# NAVI-FONDS Nr. 1



MS „Altavia“



MS „Dalmatia“



MS „Lobivia“

Die Konzeption entstand 1968/1969. 1969 legte die Vertriebsgesellschaft der damals noch unter der Bezeichnung „Engler-Gruppe“ bekannten Gesellschaft, die „GFB Gesellschaft für Finanzberatung mbH“, den Fonds in enger Zusammenarbeit mit Banken und führenden deutschen Reedereiadressen auf.

Die Investition erfolgte nach dem Prinzip der Risikomischung: NAVI-FONDS Nr. 1 investierte in drei neue Mehrzweckfrachter des Typs „German Liberty Replacement“ (Bremer Vulkan Werft, Bremen) bzw. „Pionier“ (Blohm & Voss, Hamburg). Die Schiffe wurden 1970 von den Werften abgeliefert. Gleichzeitig wurde der kleinere Mehrzweckfrachter MS „Lobivia“ als Secondhandschiff erworben und sollte für Einnahmen während der Bauzeit sorgen.

An den Schiffen waren außer NAVI-FONDS Nr. 1 die Reedereien und Einzelanleger aus der norddeutschen Seeverkehrswirtschaft beteiligt.

Die Reedereien Dauelsberg und Ahrenkiel – beide heute noch aktiv – setzten die Schiffe international in der freien Fahrt (Trampfahrt) ein. Drei Entwicklungen belasteten die Ergebnisse: In den frühen 70er Jahren machte die Seeschifffahrt eine Ratenbaisse durch. Der ursprünglich fixierte Dollar-Kurs wurde mit Aufgabe des so genannten „Bretton-Woods-Währungssystems“ 1971 frei und schwächte sich gegenüber der DM deutlich ab. Die erste große Ölkrise 1974 belastete die Weltwirtschaft.

Der Verkauf der Schiffe erfolgte 1980 und 1985 und damit deutlich vor dem ursprünglich prospektierten Zeitpunkt.

Platzierung:	1969
Verkauft:	1980; 1985
Prospektiert von:	1969 bis 1990
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	6.774,62	6.570,10
Fremdkapital	12.649,87	12.370,20
Investitionsvolumen	19.424,49	18.940,30
<b>Ausschüttungen (in %)</b>		
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	69,80	3,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	16,75
<b>Steuerliche Ergebnisse (in %)</b>		
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	175,40	179,81 *
insgesamt	-	188,68 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert**	0,00	62,06 *
insgesamt	-	93,83 *
<b>Beteiligung EUR 100.000</b>		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	69.800,00	3.000,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	87.700,00	89.905,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	0,00	16.475,30
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***</b>	<b>157.500,00</b>	<b>76.429,70</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	16.750,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	94.337,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	25.017,90
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>86.069,60</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		-

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1986 erfolgt  
 \*\* IST incl. Veräußerungsgewinne von 1980 bzw. 1985  
 \*\*\* bis Verkauf des ersten Schiffes 1980



## NAVI-FONDS Nr. 2



MS „Mathilde Schulte“



MS „Octavia“

Platzierung:	1969
Verkauft:	1976; 1977
Prospektiert von:	1969 bis 1989
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	5.624,21	5.624,21
Fremdkapital	7.940,36	7.696,96
Investitionsvolumen	13.564,57	13.321,17

Ausschüttungen (in %)	Soll	Ist
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	29,71	0,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	14,80

Steuerliche Ergebnisse (in %)	Soll	Ist
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	182,85	150,52 *
insgesamt	-	159,70 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum***	0,00	26,03 *
insgesamt	-	68,42 *

Beteiligung EUR 100.000	Soll	Ist
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	29.710,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	91.425,00	75.260,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	0,00	5.986,90
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***</b>	<b>121.135,00</b>	<b>69.273,10</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	14.800,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	79.850,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	15.736,60
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>78.913,40</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		-

\* noch keine Betriebsprüfung erfolgt

\*\* IST incl. Veräußerungsgewinne von 1976 bzw. 1977

\*\*\* bis Verkauf des ersten Schiffes 1976

Schiffsbeteiligung nach dem Konzept der Risikomischung

- 2 Reeder
- 2 Schiffstypen
- 2 Größen
- 1 Neubau
- 1 Second-Hand-Schiff

Der Fonds hat in Kooperation mit zwei deutschen Reedern, der Reederei Dauelsberg in Bremen und der Reederei Schulte & Bruns in Emden (seinerzeit fünftgrößte deutsche Reederei und eine der größten Massengut-Reedereien mit intensiven Verbindungen zu den deutschen Hüttenwerken) die Schiffsbeteiligung konzipiert:

Die Werft Bremer Vulkan lieferte einen Neubau (Schwesterschiff zu MS „ALTAVIA“ und MS „NOVIA“ - NAVI-FONDS Nr. 1), mittlere Größe des Typs GLR - German Liberty Replacement. Es handelt sich um einen Mehrzweckfrachter mit einer - damals begrenzten - Containerkapazität und modernem „Geschirr“.

Den Panamax-Bulker MS „Mathilde Schulte“ hatte die Reederei aus Norwegen gekauft.

Der Mehrzweckfrachter wurde international in der Trampfahrt eingesetzt. Der Massengutfrachter bediente die langfristigen Mengenbefrachtungsverträge des Hauses Schulte & Bruns zwischen Brasilien/Kanada pp. und dem europäischen Kontinent.

Drei Entwicklungen belasteten die Ergebnisse: In den frühen 70er Jahren machte die Seeschifffahrt eine Ratenbaisse durch. Der ursprünglich fixierte Dollar-Kurs wurde mit Aufgabe des so genannten „Bretton-Woods-Währungssystems“ 1971 frei und schwächte sich gegenüber der DM deutlich ab. Die erste große Ölkrise 1974 belastete die Weltwirtschaft. Stahl- und Energiekrisen drückten die Transportraten für Massengut.

Beide Schiffe wurden Mitte der 70er Jahre verkauft.



## NAVI-FONDS Nr. 3

### MS „Susanne Schulte“



### MS „Maria Schulte“

### MS „Nathalie Schulte“

### MS „Hallstavik“

### MS „Annemarie Schulte“

### MS „Katrin Schulte“

### MS „Carola Schulte“



Dieser Schiffsbeteiligungs fonds nach dem Prinzip des Mischfonds kombinierte einen Massengutfrachter mit 6 Spezialschiffen kleineren Typs, dabei handelte es sich um Neubauten der Werft Schulte & Bruns in Emden.

Der Massengutfrachter bediente die Mengenbefrachtungsverträge, die das Haus Schulte & Bruns als Reederei mit deutschen Hüttenwerken für den Transport von Erz nach Europa geschlossen hatte.

Die Spezialschiffe waren konzipiert für den Verkehr in europäischen Regionen, insbesondere in der Ostsee: Sie waren dafür mit der höchsten Eisklasse ausgestattet und konnten auch Routen im Winterverkehr in der Ostsee bedienen.

Zwei der Schiffe vom Typ „Roll on-Roll off“ waren für die Papier- und Zellstoffahrt zwischen Nordeuropa und dem Kontinent bestimmt.

Das MS „Susanne Schulte“ wurde Mitte der 70er Jahre verkauft.

Eines der Spezialschiffe wurde – nach einem Schiffsunglück auf der Weser – mit Totalverlust als Wrack verkauft. Die Anleger erhielten die Versicherungssumme. Die übrigen kleineren Schiffe gingen nach dem Zusammenbruch der Reederei Schulte & Bruns im Jahre 1975 auf die neu gegründete und noch heute aktive Reederei Thien & Heyenga über: Diese Gestaltung war in Zusammenarbeit zwischen dem NAVI-FONDS-Management, der neuen Reedereigruppe, dem Bankenkonkorsortium und dem Konkursverwalter möglich geworden. Diese Schiffe fuhren noch einige Jahre weiter und wurden dann planmäßig veräußert.

Platzierung:	1970
Verkauft:	1976; 1981; 1985; 1988
Prospektiert von:	1970 bis 1989
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

#### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	8.180,67	8.182,89
Fremdkapital	10.679,61	10.625,75
Investitionsvolumen	18.860,28	18.808,64

#### Ausschüttungen (in %)

	Soll	Ist
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	48,00	8,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	61,50

#### Steuerliche Ergebnisse (in %)

	Soll	Ist
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	93,70	118,74 *
insgesamt	-	131,40 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum***	0,00	19,32 *
insgesamt	-	83,13 *

#### Beteiligung EUR 100.000

	Soll	Ist
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	48.000,00	8.000,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	46.850,00	59.370,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	0,00	5.047,70
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***</b>	<b>94.850,00</b>	<b>62.322,30</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	61.500,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	65.699,95
Steuerzahlungen insgesamt	-	21.019,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>106.180,95</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		0,2% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1986 erfolgt

\*\* IST incl. Veräußerungsgewinne von 1976, 1981, 1985 und 1988

\*\*\* bis Verkauf des ersten Schiffes 1976



## NAVI-FONDS Nr. 4



MS „Elisabeth Schulte“



MS „Main Express“



MS „Rhein Express“

MS „Ilse Schulte“

MS „Cimbria“

Das NAVI-FONDS-Prinzip der Risikomischung wurde bei diesem Fonds in besonderer Weise beachtet: Die Fondsgesellschaft erwarb bzw. beteiligte sich an vier Neubauten und einem Secondhandschiff.

Als Schiffstypen wählte sie zwei Vollcontainerschiffe, zwei „klassische“ Mehrzweckfrachter mit Containereignung und einen herkömmlichen Mehrzweckfrachter.

Das Beschäftigungskonzept umfasste zwei von der Reederei Christian F. Ahrenkiel betreute langfristige Zeitcharterverträge mit der ersten deutschen Adresse Hapag Lloyd AG für die Containerschiffe und die Trampfahrt mit einer der größten deutschen Reedereien, Schulte & Bruns, Emden/Bremen, für die beiden Mehrzweckfrachter sowie den Einsatz des Secondhand-Mehrzweckschiffes in der Trampfahrt mit der Reederei C. F. Ahrenkiel.

An den beiden Vollcontainerschiffen hielt NAVI-FONDS Nr. 4 (gemeinsam mit der Schwestergesellschaft NAVI-FONDS Nr. 5) nur eine Minderheitsbeteiligung. Zu den übrigen Gesellschaftern gehörten die Reederei, Hapag Lloyd und andere bekannte Namen der Seeverkehrswirtschaft.

Die Mischung hat sich bewährt: Während der ältere Mehrzweckfrachter nicht die geplanten Erlöse erwirtschaften konnte, trugen die übrigen Schiffe den Erfolg. Die beiden auf der Seebeck-Werft der AG Weser (Krupp-Konzern) gebauten Mehrzweckfrachter vom Typ 36 L (eine Weiterentwicklung des German Liberty Replacement-Modells – vgl. NAVI-FONDS Nr. 1 und NAVI-FONDS Nr. 2) konnten nach dem Konkurs der Firma Schulte & Bruns durch das NAVI-FONDS-Management erfolgreich aus dem ursprünglichen Haftungsverbund gelöst und in Zusammenarbeit mit Banken, Reederei und Gesellschaftern unter ein neues (Ahrenkiel) Management gebracht werden. Der Verkauf der Schiffe erfolgte 1981 und damit bereits einige Jahre vor der ursprünglichen Planung. Die Containerschiffe übernahm Hapag Lloyd nach 12jähriger Charterlaufzeit.

Platzierung:	1970
Verkauft:	1981
Prospektiert von:	1970 bis 1990
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	8.947,61	8.947,61
Fremdkapital	13.080,73	12.375,05
Investitionsvolumen	22.028,34	21.322,66

Ausschüttungen (in %)	Soll	Ist
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	46,62	111,65
Ausschüttungen insgesamt**	-	111,65

Steuerliche Ergebnisse (in %)	Soll	Ist
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	144,59	162,81 *
insgesamt	-	162,81 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum***	0,00	163,51 *
insgesamt	-	163,51 *

Beteiligung EUR 100.000	Soll	Ist
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	46.620,00	111.650,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	72.295,00	81.405,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	0,00	39.859,90
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***</b>	<b>118.915,00</b>	<b>153.195,10</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	111.650,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	81.405,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	39.859,90
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>153.195,10</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		6,0% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1986 erfolgt

\*\* IST incl. Veräußerungsgewinne von 1981

\*\*\* bis Verkauf der Schiffe 1981

# NAVI-FONDS Nr. 5



MT „Irene“

MS „Rhein Express“

MS „Main Express“

Es handelte sich ebenfalls um eine nach dem Prinzip der Risikomischung konzipierte Schifffahrtsbeteiligung:

- ☑ 2 Schiffstypen
- ☑ 2 neue und damals hochmoderne Vollcontainerschiffe
- ☑ 1 LPG-Gastanker
- ☑ 2 Reeder (Ahrenkiel und Transmarin, Hamburg).

NAVI-FONDS Nr. 5 teilte sich mit der Schwestergesellschaft NAVI-FONDS Nr. 4 die Beteiligung an den beiden Vollcontainerschiffen. Diese waren langfristig an die führende deutsche Reederei-Adresse Hapag Lloyd AG verchartert (vgl. NAVI-FONDS Nr. 4).

Der Gastanker MT „Irene“, gebaut auf der heute vor allem im Passagierschiffbau bekannten Werft Jos. L. Mayer, Papenburg, fuhr zunächst unter Steuerung durch die Reederei Transmarin in dem so genannten Unigas-Pool. Da die Ergebnisse nicht zufrieden stellend waren, hat das NAVI-FONDS-Management in einer längeren Auseinandersetzung (u. a. Schiedsverfahren) erreicht, dass das Schiff mit einem guten Ergebnis nach Ablauf der für die damals geltende Sonderabschreibung vorgeschriebenen Haltefrist an die renommierte französische Gasreederei Gasocean abgegeben werden konnte.

Der vorzeitige Verkauf erfolgte 1980 und 1981.

Platzierung:	1970
Verkauft:	1980; 1981
Prospektiert von:	1970 bis 1990
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	4.345,98	4.345,98
Fremdkapital	7.341,48	6.812,74
Investitionsvolumen	11.687,46	11.158,72

Ausschüttungen (in %)		
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	9,99	12,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	97,50

Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	136,92	155,45 *
insgesamt	-	157,62 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert**	32,92	100,15 *
insgesamt	-	150,04 *

Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	9.989,65	12.000,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	68.460,00	77.725,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	9.875,38	24.848,90
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***</b>	<b>68.574,26</b>	<b>64.876,10</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	97.500,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	78.810,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	36.859,40
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>139.450,60</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		4,4% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1986 erfolgt  
 \*\* IST incl. Veräußerungsgewinne von 1980 und 1981  
 \*\*\* bis Verkauf des ersten Schiffes 1980



## NAVI-FONDS Nr. 6



### MS „Fuerteventura“

Platzierung:	1978
Verkauft:	1986
Prospektiert von:	1978 bis 1980 (Investitionsphase)
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	3.323,40	3.596,94
Fremdkapital	11.759,71	7.966,12
Investitionsvolumen	15.083,11	11.563,06

#### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	0,00	45,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	45,00

#### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	313,00	173,93 *
insgesamt	-	322,96 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum	0,00	9,82 *
insgesamt	-	230,16 *

#### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	0,00	45.000,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	156.500,00	86.965,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	0,00	2.946,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>156.500,00</b>	<b>129.019,00</b>

Ausschüttungen insgesamt	-	45.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	161.480,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	58.871,40
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>147.608,60</b>

Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		33,3% p.a.
---	--	------------

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1991 erfolgt

\*\* IST incl. Veräußerungsgewinn von 1986

Mit NAVI-FONDS Nr. 6 beginnt die zweite – bis in die 2. Hälfte der 80er Jahre reichende – NAVI-FONDS-Phase. Diese Fonds sind gekennzeichnet durch die Elemente

-  meist Beschränkung auf einen Schiffstyp und einen Reeder
-  stärkere Betonung der steuerlichen Refinanzierung, um die in der ersten NAVI-FONDS-Phase (1969, 1970) deutlich gewordenen Risiken noch besser zu kompensieren.

Das spezielle Konzept des NAVI-FONDS Nr. 6 bestand in der Übernahme des Suezmax-Bulk Carriers „Stadt Bremen“ (ca. 140.000 tdw) als antizyklische Investition: Die Tanker- und Bulker-Krise Mitte der 70er Jahre hatte einen rentablen Betrieb des Schiffes durch die Voreigentümerin nicht mehr möglich gemacht. Das Schiff lag – wie hunderte andere Schiffe in Europa – beschäftigungslos auf.

NAVI-FONDS Nr. 6 finanzierte in Zusammenarbeit mit einem Bankenkonsortium und der Reederei Ahrenkiel den Erwerb und eine weitere kalkulierte mehrjährige Liegezeit. Dabei ging man davon aus, dass nach Beendigung der Baisse das Schiff erfolgreich wieder am Markt eingesetzt werden könnte.

Der hohe Hebel- (Leverage) Effekt beim Kauf und die Finanzierung der einnahmelosen Überbrückungszeit ermöglichte eine besonders hohe steuerliche Refinanzierung und deckten damit das Risiko des Investors (Anlegers) von NAVI-FONDS Nr. 6 ab.

Die Investition war erfolgreich, auch wenn die Initiatoren seinerzeit einen noch höheren wirtschaftlichen Erfolg erwartet hatten.

Wirtschaftliches und steuerliches Konzept wurden anerkannt und ermöglichten dem Anleger antizyklisch einen guten Überschuss.



## NAVI-FONDS Nr. 7



OBO Carrier „Saxonia“

NAVI-FONDS Nr. 7 war nach dem Modell des NAVI-FONDS Nr. 6 konzipiert:

- ein günstiger Kaufpreis in der Baisse
- eine hohe Hebelwirkung zwischen Eigen- und Fremdkapital
- besonders hohe steuerliche Effekte (Verlustzuweisungen).

Partner des Fonds waren als Verkäufer und Mitfinanzierer die weltweit operierende Speditionsgruppe Kühne & Nagel und für den Schiffsbetrieb die Reederei Ahrenkiel, Hamburg.

Anlageobjekt war der Panmax- OBO (Ore - Bulk - Oil) Carrier „Saxonia“ ex „Mercedes“ (Bauwerft: Bremer Vulkan AG).

Der wirtschaftliche Aufschwung für diese antizyklische Investition ließ länger auf sich warten als gedacht und machte eine Kapitalerhöhung erforderlich. Später haben sich die Partner entschieden, das Konzept durch einen Rückverkauf zu beenden. Die Anleger des NAVI-FONDS Nr. 7 haben von dem Konzept profitiert: Die Finanzverwaltung hat die für den Gesamterfolg wichtige steuerliche Gestaltung anerkannt

Platzierung:	1978
Verkauft:	1984
Prospektiert von:	1978 bis 1980 (Investitionsphase)
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	3.067,75	2.800,00
Fremdkapital	12.271,01	12.983,37
Investitionsvolumen	15.338,76	15.783,37

### Ausschüttungen auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	0,00	10,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	20,00

### Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	367,00	256,81 *
insgesamt	-	449,34 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum	0,00	0,00 *
insgesamt	-	336,09 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	155.000,00 ***
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	0,00	10.000,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	183.500,00	128.405,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	0,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>183.500,00</b>	<b>138.405,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	20.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	224.670,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	77.455,40
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>167.214,60</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		13,1% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1984 erfolgt

\*\* IST incl. Veräußerungsgewinn von 1984

\*\*\* nach Kapitalerhöhung 1983/1984



## NAVI-FONDS Nr. 8



MS „Euroliner“

MS „Eurofreighter“

MS „Asialiner“

MS „Asiafreighter“

Einer der ersten – damals noch nicht so genannten – Flottenfonds

Mit NAVI-FONDS Nr. 8 gelang es:

- erstmals im Beteiligungsmarkt internationale Großreedereien für Finanzierungen auf dem deutschen Kapitalmarkt zu gewinnen
- ein beispielloses Umbau- und Energiesparkonzept in der deutschen Seeschifffahrt zu verwirklichen.

NAVI-FONDS Nr. 8 kaufte von der – damals – fünftgrößten Containerreederei der Welt (Seatrains Lines Inc., New York) 4 in Deutschland gebaute Containerschiffe mit einer Tragfähigkeit von jeweils über 2.000 TEU. Das Bau- und Betriebskonzept der Schiffe stammte aus der Zeit vor der Ölkrise (1974). Sie waren für hohe Geschwindigkeit konzipiert und hatten dazu einen Gasturbinenantrieb erhalten, der Flugzeugtreibstoff (Kerosin) erforderte. Große Containerschiffe mit dieser Geschwindigkeit wurden erst Jahrzehnte später wieder gebaut. Der gestiegene Ölpreis hatte den Gasturbinenbetrieb unwirtschaftlich gemacht.

NAVI-FONDS Nr. 8 übernahm es in Kooperation mit dem Verkäufer – und anschließendem langfristigen Zeitcharterer – Seatrain Lines Inc., der Deutschen Werft HDW, dem niederländischen Motorenlieferanten Stork Werkspoor und deutschen Finanzierungsinstituten, eine völlige Konversion zu realisieren. Neue, mittelschnell laufende und treibstoffsparende Dieselmotoren gewährleisteten eine angemessene Geschwindigkeit. Die Stellplatzzahl ließ sich nahezu unverändert beibehalten. Ein langfristiger Zeitchartervertrag (8 Jahre) diente der Refinanzierung.

Das Bau- und Betriebskonzept für die Schiffe erwies sich als so erfolgreich, dass diese die Finanzkrise der Seatrain Lines Inc. überstehen und zu sehr guten Bedingungen zunächst an die chinesische Großreederei C. Y. Tung (Hongkong) verchartert und schließlich verkauft werden konnten.

Das NAVI-FONDS-Management konnte das Ergebnis durch ein besonderes Gewerbesteuerkonzept noch verbessern. Zu dessen Durchsetzung war allerdings ein langjähriger Rechtsstreit nach dem Verkauf der Schiffe erforderlich.

Platzierung:	1979
Verkauft:	1983; 1984
Prospektiert von:	1979 bis 1990
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	15.338,76	15.543,27
Fremdkapital	82.317,99	82.475,57
Investitionsvolumen	97.656,75	98.018,85

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	5,50	0,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	88,55

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	299,00	352,89 *
insgesamt	-	360,32 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum***	0,00	251,41 *
insgesamt	-	345,19 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	5.500,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	149.500,00	176.445,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	0,00	57.824,30
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***</b>	<b>155.000,00</b>	<b>96.289,70</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	88.550,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	180.161,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	80.155,30
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>188.556,20</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		16,9% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1987 erfolgt

\*\* IST incl. Veräußerungsgewinne von 1983 bzw. 1984

\*\*\* bis Verkauf des ersten Schiffes 1983



## NAVI-FONDS Nr. 9



MS „Lilloet“

Ein spezielles Beteiligungsmodell:

Ein großes Spezialschiff (MS „Lilloet“), einsetzbar als

- Containerschiff – für die Holzfahrt zwischen Australien und Kanada konzipiertes Roll on-Roll off-Schiff - mit seitwärts zu bedienender Heckrampe, die ein „normales“ Anlegen am Kai ermöglichte.

Die Reederei Transatlantic, Schweden, hatte sich in Zusammenarbeit mit Seaboard, einem Zusammenschluss kanadischer Holzexporteure, bei der deutschen (Bremerhavener) Vulkan-Werft AG dieses Spezialschiff „schneidern“ lassen.

NAVI-FONDS Nr. 9 ermöglichte im Zusammenwirken mit der Hamburger Reederei Marine Service (Krämer-Gruppe) und einem deutschen Bankenconsortium die Finanzierung eines Beteiligungsmodells.

Transatlantic garantierte als langfristiger Zeitcharterer die Refinanzierung für Anleger und Banken.

Das MS „Lilloet“ fuhr viele Jahre erfolgreich zwischen der Westküste der USA / Kanada und Australien.

Nach Ablauf der Basis-Charter-Periode (8 Jahre) kaufte Transatlantic das Schiff zu einem guten Preis vom Fonds.

Platzierung:	1979
Verkauft:	1987
Prospektiert von:	1979 bis 1991
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	12.219,88	6.920,44
Fremdkapital	33.080,58	38.509,27
Investitionsvolumen	45.300,46	45.429,71

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	9,07	127,61
Ausschüttungen insgesamt**	-	127,61

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	222,40	215,20 *
insgesamt	-	215,20 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert**		
prospektierter Zeitraum***	33,05	224,13 *
insgesamt	-	224,13 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	9.066,67	127.605,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	111.200,00	107.600,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	9.915,45	55.983,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***</b>	<b>110.351,22</b>	<b>179.222,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	127.605,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	107.600,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	55.983,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>179.222,00</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		15,3% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1984 erfolgt

\*\* IST incl. Veräußerungsgewinn von 1987

\*\*\* bis Verkauf des Schiffes 1987

# NAVI-FONDS Nr. 11

MS „Holstencruiser“

MS „Stemwede“

MS „Heidkamp“

MS „Westerfeld“

MS „Haldem“



Ein Fonds nach dem Prinzip der Risikomischung

- ☑ 4 kleinere Mehrzweckfrachter
- ☑ 1 mittleres Containerschiff
- ☑ 2 Reeder

Alle Schiffe waren bei deutschen Werften bestellt. Ein deutsches Bankenkonsortium hat die Finanzierung übernommen. Auch institutionelle Anleger beteiligten sich.

Die Schiffe erfüllten die wirtschaftlichen Erwartungen nicht. Depressive Märkte in den 80er Jahren und finanzielle Schwierigkeiten bei den kleineren Reedern führten zu nicht planmäßiger Veräußerung der kleinen Einheiten. Das MS „Holstencruiser“ (Reederei Offen) erwies sich nach Erlöskraft und Kostenstruktur als in Krisenzeiten nicht belastbar. Trotzdem erreichten die Anleger des NAVI-FONDS Nr. 11 aufgrund der steuerlichen Konzeption noch ein positives Ergebnis.

Platzierung:	1980
Verkauft:	1987; 1988
Prospektiert von:	1980 bis 1991
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	14.352,70	7.549,22
Fremdkapital	28.241,21	36.077,14
Investitionsvolumen	42.593,91	43.626,36

Ausschüttungen (in %)	Soll	Ist
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	25,00	0,00
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00

Steuerliche Ergebnisse (in %)	Soll	Ist
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	205,70	353,70 *
insgesamt	-	353,70 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum***	46,00	133,60 *
insgesamt	-	202,40 *

Beteiligung EUR 100.000	Soll	Ist
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	25.000,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	102.850,00	176.850,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	13.799,00	30.728,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***</b>	<b>114.051,00</b>	<b>146.122,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	176.850,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	46.593,30
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>130.256,70</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		9,9% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1984 erfolgt  
 \*\* IST incl. Veräußerungsgewinne von 1987 bzw. 1988  
 \*\*\* bis Verkauf des ersten Schiffes 1987





## NAVI-FONDS Nr. 14



MS „Campania“

Das MS „Campania“ gehörte zu einer auch von anderen deutschen Reedereien und Emissionsgruppen finanzierten Bauserie der Kieler Howaldtswerke Deutsche Werft AG. Andere Werften nannten solche Schiffe Container Bulker oder Con-Bulker.

In der Schifffahrtsentwicklung der 80er Jahre setzte die Reederei Ahrenkiel (auch mit weiteren, zum Teil institutionellen, Partnern und stillen Anlegern) auf Vielseitigkeit: Die Schiffe dieses Typs sollen Stückgut, Massengut und Container fahren können.

Der Schiffstyp bewährte sich in manchen Jahren in schwierigen Einsatzgebieten – z. B. der Fahrt im arabischen Golf. Im Ergebnis setzten sich jedoch die „Spezialisten“ durch (entweder schnelle Containerschiffe oder Bulker mit hoher Tragfähigkeit). Das Universalkonzept musste sich mit unterdurchschnittlichen Ergebnissen zufrieden geben. Inzwischen haben sich deutsche Reedereien und Emissionshäuser von diesem Schiffstyp getrennt.

Platzierung:	1980
Verkauft:	2000
Prospektiert von:	1980 bis 1993
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	166

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	8.078,41	8.131,32
Fremdkapital	16.859,08	16.922,12
Investitionsvolumen	24.937,49	25.053,44

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	197,39	10,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	45,00

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	209,60	232,98 *
insgesamt	-	233,91 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum	356,41	67,88 *
insgesamt	-	173,71 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	197.394,00	10.000,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	104.800,00	116.490,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	93.123,90	20.364,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>209.070,10</b>	<b>106.126,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	45.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	116.957,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	67.598,50
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>94.358,50</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		-

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1987 erfolgt

\*\* SOLL incl. Veräußerungsgewinn von 1993 / IST incl. Veräußerungsgewinn von 2000



## NAVI-FONDS Nr. 15



### MT „Rhenania“

Ein besonders konzipiertes Projekt für einen 145.000 cbm fassenden Erdgastanker mit folgenden Merkmalen

-  **Gastransportmarkt:**  
 Unternehmerische Konzeption des mittelständischen Reederei-Außenseiters (C. F. Ahrenkiel) in die Trampfahrt mit Gasschiffen in einen Markt einzutreten, der von internationalen Energiekonzernen dominiert und monopolisiert wird.
-  **Volkswirtschaftlich:**  
 Deutsche Schiffsfinanzierung mit starkem Auslandsbezug (Auslandswerft – Kockums, Schweden - und Auslandsfinanzierung - heute ist dies die selbstverständliche Regel; damals war es politisch Anstoß erregend).
-  **Wirtschaftlich:**  
 Antizyklische Investition in Zeiten tiefster Baisse - Werte für die Zukunft schaffen; Investition in ein Schiff ohne bestehende Charter, mit dem Ziel, es nach einer durchfinanzierten Auftriebszeit an sich erholenden Märkten überproportional partizipieren zu lassen.
-  **Steuerlich:**  
 Intensive Nutzung der steuerlichen Refinanzierung mit Hilfe der Finanzierungs-gestaltung (besonders hohe Hebelwirkung) zur Risikokompensation der antizyklischen Investition (die steuerliche Rechnung stützte sich auf bis zum Jahre 1980/81 anerkannte Grundlagen).

NAVI-FONDS Nr. 6 und NAVI-FONDS Nr. 7 hatten mit Anerkennung der Finanzverwaltung vergleichbare wirtschaftliche und steuerliche Konzepte erfolgreich realisiert: Die noch geltende Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes sicherte auch rein steuerbezogene Investitionen (die Absicht, Steuern zu sparen, galt nach dem sogen. Baupatenbeschluss des BFH als Gewinnerzielungsabsicht).

Größe und Auslandsbezug des Projektes erzeugten massiven Widerstand von Markt und Politik. Die zunächst positiv eingestellten Finanzbehörden änderten ihre Meinung. Gesetzgebung und Rechtsprechung definierten nach Platzierung des Fonds zwischen 1981 und 1985 die Gewinnerzielungsabsicht neu (Einführung von § 15 Abs. 2 Satz 2 EStG – Aufgabe der Baupatenrechtsprechung). Das steuerliche Konzept wurde seitens der Finanzverwaltung nicht anerkannt. Die – antizyklisch projektkonform – geplante lange Einzahlungsphase des Eigenkapitals wurde durch die negative Entwicklung gestört und verhinderte – trotz Verhandlungsbereitschaft der Fondspartner – eine mögliche Restrukturierung. Dies führte schließlich zur Illiquidität der Gesellschaft. Hinzu kam, dass sich die großen Gaslieferprojekte weltweit verzögerten. Die Gesellschaft musste das Schiff dem Finanzierer übergeben.

Platzierung: 1981  
 Prospektiert von: 1981 bis 1994  
 Rechtsform: GmbH & Co. KG  
 Steuerliche Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	57.264,69	51.129,19
Fremdkapital	138.409,52	132.935,89
Investitionsvolumen	195.674,22	184.065,08

# NAVI FONDS Nr. 16



MS „Concordia“

Eine Einschiffgesellschaft in Weiterentwicklung des Konzeptes NAVI-FONDS Nr. 12 (siehe Seite 51).

- Technische Weiterentwicklung:**  
 Eine höhere Stellplatzzahl (1.300 TEU) mit höherer Tragfähigkeit (ca. 25.000 TDW) und etwas erhöhter Geschwindigkeit (ca. 19 Knoten)
- Wirtschaftliche Weiterentwicklung:**  
 Der für den deutschen Markt typische, vergleichsweise hohe Werftpreis wird aufgefangen durch ein umfangreiches System unterschiedlichen Eigen- und Fremdkapitals: Das Kommanditkapital kann wegen der großen Hebelwirkung mit einer besonders hohen steuerlichen Refinanzierung (Verlustzuweisung) rechnen.

Platzierung:	1982
Verkauft:	2004
Prospektiert von:	1982 bis 1994
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	132

Das Schiff war ein weiterer Schritt zum Ausbau der Reederei Horst Werner Janssen (heute Martime GmbH) und der Kooperation zwischen dieser Reederei mit der Thyssen-Werftengruppe (Emden) und dem in besonderer Weise engagierten Land Niedersachsen.

Die umfassende Finanzierungskonzeption hat sich in den Auf- und Abschwüngen des Containermarktes der 80er und 90er Jahre als stabil bewährt.

Das Kommanditkapital ließ sich vollständig steuerlich refinanzieren und erzielte erhebliche – steuerbedingte – Überschüsse.

Das Schiff wurde 2004 verkauft. Der Verkaufspreis deckte teilweise das noch bestehende Werftdarlehen ab. Auf das Restdarlehen hat die Reederei verzichtet. Die Versteuerung des Unterschiedsbetrages führt bei den Anlegern zu Zahlungen. Es verblieb ein erheblicher – steuerlicher – Überschuss

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	13.702,62	14.480,25
Fremdkapital	25.692,42	24.914,79
Investitionsvolumen	39.395,04	39.395,04

Ausschüttungen (in %)	Soll	Ist
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	175,71	0,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	0,00

Steuerliche Ergebnisse (in %)	Soll	Ist
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	224,40	344,66 *
insgesamt	-	345,67 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum	249,67	0,00 *
insgesamt	-	33,50 *

Beteiligung EUR 100.000	Soll	Ist
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	175.714,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	112.200,00	172.330,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	46.839,29	0,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>241.074,71</b>	<b>172.330,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	172.834,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	15.773,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>157.061,00</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		16,1% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1988 erfolgt  
 \*\* SOLL incl. Veräußerungsgewinn von 1994 / IST incl. Veräußerungsgewinn von 2004



## NAVI-FONDS Nr. 17



MS „Trans Castor“

MS „Trans Pollux“

Als Spezialfonds für einen kleinen Kundenkreis konzipierte NAVI-FONDS Nr. 17 gemeinsam mit der Hamburger Reederei Chemikalien Seetransport einen Fonds für zwei Versorgerschiffe. Diese Schiffe werden weltweit

 für das Verschleppen von Bohrinseln bei Offshore-Erdölbohranlagen sowie

 für die Versorgung dieser Bohrinseln

eingesetzt. Ihre spezielle Ausstattung umfasst hochleistungsfähige Motoren für den Schleppzug sowie Feuerlöscheinrichtungen und andere Versorgungsfacilitäten.

Die Reederei, die über umfangreiche Erfahrungen auf dem Gebiet des Erdöl-, Produkten- und Gastransports verfügt, hatte sich zum Ziel gesetzt, ihre Aktivitäten in diesem Spezialbereich auszudehnen.

Es erwies sich als wirtschaftlich nicht einfach, diesen besonderen Markt zu bedienen. Die Ergebnisse lagen unter den Erwartungen der Reederei. Fondsgeschäftsführung, Anleger – Kapitalerhöhung 1986 – und Finanzierungsinstitute ermöglichten eine umfassende Restrukturierung. Die Anleger, die zunächst eine hohe steuerliche Refinanzierung erreicht hatten, konnten steuerfreie Sanierungsgewinne vereinnahmen. Die Gesellschaft setzte die Steuerfreiheit bei den Finanzbehörden durch. Schließlich hat die Gesellschaft die Schiffe an die Reederei veräußert.

Platzierung:	1983
Verkauft:	1990
Prospektiert von:	1983 bis 1994
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	84

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	6.749,05	3.730,00
Fremdkapital	13.671,94	18.700,00
Investitionsvolumen	20.421,00	22.430,00

### Ausschüttungen auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	32,00	39,35
Ausschüttungen insgesamt**	-	39,35

### Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	205,50	524,09 *
insgesamt	-	524,09 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum***	51,90	65,86
insgesamt	-	65,86

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	205.000,00 ****
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	32.000,00	39.350,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	102.750,00	262.043,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	10.899,00	15.148,03
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***</b>	<b>123.851,00</b>	<b>286.244,97</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	39.350,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	262.043,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	15.148,03
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>286.244,97</b>

Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)

- \* noch keine Betriebsprüfung erfolgt
- \*\* IST incl. Veräußerungsgewinn von 1990
- \*\*\* bis Verkauf des ersten Schiffes 1990
- \*\*\*\* nach Kapitalerhöhung 1986



## NAVI-FONDS Nr. 18



OBO „Belocean“

Der zweite OBO-Carrier-Fonds.

Finanzierung eines Neubaus aus einer Serie von Schiffen gleicher Bauart in Kooperation mit der auf Tank- und Bulkfahrt spezialisierten mittelständischen norwegischen Reedereigruppe Lorenzen und der deutschen Reederei Marine Service/Chemikalien Seetransport und der Bremer Vulkan-Werft.

NAVI-FONDS Nr. 18 übernahm den ursprünglich durch die Lorenzen-Gruppe bestellten OBO-Carrier von der Werft. Im Gegenzug ging die Lorenzen-Gruppe eine langfristige Zeitcharterverpflichtung ein. Schiff, Charterer und Gesellschaft konnten sich in den volatilen Märkten der 80er und frühen 90er Jahre behaupten. Die Überschüsse blieben hinter den Erwartungen zurück. Dies hing auch mit dem höheren Kostenaufwand zusammen, den das – in der Zwischenzeit aufgegeben – vielseitige technische Konzept des Transports von trockenen und nassen Massengütern erforderte.

Platzierung:	1983
Verkauft:	1997
Prospektiert von:	1983 bis 1991
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	446

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	19.710,30	19.659,17
Fremdkapital	35.611,48	35.560,35
Investitionsvolumen	55.321,78	55.219,52

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	74,95	9,50
Ausschüttungen insgesamt**	-	34,27

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	238,98	245,80 *
insgesamt	-	245,80 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum	211,47	20,77 *
insgesamt	-	182,30 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	74.950,00	9.500,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	119.490,00	122.900,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	40.162,69	6.231,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>154.277,31</b>	<b>126.169,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	34.270,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	122.900,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	44.524,60
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>112.645,40</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		121,8% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1997 erfolgt

\*\* SOLL incl. Veräußerungsgewinn von 1991 / IST incl. Veräußerungsgewinn von 1997



## NAVI-FONDS Nr. 19



MS „Corona“

Eine Einschiffgesellschaft in Weiterentwicklung des Konzeptes NAVI-FONDS Nr. 12 (s. Seite 51).

- T Technische Weiterentwicklung:  
 Eine höhere Stellplatzzahl (1.300 TEU) mit höherer Tragfähigkeit (ca. 25.000 TDW) und etwas erhöhter Geschwindigkeit (ca. 19 Knoten).
- W Wirtschaftliche Weiterentwicklung:  
 Der für den deutschen Markt typische, vergleichsweise hohe Wertpreis wird aufgefangen durch ein umfangliches System unterschiedlichen Eigen- und Fremdkapitals: Das Kommanditkapital kann wegen der großen Hebelwirkung mit einer besonders hohen steuerlichen Refinanzierung (Verlustzuweisung) rechnen.

Das Schiff war ein weiterer Schritt in der Ausbauphase der Reederei Horst Werner Janssen (heute Martime GmbH) und der Kooperation zwischen dieser Reederei mit der Thyssen-Werftengruppe (Emden) und dem in besonderer Weise engagierten Land Niedersachsen.

Die Finanzierungskonzeption hat sich in den Auf- und Abschwüngen des Containermarktes der 80er und 90er Jahre als stabil bewährt, machte 1990 aber eine 10%ige Kapitalerhöhung erforderlich.

Das - vergleichsweise geringe - Kommanditkapital ließ sich vollständig steuerlich refinanzieren und erzielte erhebliche - steuerbedingte - Überschüsse.

Das Schiff wurde 2003 verkauft.

Platzierung:	1983
Verkauft:	2003
Prospektiert von:	1983 bis 1995
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	133

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	7.848,33	6.640,00
Fremdkapital	35.560,35	37.105,07
Investitionsvolumen	43.408,68	43.450,00

#### Ausschüttungen auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	115,90	0,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	1,58

#### Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	288,70	384,28 *
insgesamt	-	384,28 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum	229,30	0,00 *
insgesamt	-	41,52 *

#### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	115.000,00 ***
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	115.900,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	144.350,00	192.140,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	44.511,60	0,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>215.738,40</b>	<b>192.140,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	1.580,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	192.140,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	20.758,50
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>172.961,50</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		25,4% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1989 erfolgt

\*\* SOLL incl. Veräußerungsgewinn von 1995 / IST incl. Veräußerungsgewinn von 2003

\*\*\* nach Kapitalerhöhung 1990



## NAVI-FONDS Nr. 20



MS „Savannah“

Für den Ostküstenverkehr zwischen Nord- und Südamerika entwickelten die Reederei Claus Peter Offen und die norwegische Familien-Aktiengesellschaft Ivarans ein Transportkonzept mit älteren Schiffen und Neubauten, darunter das MS „Savannah“.

Grundlage der Beschäftigung war ein 8jähriger Zeitchartervertrag. Die dem Zeitchartervertrag zugrunde liegende – marktorientierte – Rate reichte allerdings nicht aus, um

den für deutsche Werften nicht atypischen hohen Werftbaupreis und

die Schiffsbetriebskosten

so zu überdecken, dass eine Wirtschaftlichkeit auch für das Anlagekapital erreicht wurde.

Die rezessiven Märkte der 80er und frühen 90er Jahre ließen das Schiff seinen Plan nicht erreichen. Auch die technische Überarbeitung des Konzepts (Schiffsverlängerung) erbrachte nicht den gewünschten Effekt. Die Gesellschaft hat daher das Schiff noch vor Erreichen der Rentabilität verkauft.

Platzierung:	1984
Verkauft:	1998
Prospektiert von:	1984 bis 1992
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	153

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	7.464,86	7.886,68
Fremdkapital	13.958,27	13.764,16
Investitionsvolumen	21.423,13	21.650,84

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	122,97	0,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	0,00

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	231,70	258,18 *
insgesamt	-	265,98 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum	218,24	0,00 *
insgesamt	-	147,83 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	122.970,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	115.850,00	129.090,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	41.711,46	0,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>197.108,54</b>	<b>129.090,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	132.988,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	36.099,60
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>96.888,90</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		-

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1988 erfolgt

\*\* SOLL incl. Veräußerungsgewinn von 1992 / IST incl. Veräußerungsgewinn von 1998



## NAVI-FONDS Nr. 21



MS „Baco-Liner 3“

Platzierung:	1984
Verkauft:	1998
Prospektiert von:	1984 bis 1995
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	336

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	16.693,68	12.710,00
Fremdkapital	33.607,22	39.793,85
Investitionsvolumen	50.300,90	52.503,85

### Ausschüttungen auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	142,10	5,95
Ausschüttungen insgesamt**	-	11,45

### Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum insgesamt	278,90	366,21 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum insgesamt	237,20	0,00 *
	-	170,57 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	130.000,00 ***
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	142.100,00	5.950,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	139.450,00	183.105,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	46.384,80	0,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>235.165,20</b>	<b>189.055,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	11.450,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	183.105,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	39.231,10
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>155.323,90</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		14,8% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1996 erfolgt

\*\* SOLL incl. Veräußerungsgewinn von 1995 / IST incl. Veräußerungsgewinn von 1998

\*\*\* nach Kapitalerhöhung 1989

NAVI-FONDS Nr. 21 hat gemeinsam mit dem Thyssen-Konzern (Emdener Werft), privaten und institutionellen Investoren ein Barge-Container (BaCo)-Schiff aus einem Verbund mit drei Einheiten, an dem auch institutionelle Anleger beteiligt waren, finanziert. Die in europäischer Küstenfahrt und Westafrikafahrt engagierte Reederei Rhein-Maas (RMS), Duisburg, später die Baco GmbH, betreuten als Reeder die im Liniendienst zwischen dem europäischen Kontinent und Westafrika eingesetzten Schiffe.

Eine doppelflügelige Bugportalanlage ermöglichte schwimmfähigen Barge (Leichtern), beladen aus dem Schiffskörper hinaus in die flachen Flussläufe Westafrikas zu fahren.

Der technisch aufwändige Schiffstyp hat sich entgegen der ursprünglichen Reederei- und Werftkonzeption nicht am Weltmarkt durchsetzen können. Beweglichere und schnellere Containerschiffe „überholten“ das Barge-Konzept. Erlöse und Kosten des Liniendienstes der drei im Pool fahrenden Schiffe (Baco-Liner 1 bis Baco-Liner 3) waren nicht zufrieden stellend. Die politisch schwierigen, teils auch chaotischen Verhältnisse in den westafrikanischen Staaten (Nigeria) erschwerten Betrieb und Wirtschaftlichkeit.

Die Gesellschaft hat ihre steuerlichen Ziele und die steuerliche Refinanzierung für die Anleger erreichen bzw. durchsetzen können. Hohe Verlustzuweisungen ermöglichten eine Überkompensation des Eigenkapitaleinsatzes inklusive einer 1989 erforderlich gewordenen Kapitalerhöhung (Nettozufluss beim Anleger). Ein steuerfreier Sanierungsgewinn erleichterte die Auflösung der negativen Kapitalkonten.



## NAVI-FONDS Nr. 22



MS „Heicon“



MS „Marcon“

NAVI-FONDS Nr. 22 hat die Modernisierung der Flotte der mittelständischen Reederei Heyo Janssen, Bad Zwischenahn, begleitet: Finanziert wurden zwei Vollcontainerschiffe mittlerer Größe. Das MS „HEICON“ und das MS „MARCON“ konnten je 1.200 TEU laden bei einer Tragfähigkeit von ca. 20.000 TDW. Die Zusammenarbeit zwischen einer deutschen Werft, einer deutschen Reederei und einem deutschen Finanzierungskonsortium ermöglichte eine interessante Finanzierung. Das MS „MARCON“ wurde in Kooperation mit einem weiteren Emissionshaus platziert. Da es sich bei den Schiffen um Investitionen in Schwesterschiffe handelte, wurde für die Platzierung des MS „MARCON“ kein weiterer Emissionsprospekt erstellt.

Die Reederei setzte die Schiffe in der weltweiten Trampfahrt ein. Beide Schiffe erfüllten die Anforderungen der großen Container-Reedereien in Europa, Amerika und Fernost.

Die „unruhige See“ zwang die internationale Seeschifffahrt zu Erneuerung und Anpassung gleichzeitig. NAVI-FONDS arrangierte gemeinsam mit Reederei, Banken und Kapitalanlegern eine Restrukturierung (Forderungsverzicht der Banken und Kapitalerhöhung 1988 der Anleger).

Schließlich gelang es, die Schiffe zu ordentlichen Preisen und mit einem guten Ergebnis für die Anleger zu veräußern. Reederei und Fondsgesellschaft haben es 2005 nach jahrelangen Auseinandersetzungen mit der Finanzverwaltung – wie bei anderen Fonds – erreicht, die Steuerfreiheit der Sanierungsgewinne aus der Restrukturierung durchzusetzen. Sie führt zu einer deutlichen Verbesserung des Ergebnisses für die Anleger.

	MS „Heicon“	MS „Marcon“
Platzierung:	1984	1984
Verkauft:	1997	2000
Prospektiert von:	1984 bis 1995	Nur ein Schiff prospektiert, später zwei Schiffe platziert.
Rechtsform:	GmbH & Co. KG	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	225	225

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist	Soll	Ist
Eigenkapital	9.944,63	5.290,00	-	10.200,27
Fremdkapital	23.493,61	28.288,25	-	23.308,52
Investitionsvolumen	33.438,23	33.578,25	-	33.508,79

### Ausschüttungen auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	200,30	9,36	-	35,35
Ausschüttungen insgesamt**	-	58,93	-	-

### Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert				
prospektierter Zeitraum	329,40	412,62 *	-	-
insgesamt	-	391,82 *	-	325,90 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert**				
prospektierter Zeitraum	441,60	117,72 *	-	-
insgesamt	-	332,10 *	-	193,46 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	120.000,00 ***	105.000,00	120.000,00 ***
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	200.300,00	9.355,00	-	-
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	164.700,00	206.310,00	-	-
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	85.386,00	35.316,00	-	-
<b>Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum</b>	<b>279.614,00</b>	<b>180.349,00</b>	-	-
Ausschüttungen insgesamt	-	58.925,00	-	35.350,95
Steuerrückflüsse insgesamt	-	195.907,80	-	162.950,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	87.956,90	-	81.254,85
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>166.875,90</b>	<b>-</b>	<b>117.046,10</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		29,4% p.a.		-

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1991 erfolgt

\*\* SOLL (Heicon) incl. Veräußerungsgewinn von 1995 / IST (Heicon) incl. Veräußerungsgewinn von 1997 / IST (Marcon) incl. Veräußerungsgewinn von 2000 / IST (Heicon & Marcon) incl. Sanierungsgewinn von 1998

\*\*\* nach Kapitalerhöhung 1988



## NAVI-FONDS Nr. 23



MS „Andalusia“

NAVI-FONDS Nr. 23 sicherte sich – gemeinsam mit der Reederei Ahrenkiel, Hamburg – zu günstigem Preis ein klassisch-modernes Mehrzweckschiff mit hoher Stellplatzzahl für Container. Das Schiff war (zusammen mit dem Schwesterschiff Aquitania) auf der polnischen Bauwerft in Stettin entstanden. Nach allgemeinem Betrieb in der Trampfahrt gelang es, das Schiff (zusammen mit seiner Schwester) Ende 1987 in eine langfristige Kooperation mit einer südamerikanischen Staatsreederei einzubringen. Eine zusätzliche Kapitalerhöhung 1987 ermöglichte einen interessanten „Miet-/Kaufvertrag“ und führte zu ordentlichem Liquiditätsüberschuss während der Mietphase des Modells und einer Abschlusszahlung bei der Übergabe.

Die solide Bauweise und die umfangliche Ausstattung des Schiffes mit Lade- und Löscheinrichtungen (Geschirr) machten das Schiff in Verbindung mit seiner gleichwohl hohen Stellplatzkapazität zu einem besonders erfolgreichen Lastträger in den sehr heterogenen Verhältnissen südamerikanischer Häfen.

Platzierung:	1984
Verkauft:	1987
Prospektiert von:	1984 bis 1996
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	211

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	8.436,32	6.651,91
Fremdkapital	10.225,84	11.759,71
Investitionsvolumen	18.662,15	18.411,62

### Ausschüttungen auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	7,75	101,50
Ausschüttungen insgesamt**	-	101,50

### Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	146,00	196,03 *
insgesamt	-	196,03 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert**		
prospektierter Zeitraum***	0,00	222,23 *
insgesamt	-	222,23 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	115.000,00 ****
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	7.753,33	101.500,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	73.000,00	98.012,50
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	0,00	51.852,80
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***</b>	<b>80.753,33</b>	<b>147.659,70</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	101.500,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	98.012,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	51.852,80
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>147.659,70</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		4,5% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1987 erfolgt

\*\* IST incl. Veräußerungsgewinn von 1987

\*\*\* bis Verkauf des Schiffes 1987

\*\*\*\* nach Kapitalerhöhung 1987



## NAVI-FONDS Nr. 25



MS „Aquitania“

Platzierung:	1985
Verkauft:	1987
Prospektiert von:	1985 bis 1997
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	106

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	6.314,45	5.505,55
Fremdkapital	10.992,78	11.264,31
Investitionsvolumen	17.307,23	16.769,86

### Ausschüttungen auf ursprüngliches Eigenkapital bis (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	0,00	216,75
Ausschüttungen insgesamt**	-	216,75

### Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert		
prospektierter Zeitraum***	167,00	325,03 *
insgesamt	-	325,03 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert**		
prospektierter Zeitraum***	0,00	495,89 *
insgesamt	-	495,89 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	130.000,00 ****
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	0,00	216.750,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	83.500,00	162.513,50
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	0,00	121.299,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***</b>	<b>83.500,00</b>	<b>257.964,50</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	216.750,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	162.513,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	121.299,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>257.964,50</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		15,3% p.a.

\* Betriebsprüfung für die Jahre 1985, 1987, 1988, 1989 und 1996 erfolgt

\*\* IST incl. Veräußerungsgewinn von 1987 und Aufgabeergebnis von 2004

\*\*\* bis Verkauf des Schiffes 1987

\*\*\*\* nach Kapitalerhöhung 1987

NAVI-FONDS Nr. 25 sicherte sich – gemeinsam mit der Reederei Ahrenkiel, Hamburg – zu günstigem Preis ein klassisch-modernes Mehrzweckschiff mit hoher Stellplatzzahl für Container. Das Schiff war (zusammen mit dem Schwesterschiff Andalusia) auf der polnischen Bauwerft in Stettin entstanden. Nach allgemeinem Betrieb in der Trampfahrt gelang es, das Schiff (zusammen mit seiner Schwester) Ende 1987 in eine langfristige Kooperation mit einer südamerikanischen Staatsreederei einzubringen. Eine zusätzliche Kapitalerhöhung 1987 für Investitionszwecke ermöglichte einen interessanten „Miet-/Kaufvertrag“, der zu ordentlichem Liquiditätsüberschuss während der Mietphase des Modells und einer Abschlusszahlung bei der Übergabe führte.

Die solide Bauweise und die umfangliche Ausstattung des Schiffes mit Lade- und Löscheinrichtungen (Geschirre) machten das Schiff in Verbindung mit seiner gleichwohl hohen Stellplatzkapazität zu einem besonders erfolgreichen Lastträger in den sehr heterogenen Verhältnissen südamerikanischer Häfen.

Die Anleger der Aquitania erzielten ein besonders hohes Ergebnis durch den – wirtschaftlichen - Leverage-Effekt: Das Eigenkapital war geringer als zunächst geplant. Die höhere Finanzierungsbelastung ließ sich vorzeitig abbauen, so dass sich ein höherer Zufluss auf das Eigenkapital ergab bei ansonsten gleicher Gestaltung und Entwicklung wie im Falle NAVI-FONDS Nr. 23 / MS „Andalusia“.



## NAVI-FONDS Nr. 26



MS „Marlen L“

Ein besonderes Konzept im Zuge der Diversifikation der NAVI-FONDS-Angebote: NAVI-FONDS Nr. 26 hat die Beteiligung an einem kleineren Hochseeschiff finanziert (ähnlich NAVI-FONDS Nr. 3 und NAVI-FONDS Nr. 11), das zugleich konstruktiv (Tiefgang, versenkbare Brücke etc.) auf die Besonderheiten des Binnenschiffsverkehrs auf dem Rhein ausgelegt war. Die Beteiligten erwarteten aus der Kooperation mit der in der Binnenschifffahrt und der Küstenschifffahrt tätigen Reederei Rhein-Maas, Duisburg, einen besonderen Erlös- und Risikoausgleich.

Die Entwicklung entsprach nicht den Erwartungen und machte 1991 eine Kapitalerhöhung erforderlich. Die NAVI-FONDS-Gruppe hat daher das Projekt in andere Hände gegeben und sich auf die Rolle als Treuhänder für die NAVI-FONDS-Anleger beschränkt.

Platzierung:	1985
Verkauft:	1992
Prospektiert von:	1985 bis 1996
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	34

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	4.064,77	3.118,88
Fremdkapital	4.397,10	5.620,63
Investitionsvolumen	8.461,87	8.739,51

### Ausschüttungen auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	31,00	31,80
Ausschüttungen insgesamt**	-	31,80

### Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	151,87	172,92 *
insgesamt	-	172,92 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert**	23,30	76,27 *
insgesamt	-	76,27 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	135.000,00 ****
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	31.000,00	31.800,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	75.935,00	86.460,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	6.990,00	17.715,70
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***</b>	<b>99.945,00</b>	<b>100.544,30</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	31.800,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	86.460,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	17.715,70
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>100.544,30</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		-

\* keine Betriebsprüfung erfolgt

\*\* IST incl. Veräußerungsgewinn von 1992

\*\*\* bis Verkauf des Schiffes 1992

\*\*\*\* nach Kapitalerhöhung 1991



## NAVI-FONDS Nr. 30



OBO „Western Gallantry“

Ein internationales Kooperationsprojekt für gemischte Verkehre im Bereich des Massenguts.

Die deutsche Reederei Chemikalien Seetransport, Hamburg, die Bremer Werft Bremer Vulkan AG und die norwegische Reederei Lorenzen, NAVI-FONDS und andere Mitbewerber für Schwesterschiffe der norwegischen „Western“ Serie entwickelten ein spezielles Investitionsprojekt: Die Werft erwarb aus Japan die „Hülle“ (Casco) für drei mittelgroße OBO (Ore-Bulk-Oil) Carrier mit 40.000 TDW und baute sie zu Spezialschiffen aus, die in besonderer Weise für die nordeuropäische / nordamerikanische und amerikanisch / kanadische Holzfahrt ausgelegt wurden. NAVI-FONDS Nr. 30 übernahm gemeinsam mit einem Platzierungspartner die „Western Gallantry“. Der Charterer, Western OBO III A/S Oslo, setzte das Schiff im Western OBO Pool ein. Das rechtlich, technisch und finanziell differenziert gestaltete Projekt erreichte aufgrund der schwierigen Märkte in der zweiten Hälfte der 80er und ersten Hälfte der 90er Jahre nicht die Planzahl, ermöglichte indes durch steuerliche Refinanzierung und Ausschüttungen einen Anlageerfolg.

Platzierung:	1987
Verkauft:	1996
Prospektiert von:	1987 bis 1999
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	58

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	10.021,32	14.265,04
Fremdkapital	15.338,76	13.416,64
Investitionsvolumen	25.360,08	27.681,68

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	36,00	89,21
Ausschüttungen insgesamt**	-	89,21

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	143,02	153,87 *
insgesamt	-	153,87 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert**	26,13	127,52 *
insgesamt	-	127,52 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	36.000,00	89.211,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	71.510,00	76.935,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	7.840,02	29.523,51
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***</b>	<b>99.669,98</b>	<b>136.622,49</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	89.211,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	76.935,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	29.523,51
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>136.622,49</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		8,9% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1990 erfolgt

\*\* IST incl. Veräußerungsgewinn von 1996

\*\*\* bis Verkauf des Schiffes 1996



## Die Schiffe

Die laufenden Fonds





# NAVI-FONDS Nr. 10

## MS „Franconia“



Platzierung:	1979
Prospektiert von :	1979 bis 1989
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	114

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	5.401,80	5.401,80
Fremdkapital (Sfrs 18.510.000 und EUR 2.346.830)	12.516,43	12.516,43
Investitionsvolumen	17.918,22	17.918,22

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005

Einsatztage 2005	-	365
Einnahmen 2005 (TEUR)	-	4.925,73
Einnahmen prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)***	8.567,21	11.806,63
Einnahmen insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	97.509,84
Ausgaben 2005 (TEUR)	-	1.827,88
Ausgaben prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)***	8.315,14	9.101,22
Ausgaben insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	64.117,39
Betriebsergebnis 2005 (TEUR)	-	3.097,85
Betriebsergebnis prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)***	252,07	2.705,41
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	33.392,45
Liquiditätsreserve 2005 (TEUR)	-	3.344,34
Tilgungsrate 2005 (TSfr)	-	0,00
Tilgungsrate prosp. Zeitraum, kumuliert (TSfr)***	-	2.313,75
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert (TSfr)	-	18.510,00
Tilgungsrate 2005 (TEUR)	-	0,00
Tilgungsrate prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)***	-	0,00
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	2.346,83

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	-	40,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	152,76	72,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	387,00

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert für 2005	-	0,00 *
prospektierter Zeitraum insgesamt	150,40	164,56 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** für 2005	-	0,40 *
prospektierter Zeitraum insgesamt	192,47	140,18 *
	-	354,25 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	95.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	152.760,00	72.000,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	75.200,00	82.280,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	53.417,81	42.054,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>174.542,19</b>	<b>112.226,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	387.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	82.483,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	106.276,20
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>363.206,80</b>

Das erfolgreichste Schiff der NAVI-FONDS-Flotte ist seit 27 Jahren störungsfrei und mit bestem Erfolg im Einsatz.

NAVI-FONDS Nr. 10 erwarb das auf einer japanischen Werft entstehende und vor seiner Ablieferung stehende MS „Seatrain Bennington“ (ca. 18.000 TDW, ca. 1.073 TEU, Geschwindigkeit ca. 18,5 Knoten). Es war für den weltweiten Einsatz bestimmt.

Die hohen Qualitäten des schnellen und für hohes Containergewicht geeigneten Schiffes machten es möglich, den langfristigen (8jährigen) Zeitchartervertrag mit Seatrain Lines Inc. nach Eintritt von deren Finanzkrise ohne Ausfall auf den australischen Transportkonzern Thomas Nationwide (Trans Freight Lines) zu übertragen. Der Vertrag ermöglichte hohe Anfangsverlustzuweisung sowie erhebliche Ausschüttungen und eine schnelle Entschuldung. Die Entwicklung in der Investitionsphase machte einen Verzicht auf die Einzahlung der letzten 10%-igen Eigenkapitalrate möglich.

Der sich im Laufe des Jahres 2003 entwickelnde Container-Boom brachte dem Schiff mit seinen 25 Jahren Dienstzeit im Jahre 2004 die höchste Zeitcharter seiner Geschichte. Sie läuft noch bis zum Jahre 2006.

Das MS „Franconia“ war 2005 volle 365 Einsatztage zu einer – im Laufe der über 25 jährigen Geschichte – bisher nicht erreichten Charrate von 15.950 USD/Tag beschäftigt. Die „Rekordrate“ erlaubte Auszahlungen in Höhe von 40 % des Eigenkapitals und die Bildung weiterer Reserven.

Ausblick 2006: Auch im laufenden Jahr verläuft der Schiffsbetrieb ohne nennenswerte Störungen. Die Anleger haben bereits Auszahlungen von 30% erhalten. Bei unverändert planmäßigem Verlauf werden weitere Auszahlungen erfolgen.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1996 erfolgt

\*\* SOLL incl. Veräußerungsgewinn 1989 und Zusatzausschüttung der Liquiditätsreserve 1989

\*\*\* prospektiert nur 1979 bis 1982



## NAVI-FONDS Nr. 12



MS „Balandra“

MS „Barbarossa“

Platzierung:	1980
Verkauft:	1995 (MS Balandra)
Prospektiert von:	1980 bis 1992
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	218

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	17.665,13	17.444,81
Fremdkapital****	35.023,49	35.023,49
Investitionsvolumen	52.688,63	52.468,30

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005

Einsatztage 2005	-	356
Einnahmen 2005 (TEUR)	-	5.256,15
Einnahmen prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)	127.804,56	***
Einnahmen insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	***
Ausgaben 2005 (TEUR)	-	2.579,31
Ausgaben prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)	88.518,43	***
Ausgaben insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	***
Betriebsergebnis 2005 (TEUR)	-	2.676,84
Betriebsergebnis prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)	39.286,13	***
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	***
Liquiditätsreserve 2005 (TEUR)	-	1.647,64
Tilgungsrate 2005 (TEUR)	-	0,00
Tilgungsrate prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)	35.023,49	***
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	35.023,49

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	-	22,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	205,70	0,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	73,57

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert für 2005	-	0,00
prospektierter Zeitraum	288,10	376,15 *
insgesamt	-	376,20 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** für 2005	-	0,26
prospektierter Zeitraum	581,12	0,00 *
insgesamt	-	330,38 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	205.704,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	144.050,00	188.075,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	166.568,76	0,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>183.185,24</b>	<b>188.075,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	73.570,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	188.098,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	89.109,49
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>172.559,01</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1999 erfolgt

\*\* SOLL incl. Veräußerungsgewinne MS Barbarossa und MS Balandra von 1992 / IST incl. Veräußerungsgewinn MS Balandra von 1995

\*\*\* nicht mehr lückenlos nachvollziehbar wegen fehlender Unterlagen früherer Jahre

\*\*\*\* incl. Schiffsbauzuschuss der BRD in Höhe von EUR 6.391.149

Finanzierung zweier baugleicher, moderner Containerschiffe (MS „Balandra“, MS „Barbarossa“) mittlerer Größe in Zusammenarbeit mit einer aufstrebenden mittelständischen Reedereigruppe (Horst Werner Jassen – heute Martime), der Bauwerft des Thyssen-Konzerns und einer deutschen Landesbank. Besondere Kennzeichen sind

- ☐ Risikomischung durch zwei baugleiche Schiffe mit unterschiedlichen Lebensläufen
- ☐ großer Hebeleffekt durch dritte Hypothek aus der Wertengruppe mit reduziertem Risiko und dadurch hohe steuerliche Refinanzierung zur weiteren Risikominderung
- ☐ im Verhältnis zur Stellplatzzahl (1.200 TEU) hohe Tragfähigkeit (18.000TDW)

Das Konzept hat sich in den außerordentlich volatilen Schifffahrtsmärkten der 80er und frühen 90er Jahre bewährt: Die Kooperation mit der Wertengruppe sorgte für finanzielle Stabilität. Die hohe steuerliche Refinanzierung ermöglichte Überschüsse bei den Anlegern

In der Spätphase der Beteiligung ist es dann gelungen,

- ☐ die Schiffe (bis auf die dritte Hypothek/Werfdarlehen) zu entschulden
- ☐ einen Veräußerungsüberschuss beim Verkauf eines Schiffes (MS „Balandra“) zu erwirtschaften
- ☐ die Frachtratenentwicklung der jüngeren Zeit für laufende Ausschüttungen (MS „Barbarossa“) zu nutzen.

Das Jahr 2005 war bestimmt durch den planmäßigen Werftaufenthalt zur Klasseerneuerung und – bis März 2006 – einer Beschäftigung zu der mit USD 16.950/Tag höchsten Rate, die das MS „Barbarossa“ je erzielt hat. Sie ermöglichte Auszahlungen in Höhe von insgesamt 22%.

Ausblick 2006: Trotz nachgebender Charraten ist es gelungen, das MS „Barbarossa“ auch 2006 zu überdurchschnittlichen Raten zu beschäftigen. Im Rahmen einer bis Mai 2007 dauernden Zeitcharter erzielt es derzeit USD 12.500/Tag. Der störungsfreie Verlauf im laufenden Betriebsjahr ermöglicht Auszahlungen in Höhe von 8%. Reederei und Fondsgesellschaft kämpfen gegen die im Rahmen der Betriebsprüfung für 1999 Gewinn erhöhend erfolgte Auflösung des Werftdarlehens (3. Hypothek). Eine positive Entscheidung würde zu einer Verbesserung des Ergebnisses der Anleger führen.



# NAVI-FONDS Nr. 31



**MT „Eagle Lyra“**

Einer der ersten Tanker der neuen „Tankerwelle“ auf dem deutschen Anlagemarkt:

Im Frühjahr 1998 konzipierten NAVI-FONDS Nr. 31 und die Reederei Chemikalien Seetransport, Hamburg, das Beteiligungsmodell für den Aframax-Öltanker MT „Eagle Lyra“. Drei Komponenten bilden die Grundlage für den bisherigen Erfolg:

☐ eine 5jährige Basisbeschäftigung: Die amerikanische Tochtergesellschaft und Tankerreederei des zu den Singapur-Staatsunternehmen gehörenden Schifffahrtskonzerns NOL nahm die von ihr ursprünglich bestellte Eagle Lyra für 5 Jahre in Bareboatcharter, sicherte den Fonds gegen die üblichen Tankerbetriebsrisiken und schuf die Grundlage für hohe Ausschüttungen.

☐ das spezielle Haupt-Einsatzgebiet im US-Golf und im Verkehr mit den an den großen Flüssen im Binnenland gelegenen Raffinerien: Sie waren die Basis für eine erfolgreiche Anschlusszeitcharter mit einem auf diesem Markt und Verkehr spezialisierten Unternehmen, die auch den Einsatz eines Aframaxtankers als Leichter für so genannte „Super-tanker“ vorsah. Durch den Einsatz im Zeitchartervertrag wurden gleichzeitig die Voraussetzungen für die Option zur Pauschalversteuerung gemäß § 5a EStG (so genannte Tonnagesteuer) geschaffen.

☐ der Pooleinsatz seit 2005: Nach Auslaufen des Zeitchartervertrages fährt das Schiff in dem durch die Heidmar-Gruppe gemanagten „Sigma-Pool“. Der Einsatz im Pool ermöglicht die Partizipation an der Ratenentwicklung im Rahmen kurzfristiger Beschäftigungen auf dem so genannten Spotmarkt, bei gleichzeitiger Verteilung der Risiken auf zurzeit insgesamt 18 Schiffe der AFRA-MAX-Klasse.

Ausblick 2006: Die Einnahmen aus dem Poolergebnis liegen bisher über den Erwartungen. Im ersten Halbjahr 2006 konnte das MS „Chemtrans Lyra“ durchschnittlich etwa USD 34.270/Tag erzielen. Trotz einer nicht geplanten Off-Hire von ca. 19 Tagen für die Reparatur der Tankheizung ermöglicht die positive Ratenentwicklung im laufenden Jahr bisher Auszahlungen in Höhe von 12,375%. Bei planmäßigem Verlauf sind weitere Auszahlungen und Sondertilgungen vorgesehen.

Platzierung	1998
Prospektiert von:	1998 bis 2007
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	349

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	21.458,92	20.871,45
Fremdkapital (19.425.000 USD)	18.370,72	18.370,72
Investitionsvolumen	39.829,64	39.242,16

**Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005**

Einsatztage 2005	358	346
Einnahmen 2005 (TEUR)	6.373,34	7.949,11
Einnahmen insgesamt, kumuliert (TEUR)	35.221,75	39.680,34
Ausgaben 2005 (TEUR)	3.397,67	4.546,77
Ausgaben insgesamt, kumuliert (TEUR)	15.198,70	16.187,78
Betriebsergebnis 2005 (TEUR)	2.975,67	3.402,34
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert (TEUR)	20.023,04	23.492,56
Liquiditätsreserve 2005 (TEUR)	807,53	562,13
Tilgungsrate 2005 (TUSD)	1.607,57	1.729,58
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert (TUSD)	9.681,43	12.930,79

**Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)**

Ausschüttung 2005	7,38	7,38
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	47,94	47,94

**Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)**

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	104,12	100,00 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	19,70	15,98 *

**Beteiligung EUR 100.000**

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	47.938,00	47.937,50
Steuerrückflüsse insgesamt	52.060,00	49.998,00
Steuerzahlungen insgesamt	9.850,00	7.990,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>90.148,00</b>	<b>89.945,50</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 2003 erfolgt



## NAVI-FONDS Nr. 32



MS „Paros“

Die wirtschaftliche Entwicklung in China motivierte NAVI-FONDS zu einem erneuten Einstieg in den Bulkmarkt. Gemeinsam mit der mittelständischen Reederei Harren (Haren/Bremen) übernahm NAVI-FONDS Nr. 32 eine Beteiligung an dem Handymax-Bulk-Carrier MS „Paros“ (51.201 tdw).

Das unternehmerische Konzept sieht vor, den - zu einer aktuell äußerst niedrigeren Rate - längerfristig bis November 2006 und mit zwei zusätzlichen Optionen (jeweils 12 Monate zu USD 10.000/Tag und USD 10.500/Tag) an einen internationalen Transportkonzern, ein Unternehmen der Van Ommeren-/Clipper-Gruppe, vercharterten Massengutfrachter (Chartername „Voc Gemini“) zu einem - gegenüber dem aktuellen Markt - charterbedingt sehr günstigen Kaufpreis zu erwerben und nach Auslaufen der Zeitcharter im höheren Markt zu operieren.

Platzierung:	2003 / 2004
Prospektiert von:	2003 bis 2018
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	214

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	7.750,00	7.605,00
Fremdkapital (15.100.000 USD)	13.130,00	13.130,00
Investitionsvolumen	20.880,00	20.735,00

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005

Einsatztage 2005	355	365
Einnahmen 2005 (TEUR)	2.914,35	3.179,81
Einnahmen insgesamt, kumuliert (TEUR)	6.234,39	6.402,52
Ausgaben 2005 (TEUR)	1.601,17	2.015,51
Ausgaben insgesamt, kumuliert (TEUR)	3.448,22	3.868,40
Betriebsergebnis 2005 (TEUR)	1.313,18	1.164,30
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert (TEUR)	2.786,18	2.534,12
Liquiditätsreserve 2005 (TEUR)	397,12	752,30
Tilgungsrate 2005 (TUSD)	1.040,00	1.040,00
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert (TUSD)	2.080,00	2.080,00

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	8,00	8,00 **
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	8,00	8,00 **

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	45,27	41,59 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	0,00	0,00 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	8.000,00	8.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	22.635,00	20.796,00
Steuerzahlungen insgesamt	0,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>30.635,00</b>	<b>28.796,00</b>

\* noch keine Betriebsprüfung erfolgt

\*\* zeitanteilig Tranche 2003/2004

Die Investitionsphase wurde erfolgreich abgeschlossen. Die negativen steuerlichen Ergebnisse der Tranche 2004 sind aufgrund von Kursgewinnen geringer als prospektiert ausgefallen. Höhere laufende Betriebskosten konnten bisher durch Einsparungen in der Investitionsphase, die auch ein geringfügig niedrigeres Eigenkapital erforderten, kompensiert werden. Die erste Auszahlung erfolgte planmäßig in 2005.

Ausblick 2006: Das laufende Jahr wird durch den ursprünglich für 2005 vorgesehenen Werftaufenthalt und nicht geplante Reparatur- und Verbesserungsarbeiten an den bordeigenen Kränen belastet. Die zusätzlichen Kosten wurden aus der Liquiditätsreserve und einer Verschiebung der Regeltilgung finanziert. Die geringeren Auszahlungen werden durch eine höhere Verlustzuweisung weitgehend kompensiert. Die Option zur so genannten Tonnagesteuer (Pauschalbesteuerung gem. § 5 a EStG) ist zum 01.01.2007 vorgesehen. Der Charterer hat die erste Option zur Verlängerung des Zeitchartervertrages genutzt. Damit ist das MS „PAROS“ mindestens bis November 2007 fest verchartert.



## NAVI-FONDS Nr. 33

### MS „Normannia“



In 2004 erfolgte der Ankauf des MS „Normannia“ (Chartername MS „BATU“). Der 1997 in Japan gebaute Bulk Carrier der Handymax-Größe (42.648 tdw Tragfähigkeit) wurde planmäßig von der Fondsgesellschaft übernommen. Das unternehmerische Konzept sieht – ebenso wie bei NAVI-FONDS Nr. 32 – vor, den bis April 2007 (zzgl. definierter Off-Hire-Zeit) an die französische Cetragpa, ein Unternehmen der weltweit tätigen Louis Dreyfus Gruppe, zu USD 8.800/Tag vercharterten Massengutfrachter zu einem gegenüber dem aktuellen Markt – charterbedingt sehr günstigen – Kaufpreis zu erwerben und nach Auslaufen der Zeitcharter im höheren Markt zu operieren.

Platzierung:	2004
Prospektiert von:	2004 bis 2016
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	180

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	7.730,00	7.730,00
Fremdkapital (10.500.000 USD)	8.900,00	8.900,00
Investitionsvolumen	16.630,00	16.630,00

#### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005

Einsatztage 2005	355	351
Einnahmen 2005 (TEUR)	2.654,23	2.715,21
Einnahmen insgesamt, kumuliert (TEUR)	3.795,25	3.745,28
Ausgaben 2005 (TEUR)	1.521,48	2.181,98
Ausgaben insgesamt, kumuliert (TEUR)	2.150,86	3.079,53
Betriebsergebnis 2005 (TEUR)	1.132,75	533,23
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert (TEUR)	1.644,38	665,75
Liquiditätsreserve 2005 (TEUR)	438,97	863,87
Tilgungsrate 2005 (TUSD)	954,55	956,00
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert (TUSD)	1.193,18	1.195,00

#### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	4,00	4,00 **
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	4,00	4,00 **

#### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	42,47	42,47 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	0,00	0,00 *

#### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	4.000,00	4.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	21.235,00	21.235,00
Steuerzahlungen insgesamt	0,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>25.235,00</b>	<b>25.235,00</b>

Die Gesellschafter sind 2004/2005 in drei Tranchen beigetreten. Die Investitionsphase wurde 2006 abgeschlossen und die Eigenkapitalzwischenfinanzierung zurückgeführt.

Der Schiffseinsatz in 2005 verlief problemlos. Die höheren Betriebskosten konnten durch Einsparungen in der Investitionsphase kompensiert werden. Die geplante Dockung wurde durchgeführt. Die erste Auszahlung wurde planmäßig zeitanteilig geleistet.

Ausblick 2006: Das MS „Normannia“ kann aufgrund des noch bis 2007 laufenden Zeitchartervertrages noch nicht von den derzeit deutlich höheren Marktraten für Handymax Bulker profitieren. Höhere Schiffsbetriebskosten und steigende Zinsen sowie die nach einem Versicherungsschaden im ersten Halbjahr 2006 bei der Gesellschaft verbleibenden anteiligen Kosten (Selbstbehalte) verzehren den Überschuss aus der Investitionsphase. Der gestiegene Liquiditätsbedarf wird auf der Ebene der Anleger durch höhere Verlustzuweisungen teilweise kompensiert.



## NAVI-FONDS Nr. 34



### MS „Voge Katja“ und MS „Voge Maja“

Platzierung:	2005
Prospektiert von:	2005 bis 2019
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	104

NAVI Fonds 34 markiert den ersten Schritt der DIVAG-Gruppe von der steuerorientierten zur rendite-starken Kapitalanlage. Erstmals wurde ein reiner „Tonnagesteuer-Fonds“ am Markt platziert

Dabei setzt die DIVAG – wie in früheren Fonds – ihre Strategie zur Risikomischung fort. Gemeinsam mit der Reederei Vogemann, Hamburg, hat sie zwei moderne Massengutfrachter der Handysize-Klasse mit unterschiedlichen Beschäftigungskonzepten erworben.

Der Doppelhüllen-Bulker MS „Voge Maja“, Baujahr 1996, mit 24.518 tdw wurde Ende April 2005 übernommen. Das Schiff ist längerfristig bis April 2008 zu USD 15.250/Tag mit zwei zusätzlichen Optionen (jeweils 12 Monate zu USD 12.500/Tag und USD 10.000/Tag) verchartert.

Das 1998 gebaute MS „Voge Katja“ hat eine Tragfähigkeit von 23.994 tdw und wurde Anfang April 2005 übernommen. Es wird konzeptgemäß jeweils kurzfristig im so genannten Spotmarkt beschäftigt.

Nach Übernahme erreichte das MS „Voge Katja“ zunächst eine deutlich über dem Prospektansatz liegende Rate. Der ab Mitte 2005 einsetzende Ratenrückgang führte dazu, dass das Beschäftigungskonzept am Kapitalmarkt nicht wie erwartet angenommen wurde. Reederei, Fondsmanagement und finanzierende Bank haben die Investitions- und Finanzierungsplanung überarbeitet. Die Gesellschafter haben dieser Planung zugestimmt. Die Gesamtfinanzierung erfolgt nunmehr durch ein geringeres Eigenkapital und ein angepasstes Fremdkapital. Die zur Erreichung des prospektierten Anlageerfolgs benötigte Mindestcharterrate ist deutlich geringer als ursprünglich vorausgesetzt.

Ausblick 2006: Das neue Konzept wurde erfolgreich verwirklicht und die Investitionsphase abgeschlossen. Die im Laufe des Jahres wieder deutlich gestiegenen Charterraten für Handysize-Bulker ermöglichen die Beschäftigung des MS „Voge Katja“ derzeit weit über der prospektierten Rate (USD 11.000/Tag). Der Schiffsbetrieb verläuft störungsfrei. Beide Schiffe haben 2006 den planmäßigen Werftaufenthalt absolviert. Die Gesellschaften haben für 2005 prospektgemäß zeitanteilig ausgeschüttet und Vorauszahlungen auf die vereinbarte Tilgung geleistet.

#### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	15.895,00	6.143,00
Fremdkapital (31.575.000 USD)	17.540,00	26.645,57
Investitionsvolumen	33.435,00	32.788,57

#### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005

Einsatztage 2005 (Voge Katja / Voge Maja)	259 / 243	271 / 248
Einnahmen 2005 (TEUR)	6.542,85	6.687,19
Einnahmen insgesamt, kumuliert (TEUR)	6.542,85	6.687,19
Ausgaben 2005 (TEUR)	2.653,84	2.871,89
Ausgaben insgesamt, kumuliert (TEUR)	2.653,84	2.871,89
Betriebsergebnis 2005 (TEUR)	3.889,02	3.815,31
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert (TEUR)	3.889,02	3.815,31
Liquiditätsreserve 2005 (TEUR)	1.463,27	1.483,87
Tilgungsrate 2005 (TUSD)	2.775,00	2.775,00
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert (TUSD)	2.775,00	2.775,00

#### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	0,00	0,00
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	0,00	0,00

#### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	0,00	0,00
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	0,19	0,76

#### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	0,00	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	0,00	0,00
Steuerzahlungen insgesamt	95,00	380,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>- 95,00</b>	<b>- 380,00</b>

\* noch keine Betriebsprüfung erfolgt

\*\* zeitanteilig Tranche 2004 bei Eintritt bis zum 31.07.2004



## Die Immobilien im Inland





## Der Markt

### Immobilienmärkte 2005

#### Hotellimmobilien

Hotellimmobilien spiegeln die Auf- und Abschwünge der Wirtschaft wider. Sie sind beides, eine Immobilieninvestition und ein vom Management bestimmtes Produkt.

Stabile Nachfrage verzeichnen solche Standorte, die Messe- und Kongressgeschäft oder Tourismus vorweisen können.

In den letzten Jahren ist die Nachfrage angestiegen. Manager und Touristen reisen häufiger. Der Markt wird durch die großen Hotelkonzerne beherrscht. Sie ersetzen häufig die mittelständische Hotelindustrie, bieten aber auch langfristige Chancen für den unternehmerisch orientierten Investor dieses Spezialmarktes.

Ausländische Investoren haben sich auf dem Markt etabliert: Sie investieren 2006 ca. EUR 1 Mrd.





## Der Markt



### Rehabilitationskliniken

Eine Investition im Dreieck zwischen öffentlicher Daseinsvorsorge im Gesundheitswesen (Stichwort Sozialimmobilie), häufig mittelständisch geprägtem Klinik-Unternehmertum und privater Kapitalanlage.

Der Anspruch ist groß: „Rehabilitation vor Rente“ steht in manchen politischen Programmen. Oft fehlen der öffentlichen Hand und insbesondere auch den Kostenträgern (Rentenversicherungsträgern, Krankenkassen) die Mittel, um den Anspruch zu erfüllen. Andererseits steuern diese Institutionen durch ihre Zuweisep Praxis den Wettbewerb: sie begünstigen eigene Häuser, für die öffentlich-rechtliche Haushaltsgrundsätze gelten.

Mittelständische Unternehmer und Klinikketten haben sich über Jahrzehnte in diesem besonderen Immobilienmarkt erfolgreich entwickelt. In der meist von der öffentlichen Hand und negativer Wirtschaftsentwicklung verursachten Baisse mussten sie aber auch Einbußen hinnehmen. Sie stellen zwei Drittel der 190.000 Betten dieses Marktes.

Die Anforderungen an die Standorte haben sich geändert. Während bei der „klassischen Rehabilitation“ der Bädercharakter ausgewiesener Erholungslandschaften die Standortwahl beeinflusste, bildet die Nähe zu Balingräumen heute eine gute Grundlage für eine Klinik.

Für die Rehabilitation der Zukunft sprechen die demografische Entwicklung und die Einführung der Fallpauschalen in den Akutkrankenhäusern. Andererseits steigen die wirtschaftlichen Anforderungen: Rehabilitationseinrichtungen müssen sich auseinandersetzen mit Belastungen der Belegungs- und Ertragsituation, steigenden medizinischen Leistungsanforderungen und hohen Kapitalverpflichtungen. Moderne medizinische Leistungs- und Behandlungskonzepte, Kooperationen mit Akutkrankenhäusern und Kostenträgern sowie Kostensenkungsmaßnahmen können zum künftigen Erfolg beitragen.

In einer Bankenstudie (Quelle: IKB Immobilienbrief) vom Spätherbst 2005 heißt es auszugsweise:

„Wir prognostizieren für die Reha jährliche Zuwachsraten von 2,7%. Der stationäre Reha-Bereich setzte in 2003 rund 7,6 Mrd. € um. Für 2015 erwarten wir 10,4 Mrd. ... Basis für unsere Wachstumsberechnung ist ausschließlich die verstärkte Inanspruchnahme von Reha-Einrichtungen in der medizinischen Nachversorgung infolge einer verkürzten Verweildauer im Krankenhaus. Angesichts einer restriktiver werdenden Bewilligungspraxis und einer abnehmenden Reha-Dauer beinhaltet unsere Prognose keine demographiebedingte Zunahme an Belegungstagen... Die Entwicklung der Reha-Sätze haben wir vor dem Hintergrund der angespannten Finanzlage mit 1,5% p.a. niedrig angesetzt.“

Fazit: Verhalten positiv.

Ausblick 2006: Mit Belebung der Konjunktur und einer positiveren Gesamtstimmung steigen im Jahr 2006 auch die Antragszahlen auf Medizinische Rehabilitation. Bei Fortsetzung dieses positiven Trends ist 2006/2007 auch wieder mit einer Steigerung der Belegungszahlen zu rechnen.



## Der Markt

### Seniorenimmobilien

Über die Prognose ist man sich einig: Seniorengerechte Immobilien sind ein Wachstumsmarkt. Die demographische Entwicklung läuft auf sie zu.

Auch die Sozialimmobilie für Senioren beruht auf dem Gedanken der Kooperation zwischen Standort, intelligenter seniorengerechter und umfeldgerechter Architektur und erfolgreicher Betriebsführung durch mittelständische Betreiber, Pflegeheimketten oder öffentliche Anbieter bzw. frei gemeinnützige Träger.



Untersuchungen rechnen mit 600.000 Pflegeheimplätzen in ca. 9.165 stationären Pflegeeinrichtungen. Diese beschäftigen ca. 475.000 Menschen. Zukünftig erwartet man, dass die Kapazitäten in kommunalen Häusern zurückgehen, bei frei gemeinnützigen Einrichtungen unverändert bleiben und bei gewerblichen Trägern (die bisher ein Drittel aller Betten betreiben) steigen.

Wichtige Stichworte für die künftige Entwicklung sind ein Standort „im Leben der Stadt“, hohe, zugleich wirtschaftliche und soziale Kompetenz des Betreibers, stärkere Professionalisierung des stark segmentierten, von vielen Familienbetrieben und einigen großen Pflegeheimketten bestimmten Marktes, Erneuerung des zu einem großen Teil überalterten Pflegeheimbestandes und Wachstum vor allem im Bereich der spezialisierten Pflege (Sorge um demente Patienten).





# Die Immobilien im Inland

Die abgeschlossenen Fonds





## DIA-FONDS Nr. 01



Der erste geschlossene Immobilienfonds der Engler-/DIVAG-Gruppe – vor dem Kö-Center – war 1965/1966 in Kooperation mit der IHB Investitions- und Handelsbank AG (später Helaba-Gruppe) gegründet worden. Die Bank übernahm ihn in der zweiten Hälfte der 60er Jahre für ihre DIV-Fonds-Reihe (heute Teil einer Landesbank).

### Das „Kö-Center“

Nach diesem Prolog entstand 1968/1969 die Kö-Center Immobilienanlagegesellschaft Georg W. Engler KG, Düsseldorf. Sie übernahm 1969 eine Beteiligung an dem ersten „Center“, das – nach amerikanischem Vorbild – an Düsseldorfs bekannter Königsallee errichtet wurde.

Düsseldorfer Architekten hatten diese großzügige Anlage mit mehreren Teilen (Pavillons, Hochhaus und Anschlussbebauung an bestehende Häuser, keine Überdachung) entwickelt.

Zahlreiche der Einzelhandels-, Büro- und Praxiseinheiten gingen im Teileigentum an private Kapitalanleger oder Eigennutzer. Die Kö-Center KG übernahm einen ca. 12 %igen Anteil, bestehend aus 4 Büros und 7 Läden, zur Vermietung.

Der Beteiligungsverlaufentsprach dem „klassischen Modell“ einer rechtlichen und wirtschaftlichen Immobilienneuentwicklung.

 Die Überschüsse in den Anfangsjahren blieben hinter dem Plan zurück.

 In der zweiten Phase stellte sich das Projekt als „Trendsetter“ heraus. Weitere Center folgten. Die Mieten und die Qualität der Mieter stiegen. Die Überschüsse – für die Anleger – erreichten Rekordhöhen.

 In der dritten Phase entschloss sich das Management, für die Anleger über den Barzufluss hinaus auch den Wertzuwachs zu realisieren. Mit dem Verkauf an einen institutionellen Investor konnte die Kö-Center KG einen exzellenten und liquiden Veräußerungsüberschuss erwirtschaften. Er blieb nach damaligem Steuerrecht steuerfrei.

Platzierung:	1969
Verkauft:	1984
Prospektiert von:	kein Prospekt vorhanden
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung

#### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	-	1.533,88
Fremdkapital	-	1.134,80
Investitionsvolumen	-	2.668,67

#### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen insgesamt	-	579,74
--------------------------	---	--------

#### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	118,13 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	0,25 *

#### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	-	579.740,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	59.065,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	125,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	-	<b>638.680,00</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		17,8% p.a.

\* noch keine Betriebsprüfung erfolgt



## DIA-FONDS Nr. 3



Die erste – sehr erfolgreiche – Sonder-/ Management-/Sozialimmobilie der DIA-FONDS:

Die Fondsgesellschaft übernahm aus dem ursprünglichen Mischfondsprojekt DIA-FONDS Nr. 1 (vgl. dort) den gewerblich vermieteten Gebäudekomplex und konzipierte diesen unter besonderer Betonung einer hohen steuerlichen Refinanzierung neu. Die Gesellschaft baute, finanzierte und verwaltete eine Rehabilitationsklinik in zentraler Lage des nordrhein-westfälischen Staatsbades Oeynhausen.

DIA-FONDS Nr. 3 verwirklichte mit diesem Konzept das Projekt einer Kooperation zwischen einer öffentlichen Körperschaft, privaten Unternehmern und Investoren sowie die Idee privater Finanzierung öffentlicher Daseinsvorsorge (heute auch als PPP – Public Private Partnership-Modell verwirklicht).

Der im Jahre 1977 eröffnete Neubau war zugleich ein Meilenstein in der Entwicklung des Gesundheits-/Rehabilitationswesens: Der Beleger des Hauses, die LVA Westfalen, bezeichnete mit der Eröffnung dieses Hauses durch seinen Präsidenten das seit vielen Jahrzehnten praktizierte Konzept der „Kurheime“ im Gesundheitswesen als erledigt. Die Klinik erwirtschaftete Dank ihrer Zusammenarbeit mit einem mittelständischen Klinikbetreiber gute Überschüsse für ihre Zeichner und bewältigte die auch schon damals zu verzeichnenden periodischen Krisen im Gesundheitswesen erfolgreich.

Standort und Konzeption des Hauses bewährten sich schließlich in der von rasanten Modernisierungsschüben geprägten weiteren Entwicklung des Gesundheitswesens. Es gelang eine erfolgreiche Veräußerung, nachdem sich der ursprüngliche – langfristige – Mieter durch Neubau eines hochmodernen Hauses zum Mitbewerber entwickelt hatte.

Platzierung:	1974
Verkauft:	1991
Prospektiert von:	Gemeinsam mit anderem Vorhaben prospektiert, später selbstständig platziert.
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	-	3.289,65
Fremdkapital	-	2.630,09
Investitionsvolumen	-	5.919,74

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen insgesamt	-	244,50
--------------------------	---	--------

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert insgesamt	-	155,16 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert insgesamt	-	153,03 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	-	244.500,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	77.579,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	76.514,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	-	<b>245.565,50</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		9,9% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1988 erfolgt



## DIA-FONDS Nr. 6



Ein Entwicklungsfonds mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro, Gewerbe) in einem zentrumsnahen Entwicklungsgebiet im Norden Hannovers.

DIA-FONDS Nr. 6 übernahm Teilflächen aus einem größeren Bebauungsplankonzept der Landeshauptstadt Hannover und eines bekannten örtlichen Architekten: Stadt und Planer hatten ein umfangreiches Wohn-/Büro- und Gewerbegebiet nach den Vorstellungen der 70er Jahre konzipiert (Wohn-/Hochhäuser, hohe Verdichtung, umfangreiche Gewerbeanteile): Die Initiatorengesellschaft (vgl. DIA-FONDS Nr. 7) vermarktete die bestehenden Wohnhäuser mit 160 Wohnungen.

DIA-FONDS Nr. 6 macht aus diesem „Großprojekt“ ein standortgerechtes, zentrumsnahes Wohn- und Geschäftszentrum mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Bau und Fertigstellung erfolgte vertragsgemäß. In der Anfangsphase gab es eine Mietgarantie aus der DIVAG-Gruppe, die planmäßig erfüllt wurde und prognosegemäße Auszahlungen ermöglichte. In der weiteren Entwicklungsphase mussten Verzögerungen hingenommen werden, die auch zu niedrigen Ausschüttungen oder deren Ausfall führten: Die Entwicklung der Landeshauptstadt Hannover stagnierte. Innerstädtische Entwicklungen konzentrierten sich auf die „historische Achse“ zum Flughafen. Benachbarte großflächige Einzelhandelsgebiete verdrängten das Geschäftszentrum.

Der Verkauf des Hauses im Jahr 1999 ermöglichte eine Abschlusszahlung an die Anleger.

Platzierung:	1979
Verkauft:	1999
Prospektiert von:	1979 bis 1988
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	2.709,85	2.709,85
Fremdkapital	2.403,07	2.473,02
Investitionsvolumen	5.112,92	5.182,86

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	140,34	20,50
Ausschüttungen insgesamt	-	101,50

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	100,00	94,15 *
insgesamt	-	98,18 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	0,00	13,94 *
insgesamt	-	20,42 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	140.335,00	20.500,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	50.000,00	47.075,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	0,00	6.970,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>190.335,00</b>	<b>60.605,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	101.500,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	49.090,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	10.209,50
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>140.380,50</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		2,5% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1998 erfolgt



## DIA-FONDS Nr. 7



### **Entwicklung und – private – Veräußerung von zwei Wohnhochhäusern mit insgesamt 160 Wohneinheiten in Hannover**

Diese ursprünglich unter der Bezeichnung DIA-FONDS Nr. 2 von den Gesellschaftern der DIVAG-Gruppe privat vorbereitete Investition im Norden des Zentrums der Landeshauptstadt Hannover (vgl. DIA-FONDS Nr. 6) wurde parallel zur Entwicklung DIA-FONDS Nr. 6 privat veräußert. Es handelte sich nicht um eine von der DIVAG-Gruppe initiierte oder angebotene und/oder finanzierte öffentliche Vermögensanlage.



## DIA-FONDS Nr. 8



DIA-FONDS Nr. 8 baute, finanzierte, betrieb und vermietete die Rheumaklinik II Wiesbaden im klassischen neuen Kurgebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Das Vorhaben entstand in enger Kooperation mit der Städtischen Rheumaklinik I der Kurbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden und kann daher als ein frühes Public Private Partnership-Modell bezeichnet werden.

DIA-FONDS Nr. 8 baute auf privatem Grund, schloss eine Kooperationsvereinbarung mit der Landeshauptstadt Wiesbaden zum Betrieb der Rheumaklinik, gewann den bundesweit bekannten medizinischen Leiter der Deutschen Rheumaliga als Chefarzt für beide Häuser und schuf eine architektonisch anspruchsvolle Rheumaklinik mit 180 Betten.

DIA-FONDS Nr. 8 betrieb das Haus zunächst in Eigenregie, verpachtete es schließlich an den Manager (Gründer einer später bekannten deutschen Klinikette). Standort, medizinische Konzeption und Leistungsfähigkeit ermöglichten dem Haus, auch Krisen im deutschen Gesundheitswesen ohne Belastungen zu überstehen. Schließlich erzielten die Anleger einen sehr guten Verkaufspreis.

Die Rheumaklinik Wiesbaden II markiert noch heute einen der Bausteine zur Wiederbelebung der Gesundheitslandschaft im historischen Bad Wiesbaden. Weitere Investitionen von Mitbewerbern schlossen sich an.

Platzierung:	1976
Verkauf:	1985
Prospektiert von:	1976 bis 1977 (Investitionsphase)
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	4.243,72	4.225,57
Fremdkapital	6.033,24	7.815,35 ***
Investitionsvolumen	10.276,97	12.040,92 ***

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	0,00	0,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	338,55

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum insgesamt	150,00	81,40 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum insgesamt	0,00	0,00 *
	-	99,35 *
	-	327,36 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	0,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	75.000,00	40.700,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	0,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>75.000,00</b>	<b>40.700,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	338.550,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	49.675,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	112.045,20
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>276.179,80</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		19,8% p.a.

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1989 erfolgt

\*\* IST incl. Veräußerungsgewinn von 1985

\*\*\* Investitionsanpassung während der Bauzeit



## DIA-FONDS Nr. 17



Die Maximilian-Klinik Kötzing GmbH & Co. KG hat gemeinsam mit der Stadt Kötzing im Bayerischen Wald eine Grundlageninvestition für die Entwicklung des „Gesundheitsstandortes Kötzing“ geschaffen. Das Betriebskonzept gründete sich auf den Anspruch hochwertiger Rehabilitationsmedizin mit einer Spezialisierung auf das Gebiet der Neurologie.

Sonderabschreibungen aus der Mitte der 90er Jahre auslaufenden Förderung des Zonenrandgebietes erleichterten durch eine hohe steuerliche Refinanzierung die Investition für den Anleger.

Die Entwicklung stellte erhebliche Anforderungen an das Fondsmanagement: Die Stadt Kötzing gehört nach dem neueren Verständnis des Gesundheitswesens zu einer landschaftlich reizvollen Randlage außerhalb der bevorzugten Ballungsgebiete.

Die Geschäfte der Klinik in Kötzing führte eine der größeren deutschen Gesellschaften, die CSW Christliches Sozialwerk GmbH, ein freies Mitglied des Diakonischen Werkes. Es zeigte sich, dass sich die Gesellschaft übernommen hatte. Sie zog sich – nach verschiedenen Restrukturierungsversuchen – aus dem Gesundheitsmarkt zurück und überließ das Klinikmanagement lokalen oder anderen Trägern. Es gelang dem Fondsmanagement der Maximilian-Klinik, im nächsten Schritt mit der Humaine-Gruppe, München, einen neuen namhaften Träger mit Erfahrungen im In- und Ausland, in den alten und den neuen Bundesländern, zu finden. Humaine erweiterte das Spektrum der Klinik in Kötzing auf besondere neurologische Krankheitsbilder wie Parkinson und Multiple Sklerose.

Die öffentlichen Kostenträger zogen sich zurück: Sie reduzierten die Belegung auf einen Bruchteil der in Aussicht gestellten und der Planung zugrunde liegenden Zahlen. Trotz dieser Belastung hat die Gesellschaft über Jahre hindurch eine finanziell stabile Grundlage erhalten können.

Das Haus wurde Anfang 2005 veräußert.

Platzierung:	1994
Prospektiert von:	1994 bis 2011
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	263

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	11.350,68	11.596,10
Fremdkapital	13.958,27	13.958,27
Investitionsvolumen	25.308,95	25.554,37

### Ausschüttungen auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	63,75	0,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	0,00

### Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum**	105,00	100,48 *
insgesamt	-	100,48 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert**	60,10	0,00
prospektierter Zeitraum**	60,10	0,00
insgesamt	-	0,00

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	63.750,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum**	52.500,00	50.240,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum**	30.050,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum**</b>	<b>86.200,00</b>	<b>50.240,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	50.240,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	0,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>50.240,00</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1996 erfolgt

\*\* bis Verkauf der Klinik 2005



## DIA-FONDS Nr. 19



Die Klinik am Haidberg gehört zu den Investitionen nach der Wende zur deutschen Einheit, die sich als Beitrag zur Erneuerung eines historischen Gesundheitsstandortes an dem während der Zeit der deutschen Teilung völlig abgeschlossenen und unzugänglichen Südharz verstanden. Der kleine Ort Sülzhayn (Stadt Ellrich, Kreis Nordhausen) war seit mehr als 100 Jahren Standort von Kliniken für Erkrankungen der Atemwege.

Das Land Thüringen hatte die Klinik als Weiterentwicklung eines Krankenhauses für neurologisch schwer Geschädigte ausgeschrieben. Die Landesversicherungsanstalt Thüringen und die Krankenkassen des Landes bestellten ein junges süddeutsches Klinikunternehmen als Betreiber: Sie wollten damit an die Gesundheitstradition des Ortes Sülzhayn anknüpfen. DIA-FONDS Nr. 19 übernahm in Abstimmung mit Freistaat und Kostenträgern die Finanzierung.

Die Wiederbelebung des Kurstandortes gelang dem Klinikunternehmen nicht. Es konnte keine ausreichende Belegung der Klinik erreichen und wurde insolvent. Die Verhandlungen von DIA-FONDS mit anderen Klinikunternehmen in Deutschland und der Region blieben erfolglos. Stadt und Kreis lehnten ein grundlegendes Restrukturierungskonzept ab. Das mit den Betreibern einer benachbarten Klinik ausgehandelte Restrukturierungskonzept scheiterte an der Zustimmung des Finanzierungsinstituts.

Daraufhin ging die Klinik in den Besitz des Finanzierers über. Dieser stellte sie – nach vergeblichen Veräußerungsversuchen – einem benachbarten Klinikunternehmen für die Rehabilitation von Kindern und Jugendlichen zur Verfügung. Dieses hat die Klinik zu einem sehr geringen Preis erworben. Diese Entwicklung hatte DIA-FONDS Nr. 19 eingeleitet, konnte sie aber wegen der damaligen eigenen Vorstellungen des Hypothekengebers nicht zu Ende führen.

Platzierung:	1995
Verkauft:	2001
Prospektiert von:	1995 bis 2012
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	13.907,14	14.536,54
Fremdkapital	18.099,73	19.122,32
Investitionsvolumen	32.006,87	33.658,86

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	28,00	0,00
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum**	105,00	104,76 *
insgesamt	-	104,76 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum**	0,40	0,00 *
insgesamt	-	0,00 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	28.000,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum**	52.500,00	52.380,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum**	200,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum**</b>	<b>80.300,00</b>	<b>52.380,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	52.380,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	0,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>52.380,00</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		-

\* noch keine Betriebsprüfung erfolgt

\*\* bis Verkauf der Klinik 2001



# Die Immobilien im Inland

Die laufenden Fonds





## DIA-FONDS Nr. 1



Platzierung:	1972
Prospektiert von:	Gemeinsam mit anderem Vorhaben prospektiert, später selbstständig platziert.
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	76

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	-	911,63
Fremdkapital	-	3.760,04
Investitionsvolumen	-	4.671,67

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)

Einnahmen 2005	-	470,83
Einnahmen insgesamt, kumuliert	-	**
Ausgaben 2005	-	395,29
Ausgaben insgesamt, kumuliert	-	**
Betriebsergebnis 2005	-	75,54
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	-	**
Tilgungsrate 2005	-	149,60
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	-	**
Liquiditätsreserve 2005	-	24,98

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	-	0,00
Ausschüttungen insgesamt	-	12,00

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	201,76 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	61,28 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	-	12.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	100.880,18
Steuerzahlungen insgesamt	-	30.638,50
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	-	<b>82.241,68</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1994 erfolgt

\*\* nicht mehr lückenlos nachvollziehbar wegen fehlender Unterlagen früherer Jahre

Konzipiert als Mischfonds, bestehend aus einem neuen, 1972 als zukunftsweisend konzipierten Wohnungsbauvorhaben in Bremen und einem neuen Haus des modernen Rehabilitationswesens (damals noch Sanatorium genannt) im Staatsbad Oeynhausen.

Das Konzept verband den Gedanken nachhaltiger Einnahmesicherheit (im Wohnungsbau) mit der Erwartung höherer Überschüsse aus der (gewerblichen) Vermietung des Hauses in Oeynhausen. In beiden Fällen kooperierte der Fonds mit der öffentlichen Hand:

Bei der Platzierung des Eigenkapitals 1972 zeigte sich, dass der Kapitalmarkt für geschlossene Fonds weiterhin stark steuerorientiert war. Renditeobjekte ohne steuerliche Effekte benötigten längere Vermarktungszeiten. Die Initiatoren entschlossen sich daher, beide Vorhaben zu trennen: Im Rahmen einer Restrukturierung der Finanzierung konzentrierte sich DIA-FONDS Nr. 1 mit dem platzierten Kapital auf das Wohnungsbauvorhaben in Bremen. Das Klinikbauvorhaben wurde abgetrennt und 1974 als „Steuermodell“ erfolgreich platziert (vgl. DIA-FONDS Nr. 3).

In Bremen entstand auf Initiative der Freien und Hansestadt Bremen ein neues stadtnahes Wohnviertel, das die inzwischen bekannt gewordene Siedlung „Neue Vahr“ nach Osten ergänzen sollte. Stadtplaner und Architekten hatten das Modell des „verdichteten Wohnens in der Stadt“ entwickelt. Es sollte der Stadtfucht entgegenwirken und Bürger in höher geschossigen Wohnanlagen zusammenführen. Die Bundesrepublik Deutschland übernahm das Vorhaben in ihre „Demonstrativbauvorhaben“ und förderte es.



## DIA-FONDS Nr. 1

Das Haus konnte frist- und kostengerecht fertig gestellt werden. Die öffentliche Förderung erleichterte die Mietkalkulation für die Mieter der 93 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Der neue Stadtteil Osterholz-Tenever entstand wie geplant: Grünanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen, Verbindungen zum benachbarten Erholungsgebiet jenseits der Autobahn in Niedersachsen. Verkehrsverbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sollten die Grundlagen für eine gute und moderne Stadtentwicklung sein.

In den nächsten Jahren änderte sich die Richtung des Wohnungsmarktes. „Verdichtete“ Hochhaussiedlungen wurden von den Bürgern mehr und mehr abgelehnt. Das Mieterniveau veränderte sich. Das Gesamtvorhaben geriet als Gebiet sozialer Spannungen in die öffentliche Diskussion. Zusammenbrüche der ursprünglichen Trägergesellschaften (Neue Heimat, Bremer Treuhand, Bremer Bauunion) verschärften die Lage. Seit vielen Jahren sind private Initiativen, auch von DIA-FONDS Nr. 1, und politische Aktivitäten um eine Sanierung bemüht. Sie umfasst auch den – teilweise bereits vollzogenen – Abriss einzelner Häuser.

DIA-FONDS Nr. 1 hat es über die Jahrzehnte hin verstanden, sich in den Krisen des Wohnungsmarktes - nicht ohne erhebliche Einbußen – zu behaupten in der Erwartung, an der langfristigen Sanierung teilnehmen zu können. Nach den Anfangserfolgen mit steuerlicher Refinanzierung und Ausschüttungen für die Anleger ist die Fondsinvestition weiterhin Ausdruck der nicht gelösten Krise von Groß-Wohnungsvorhaben in dem chronisch finanzschwachen Stadtstaat Bremen.

Die hohen Leerstandsdaten konnten in 2004/2005 deutlich reduziert werden. Die Wohnanlage leidet weiterhin an einem Mietniveau, das unterhalb der ursprünglichen Erwartungen liegt.

Die Stadt Bremen versucht, den Markt durch Aufkäufe und Abriss von Anlagen zu bereinigen.

Ausblick 2006: Die Gesellschaft hat das Haus an Investoren verkauft, die eine grundlegende Erneuerung finanzieren können.



## DIA-FONDS Nr. 4



DIA-FONDS Nr. 4 errichtete 1977 eine Anlage im sozialen Wohnungsbau in einem aufstrebenden Vorort von Göttingen (Weende). Die Wohnanlage entstand – auf öffentlichem Grund im Erbbaurecht – in gelockerter, bis zu 4-geschossiger Bauweise inmitten eines neuen Wohngebietes in der damaligen Zonengrenzstadt Göttingen. Gleichzeitig beteiligte sich

DIA-FONDS Nr. 4 an einem Kaufhausvorhaben im Stadtkern der Kreisstadt Unna.

Das Kaufhaus in Unna erwirtschaftete zunächst Überschüsse, die auch auf die – vorsorglich vereinbarte – Mietgaranziezahlung des örtlichen Initiators gestützt werden konnten. Das Vorhaben musste trotz seines hervorragenden Standortes mehrere Belastungen verkraften: Aus der Insolvenz des örtlichen Initiators und Mietgaranten folgten Auseinandersetzungen mit der Bank. Der mittelständische Hauptmieter und schließlich auch sein Untermieter zogen sich nach 20 Jahren Mietlaufzeit zurück. Die Veränderung der Einzelhandelslandschaft in Unna machte eine Nachvermietung nicht möglich, so dass die Kaufhausgesellschaft insolvent wurde.

Der Standort der Wohnanlage entwickelte sich insgesamt gut. Einfamilienhausgebiete umschließen ältere Wohnanlagen, wie die des DIA-FONDS Nr. 4. Nach Auslaufen der Preisbindung konnten – zunächst – höhere Mieten erzielt werden. In den Folgejahren, insbesondere nach der Wende zur deutschen Einheit, veränderte sich der Wohnungsmarkt der früheren „Grenzstadt“ Göttingen stark. Es entstand ein Mietermarkt. Mieterstruktur und Mieterückgänge belasteten die Ertragslage der Wohnanlage. Es gelang der Gesellschaft nicht mehr, Überschüsse aus den Mieten zu erwirtschaften.

Zur Verbesserung der Vermietung/Vermarktung der Wohnanlage hat die Gesellschaft 2005/2006 zusätzlich in die Bausubstanz investiert.

Ausblick 2006: Die abgeschlossene Restrukturierung der Finanzierung (bis 2016) ermöglicht der Gesellschaft langfristige Sicherheit und die Bildung von Rücklagen für die laufende Instandhaltung. Ein Verkauf der Wohnanlage wird angestrebt.

Platzierung:	1977
Prospektiert von:	1977 bis 1987
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	156

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	3.527,91	3.527,91
Fremdkapital	3.775,44	3.775,44
Investitionsvolumen	7.303,35	7.303,35

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)

Einnahmen 2005	-	352,77
Einnahmen prospektierter Zeitraum, kumuliert	-	2.597,30
Einnahmen insgesamt, kumuliert	-	9.228,98
Ausgaben 2005	-	508,95
Ausgaben prospektierter Zeitraum, kumuliert	-	3.248,55
Ausgaben insgesamt, kumuliert	-	10.968,78
Betriebsergebnis 2005	-	-156,18
Betriebsergebnis prospektierter Zeitraum, kumuliert	-	-651,25
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	-	-1.739,80
Tilgungsrate 2005	-	48,57
Tilgungsrate prospektierter Zeitraum, kumuliert	-	328,33
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	-	936,20
Liquiditätsreserve 2005	-	0,26

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	-	0,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum, kumuliert**	127,38	21,00 ***
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	-	24,50 ***

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005, kumuliert

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	137,00	94,65 *
insgesamt	-	94,65 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	0,00	0,00 *
insgesamt	-	0,00 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	127.380,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	68.500,00	47.325,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	0,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>195.880,00</b>	<b>47.325,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	47.325,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	0,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>47.325,00</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1997 erfolgt

\*\* SOLL incl. Veräußerungsgewinn 1987

\*\*\* Ausschüttungen wurden zwecks Sanierung zurückgeführt



## DIA-FONDS Nr. 5



Platzierung:	1978
Prospektiert von:	1978 bis 1989
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	111

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	3.527,91	3.527,91
Fremdkapital	4.857,27	4.857,27
Investitionsvolumen	8.385,19	8.385,19

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)

Einnahmen 2005	-	1.081,95
Einnahmen prospektierter Zeitraum, kumuliert	6.360,47	**
Einnahmen insgesamt, kumuliert	-	**
Ausgaben 2005	-	3.556,25
Ausgaben prospektierter Zeitraum, kumuliert	-	**
Ausgaben insgesamt, kumuliert	-	**
Betriebsergebnis 2005	-	-2.474,30
Betriebsergebnis prospektierter Zeitraum, kumuliert	-	**
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	-	**
Tilgungsrate 2005	-	2.407,13
Neuaufnahmen 2005	-	4.560,00 ***
Tilgungsrate prospektierter Zeitraum, kumuliert	-	**
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	-	5.015,15
Liquiditätsreserve 2005	-	503,45

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	-	0,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum, kumuliert	152,19	25,50
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	-	87,50

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005, kumuliert

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert		
prospektierter Zeitraum	120,00	97,61 *
insgesamt	-	97,61 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert		
prospektierter Zeitraum	0,00	0,00 *
insgesamt	-	97,10 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	152.185,00	25.500,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	60.000,00	48.805,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	0,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>212.185,00</b>	<b>74.305,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	87.500,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	48.805,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	48.548,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>87.757,00</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1992 erfolgt  
 \*\* nicht mehr lückenlos nachvollziehbar wegen fehlender Unterlagen früherer Jahre  
 \*\*\* Kreditaufnahme für Hotelsanierung

In zentraler Lage der Landeshauptstadt Saarbrücken übernahm DIA-FONDS Nr. 5 die Finanzierung des von örtlichen Projektentwicklern vorbereiteten Kongresshotels. Es ist seit 25 Jahren kontinuierlich vermietet (zunächst Gruppe Wagon Lits, nach deren Übernahme an ACCOR) und firmiert heute als Hotel Mercure Kongress.

Der Fonds konnte die Insolvenz des Generalmieters und des für die Vermietung der Nebenflächen verantwortlichen örtlichen Projektentwicklers sowie die Veränderungen auf den örtlichen Einzelhandelsmärkten verkraften.

Standort und Ergebnis erwiesen sich – auch unter dem intensiven Einsatz des DIA-FONDS-Managements – als zukunftsorientiert, so dass es 2004 gelungen ist, den Mietvertrag um weitere 10 Jahre zu verlängern und die Finanzierung vor Pachterneuerung nach 25jähriger Laufzeit des ersten Vertragsabschnittes unter Einsatz von Reserven/Auszahlungen (Verzicht für die Jahre 2004 und 2005) als Eigenkapital zu arrangieren.

Die Modernisierung wurde 2005 erfolgreich abgeschlossen.

Ausblick 2006: Das Objekt entwickelt sich 2006 planmäßig. Die prognostizierte Auszahlung an die Gesellschafter ist erfolgt. Die Gesellschaft nutzt den Investmentmarkt 2006 zu Verkaufsverhandlungen.



## DIA-FONDS Nr. 9



Ein erfolgreiches Investment der DIA-FONDS-Sonderimmobilien in der Kooperation zwischen privatem Kapital und öffentlichem Interesse in Form eines Bauherrenmodells.

Auf Initiative der Stadt Bad Dürkheim entstand in einem zentrumsnahen Entwicklungsgebiet „hinter den Salinen“ und in Verbindung zum städtischen Krankenhaus ein neues Zentrum für die Seniorenbetreuung. Es sollte den Bedarf der Stadt Bad Dürkheim für Unterbringung und Pflege decken. Die Stadt stellte ein kostengünstiges Erbbaurechtgrundstück bereit. DIA-FONDS Nr. 9 baute gemeinsam mit mehr als 100 Bauherren (entsprechend der damaligen Vorliebe des Kapitalmarktes für so genannte Bauherrenmodelle) insgesamt 130 Wohn- und Pflegeeinheiten im Einzeleigentum der Investoren mit umfangreichen und damals wegweisenden Gemeinschaftsbereichen wie großzügige Halle, Restaurant, Nebenflächen für Medizin, Verwaltung.

Der Betreiber war ein Partner der DIA-FONDS bei der Entwicklung von Sonderimmobilien im Gesundheitsbereich (vgl. auch DIA-FONDS Nr. 8 / Rheumaklinik Wiesbaden), der seinen Unternehmenssitz in Bad Dürkheim hatte. Mit ihm schloss die Gesellschaft einen Pachtvertrag, der noch heute Grundlage der Investition ist.

Schwerpunkt des Hauses war die Pflege und ist es bis heute. Zahlreiche Erstinvestoren (Bauherren) veräußerten ihre Einheiten an regionale Interessenten. Die Anleger erreichten je nach individueller Finanzierung in der Regel in weniger als 20 Jahren eine schuldenfreie Anlage und einen Überschuss auf ihr eingesetztes Kapital. Aufgrund der individuellen Finanzierung jedes einzelnen Eigentümers lassen sich keine Aussagen über die steuerlichen Ergebnisse der Investoren treffen. Insgesamt haben die Anleger 146 % ihres Kaufpreises an Mietüberschüssen erhalten, davon rund 4 % in 2005.

Platzierung:	1979
Prospektiert von:	nicht prospektiert, Eigentümergemeinschaft
Rechtsform:	Eigentümergemeinschaft
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl Eigentümer:	100

### Mietüberschuss bis 31.12.2005 (in %)

	Ist
Mietüberschuss 2005 ca.	6,82
Mietüberschüsse insgesamt, kumuliert ca.	148,90

### Beispiel

Einzahlung inkl. Agio rund	75.000,00
Mietüberschüsse ca.	106.500,00

Die DIVAG hat die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft zum Jahresende 2005 abgegeben.



## DIA-FONDS Nr. 10



Die Elbtal-Klinik in Bad Wilsnack (DIA-FONDS Nr. 10) setzt die Investitionen der DIVAG-Gruppe (DIA-FONDS) in Sonderimmobilien für das Gesundheitswesen in den neuen Bundesländern fort.

Im historischen Rheumabad Wilsnack in den landschaftlich reizvollen, aber nach der Wende wirtschaftlich tief getroffenen Elbniederungen der Prignitz baute DIA-FONDS eine neue Klinik.

Die Anleger von DIA-FONDS Nr. 10 erwirtschafteten – aufgrund erheblicher Belastungen auch durch politisch bedingte Entwicklungen im Gesundheitswesen und den Entwicklungsrückschlag in den neuen Bundesländern - aus steuerlichen Rückflüssen und Ausschüttungen gegenüber den Ursprungserwartungen Ergebnisse, die niedriger als geplant waren.

Eine Verlängerung des Mietvertrages ermöglicht den Anlegern nach der hohen steuerlichen Refinanzierung in der Investitionsphase und nach geringeren Anfangsausschüttungen längerfristig nachhaltige Auszahlungen, vor allem in Abhängigkeit vom Belegungs-erfolg der Klinik.

Die Belegung der Klinik hat sich 2005 erheblich verbessert: Die Belegungsmiete ist entsprechend der Belegung gestiegen. Die Gesellschaft hat neben der Auszahlung an die Anleger eine Sondertilgung an die Bank leisten können.

Ausblick 2006: Die Entwicklung entspricht dem Plan. Die Anleger haben eine Vorausbzahlung erhalten. Die Gesellschafter haben beschlossen, ein günstiges Kaufangebot anzunehmen.

Platzierung:	1992
Prospektiert von:	1982 bis 2009
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	315

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	10.481,48	10.997,89
Fremdkapital	16.412,47	16.616,99
Investitionsvolumen	26.893,95	27.614,87

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)

Einnahmen 2005	3.296,80	1.530,47
Einnahmen insgesamt, kumuliert	35.025,74	21.472,27
Ausgaben 2005	1.133,54	726,18
Ausgaben insgesamt, kumuliert	16.519,32	14.569,86
Betriebsergebnis 2005	2.163,26	804,29
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	18.506,42	6.902,41
Tilgungsrate 2005	662,83	1.008,88
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	5.284,27	3.866,20
Liquiditätsreserve 2005	5.699,06	1.683,12

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	7,00	3,00
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	77,00	25,00

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,67 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	122,90	13,28 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	77.000,00	25.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.333,00
Steuerzahlungen insgesamt	61.450,00	6.640,23
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>68.050,00</b>	<b>70.692,77</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 2000 erfolgt



## DIA-FONDS Nr. 12



DIA-FONDS transferierte Konzept, Projekt und wesentliche Projektpartner von DIA-FONDS Nr. 10 in die heute bundesweit bekannte Mecklenburgische Seenplatte im südlichen Mecklenburg-Vorpommern:

An einem historischen Gesundheitsstandort entstand 1993 – 1995 als architektonisch moderner Neubau, Erweiterungsbau und Erneuerung eines historischen Erholungskomplexes die Klinik Silbermühle.

In der Investitionsphase haben Pächter und DIA-FONDS aus der ursprünglich reinen psychosomatischen Einrichtung eine auf drei Säulen stehende Klinik für Psychosomatik, Kardiologie und Onkologie entwickelt.

Signifikant gestiegen sind vor allem die rehabilitativen Leistungen in der Onkologie. Für diese Indikationen hat die Klinik mit Unterstützung von DIA-FONDS als zusätzlichen Kostenträger die Deutsche Rentenversicherung Bund (früher BfA) gewinnen können. Die Veränderungen im Gesundheitswesen machten es erforderlich, den Mietvertrag anzupassen. Er enthält nun Belegungs-, Ertrags- und Garantiekomponenten. Die Vertragsanpassung war die Grundlage für eine stabile Mietentwicklung, die ausreichte, um den Kapitaldienst zu erbringen.

Die Belegung der Klinik ist 2005 – wie in den letzten Jahren – erneut gestiegen.

Ausblick 2006: Der Mietvertrag wird planmäßig erfüllt.

Platzierung:	1993
Prospektiert von:	1993 bis 2010
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	345

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	12.935,68	13.615,70
Fremdkapital	19.173,45	19.173,45
Investitionsvolumen	32.109,13	32.789,15

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)

Einnahmen 2005	3.699,41	1.496,07
Einnahmen insgesamt, kumuliert	35.060,90	16.337,78
Ausgaben 2005	1.261,53	1.138,17
Ausgaben insgesamt, kumuliert	15.967,25	15.367,57
Betriebsergebnis 2005	2.437,88	357,89
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	19.093,66	970,21
Tilgungsrate 2005	603,87	288,25
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	4.820,79	1.406,94
Liquiditätsreserve 2005	5.013,25	17,50

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	7,00	0,00
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	70,00	0,00

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,50 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	92,10	0,00 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	70.000,00	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.250,00
Steuerzahlungen insgesamt	46.050,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>76.450,00</b>	<b>52.250,00</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1997 erfolgt



## DIA-FONDS Nr. 14



DIA-FONDS Nr. 14 hat mit der Klinik am Jugendpark maßgeblich zur Erneuerung des Jahrhunderte alten Gesundheitsstandortes in Bad Liebenstein am südlichen Hang des Thüringer Waldes beigetragen.

Die thüringische Landesregierung, Kostenträger des Gesundheitswesens in der Rehabilitation, private Unternehmerinitiative für Klinikmanagement und Klinikbetrieb sowie das private Kapital des DIA-FONDS schufen am Rande des historischen Kurggebietes von Bad Liebenstein gemeinsam mit anderen privaten Investoren aus den alten Bundesländern eine neue Kliniklandschaft. Das Haus ist für die Belegung durch die Deutsche Rentenversicherung Bund (früher BfA) und die Krankenkassen bestimmt.

Entwicklungen in der Wirtschaft der neuen Bundesländer und im Gesundheitswesen Ende der 90er Jahre bewirkten Rückschläge, die Dank des Standortes und der Unternehmerinitiative aller Beteiligten erfolgreich überwunden werden konnten. Der Pächter zahlte gestundete Mietraten nach. Die anfänglich reduzierten Ausschüttungen konnten bis 2003 teilweise wieder aufgeholt werden. Die erneute Krise im Gesundheitswesen führte seit 2003/2004 zur Zurückhaltung der medizinischen Verbraucher. Kostendämpfung und Restriktion lösten neue Strukturveränderungen im Rehabilitationsmarkt aus. Die Belegung der Klinik ging erheblich zurück. Fondsgeschäftsführung und Klinikleitung arbeiten an Maßnahmen zur Verbesserung der Belegung. Die Betriebskosten werden an die gesunkene Auslastung angepasst.

Ausblick 2006: Die Klinik hat bis zum Herbst 2006 eine Verbesserung der Belegung erreicht. Klinikpächter, Bank und Gesellschaft arbeiten an einer weiteren Restrukturierung. Die Gesellschaft hat sich durch Reserven auf eine Überbrückungszeit eingestellt. Der Kapitaldienst ist für mehrere Jahre gesichert. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2015. Die Mieterwartung 2007/2008 ist gestiegen.

Platzierung:	1993
Prospektiert von:	1993 bis 2015
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	264

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital**	13.293,59	14.367,30
Fremdkapital	18.150,86	18.150,86
Investitionsvolumen	31.444,45	32.518,16

### Liquiditätentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)

Einnahmen 2005	3.331,40	828,86
Einnahmen insgesamt, kumuliert	33.618,29	31.890,74
Ausgaben 2005	1.305,83	609,53
Ausgaben insgesamt, kumuliert	17.091,33	18.097,00
Betriebsergebnis 2005	2.025,57	219,33
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	16.526,96	13.793,74
Tilgungsrate 2005	913,71	716,97
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	7.257,74	6.657,56
Liquiditätsreserve 2005	2.407,68	1.432,86

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	7,00	0,00
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	70,00	46,00

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,65 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	59,70	14,56 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	70.000,00	46.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.325,00
Steuerzahlungen insgesamt	29.850,00	7.280,50
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>92.650,00</b>	<b>91.044,50</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1999 erfolgt

\*\* incl. stiller Beteiligung in Höhe von 3.272 TEUR



## DIA-FONDS Nr. 15



Platzierung:	1994
Prospektiert von:	1994 bis 2011
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	348

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	13.446,98	13.978,72
Fremdkapital	19.429,09	19.429,09
Investitionsvolumen	32.876,07	33.407,81

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)

Einnahmen 2005	3.655,92	2.838,39
Einnahmen insgesamt, kumuliert	31.287,69	28.964,10
Ausgaben 2005	1.251,77	1.194,83
Ausgaben insgesamt, kumuliert	13.998,72	18.298,61
Betriebsergebnis 2005	2.404,15	1.643,57
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	17.288,97	10.665,49
Tilgungsrate 2005	545,17	556,17
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	4.169,94	4.013,17
Liquiditätsreserve 2005	3.061,25	1.924,31

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	8,25	6,00
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	66,25	40,00

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,92 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	59,90	40,15 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	66.250,00	40.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.460,00
Steuerzahlungen insgesamt	29.950,00	20.076,73
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>88.800,00</b>	<b>72.383,27</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1996 erfolgt

Die Strandklinik Boltenhagen ist eine besonders erfolgreiche Sonderimmobilie der DIA-FONDS an der Nahtstelle zwischen „Ost und West“ (Lübeck / Wismar) in einzigartiger Lage (Strandanschluss) im Familienbad Boltenhagen. Die Kooperation von Bund (Treuhandaanstalt), Diakonischem Werk der evangelischen Landeskirche in Mecklenburg Vorpommern (Verkäufer und Nachbar), Kommune (Baurecht) und DIA-FONDS ließen auf einem historischen Erholungsgrundstück eine architektonisch anspruchsvolle Fachklinik für Orthopädie, Onkologie und Kardiologie sowie Angiologie entstehen. Krisen in den Anfangsjahren, ausgelöst durch externe Eingriffe der Politik, die zu einer Reduzierung der Maßnahmendauer für Rehabilitationen führte, aber auch ein Wechsel des Pächters bereits in der Platzierungsphase, hat die Klinik bewältigt. Hauptbelegungsträger ist die Deutsche Rentenversicherung Bund (früher BfA). In der Aufbauphase reduzierte der Pächter seine Mietzahlungen. Dies führte zu Auszahlungen, die unter den ursprünglich prospektierten Erwartungen lagen. Schließlich haben sich Pächter und Fondsgesellschaft auf eine niedrigere Festpacht und eine Belegungs-pacht verständigt. Die Fondsgesellschaft erreichte als Gegenleistung Planungssicherheit durch eine Verlängerung des Pachtvertrages um 10 Jahre.

Die Strandklinik erzielte 2005 die bisher beste Belegung und setzte damit die erfreuliche Entwicklung der vorangegangenen Jahre fort. DIA-FONDS erhielt eine erhebliche belegungsabhängige Zusatzmiete. Die Mietzahlungen sind 2005 vertragsgemäß erfolgt. Die Belegungsmiete wird jeweils im Folgejahr (2006 für 2005) gezahlt. Die Gesellschaft hat im Rahmen einer langfristigen Zinsfestschreibung (10 Jahre) den Kapitaldienst reduzieren können.

Ausblick 2006: Der Pachtvertrag hat noch eine Laufzeit bis 31.12.2015. Die Anleger haben neben einer Vorabauszahlung eine Bonuszahlung für Vorjahre erhalten.



## DIA-FONDS Nr. 16



Die Gesellschaft hat im historischen Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg in Sachsen-Anhalt einen der großen Bürokomplexe aus den 70er Jahren übernommen und daraus eine moderne, vielseitig verwendbare Büroimmobilie entwickelt. Die Grundstücke erforderten eine jahrzehntelange Bereinigung, die jetzt abgeschlossen ist (2006). Die Gebäude sind – räumlich und wirtschaftlich – überwiegend Teil der zentralen städtischen Behörden und Dienstleistungen

Die Altmarkt-Arkaden mussten erfahren, dass Wirtschaftsentwicklung und Bevölkerungsentwicklung unterhalb den Erwartungen der frühen 90er Jahre und des Standards vergleichbarer Landeshauptstädte in anderen Bundesländern blieben: Trotz ihrer zentralen Verkehrslage in Deutschland und der planmäßig entstandenen hervorragenden Autobahnanbindung muss sich die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts zwischen dem nahen neuen Zentrum „Groß Berlin“, alten Zentren (Hannover) und neuen Ballungsgebieten (Leipzig / Dresden) behaupten. Die großen Dienstleistungskonzerne sind weitergezogen.

Platzierung:	1994 / 1996
Prospektiert von:	1997 bis 2021
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	367

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	16.003,44	14.734,41
Fremdkapital	23.161,52	22.946,78
Investitionsvolumen	39.164,96	37.681,19

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)

Einnahmen 2005	3.314,76	1.638,22
Einnahmen insgesamt, kumuliert	28.650,40	22.905,89
Ausgaben 2005	1.883,19	1.444,91
Ausgaben insgesamt, kumuliert	14.247,05	16.801,19
Betriebsergebnis 2005	1.431,57	193,31
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	14.403,35	6.104,70
Tilgungsrate 2005	324,23	387,66
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	1.650,83	1.536,75
Liquiditätsreserve 2005	1.007,10	115,88

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	5,00	0,00
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	37,50	5,00 **

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	106,23 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	0,00	0,00 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	37.500,00	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	53.113,50
Steuerzahlungen insgesamt	0,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>90.000,00</b>	<b>53.113,50</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1998 erfolgt

\*\* Ausschüttungen der Jahre 1994/1995 in Höhe von insges. 5% wurden 2002 im Rahmen der Sanierung zurückgeführt

Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf die Immobilien in der Landeshauptstadt Magdeburg, wie die Altmarkt-Arkaden. Sie sind eine Säule der innerstädtischen Bürolandschaft und zu rund 97% vermietet. An die Stelle der ursprünglich vorgesehenen Finanzdienstleistungskonzerne (Bank, Versicherung) ist die öffentliche Hand getreten: Seit dem Jahre 2002 nutzt die Landeshauptstadt Magdeburg ca. 73% der Fläche. Die Miete liegt deutlich unter den ursprünglichen Erwartungen. Im Zusammenhang mit dem Mietvertrag waren Baumaßnahmen erforderlich, die weiteres Kapital erforderten. Der Gesellschaft ist es gelungen, gemeinsam mit den Anlegern – die Ausschüttungen früherer Jahre wieder zur Verfügung gestellt haben – und mit dem Finanzierungsinstitut eine Restrukturierung der Finanzierung für die langfristige Existenzsicherung aufzubauen.

Ausblick 2006: Das Konzept erfordert eine zeitgerechte Weiterentwicklung der Finanzierungsstruktur. Der Mietvertrag mit der Landeshauptstadt Magdeburg ist bis Mitte 2017 abgeschlossen. Veränderungen unter den Mietern und neue Partner in den Finanzierungsgesprächen machen weitere Verhandlungen erforderlich.



## DIA-FONDS Nr. 18



Eine sehr erfolgreiche Klinikinvestition in der jahrhundertalten Tradition des sächsischen Staatsbades Elster.

Die Klinik am Schillergarten (DIA-FONDS Nr. 18) hat als Bauherr eine moderne Fachklinik auf dem traditionellen Erholungsstandort „Am Schillergarten“ oberhalb des historischen Kurparks geschaffen.

Das Haus mit 240 Zimmern und besonders umfangreichen Diagnostik- und Therapieeinrichtungen umfasst die Indikationen Orthopädie, Onkologie, Gynäkologie und Kardiologie.

Pächter des Hauses und Betreiber der Klinik ist die Paracelsus Kliniken Deutschland GmbH, ein großes Krankenhausunternehmen mit einem breiten Angebot von Akut- und Rehabilitationskliniken. Hauptbelegungsträger der Klinik ist die Deutsche Rentenversicherung Bund (früher BfA). Mit dem Pächter wurde nach längeren Diskussionen um Baumängel ein Vergleich mit einer geringeren Festmiete, einem Investitionszuschuss für Wert erhöhende Maßnahmen und einer belegungsabhängigen Zusatzmiete (ab 2006) geschlossen, bei gleichzeitiger Vertragsverlängerung um 10 Jahre.

Das Haus in Bad Elster ist nach den Informationen von DIA-FONDS seit Jahren sehr gut belegt. Die großzügige bauliche Ausstattung ermöglichte es, die Indikationen weiterzuentwickeln: Der Schwerpunkt liegt in der Onkologie, die durch Zuwachsraten den Antragsrückgang in anderen Indikationen ausgleichen konnte. Die Pachtzahlungen erfolgen vertragsgemäß. Die Anleger haben die der Prognose entsprechende Auszahlung von 7% in 2005 erhalten.

Ausblick 2006: Der Pachtvertrag mit der Klinikgruppe Paracelsus läuft bis 30.09.2016 - ab 2006 mit neuer Pachtregelung. Für 2006 wird eine planmäßige Entwicklung erwartet. Die Anleger haben die vorgesehene Vorabauszahlung erhalten. Die Klinik plant mit Unterstützung der Gesellschaft eine Erweiterung.

Platzierung:	1994
Prospektiert von:	1995 bis 2012
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	406

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	14.571,82	14.767,64
Fremdkapital	19.429,09	19.429,09
Investitionsvolumen	34.000,91	34.196,73

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)

Einnahmen 2005	3.060,04	2.635,94
Einnahmen insgesamt, kumuliert	26.914,34	26.915,55
Ausgaben 2005	1.465,28	1.336,78
Ausgaben insgesamt, kumuliert	14.850,91	14.647,96
Betriebsergebnis 2005	1.594,75	1.299,16
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	12.063,43	12.267,59
Tilgungsrate 2005	562,98	514,39
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	3.834,55	3.528,52
Liquiditätsreserve 2005	68,66	1.749,08

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	7,00	7,00
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	56,00	52,00

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,83 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	33,40	38,75 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	56.000,00	52.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.415,00
Steuerzahlungen insgesamt	16.700,00	19.377,46
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>91.800,00</b>	<b>85.037,54</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1996 erfolgt



## DIA-FONDS Nr. 20



Die Klinik am Tharandter Wald ist ein gutes Beispiel dafür, dass die Zusammenarbeit von Investoren (DIA-FONDS Nr. 20), regionalen Klinikbetreibern (auch Partner von DIA-FONDS Nr. 14 in Thüringen) und Krankenkassen als Kostenträgern sowie dem Land Sachsen (Aufnahme eines Bettenkontingents in den Krankenhausbedarfsplan) an einem landschaftlich reizvollen, aber im Gesundheitswesen „neuen“ Standort „zwischen den Städten“ Dresden und Chemnitz ein Erfolg werden kann.

Anspruchsvolle Medizin und ein regional orientiertes Management haben die Klinik mit 240 Zimmern und umfangreichen Nebeneinrichtungen nach einer für neue Standorte nicht untypischen, aber ungeplant langen Anlaufphase zum Erfolg geführt. In dieser Phase wurde mit dem Mieter eine reduzierte Mietzahlung vereinbart, zwischenzeitlich wird wieder die vertraglich vereinbarte Miete gezahlt. In der jährlichen Miete kommt es zu Abweichungen gegenüber der Prognose aufgrund der bisher nicht realisierten Indexierung des Mietvertrages. Die Gesellschaft hält eine angemessene Liquiditätsreserve. Sie kann damit Schwankungen ausgleichen. Die Mietzahlungen erfolgen vertragsgemäß.

Ausblick 2006: Die Gesellschaft erwartet eine Fortsetzung ihrer planmäßigen Entwicklung. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 05.03.2017. Die planmäßige Vorabauszahlung ist erfolgt.

Platzierung:	1995
Prospektiert von:	1995 bis 2013
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	326

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	13.600,36	13.917,37
Fremdkapital	22.854,75	22.854,75
Investitionsvolumen	36.455,11	36.772,11

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)

Einnahmen 2005	4.009,09	3.452,49
Einnahmen insgesamt, kumuliert	31.881,74	29.812,72
Ausgaben 2005	1.623,50	1.319,28
Ausgaben insgesamt, kumuliert	16.485,69	14.466,58
Betriebsergebnis 2005	2.385,59	2.133,21
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	15.396,06	15.346,14
Tilgungsrate 2005	1.152,15	1.010,66
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	7.698,77	6.816,23
Liquiditätsreserve 2005	620,91	4.981,12

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	7,00	7,00
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	54,25	42,00

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,89 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	27,30	33,76 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	54.250,00	42.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.445,00
Steuerzahlungen insgesamt	13.650,00	16.879,90
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>93.100,00</b>	<b>77.565,10</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1998 erfolgt



## DIA-FONDS Nr. 21



Die Friedrich-Petersen-Klinik in Rostock und die Luzin-Klinik in Feldberg haben für das ebenso wichtige wie schwierige und gesellschaftlich sensible Gebiet der medizinischen Rehabilitation von Suchtkranken beispielhafte moderne Lösungen erarbeitet und realisiert.

In der Platzierungsphase hat die Gesellschaft auf Wunsch der Kostenträger – insbesondere der LVA Mecklenburg-Vorpommern – und der Pächterin, einer Tochtergesellschaft des Diakonischen Werkes der evangelischen Kirche Mecklenburg-Vorpommern, das Konzept modifiziert. In Rostock sollten an Stelle stationärer Betten ambulante Abteilungen treten (inzwischen nach dem Erfolg des Hauses auf eigene Kosten der Diakonie wieder rückgängig gemacht). Feldberg verzichtete auf mehrere Bettenhäuser. Investition, Finanzierung und Pachthöhe wurden an dem neuen Gesamtaufwand angepasst.

Ein langfristiger Mietvertrag ist die Grundlage für den nachhaltigen Anlageerfolg. Die Pacht wird pünktlich gezahlt. Die nach der Investitionsphase entstandenen Diskussionen über den Bauzustand (Gewährleistung) sind trotz umfangreicher Reparaturen noch nicht abgeschlossen.

Ausblick 2006: Die Gesellschaft rechnet mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklung. Der Mietvertrag der Luzin-Klinik in Feldberg hat eine Laufzeit bis zum 22.01.2018, der Mietvertrag der Friederich-Petersen-Klinik in Rostock bis zum 20.01.2018. Die Anleger haben die planmäßige Vorabauszahlung erhalten.

Platzierung:	1996
Prospektiert von:	1996 bis 2013
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	257

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	11.759,71	11.010,67
Fremdkapital	13.651,49	9.919,06
Investitionsvolumen	25.411,21	20.929,73

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)

Einnahmen 2005	2.405,81	1.592,86
Einnahmen insgesamt, kumuliert	17.452,34	12.451,28
Ausgaben 2005	988,28	576,26
Ausgaben insgesamt, kumuliert	8.486,60	4.764,22
Betriebsergebnis 2005	1.417,53	1.016,60
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	8.965,75	7.687,06
Tilgungsrate 2005	337,52	218,29
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	2.131,43	1.466,28
Liquiditätsreserve 2005	1.072,06	1.006,94

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	7,00	7,00
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	49,00	49,00

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	101,96 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	48,10	46,18 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	49.000,00	49.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	50.980,00
Steuerzahlungen insgesamt	24.050,00	23.091,88
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>77.450,00</b>	<b>76.888,12</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1998 erfolgt



## DIA-FONDS Nr. 23



Die Klinik Haus Gothensee (DIA-FONDS Nr. 23) hat gemeinsam mit der öffentlichen Hand (Grundstück) und einer jungen mittelständischen regionalen Trägergesellschaft (Medigreif, Greifswald) auf der zu neuer Bedeutung aufgestiegenen großen Ostseeinsel Usedom eine Gesundheitseinrichtung für Kinder und Jugendliche geschaffen. Soziale Ziele (Müttergenesungswerk) und medizinische Aufgaben (Rehabilitation für Stoffwechsel-Erkrankungen bei Jugendlichen, insbesondere auch Adipositas) haben ein Haus entstehen lassen, inzwischen durch eine Schwimmhalle erweitert, das es ermöglicht, die Vorzüge der Bäderlandschaft mit den Ansprüchen moderner Medizin zu verbinden.

Die Aufbauphase erwies sich als nicht einfach. Der nach wie vor nicht abgeschlossene Aufbau der Infrastruktur (Zugang zur Insel Usedom, Autobahnverbindung mit dem Ballungsraum Berlin), der medizinische Neuaufbau von der Nulllinie und die problematischen Entwicklungen des Gesundheitswesens belasteten die Kalkulationen des Betreibers und die Investition. Die Belegung der 120 Zimmer mit 240 (geplant 160) möglichen Betten nähert sich der Planung. Die massive Kostendämpfung im Gesundheitswesen verändert allerdings die Erlösstruktur und machte ein neues Konzept notwendig. Der ursprüngliche Mietvertrag wurde auf eine Festmiete mit einer belegungsabhängigen Komponente umgestellt.

Ausblick 2006: Die Belegungszahlen der Klinik sind erfreulich. Belegungsstruktur und Pflegesätze beeinträchtigen jedoch das betriebliche Ergebnis des Pächters. DIA-FONDS und Pächter haben – unter Einbeziehung des Finanzierungsinstitutes – den bis 31.12.2018 laufenden Pachtvertrag weiterentwickelt. Bei Verbesserung in der Belegungsstruktur lassen sich wieder Überschüsse für das Eigenkapital erwirtschaften. Dazu hat die Gesellschaft im Rahmen einer langfristigen Vereinbarung (bis 2017) den Kapitaldienst gesichert.

Platzierung:	1997
Prospektiert von:	1996 bis 2013
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	216

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	8.691,96	8.691,96
Fremdkapital	10.686,00	10.686,00
Investitionsvolumen	19.377,96	19.377,96

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)

Einnahmen 2005	1.830,68	831,25
Einnahmen insgesamt, kumuliert	12.924,30	10.493,82
Ausgaben 2005	793,34	701,22
Ausgaben insgesamt, kumuliert	6.695,17	8.865,46
Betriebsergebnis 2005	1.037,34	130,03
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	6.229,13	1.628,36
Tilgungsrate 2005	264,20	258,99
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	1.668,42	1.668,32
Liquiditätsreserve 2005	361,69	165,08

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	7,00	0,00
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	49,00	5,00

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,89 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	29,60	0,00 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	49.000,00	5.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.445,00
Steuerzahlungen insgesamt	14.800,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>86.700,00</b>	<b>57.445,00</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1999 erfolgt



## DIA-FONDS Nr. 24



Das Klinikunternehmen Paracelsus und IBA Industrie-Beteiligungs GmbH & Co. Klinik Bad Gandersheim KG (DIA-FONDS Nr. 24) haben einen allseits anerkannten wichtigen Baustein für die Erneuerung des „alten“ Klinikstandortes Bad Gandersheim (früher im Zonenrandgebiet der alten Bundesrepublik) geschaffen. Paracelsus stellte mit seinen jahrzehntelangen Standorterfahrungen die Belegung aus einem nicht mehr zeitgemäßen alten Haus. Ein spezialisierter Kostenträger für Onkologie beteiligte sich an der Planung und sollte – mit Zuwachsraten – die Belegung sichern. Investition und Finanzierung verliefen planmäßig. Mit Fertigstellung des Hauses (1997) machte eine schwere Krise im Gesundheitswesen eine grundlegende Restrukturierung erforderlich, an der alle Beteiligten mitgewirkt haben. Aus dem aktiven Mitklinikunternehmer DIA-FONDS wurde ein – gewerblicher – passiver Immobilieninvestor. Paracelsus übernahm die Finanzierung. Eine siebenjährige Überbrückungsphase sollte allen Partnern ermöglichen, an die frühere Konzeption wieder anzuschließen. Dies ist – teilweise – gelungen: Die Belegung hat sich aufgrund der Möglichkeiten in dem anspruchsvollen Haus, der qualifizierten Medizin im Klinikbetrieb und der gestiegenen Nachfrage nach Leistungen für die Onkologie nahezu um 400% gegenüber dem Betriebsbeginn erhöht. Die Miete reicht zur Bedienung des Kapitaldienstes aus. Die erheblich gestiegene Belegungsmiete ermöglichte eine teilweise Tilgung gestundeter Zinsraten früherer Jahre.

Die Klinik wurde Anfang 2006 veräußert

Platzierung:	1996
Prospektiert von:	1996 bis 2013
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	324

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	12.782,30	13.073,73
Fremdkapital	20.451,68	19.863,69
Investitionsvolumen	33.233,97	32.937,42

### Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)

Einnahmen 2005	2.798,29	1.424,81
Einnahmen insgesamt, kumuliert	21.399,16	8.252,88
Ausgaben 2005	1.412,81	1.051,23
Ausgaben insgesamt, kumuliert	12.095,25	8.508,93
Betriebsergebnis 2005	1.385,48	373,58
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	9.303,91	-256,06
Tilgungsrate 2005	492,27	0,00
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	3.050,75	0,00
Liquiditätsreserve 2005	70,56	0,09

### Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)

Ausschüttung 2005	7,00	0,00
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	49,00	0,00

### Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	104,60	104,85 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	18,90	0,00 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	49.000,00	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.300,00	52.427,00
Steuerzahlungen insgesamt	9.450,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>91.850,00</b>	<b>52.427,00</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1999 erfolgt



## DIA-FONDS Nr. 25



Mit der Fachklinik Waldeck (Schwaan bei Rostock) hat die Klinikum Schwaan KG (DIA-FONDS Nr. 25) in eine Sonderimmobilie für besonders schwierige, anspruchsvolle und sensible Rehabilitationsmedizin bei schwer geschädigten neurologischen Patienten (Schädel-Hirn-Trauma, Appalliker) im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Rostock in Mecklenburg-Vorpommern investiert.

Die neue Investition umfasst ein 160-Betten-Haus mit allen Einrichtungen für die moderne neurologische Rehabilitation. Sie ist verbunden mit einem historischen Altbau, der sich im Eigentum eines privaten Investors (Betreibergruppe) befindet.

Die Erfolge der Klinik beruhen auf der hohen medizinischen Kompetenz in Zusammenarbeit mit der Universität Rostock und einer modernen Kombination stationärer und ambulanter Rehabilitationsleistungen für die Patienten der Krankenkassen und der LVA Mecklenburg-Vorpommern. Die bei der Konzeption vorausgesetzte ursprüngliche Alleinstellung des Hauses musste allerdings mit dem Preiswettbewerb fertig werden, den die öffentlichen Kostenträger zur Erleichterung ihrer eigenen Kostenlast als notwendig ansehen. Dieser Kostendruck führte zu einer Restrukturierung des bestehenden Mietvertrages mit dem Ergebnis, dass der Mieter eine Festmiete zuzüglich einer Belegungsmiete zahlt. Diese war 2005 aufgrund der bisher besten Belegung der Klinik deutlich höher als in den Vorjahren und ermöglichte eine Auszahlung an die Anleger.

Ausblick 2006: Fondsgesellschaft und Pächter haben sich auf eine Verlängerung der Restrukturierungsvereinbarung verständigt. Die Gesellschaft hat eine Vorabauszahlung vorgenommen. Der Mietvertrag läuft bis 31.12.2022.

Platzierung:	1996/1997
Prospektiert von:	1996 bis 2013
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	249

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	9.203,25	9.371,98
Fremdkapital	11.299,55	11.299,55
Investitionsvolumen	20.502,80	20.671,53

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005 (TEUR)	Soll	Ist
Einnahmen 2005	1.833,75	1.305,36
Einnahmen insgesamt, kumuliert	13.230,87	11.575,52
Ausgaben 2005	801,23	747,67
Ausgaben insgesamt, kumuliert	6.799,62	6.438,27
Betriebsergebnis 2005	1.032,52	557,70
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	6.431,25	5.137,25
Tilgungsrate 2005	276,65	273,73
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	1.754,70	1.763,81
Liquiditätsreserve 2005	255,86	1.197,45

Ausschüttungen bis 31.12.2005 (in %)	Soll	Ist
Ausschüttung 2005	7,00	3,00
Ausschüttungen insgesamt, kumuliert	49,00	28,00

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005 (in %)	Soll	Ist
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,82 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	25,80	15,35 *

Beteiligung EUR 100.000	Soll	Ist
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	49.000,00	28.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.410,00
Steuerzahlungen insgesamt	12.900,00	7.677,36
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>88.600,00</b>	<b>72.732,64</b>

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 1999 erfolgt



# Die Immobilien im Ausland

Die abgeschlossenen Fonds





## GEA-FONDS Nr. 1

GEA-FONDS Nr. 1 Grundstücks-Entwicklungs- und Anlagegesellschaft Georg W. Engler GmbH & Co. KG hat Grundlagen geschaffen.

Die Gesellschaft hat zwischen 1970 und 1974 auf den Inseln

-  Fuerteventura
-  Lobos
-  Lanzarote

Grundbesitz erworben und die Planungs-, Bau- und Finanzierungsvoraussetzungen für den Bau und den Betrieb des Hotels Oliva Beach (750 / 800 Betten) und die ersten Häuser aus der Appartementanlage Oliva Beach geschaffen.

Der Erfolg wurde erreicht, nachdem die Gesellschaft zwei Krisen überwinden konnte:

Als problematisch erwies sich der auf Leasingbasis geplante Bau von Hotels. Die Finanzierungsbasis reichte nicht. Eine internationale Immobilienkrise erschwerte

Finanzierungen in Deutschland und in Spanien. Der Gesellschaft gelang es jedoch – gemeinsam mit Partnern – 1975 / 1976 eine Kapitalneuordnung mit den Gesellschaftern zu vereinbaren und neues Kapital zur Sicherung der Finanzierung aufzunehmen: Seither ist GEA-FONDS Nr. 1 Minderheitspartner der neuen GEA-FONDS-Gruppe.

Die neue Gruppe – bestehend aus GEA-FONDS Nr. 1, GEA-FONDS Nr. 2, GEA-FONDS Nr. 3 und der Gesellschaft HIB / GEA-FONDS Nr. 4 (vgl. dort) – finanzierte und erreichte die Fertigstellung des Hotels und der Appartementanlage (1975 ff).

Nach erfolgreicher Kapitalneuordnung und Fertigstellung des Hotels Oliva Beach sowie der ersten Appartementkomplexe musste GEA-FONDS Nr. 1 eine steuerliche Krise bewältigen. Die deutsche Finanzverwaltung und eine Vielzahl der aus den frühen 70er Jahren stammende Entwicklungshilfefonds mit Modellen nach dem Entwicklungshilfesteuergesetz stritten über die zulässige Investitions- und Finanzierungsgestaltung.





## GEA-FONDS Nr. 1



Im Falle der GEA-FONDS endete die Auseinandersetzung mit einem Kompromiss, der den Anlegern eine erhebliche steuerliche Refinanzierung ermöglichte, den geplanten Stundungseffekt praktisch bestätigte, allerdings die (nach dem Plan ohnehin zu erwartende) Auflösung eines Teilbetrages der steuerlichen Konten einbezog. Investoren und Management akzeptierten dieses Ergebnis. Es legte die Grundlage für die spätere – erfolgreiche – Fusion aller GEA-FONDS-Gesellschaften.

Um eine transparente Darstellung der GEA-FONDS darzustellen, werden in dieser Leistungsbilanz die Ergebnisse nach der Verschmelzung der Fonds 1986 getrennt für jeden Fonds einzeln dargestellt. Die Veräußerung des Gesamtkomplexes erfolgte 2002 mit einem sehr guten Ergebnis für das Neukapital.

Platzierung:	1970
Verkauft:	2002
Prospektiert von:	1970 bis 1982
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	bis 31.12.1985 Einkünfte aus Gewerbebetrieb ab 01.01.1986 Einkünfte aus Kapitalvermögen
Anzahl der Gesellschafter:	1.126 für alle GEA's + HIB

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital**	20.451,68	20.451,68
Fremdkapital	-	-
Investitionsvolumen**	20.451,68	20.451,68

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	147,25	0,00
Ausschüttungen insgesamt	-	33,38

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert		
prospektierter Zeitraum	229,50	82,27 *
insgesamt	-	82,70 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert		
prospektierter Zeitraum	144,50	1,51 *
insgesamt	-	17,05 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	147.252,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	114.750,00	41.135,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	72.252,00	755,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>189.750,00</b>	<b>40.380,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	33.381,04
Steuerrückflüsse insgesamt	-	41.352,94
Steuerzahlungen insgesamt	-	8.526,18
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>66.207,79</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		-

\* keine Betriebsprüfung erfolgt

\*\* aufgeteilt in: 25% Kommanditkapital und 75% Gesellschafterdarlehen



## GEA-FONDS Nr. 2

GEA-FONDS Nr. 2 ist eine Schwestergesellschaft von GEA-FONDS Nr. 1.

Das Konzept beider Gesellschaften: Grundstücksentwicklung mit dem Entwicklungshilfesteuergesetz auf Spaniens kanarischen Inseln.

Im Gründungsjahr der GEA-FONDS, 1970, gehörten Investitionen an den Küsten Spaniens zu den Favoriten von Reiseunternehmern, Kapitalanlageinitiatoren und Investoren. Auf den Balearen, an den Küsten des Mittelmeers von Katalonien bis Andalusien und auf den großen kanarischen Inseln Gran Canaria und Teneriffa baute deutsches Kapital Wohnungen, Hotels und

Appartementanlagen. Der deutsche Steuergesetzgeber hatte damals Spanien noch als Entwicklungsland eingestuft. Die Risiken der Investition vergütete er mit besonders hohen steuerlichen Rückflüssen. Allerdings zeigte sich dann später, dass die Risiken bei Bau, Finanzierung und Betrieb dieser Ferienanlagen durchaus höher sein konnten als die Vergütung. Investitionsruinen kündeten das Ende des Booms, den der Gesetzgeber durch steuerliche Neuregelungen „abgeriegelt“ hatte.

GEA-FONDS Nr. 2 hat diese Risiken nicht ganz vermeiden, aber schließlich beherrschen können: Die Gesellschaft konzentrierte ihre Investitionen auf die Insel Fuerteventura.





## GEA-FONDS Nr. 2

In der Planungsphase war GEA-FONDS Nr. 2 – zum Teil mit seiner Schwester GEA-FONDS Nr. 1 – erfolgreich. Umfangreiche Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Genehmigungspläne für Appartement, Hotel und Bauvorhaben wurden entwickelt und in langwierigen zeitlichen Verfahren mit spanischen Partnern bei den Behörden durchgesetzt.

Als problematisch erwies sich der auf Leasingbasis geplante Bau von Hotels. Die Finanzierungsbasis reichte nicht. Es gelang indes, die sich 1974/1975 entwickelnde Krise – auch im Zusammenhang mit dem Bau eines ersten Hotels gemeinsam mit den spanischen Partnern, dem 1975 neu geordneten Management und dem neuen Kapital alter und neuer Investoren - zu beherrschen und zu überwinden.

Die Kapitalneuordnung 1975 machte die Alt-Gesellschafter von GEA-FONDS Nr. 2 zu einem Minderheitspartner der neuen GEA-FONDS-Gruppe. Diese erhielt die Genehmigungen und verteidigte sie über viele Jahre gegenüber Angriffen der – inzwischen auch in Spanien aktiven – Landschaftsschützer, baute Hotel und Appartements mit insgesamt nahezu 2.000 Betten. Im Jahr 2002 erreichte GEA-FONDS Nr. 2 über eine Veräußerung des Gesamtkomplexes ein dem Restrukturierungskapital angemessenes Ergebnis.

Die steuerliche Krise überstand GEA-FONDS Nr. 2 gemeinsam mit den Schwestergesellschaften.

Platzierung:	1971
Verkauft:	2002
Prospektiert von:	kein Prospekt vorhanden
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	bis 31.12.1985 Einkünfte aus Gewerbebetrieb ab 01.01.1986 Einkünfte aus Kapitalvermögen
Anzahl der Gesellschafter:	1.126 für alle GEA´s + HIB

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	-	15.338,76
Fremdkapital	-	-
Investitionsvolumen	-	15.338,76

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen insgesamt	-	26,60
--------------------------	---	-------

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	77,24 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	12,06 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	-	26.598,93
Steuerrückflüsse insgesamt	-	38.666,12
Steuerzahlungen insgesamt	-	6.030,57
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	-	<b>59.234,47</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		-

\* keine Betriebsprüfung erfolgt



## GEA-FONDS Nr. 3

GEA-FONDS Nr. 3 entstand 1974 als Finanzierungspartner der beiden Schwestern GEA-FONDS Nr. 1 und GEA-FONDS Nr. 2. Unternehmerische Zielsetzung war es, im Rahmen einer Kapitalerhöhung bei GEA-FONDS Nr. 1 und GEA-FONDS Nr. 2 die beiden Investitionsgesellschaften und deren spanische Tochtergesellschaften durch eine Kapitalerhöhung mit zusätzlichem Kapital zu versorgen. Das Kapital sollte im Rahmen der Kapitalerhöhung die ursprünglich bei GEA-FONDS Nr. 1 und GEA-FONDS Nr. 2 geplante Fremdfinanzierung durch Eigenkapital ersetzen.

Für die Investoren zielte die Gesellschaft auf eine schnelle und hohe steuerliche Refinanzierung durch Verlustzuweisungen. Mit diesem unternehmerischen Konzept sollten die in der Mitte der 70er Jahre ausgeprägte Baisse bei Immobilienentwicklungen und die durch Bankenzusammenbrüche (in Deutschland Herstatt) bewirkte Kreditrestriktion überwunden und ein sinnvoller neuer Weg für die umfangreichen Investitionen der GEA-FONDS Nr. 1 und GEA-FONDS Nr. 2 erarbeitet werden.

GEA-FONDS Nr. 3 musste seine Unternehmensentwicklung infolge des Todes des Unternehmensgründers und alleinigen Geschäftsführers der deutschen und spanischen Gesellschaft im Frühjahr 1975 zunächst unterbrechen.

Dem neuen Management der GEA-FONDS und DIVAG-Gruppe gelang es in Zusammenarbeit mit Partnern aus dem In- und Ausland, den Unternehmensplan von GEA-FONDS Nr. 3 zu restrukturieren und in die Gesamt-Neuordnung der GEA-FONDS-Aktivitäten in Spanien einzubeziehen. Die neue Hotel- Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft Georg W. Engler GmbH & Co. KG (vgl. unten HIB – GEA-FONDS Nr. 4) übernahm die von GEA-FONDS Nr. 3 geplante – nunmehr reduzierte – Kapitalerhöhung, beschaffte das noch fehlende Kapital und ermöglichte eine Konsolidierung aller GEA-FONDS-Gesellschaften sowie die erfolgreiche Fertigstellung der begonnenen ersten großen Hotelinvestitionen





## GEA-FONDS Nr. 3



GEA-FONDS Nr. 3 erwarb in der neuen Gesellschaftsstruktur – gemeinsam mit der Hotel- und Immobilien Beteiligungsgesellschaft (HIB) - eine Kapitalmehrheit.

In den 80er Jahren beteiligte sich GEA-FONDS Nr. 3 an der steuerlichen und schließlich gesellschaftsrechtlichen Neuordnung der Gesellschaftsgruppe, die sich ab 1985 in einem kontinuierlichen Aufbauprozess als erfolgreiche unternehmerische Einheit auf dem deutschen Kapitalmarkt und dem Tourismusmarkt auf der kanarischen Insel Fuerteventura etablierte.

Die Anlegervon GEA-FONDS Nr. 3 erreichten – auch unter Berücksichtigung der verschiedenen unternehmerischen Entscheidungen über Neukonzeption und Neugestaltung – bei der Veräußerung der unternehmerischen Aktivitäten (Unternehmensveräußerung) ein besonders gutes Ergebnis.

Platzierung:	1974
Verkauft:	2002
Prospektiert von:	kein Prospekt vorhanden
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	bis 31.12.1985 Einkünfte aus Gewerbebetrieb ab 01.01.1986 Einkünfte aus Kapitalvermögen
Anzahl der Gesellschafter:	1.126 für alle GEA´s + HIB

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	-	1.730,72
Fremdkapital	-	-
Investitionsvolumen	-	1.730,72

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen insgesamt	-	460,24
--------------------------	---	--------

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	127,64 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	176,14 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	-	460.235,79
Steuerrückflüsse insgesamt	-	63.817,06
Steuerzahlungen insgesamt	-	88.065,78
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	-	<b>435.987,07</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		7,5% p.a.

\* keine Betriebsprüfung erfolgt



## GEA-FONDS Nr. 4 (HIB)

Im Jahr 1975 übernahm die 1974 gegründete Gesellschaft nach dem Tod des Unternehmensgründers und alleinigen Geschäftsführers die unternehmerische Führung in Abstimmung mit Treuhändern, Beiräten, DIVAG-Gesellschaftern und Anleger-Gesellschaftern. Sie konnte ihre Kapitalerhöhung am Kapitalmarkt platzieren und mit Hilfe dieses Kapitals die von GEA-FONDS Nr. 1 bis GEA-FONDS Nr. 3 begonnenen Aktivitäten erfolgreich zu Ende führen.

Die GEA-FONDS-Gruppe löste ihre externen Verbindlichkeiten in Deutschland und in Spanien ab und führte die von GEA-FONDS Nr. 1 begonnene Investition des Hotels Oliva Beach fort. Neue Partner aus dem Tourismus (später zur TUI-Gruppe gehörend) ermöglichten den Aufstieg des zunächst schlichten, später in mehreren Phasen erneuerten und auf einen zeitgemäßen Stand gebrachten Hotels Oliva Beach am kilometerlangen Sandstrand des Fischerdorfes Corralejo im Norden von Fuerteventura zu einem beliebten, gefragten und erfolgreichen Ferienhotel.

Der Erfolg des Hotels ermöglichte auch den Bau und die phasenweise Fertigstellung des großen Appartementkomplexes Oliva Beach (unter Einbeziehung einiger privater Einzeleigentümer aus den frühen Entwicklungsphasen).

Hotel und Appartements bildeten mit den über die Jahre entstandenen großzügigen und palmenbestandenen Außenanlagen in der einzigartigen Dünen-/Wüstenlandschaft von Fuerteventura eine weithin sichtbare Oase. Umfangreiche Infrastrukturleistungen der GEA-FONDS-Gruppe im Straßenbau, Anschluss an die – unter anderem auch durch die Initiative der GEA-FONDS entstandene – Infrastruktur der Insel Fuerteventura, an Stromversorgung und Wasserversorgung, später ersetzt durch moderne und kostengünstige eigene Wasserversorgungsanlagen, autarke Entsorgung, sportliche Einrichtungen und die unüberbietbare unmittelbare Strandlage ermöglichten wirtschaftliche Erfolge, die sich in steigenden Ausschüttungen niederschlugen.





## GEA-FONDS Nr. 4 (HIB)

Die Gesellschaft und ihre Anleger konnten steuerliche Belastungen auffangen, die aus der Neuordnung des Steuerkonzeptes Mitte der 80er Jahre resultierten. In diesem Zusammenhang führte HIB alle Gesellschaften der GEA-FONDS-Gruppe unter der historischen Bezeichnung GEA-FONDS zusammen und ermöglichte den Gesellschaftern den steuerlich interessanten Wechsel der Einkunftsart durch Erwerb der Aktien der in Spanien operierenden Tochtergesellschaft. Die GEA-FONDS-Anleger waren seither in ihrer Gesamtheit private Aktieninvestoren in Spanien.

Die über Jahrzehnte erreichten unternehmerischen operativen Erfolge der spanischen Gesellschaften ermöglichten der jetzt als einheitliche GEA-FONDS auftretenden deutschen Kapitaleseite und seinem Management schließlich 2002 die Veräußerung des operativen Geschäftes in Spanien mit einem hohen Kursgewinn für die Anleger von HIB.

Platzierung:	1975
Verkauft:	2002
Prospektiert von:	kein Prospekt vorhanden
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	bis 31.12.1985 Einkünfte aus Gewerbebetrieb ab 01.01.1986 Einkünfte aus Kapitalvermögen
Anzahl der Gesellschafter:	1.126 für alle GEA's + HIB

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	-	7.413,73
Fremdkapital	-	-
Investitionsvolumen	-	7.413,73

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen insgesamt	-	462,37
--------------------------	---	--------

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	133,09 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	180,48 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	-	462.368,83
Steuerrückflüsse insgesamt	-	66.540,67
Steuerzahlungen insgesamt	-	90.234,03
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	-	<b>438.675,47</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		7,8% p.a.

\* keine Betriebsprüfung erfolgt



# Die Private Equity Investitionen

Die abgeschlossenen Fonds





## Industrie-Beteiligungs GmbH und Anlagen KG

Die Industrie-Beteiligungs GmbH und Anlagen KG entstand 1975 in Zusammenarbeit mit der börsennotierten Gildemeister AG, die zum Einflussbereich der Westdeutschen Landesbank gehörte.

Das Unternehmen plante den Ausbau eines neuen Werkzeugmaschinenbereiches für die Kunststoffherstellung (Corpoplast). Finanzierungsstruktur und Börsensituation erschwerten eine „herkömmliche“ Finanzierung. Zur Lösung der Finanzierungsaufgabe stellte die DIVAG-Gruppe ihr Know-how bei der Konzeption und Entwicklung von Vermögensanlagegesellschaften des freien Kapitalmarktes zur Verfügung: Die Partner konzipierten eine Patentverwertungsgesellschaft für die den Kunststoff-Werkzeugmaschinen zugrunde liegenden gewerblichen Schutzrechte unter Beteiligung von Kapitalanlegern. Das Konzept – am Kapitalmarkt DIVAG 17 – sah vor, dass die Kapitalanleger mit erheblichen Ausschüttungen und einer hohen steuerlichen Refinanzierung rechnen konnten.

Finanzierung und Start der Gesellschaft verliefen erfolgreich. Eine (im Interesse der Gildemeister AG) verabredete Beschränkung bei der Patentverwertung sowie die (im Interesse der Kapitalanleger) geschaffene Ausschüttungs- und Rückzahlungssicherheit führten zu einer Diskussion mit der Finanzverwaltung.

Diese Diskussion veranlasste die Partner des Beteiligungsmodells, Fonds und Gildemeister AG, zur Sicherung eines Mindest Erfolges für die Anleger das Beteiligungsmodell im gegenseitigen Einvernehmen vorzeitig zu beenden. Die Anleger, die während der Laufzeit des Projektes Ausschüttungen bezogen hatten, erhielten ihr Nettokapital zurück.

Platzierung:	1975
Verkauf:	1984
Prospektiert von:	1975 bis 1984
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	3.221,14	3.942,06
Fremdkapital	2.556,46	4.268,78
Investitionsvolumen	5.777,60	8.210,84

### Ausschüttungen (in %)

	Soll	Ist
Ausschüttungen insgesamt	81,00	72,10

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

	Soll	Ist
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	190,00	64,00 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	95,06	4,10 *

### Beteiligung EUR 100.000

	Soll	Ist
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	81.000,00	72.100,00
Steuerrückflüsse insgesamt	95.000,00	32.000,00
Steuerzahlungen insgesamt	47.530,00	2.050,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>128.470,00</b>	<b>102.050,00</b>

	Soll	Ist
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		-

\* keine Betriebsprüfung erfolgt



# HOFGEISMAR 1



## Industriewerk Hofgeismar GmbH & Co. Betriebs KG

Die Industriewerk Hofgeismar GmbH & Co. Betriebs KG ist die erste einer Gruppe von Vermögensanlagegesellschaften, die aus der Kooperation zwischen einem mittelständischen und als Familienbetrieb geführten Gießereiunternehmen und der DIVAG-Gruppe entstanden. Unternehmerische Zielsetzung war die Verbesserung der Kapitalgrundlage sowie der Ausbau und die Modernisierung eines modernen Betriebes, der in der Stadt Hofgeismar (Kassel) unter Inanspruchnahme der steuerlichen Regelung des so genannten Zonenrandförderungsgesetzes entstanden war.

Die Industriewerk Hofgeismar GmbH & Co. Betriebs KG schuf die Grundlagen durch Übernahme und Neufinanzierung wesentlicher, bereits vorhandener, moderner Anlagen für die Erstellung von Grauguss, Tempguss und Sphäroguss. Abnehmer waren vor allem die Konzerne der Automobilindustrie (Bremscheiben, Auspuffkrümmer, Motorenteile) sowie – ergänzend – inländische und ausländische Maschinenbauunternehmen mit Bedarf nach gegossenen Teilen (z. B. Pumpen).

Die Familie als Partner des Fonds musste das Werk in Hofgeismar nach einigen Sanierungsversuchen – trotz der engen Kooperation mit den finanzierenden Banken – aufgeben. Wirtschaftlich erwies sich, dass das Gießereiunternehmen in Hofgeismar dem Preisdruck der Automobilkonzerne, den Schwankungen des Absatzes in der Automobilwirtschaft und den steigenden Ansprüchen an technisches Management nicht gewachsen war.

Platzierung:	1975
Verkauf:	1980
Prospektiert von:	1975 bis 1980
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	3.579,04	3.732,43
Fremdkapital	7.925,02	7.678,98
Investitionsvolumen	11.504,07	11.411,41

### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen insgesamt	85,00	0,00
--------------------------	-------	------

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	183,32	244,20 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	89,18	0,00 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	85.000,00	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	91.660,00	122.100,00
Steuerzahlungen insgesamt	44.590,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>132.070,00</b>	<b>122.100,00</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		5.5% p.a.

\* keine Betriebsprüfung erfolgt



## HOFGEISMAR 2



### Industriewerk Hofgeismar GmbH & Co. - 2. Investitionsphase

Die Schwestergesellschaft der Industriewerk Hofgeismar GmbH & Co. Betriebs KG war konzipiert als ein unternehmerischer und kapitalmäßiger Baustein zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Gusswerkes in Hofgeismar.

Die steigenden Anforderungen des Marktes, insbesondere der Automobilindustrie, machten es notwendig, neue Schmelzanlagen (Öfen) zu errichten. Dabei sollte insbesondere auch der hohen Kostenlast aus dem Energieverbrauch (Strom) wirksam begegnet werden. Die Gesellschaft war in der Investitionsphase erfolgreich: Die gemeinsamen Bemühungen der Unternehmerfamilie, ihrer Banken und des Fonds sowie des Managements in Hofgeismar erwiesen sich jedoch als nicht ausreichend, um den geplanten Erfolg zu erreichen. Die Neuinvestition teilte das Schicksal des von der Familie aufgegebenen Werkes.

Die Anleger der Industriewerk Hofgeismar GmbH & Co. Betriebs KG - 2. Investitionsphase erzielten - aufgrund des erfolgreichen und anerkannten steuerlichen Konzepts - einen Überschuss aus steuerlichen Rückflüssen.

Platzierung:	1977
Verkauft:	1980
Prospektiert von:	1977 bis 1983
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	3.425,66	2.827,44
Fremdkapital	0,00	541,97
Investitionsvolumen	3.425,66	3.369,41

#### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen insgesamt	66,00	0,00
--------------------------	-------	------

#### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	190,00	247,60 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	8,00	0,00 *

#### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	66.000,00	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	95.000,00	123.800,00
Steuerzahlungen insgesamt	4.000,00	0,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>157.000,00</b>	<b>123.800,00</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		7,2% p.a.

\* keine Betriebsprüfung erfolgt

# HOFGEISMAR 3



## Industriewerk Hofgeismar GmbH & Co. Betriebs KG Metallveredelungs KG

Die zweite Schwestergesellschaft der Industriewerk Hofgeismar GmbH & Co. Betriebs KG Metallveredelungs KG entstand aus dem Bemühen des von einer mittelständischen Unternehmerfamilie betriebenen Gusswerkes in Hofgeismar sowie den Kapitalpartnern (Banken, Industriewerk Hofgeismar GmbH & Co. Betriebs KG), den wachsenden Ansprüchen des Marktes und des – gewissermaßen gegenläufigen – Preisdruckes, insbesondere aus der Automobilindustrie, durch höhere Qualität Rechnung zu tragen. Die neue Qualität sollte vor allem die Rentabilität der Gießerei sichern.

Diese – als besonders wertvoll eingestufte – Investition reichte allerdings nicht aus, um die Belastungen der gesamten Gießereiwirtschaft durch den Marktdruck und insbesondere den Anforderungen an das technische Management im Gusswerk Hofgeismar gerecht zu werden und damit eine stabile Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die mittelständische Unternehmerfamilie gab das Werk auf. Dies führte zu seiner Insolvenz. Die Industriewerk Hofgeismar GmbH & Co. Betriebs KG Metallveredelungs KG als wirtschaftliche und rechtliche Partnerin des Werkes musste ihren Betrieb einstellen. Trotz der – erfolgreich – verwirklichten Steuerkonzeption ließ sich – anders als bei den Schwestergesellschaften – ein Teilverlust für die Anleger nicht vermeiden.

Platzierung:	1979
Verkauft:	nicht mehr feststellbar
Prospektiert von:	1979 bis 1982 (Investitionsphase)
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

### Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	-	3.942,06
Fremdkapital	-	4.268,78
Investitionsvolumen	-	8.210,84

### Ausschüttungen (in %)

	Soll	Ist
Ausschüttungen insgesamt	0,00	0,00

### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	170,70	134,23 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	0,00	26,27 *

### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	0,00	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	85.350,00	67.115,00
Steuerzahlungen insgesamt	0,00	13.135,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>85.350,00</b>	<b>53.980,00</b>

Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		-
---	--	---

\* keine Betriebsprüfung erfolgt



## MFP FONDS



### MFP Musikfilm Produktionsgesellschaft mbH

Ende der 70er Jahre entwickelte die Film- und Fernsehgruppe des Münchener Filmunternehmers Dr. Leo Kirch den Gedanken, gemeinsam mit privaten Anlegern Musikfilme zu produzieren und zu vermarkten. Diese Konzeptideen verbanden Kapitalanlagen (Filmbeteiligungen mit hoher steuerlicher Refinanzierung, wie sie noch Jahrzehnte später in weiteren Teilen erfolgreich realisiert werden) und unternehmerischen Aufbau eines Musikfilmstocks für den schon damals erwarteten Erfolg visueller Medien (auch im privaten Haushalt, heute als DVD für den privaten Nutzer ein weltweiter Erfolg). Hohe Bild- und Tonqualität (24 mm Kinofilm, der höchste Qualität mit äußerster Lebensdauer verbindet) und professionelle Vermarktung durch die Kirch-Gruppe (Marke Unitel) waren Grundlage des Programms.

MFP produzierte eine Bild- und Tonaufnahme des 4. Klavierkonzerts von Ludwig van Beethoven in einer Weltbesetzung (Mauricio Pollini als Solist und die Wiener Philharmoniker unter der Leitung von Dr. Karl Böhm).

Bei der Vermarktung zeigte sich, dass Filmunternehmer (Kirch) und Kapitalanlageunternehmer (DIVAG-Gruppe) ihrer Zeit voraus eilten. Die Bildplatte (heute DVD) brauchte noch Jahrzehnte bis zu ihrem Siegeszug um die Jahrtausendwende. Die Kapitalanleger zögerten, so dass die geplante Fortsetzung der Filmreihe zunächst unterblieb.

Für die mutigen Investoren der „ersten Stunde“ war es ein großer Erfolg. Die Zusammenarbeit zwischen Fonds und Kirch-Gruppe bei der Finanzierung, einige erste Verkaufserfolge und schließlich die Veräußerung der Rechte an die Kirch-Gruppe erwirtschafteten auf der Grundlage des mit der Finanzverwaltung abgestimmten steuerlichen Konzeptes ein gutes Ergebnis.

Platzierung:	1977
Verkauft:	1984
Prospektiert von:	1978 bis 1979 (Investitionsphase)
Rechtsform:	stille Beteiligung an einer GmbH
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	1.354,92	270,98
Fremdkapital	1.252,67	630,28
Investitionsvolumen	2.607,59	901,26

#### Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	0,00	0,00
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00

#### Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	193,00	354,00 *
insgesamt	-	385,40 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	0,00	22,70 *
insgesamt	-	33,70 *

#### Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	0,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	96.500,00	177.000,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	0,00	11.350,00
<b>Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum</b>	<b>96.500,00</b>	<b>165.650,00</b>
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	192.700,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	16.850,00
<b>Kapitalrückfluss insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>175.850,00</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vergl. Seite 9)		11,5% p.a.

\* keine Betriebsprüfung erfolgt



## Das Testat

DIPL.-KFM. ALFONS LAMPING - WIRTSCHAFTSPRÜFER - STEUERBERATER

### VI. Prüfungsvermerk

Auftragsgemäß habe ich die „Leistungsbilanz 2005“ der DIVAG Unternehmensgruppe, Düsseldorf, geprüft. Gegenstand meiner Prüfung waren die zahlenmäßigen Angaben zu den einzelnen Emissionen in den Rubriken:

- Finanz- und Investitionsplan
- Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2005
- Ausschüttungen bis 31.12.2005
- Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2005
- Beispielrechnung für Anleger (z.B. „Beteiligung EURO 100.000“)

Daneben habe ich die Textangaben zu den einzelnen Beteiligungen auf ihre Plausibilität überprüft.

Meine Prüfung erfolgte anhand der von den Auftraggebern vorgelegten Unterlagen sowie der zusätzlich erteilten Auskünfte.

Ich habe mich in umfangreichen Stichproben davon überzeugt, dass die publizierten wirtschaftlichen und steuerlichen Daten den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Zu Einzelheiten meiner Prüfungsfeststellungen verweise ich auf die Ausführungen unter den vorstehenden Textziffern.

Art und Umfang der durchgeführten Prüfung entsprechen sinngemäß den vom Institut der Wirtschaftsprüfer aufgestellten Grundsätzen ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen.

Düsseldorf, den 29. September 2006



*Lamping*  
Dipl.-Kfm. Lamping  
Wirtschaftsprüfer

Gestaltung:  
Grafik-Studio Krüger  
Immermannstraße 15  
40210 Düsseldorf

Bildnachweis:  
DIVAG-Archiv,  
getty images (1),  
IFA-Bilderteam (1),  
Premium Stock Photography (2)





1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005

