



Leistungsbilanz 2008

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 2006 2007 2008





Gestaltung:
Grafik-Studio Krüger
Am Rheinblick 20
40668 Meerbusch

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die DIVAG-Gruppe im Überblick	4
Die DIVAG-Gruppe 1969-2008	8
- Die abgeschlossenen Fonds	8
- Die laufenden Fonds	10
Die Schiffe	12
- Der Markt	13
- Die abgeschlossenen Fonds	21
- Die laufenden Fonds	48
Die Immobilien im Inland	54
- Der Markt	55
- Die abgeschlossenen Fonds	58
- Die laufenden Fonds	72
Die Immobilien im Ausland	82
- Die abgeschlossenen Fonds	82
Die Private Equity Investitionen	86
- Die abgeschlossenen Fonds	86
Das Testat	91



Die DIVAG-Gruppe im Überblick

Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

2008 war deutlich von der Finanz- und Wirtschaftskrise gekennzeichnet. Bereits im ersten Halbjahr waren die Auswirkungen der „Subprime-Krise“ zu spüren, wenngleich auch noch nicht mit der Nachhaltigkeit des III./IV. Quartals nach der Pleite der Lehman Bank im September 2008.

Im ersten Halbjahr konnte ein Eigenkapitalvolumen von ca. EUR 4,4 Mrd. platziert werden. Im zweiten Halbjahr reduzierte sich das platzierte Eigenkapital auf ca. EUR 3,9 Mrd.*

Insgesamt sind in 2008 ca. EUR 8,3 Mrd. Eigenkapital platziert worden gegenüber EUR 9,9 Mrd. des Jahres 2007.

Die **DIVAG-Gruppe**, 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.

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.

Bestmögliche Betreuung unserer Anleger kann auch die Veräußerung von Anlageobjekten vor dem prospektierten Zeitpunkt in den Fällen bedeuten, in denen die Marktentwicklung die Mög-

lichkeit bietet, eine attraktive Rendite für die Anleger durch die Veräußerung zu generieren oder – in schwierigen Fällen – überhaupt erst einen Verkauf möglich macht.

Die DIVAG-Gruppe hat in 2008 den festeren Markt im ersten Halbjahr genutzt und zu Anfang des Jahres einen neuen Schiffsfonds platziert, als auch zu Mitte des Jahres ein Schiff erfolgreich veräußert.

Ausblick 2009/2010:

Die weltwirtschaftliche Finanzkrise mit ihren Auswirkungen in der Realwirtschaft hat leider – wie erwartet – insbesondere im IV. Quartal 2008 und auch zu Beginn des Jahres 2009 deutliche Spuren hinterlassen.

Anleger sind nervös und verunsichert; Liquidität wird eher „gehörtet“, als investiert.

Verstärkt wird diese Entwicklung durch restriktive Politik der Banken, die Mittel für Fremdfinanzierung neuer Engagements nur sehr begrenzt zur Verfügung stellen. Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen der klassischen Art sind gänzlich undenkbar.

Neben der allgemeinen weltwirtschaftlichen Entwicklung im weiteren Verlauf des Jahres 2009 wird insbesondere das Kreditverhalten der Banken abzuwarten sein, um sukzessive Anlegervertrauen in den Markt der geschlossenen Kapitalanlagen rückzugewinnen.

Gerade in den schwierigen Zeiten gilt es in besonderem Maße, die Nachhaltigkeit eines möglichen Investments im Interesse der Anleger intensiv zu hinterfragen.

Daher – gerade in turbulenten Zeiten: „Kein Geschäft um jeden Preis“!

Düsseldorf, im Oktober 2009

Gerd Mangels

* Scope Analysis Jahrbuch Geschlossene Fonds 2007/2008, 2008/2009



Die DIVAG-Gruppe im Überblick

DIVAG

Deutsche Investitions- und Vermögens-Treuhand Aktiengesellschaft

Management

DIKO

**DIVAG Konzept+
Planung GmbH**

Akquisition und
Konzeption von
Beteiligungsangeboten

Aufgaben rund um
den Bau

DIFO

**DIVAG Fonds+Kapital
GmbH**

Vertrieb von
Beteiligungsprodukten

IBA

**Investitions-, Beteiligungs-
und Anlagenmanagement
GmbH**

Anlegerbetreuung
Objektmanagement

Die Unternehmensgruppe

Die Geschäftsbereiche der DIVAG-Gruppe im Überblick

Seit Gründung der Gruppe im Jahr 1959 hat die DIVAG zusammen mit den Gesellschaften der Gruppe über 16.000 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 und für Aufgaben rund um den Bau.

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, erstellt die jährlichen Geschäfts- und Treuhandberichte, organisiert die jährlichen Gesellschafterversammlungen und steuert die Abwicklung der Ausschüttungen.

Schiffsbeteiligungen: 40 Jahre NAVI-FONDS

Die DIVAG-Gruppe ist 1968/1969 erster Anbieter von Schiffsbeteiligungen. Ihre Unternehmen initiierten bis 2008 insgesamt 32 Schiffsfonds mit 58 Schiffen.

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



Das Investitionsvolumen der NAVI-FONDS beträgt rd. EUR 1,2 Mrd.

Zum aktiven Beteiligungsmanagement gehört auch die Veräußerung von Investitionsobjekten wenn die Preise stimmen. 53 der 58 Schiffe sind verkauft.



Die DIVAG-Gruppe im Überblick

Immobilienfonds – 42 Jahre DIA-FONDS – 39 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. Ein kleiner Immobilienfonds musste rückabgewickelt werden. Die Anleger haben ihr Kapital zuzüglich Verzinsung zurück erhalten.
-  Über 1.000 Investoren haben EUR 44 Mio. in ausländischen Grundstücksentwicklungen angelegt und die Finanzierung einer umfangreichen touristischen Infrastruktur mit 2.000 Hotel- und Appartementbetten 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 vom Kapitalmarkt, neuen Börsensegmenten und geschlossenen Fonds für Private Equity dann später 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 Veränderungen 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 Verkaufsaaktionen von Anteilen („Anteilsbörse“) durchgeführt.

Die DIVAG-Gruppe in Zahlen

-  Eigenkapital EUR 10 Mio.
-  Handelsregister:
HRB 2465, Amtsgericht Düsseldorf
-  10 Mitarbeiter
-  Sitz der Gesellschaft: Immermannstraße 15, 40210 Düsseldorf
www.divag.de
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.

Herr Mangels ist seit dem 01.09.2006 Allein-Vorstand.



Die DIVAG-Gruppe im Überblick

Das Geschäftsjahr 2008

Im Rahmen des aktiven Beteiligungsmanagements hat die DIVAG-Gruppe die Nachfragesituation im Schiffmarkt im ersten Halbjahr 2008 genutzt; ein Schiffsfonds wurde neu emittiert und ein Schiff verkauft

Prämissen bei der Darstellung der Fonds in der Leistungsbilanz

Bei der Darstellung von Beteiligungsangeboten (Schiffe, Immobilien) mit mehreren Investitionsobjekten wurden die Soll-Werte der Prospekte jeweils bis zum Verkauf des ersten Investitionsobjektes dargestellt. Eine Gegenüberstellung späterer Soll-Werte mit den tatsächlichen Ergebnissen würde ansonsten dazu führen, dass eine unterschiedliche Anzahl von Einnahmequellen miteinander verglichen wird.

Steuerprämissen: Die Soll-Angaben entsprechen den Angaben der Prospekte. Bei der Berechnung der Steuerrückflüsse 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 Ver-**

mögensanlage 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 Leistungsbilanz 2008 entspricht grundsätzlich den Leitlinien des VGF (Verband der geschlossenen Fonds).

Dabei wurden bei den abgeschlossenen Fonds

alle vorgesehenen bzw. erfolgten Ausschüttungen inklusive der Ausschüttung für den Verkauf als absoluter Betrag dargestellt.

Bei den laufenden Fonds wurden

das Investitionsvolumen in der Finanz- und Investitionsphase um das Aufgeld (Agio) ergänzt;

der Stand des Fremdkapitals sowohl in der Fremdwährung, als auch in EURO zum Stichtag der Leistungsbilanz angegeben;

die Liquiditätsreserve zum 01.01.2008, zum 31.12.2008 und das daraus resultierende Liquiditätsergebnis dargestellt;

die Ausschüttung für das Jahr 2008 und die kumulierten Ausschüttungen zum Stichtag der Leistungsbilanz als absoluter Betrag angegeben.

Darüber hinaus wurden die allgemeinen Angaben zu den laufenden Fonds ergänzt.



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. 7).

Fonds	Platzierung	Objekt	Eigenkapital in €	Investitionsvolumen in €
abgeschlossene NAVI-Fonds				
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 Barge-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
NAVI-Fonds 32	2003/2004	1 Massengutfrachter (Tranchen 2003 - 2005)	8.086.127	21.132.451
NAVI-Fonds 34	2005	2 Massengutfrachter	6.143.000	32.971.970
NAVI-Fonds 35	2006/2007	1 Massengutfrachter	7.565.000	18.344.444
abgeschlossene DIA-Fonds				
DIA-Fonds 01	1969	1 Einkaufs- und Bürozentrum	1.533.876	2.668.673
DIA-Fonds 1	1972	1 Wohnanlage	911.633	4.671.674
DIA-Fonds 3	1974	1 Kurklinik	3.289.652	5.919.737
DIA-Fonds 4	1977	1 Kaufhaus & 1 Wohnanlage	3.527.914	7.478.728
DIA-Fonds 5	1978	1 Kongresshotel	3.527.914	8.556.725
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 9	1979	1 Altenheim/Pflegeheim***		
DIA-Fonds 10	1992	1 Fachklinik	10.997.888	27.614.875
DIA-Fonds 17	1994	1 Fachklinik	11.596.100	25.554.368
DIA-Fonds 19	1995	1 Fachklinik	14.536.539	33.658.856
DIA-Fonds 24	1996	1 Fachklinik	13.073.733	32.937.423
GEA-Fonds				
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
Private Equity				
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

*** Eigentümergemeinschaft



1969-2008

kumulierte steuerliche Ergebnisse in %				Ausschüttungen in %		Kapitalrückfluss in %**
Verluste		Gewinne		Soll	Ist	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	233,61	356,41	165,57	197,39	47,00	100,56
224,40	347,54	249,67	33,50	175,71	0,00	158,00
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	37,80	115,90	1,58	174,82
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	391,79	441,60	322,13	200,30	58,93	169,85
*	325,95	*	193,46	*	35,35	117,08
146,00	196,03	0,00	222,23	7,75	101,50	147,66
167,00	325,03	0,00	495,89	0,00	217,25	258,56
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
45,27	74,62	1,32	151,44	32,00	181,80	143,39
0,00	0,00	1,00	1,92	25,00	232,00	231,04
0,00	0,00	0,39	0,30	8,00	190,67	190,52
*	118,13	*	0,25	*	579,74	638,68
*	215,49	*	65,64	*	12,00	86,93
*	155,16	*	153,03	*	244,50	245,57
137,00	94,65	0,00	0,00	*	0,00	47,33
120,00	97,61	0,00	97,10	*	191,50	191,76
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	105,95	145,30	20,84	84,00	79,00	121,56
105,00	104,78	60,10	1,02	63,75	0,00	51,88
105,00	104,76	0,40	0,00	28,00	0,00	52,38
104,60	105,45	24,70	2,10	56,00	1,50	53,18
229,50	82,81	144,50	17,05	147,25	33,38	66,26
*	77,43	*	12,06	*	26,60	59,28
*	129,14	*	176,14	*	460,24	436,74
*	134,60	*	180,48	*	462,37	439,43
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. 7).

Fonds	Platzierung	Objekt	Eigenkapital in €	Investitionsvolumen in €
laufende NAVI-Fonds				
NAVI Fonds 10	1979	1 Containerschiff	5.401.799	18.178.983
NAVI-Fonds 12	1980	2 Containerschiffe	17.444.810	52.793.102
NAVI-Fonds 31	1998	1 Aframax-Öltanker	20.871.446	39.863.989
NAVI-Fonds 33	2004	1 Massengutfrachter (Tranchen 2004-2006)	7.730.000	16.769.725
NAVI-Fonds 36	2008	1 Doppelhüllen-Chemikalien-/Produkttanker	11.770.000	31.234.720
laufende DIA-Fonds				
DIA-Fonds 12	1993	1 Fachklinik	13.615.703	33.469.933
DIA-Fonds 14	1993	1 Fachklinik	15.167.302	33.066.959
DIA-Fonds 15	1994	1 Fachklinik	13.978.720	34.100.663
DIA-Fonds 16	1994/1996	1 Büro- und Geschäftszentrum	14.734.409	38.417.910
DIA-Fonds 18	1994	1 Fachklinik	14.767.643	34.920.341
DIA-Fonds 20	1995	1 Fachklinik	13.917.365	37.464.146
DIA-Fonds 21	1996	2 Fachkliniken	11.010.671	21.437.829
DIA-Fonds 23	1997	1 Fachklinik	8.691.962	19.779.966
DIA-Fonds 25	1996/1997	1 Fachklinik	9.371.980	21.110.705

* nicht prospektiert

** bezogen auf die nominelle Kommanditeinlage



1969-2008

kumulierte steuerliche Ergebnisse in %				Tilgung in %		Liquiditätsreserve 2008 in €		Ausschüttungen in %		Kapitalrückfluss in %**
Verluste		Gewinne		Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist
Soll	Ist	Soll	Ist							
150,40	164,97	192,47	359,41	*	100,00	*	1.914.493	*	467,00	430,33
288,10	384,85	581,12	329,86	100,00	100,00	*	833.000	*	89,57	193,14
104,12	100,03	41,00	20,86	68,29	73,43	*	-280.670	62,69	72,69	112,27
42,64	53,80	0,82	2,48	38,64	38,70		331.455	30,00	10,00	35,66
0,00	0,00	0,20	0,20	7,14	14,64		1.280.973	8,00	8,00	7,90
105,00	104,50	151,90	0,00	36,38	15,69	8.618.272	-266.770	91,00	0,00	52,25
105,00	104,90	125,20	19,72	57,39	67,49	4.415.043	1.224.100	91,00	21,24	63,83
105,00	104,92	113,60	65,09	31,11	28,76	5.112.601	2.380.197	96,00	60,00	79,91
105,00	106,23	0,00	0,00	12,09	5,42	748.230	55.328	52,50	0,00	53,11
105,00	104,83	66,80	63,96	29,95	26,71	704.314	1.583.529	77,00	71,00	91,44
105,00	104,89	80,60	78,51	51,26	43,65	1.821.763	5.319.391	76,25	64,00	77,19
105,00	101,96	84,70	66,90	24,18	21,97	1.994.814	1.109.807	73,00	68,00	85,53
105,00	104,89	65,50	0,00	24,18	22,64	971.982	270.600	73,00	5,00	57,45
105,00	104,82	58,90	30,27	23,99	24,06	686.212	1.339.690	73,00	40,00	77,28

 **Die Schiffe**





Der Markt

Schiffahrtsmärkte im Jahr 2008 und in den ersten Quartalen 2009: Höhenflug und Absturz

Die sich seit 2004 in einer Hochphase befindliche Weltwirtschaft stürzte im Rahmen der Finanzmarktkrise zum Ende des dritten Quartals 2008 ab und weitete sich zu einer Weltwirtschaftskrise aus.

Containerschiffe

Die Chartermärkte der Containerschiffahrt sind zwischen Oktober und Dezember 2008 eingebrochen und haben im ersten Halbjahr 2009 weiter nachgegeben. Die Kapazität der zurzeit aufliegenden Schiffe liegt bei etwa 1 Mio. TEU. Eine spürbare Trendumkehr ist (noch) nicht erkennbar.

Bulkcarrier

Das hohe Ratenniveau der ersten acht Monate fiel Mitte September 2008 um bis zu 96 %. Chinesische Nachfrage nach Eisenerz ließ die Chartersraten bei den großen Massengutfrachtern im zweiten Quartal 2009 unerwartet steigen bei allerdings grosser Volatilität; die Märkte sind immer noch nervös, so dass unverändert starke Schwankungen den Markt kennzeichnen.

Tanker

Während der Rohölpreis auf historische Rekordhöhen kletterte, war der Tankermarkt volatil wie immer. Abgesehen von kurzfristigen Ratenausschlägen zur Jahresmitte 2008 standen die Raten im ersten Halbjahr 2009 durch OPEC Förderkürzungen überwiegend unter Druck.

Weltwirtschaft 2008

Die Weltwirtschaft befand sich vom Jahr 2002 bis in das dritte Quartal 2008 in einer starken Verfassung mit hohen Wachstumsraten. Im letzten Quartal verlor sie bedingt durch die von der Krise des Finanzsektors ausgelöste Weltwirtschaftskrise merklich an Fahrt.

Die Experten des Internationalen Währungsfonds (IWF)¹ prognostizieren, dass sich das Wachstum der Weltwirtschaft auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzt, wenn auch in einem langsameren Tempo. Nach 5,1 % und 3,1 % Wachstum in den Jahren 2007 und 2008 erwartet der IWF in seiner aktuellen Prognose vom 08. Juli 2009 für das Jahr 2009 ein negatives weltweites Wirtschaftswachstum von -1,4 % und erst für das Jahr 2010 wieder ein Wachstum von 2,5 %.

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

BIP-Wachstum ausgewählter Regionen/Länder in % gegenüber Vorjahr

	USA	EURO-Länder	JAPAN	MITTEL-/Osteuropa	LATE--amerika	CHINA	INDIEN	WELT, gesamt
2004	3,6%	2,1%	2,7%	6,9%	6,1%	10,1%	7,9%	4,9%
2005	2,9%	1,6%	1,9%	6,1%	4,7%	10,4%	9,1%	4,5%
2006	2,8%	2,8%	2,4%	6,7%	5,5%	11,6%	9,8%	5,1%
2007	2,0%	2,7%	2,3%	5,4%	5,7%	13,0%	9,4%	5,1%
2008	1,1%	0,8%	-0,7%	3,0%	4,2%	9,0%	7,3%	3,1%
2009 (PROGNOSE)	-2,6%	-4,8%	-6,0%	-5,0%	-2,6%	7,5%	5,4%	-1,4%
2010 (PROGNOSE)	-0,8%	-0,8%	1,7%	1,0%	2,3%	8,5%	6,5%	2,5%

Quelle: Internationaler Währungsfonds (IWF), World Economic Outlook, New York, Oktober 2008 (für 2004-2006); World Economic Outlook Update: 08.07.2009 (für 2007-2010)

¹ Internationaler Währungsfonds (IWF), World Economic Outlook, New York, April 2009. World Economic Outlook Update: 08.07.2009 (für 2008 - 2010).



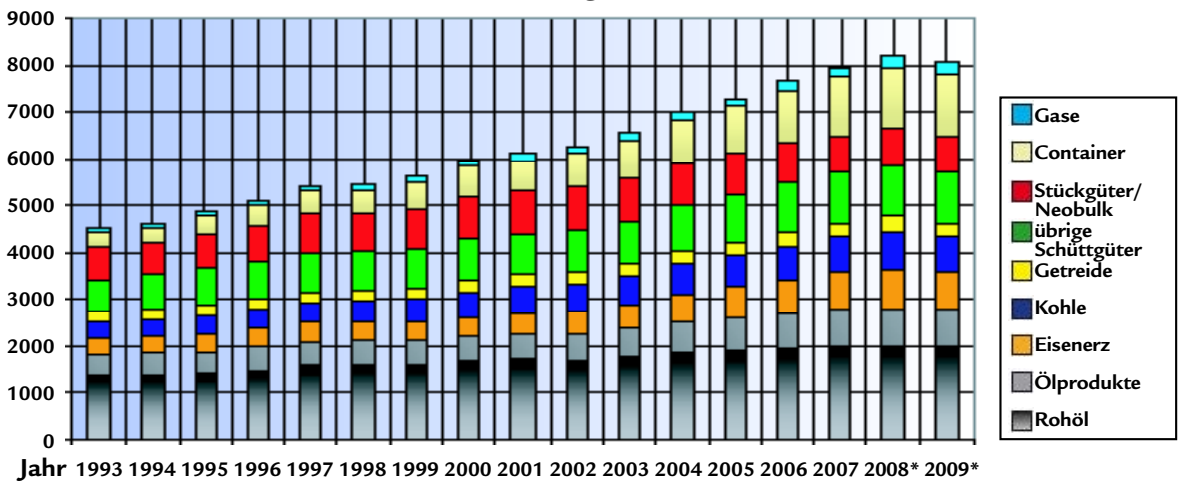
Der Markt

Welthandel / Seeverkehr

Durch die zunehmend intensivere ökonomische Verflechtung und internationale Arbeitsteilung der Länder und geänderter Produktionsprozesse kommt es zu einem permanent steigenden Güteraustausch. Grundlage für den Weltseehandel ist die weltweite Industrieproduktion, da sie den Transport von Rohstoffen, Halbfertigprodukten und fertigen Industrieerzeugnissen antreibt. Von der gegenwärtigen Krisensituation mit einem schrumpfenden Weltwirtschaftswachstum bleibt auch der Welthandel nicht verschont. Im Gegenteil: Nach einem Wachstum von 9,3 % und 7,2 % in den Jahren 2006 und 2007 sackte dieser im Jahre 2008 auf 2,9 % gegenüber dem Vorjahr ab. Nach dem aktuell veröffentlichten wirtschaftlichen Ausblick des IVFs wird das Wachstum des Welthandels für 2009 (gegenüber 2008) -12,2 % und für 2010 (gegenüber 2009) 1,0 % betragen.

Wachstum des Weltseeverkehrs in den letzten Jahren:

Seehandelsvolumen 1993-2008 u. Prognose 2009 in Mio. Tonnen



Quelle: Clarkson Research Services: Shipping Review & Outlook, Frühjahr 2009; eigene Darstellung;
*2009 als Prognose

CONTAINERVERKEHR: Einbruch beim Wachstum

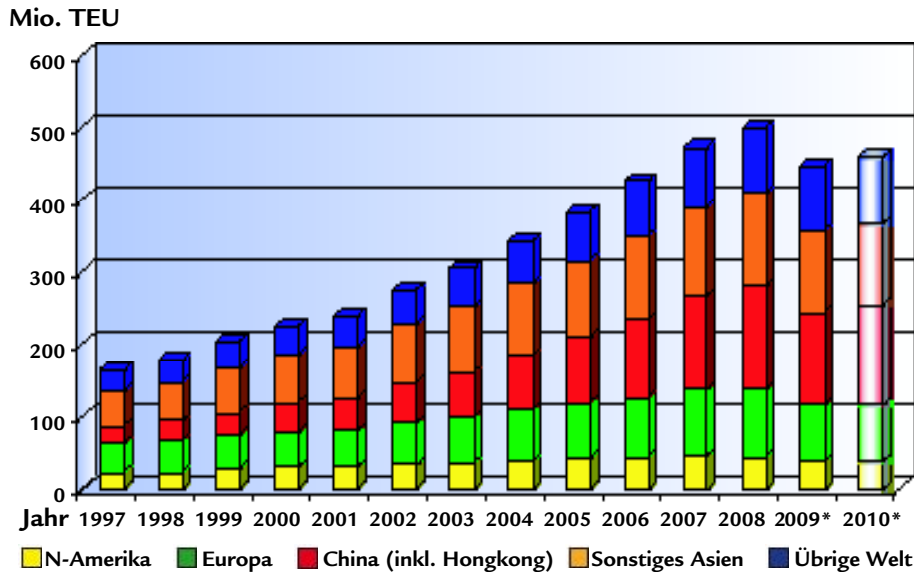
Der weltweite Containerumschlag ist zwischen den Jahren 2001 und 2007 jeweils zweistellig gewachsen. Darin spiegelte sich die Dynamik der Globalisierung wider.

Mit der aufkommenden Erkenntnis, dass sich die Finanzkrise in eine Weltwirtschaftskrise entwickelt, d. h. schrumpfendes Welt-BSP mit rückläufigem Welthandel und Weltseehandel und reduziertem

Auf einzelne Produktgruppen entfallen folgende Volumina:

- ☒ Rohöl nimmt mit 1,99 Milliarden Tonnen den größten Teil in Anspruch. Zusammen mit Ölprodukten aus den Raffinerien entfallen 2,76 Milliarden Tonnen auf in Tankern befördertes Rohöl und Ölprodukte.
- ☒ Eisenerz, Kohlen und Getreide sind die drei bedeutendsten trockenen Massengüter. 2007 wurden davon über 1,86 Milliarden Tonnen über See transportiert. Hinzu kamen weitere 1,14 Milliarden Tonnen an sonstigen Massengütern, die zumeist in kleineren Bulkern befördert wurden.
- ☒ Containerisiertes und nicht containerisiertes Stückgut (inklusive „NeoBulk“) bilden mit insgesamt 2,1 Milliarden Tonnen die dritte große Gütergruppe. Sie werden in Containerschiffen und Mehrzweckfrachtern aller Art befördert.

Weltcontainerumschlag nach Regionen 1997-2008, Prognose bis 2010

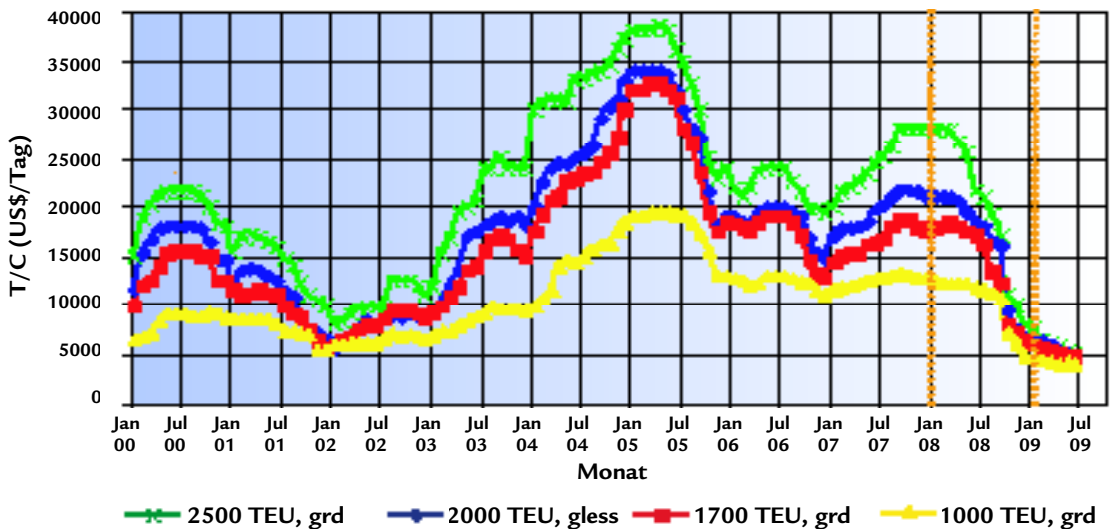


Quelle: Daten basierend auf Clarkson Research Services Ltd. „Container Intelligence Monthly 07/2009“, London, sowie verschiedene frühere Jahrgänge; * = Prognose

Kontinuierliche Charratenerholung seit Jahresbeginn 2007, leichte Abwärtsbewegung im ersten Halbjahr 2008

Zur Jahresmitte 2007 hatten die meisten Schiffssegmente wieder ein gutes Ratenniveau erreicht. Zum Jahresbeginn 2008 war der Chartermarkt wenn auch schwächer, so doch insgesamt in einer relativ guten Verfassung. Allerdings deuteten die Vorzeichen aufgrund der zu erwartenden neuen Tonnage nach unten und alle Segmente standen seitdem unter einem dauernden Abwärtsdruck, der bis zum Finanzmarktcrash spürbar zunahm. Ab Mitte September stürzten die Raten aufgrund mangelnder Nachfrage bis Jahresende 2008 auf ein nicht gekanntes Niveau ab, welches zum Teil nicht einmal die Betriebskosten deckte. Bis zum Ende des ersten Halbjahres 2009 sind die Raten weiter leicht gefallen. Der Containerschiff-Charter-Index nach Howe Robinson befand sich zum Jahresbeginn 2008 bei 1.339 Indexpunkten. Zur Jahresmitte war er auf 1.208 Punkte gesunken und zum Ende des dritten Quartals lag er bei 961 Punkten. Dies entspricht einem Rückgang um 28,2 % innerhalb von 9 Monaten. Drei Monate später lag der Index bei nur noch 485 Punkten und zum Ende des ersten Quartals 2009 bei 379 Punkten. Zum 30.06.2009 befand er sich mit 346 Punkten auf seinem tiefsten Stand überhaupt. Dies entspricht einem weiteren Rückgang von 28,7 % in sechs Monaten.

Zeitcharterraten 1.000 bis 2.500 TEU (US\$/Tag) seit 2000



Auftragsbestände und Marktaussichten

Im Laufe des Jahres 2008 wurden 426 Containerschiffe mit 1,48 Mio. TEU Kapazität von den Werften abgeliefert. Damit ist die TEU-Kapazität um 13,7 % gewachsen. Im gleichen Zeitraum

wurden 196 Containerschiffe mit einer Kapazität von 1,02 Mio. TEU neu geordert. Mit 78 Einheiten und 371.800 TEU Kapazität waren deutsche Reeder 2008 nicht nur bei den kleineren und mittleren Schiffsgrößen, sondern auch mit 13 Einheiten bei den "Jumbos" über 13.000 TEU besonders aktiv.



Der Markt

Zum Jahresende 2007 hatte die Containerschiffsflotte eine Kapazität von ca. 10,826 Mio. TEU. Der Auftragsbestand für Ablieferungen bis Ende 2011 lag bei 6,534 Mio. TEU. Dies entspricht 60,4 % der fahrenden Tonnage. Mit über 85,0 % konzentrieren sich die Aufträge auf Containerschiffe mit einer Kapazität über 3.000 TEU.

Im Laufe der ersten sechs Monate 2008 wurden durch die Reeder unvermindert Aufträge vergeben und weitere 214 Containerschiffe mit insgesamt 1,225 Mio. TEU bestellt. Die Werften, die „Mega-Containerschiffe“ bauen können, sind jetzt über das Jahr 2010 hinaus weitestgehend ausgelastet.

Ausblick: Das Angebot an Tonnage wird in den nächsten zweieinhalb Jahren jeweils über dem Containerumschlag wachsen. Die Entwicklung des Orderbuches/der Bestellungen angesichts der weltwirtschaftlichen Entwicklungen bleibt abzuwarten. Mit den der wirtschaftlichen Entwicklung angepassten Prognosen zur weiteren Entwicklung der Weltwirtschaft kann erwartet werden, dass die Charraten - unterschiedlich in den einzelnen Größenklassen - weiter unter Druck stehen werden.

BULKERMARKT – Höhenflug und Absturz 2008, unerwartete (zeitweise) Erholung in der 1. Jahreshälfte 2009

Der Massengutmarkt² weist ein langfristig moderates Wachstum auf. Die Distanzen zwischen den Erzeuger- und Verbraucherregionen werden über See in kostengünstigen Massengutschiffen³, 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 (36,5 %) der Welthandelsflotte aus Bulkern.

Entwicklung der einzelnen Güter-Gruppen:

Verschiffungen von **Eisenerz** stiegen in 2008 um weitere 7,7 % (8,3 % in Vorjahr) auf 843 Mio. Tonnen. Dabei verursachte allein China das Wachstum von 60 Mio. Tonnen. Für das laufende Jahr 2009 wird mit 784 Mio. Tonnen Eisenerzverladungen gerechnet (- 7,0 %). Dabei werden die chinesischen Eisenerzimporte um 16,5 % wachsen; im Wesentlichen auf Kosten der europäischen Produzenten. Chinas Stahlproduktion erhöhte sich in 2008 um 2,2 % auf über 498 Mio. Tonnen. Damit stellt China jetzt genauso viel Stahl her wie Japan,

die EU, die USA, Indien und Brasilien zusammen! Verschiffungen von **Kohle** stiegen 2008 nur noch halb so kräftig wie im Vorjahr. Insgesamt wurden 3,0 % mehr Kohle verschifft, wobei die für die Stahlgewinnung eingesetzte Koks-kohle aufgrund der noch starken Verhüttung um 5,8 %, dagegen die Kesselkohle zur Energiegewinnung nur um 1,9%, anzog. Für das laufende Jahr wird mit einem Rückgang des Wachstums von 3,9 % gerechnet. Auf dem **Getreidemarkt** wurden im Wirtschaftsjahr 2007/08 insgesamt 317 Millionen Tonnen verschifft (+ 3.9%). Für die Ernte 2008/09 werden 304 Millionen Tonnen erwartet (- 4,1 %).

2008 war nach 2007 das zweitbeste Jahr für Massengutfrachter seit Jahrzehnten. Stark gestiegene Nachfrage nach Rohstoffen, insbesondere Eisenerz und Kohle, in Ostasien sorgten für einen Engpass bei den Frachtkapazitäten und trieben dadurch die Raten auf ein Jahrhunderthoch. Lange Wartezeiten in einigen australischen Kohle-Verladehäfen verstärkten diesen Effekt. Die Kapazitätsbindung der wartenden Frachter sowie längere Fahrten zu anderen Beschaffungsquellen ließen die Raten weiter deutlich ansteigen.

Mitte 2008 erreichten die Charraten im Bulkerbereich erneut den Jahrhunderthochstand vom Ende 2007. So lagen die Jahreschartern bei Capesize-Schiffen im Juni 2008 bei USD 161.000,00/Tag. Damit wurde der absolute Höchststand von 161.600,00/Tag vom November 2007 fast wieder erreicht. Die Juni-Raten bei den Panamax-Schiffen erreichten mit USD 79.250,00/Tag nahezu den Höchststand von Oktober 2007, als die Rate USD 79.375,00/Tag betrug. Insbesondere die größeren Massengutfrachter wurden uneingeschränkt weiter nachgefragt, aber auch in den kleineren Größenklassen hielt sich das hohe Niveau der Charraten.

Die Kehrtwende brachte der Ausbruch der Bankenkrise Mitte September 2008 als plötzlich keine Liquidität mehr für Warengeschäfte ausgegeben wurde. Die Nachfrage nach Tonnage brach ein, die Raten fielen um bis zu 96 % bei den Spot-Raten für Capesizer.

Nachdem die Eisenerzpreise, Energiekosten sowie die Charraten weiter gefallen sind, haben sich die chinesischen Stahlwerke massiv mit Eisenerz eingedeckt; dies auch vor dem Hintergrund einer steigenden chinesischen Stahlnachfrage aufgrund des verabschiedeten chinesischen Konjunkturprogramms. So wurden im April/Mai über die chinesischen Inporthäfen sowie Eisenerz wie noch nie gelöscht. Von dem dadurch ausgelösten Anstieg

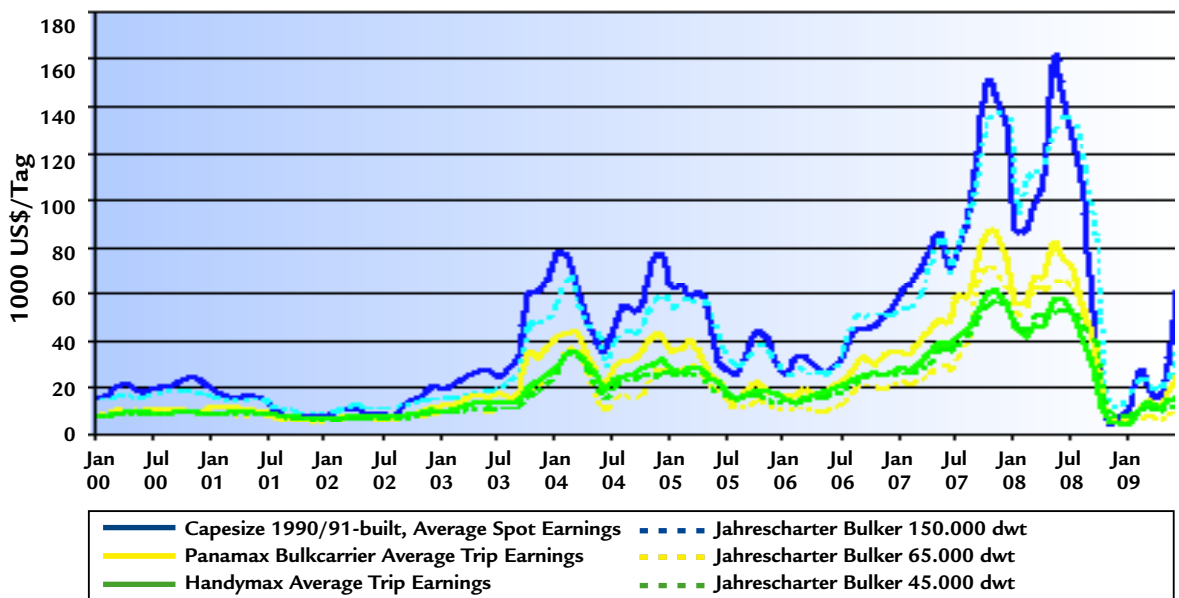


Der Markt

der Charterraten bei den Massengutfrachtern im 2. Quartal 2009 profitierten besonders die großen Einheiten. Der Ratenanstieg färbte durch Kaskadeneffekte auch auf die kleineren Schiffsgößen ab, wobei die Wirkungen bei den

kleineren Schiffsgößen zunehmend geringer ausfielen. Wie nachhaltig die Ratenerhöhung vor dem Hintergrund der noch 2009 und 2010 zur Ablieferung kommenden Neutonnage sein wird, bleibt abzuwarten.

Jahreschartern und Spot-Einnahmen verschiedener BULK-Segmente seit 2000



Flottenstruktur und Auftragsbestand

Im Jahre 2008 wurden 329 Bulker > 10.000 tdw mit einer Tragfähigkeit von insgesamt 23,9 Mio. tdw abgeliefert. Dagegen wurden, überwiegend im 4. Quartal 2008, 95 Bulker dieser Größe mit 5,1 Mio. tdw abgewrackt, so dass ein Nettowachstum von 18,8 Mio. tdw (oder 4,8 %) zu verzeichnen war. Der positive Bulkermarkt in den ersten acht Monaten 2008 führte zu einer Orderflut an Massengutschiffen bei den Werften. Insgesamt 1.055 Bulker mit einer Tragfähigkeit von 88,3 Mio. tdw wurden, größtenteils während der ersten drei Quartale 2008, neu bestellt. Der Auftragsbestand an Neu-Bestellungen zum 01.01.2009 beträgt 3.355 Bulker mit 294,2 Mio. Tonnen für alle Massengutfrachter mit einer Tragfähigkeit > 10.000 tdw. Das sind 72,2 % der bestehenden Tonnage. Im Vorjahr waren es 2.498 Bulker mit 218,9 Mio. Tonnen. In der ersten Jahreshälfte 2009 wurden 140 Einheiten mit 6,38 Mio. tdw verschrottet, 180 Einheiten mit 15,0 Mio. tdw abgeliefert. Damit ist die Flotte im 1. Halbjahr 2009 um 2,1 % gewachsen. Es wurden lediglich sechs Bulker mit 1,7 Mio. tdw geordert.

Tankermarkt

Die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind insbesondere gekennzeichnet durch

- ☒ Ratenrückgang: kurzfristige Ratenausschläge nach oben zur Jahresmitte 2008 mit Ratenrückgang zum Jahresende 2008, der sich bis ins 2. Quartal 2009 fortsetzt.
- ☒ Förderkürzungen: Abwärtsdruck durch OPEC Förderkürzungen.
- ☒ Preisabsturz: Nach neuen historischen Höchstpreisen zur Jahresmitte 2008 stürzt der Preis auf USD 40 ab und fängt sich erst, als das Angebot durch die OPEC verknappt wird.

Die weltweite Ölnachfrage ist nach Angaben der Internationale Energieagentur (IEA) im Jahre 2008 um ca. 0,3 % gegenüber dem Vorjahr auf 85,8 Mio. Barrel/Tag gesunken, wobei die Nachfrage im 4. Quartal sogar nur bei 85 Mio. Barrel/Tag lag. Die aktuellen Prognosen für die Nachfrageentwicklung im laufenden liegen bei 83,3 Mio. Barrel/Tag (- 2,9 %).

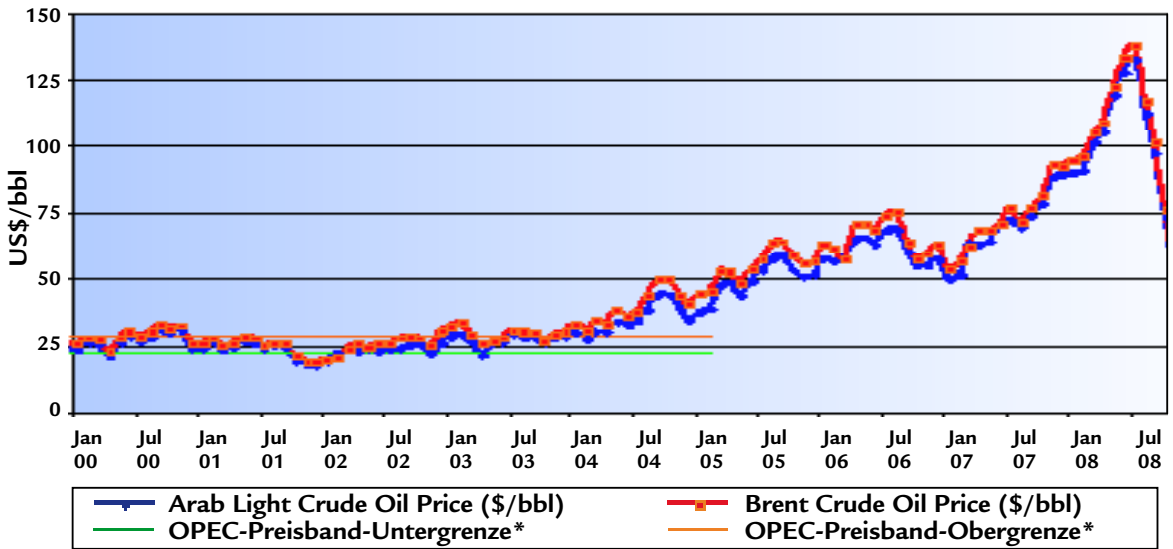
² Trockenes Massengut ist jede homogene, nicht flüssige Ladung, die in größeren Mengen und als ganze Schiffsladung im Seetransport anfällt (z.B. Erz, Kohle, Bauxit, Düngemittel, Industriesalze oder Zement). Neuerdings werden auch massenhaft verladene Stückgüter (Stahl- oder Forstprodukte), sog. „Neo-bulk“ den Massengütern zugerechnet. Die drei wichtigsten Massengüter sind Erz, Kohle und Getreide. Ihr Anteil an den trockenen Massengütern liegt 2007 bei ca. 60 %.

³ 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 32,3 m sowie größeren und breiteren Capesize-Bulkern ab 80.000 tdw (überwiegend aber in der Größe zwischen 100.000 und 200.000 tdw).



Der Markt

Rohölpreisentwicklung seit 2000 (US\$/bbl)



* Seit Februar 2005 hat die OPEC das Preisband von 22-28 USD/Barrel⁴⁾ für den Durchschnittspreis der sieben wichtigsten „OPEC-Rohölsorten“ bis auf weiteres ausgesetzt

Die Rohölnotierungen erreichten im Jahre 2008 bisher noch nie gesehene Höhen. Seit März 2008 lag der Preis/Barrel zeitweise bei über USD 100. Mit dem Ausbruch der Bankenkrise, ausgelöst durch die Pleite der Investmentbank Lehman Brothers, platzte auch die Rohöl-Spekulationsblase. Die Preise fielen von USD 112 im August auf USD 40 im Dezember 2008. Auf diesem Niveau verharrte der Preis während des 1. Quartals 2009 und stieg erst zum Ende des 2. Quartals wieder auf USD 70 an, nachdem die Organisation Erdöl exportierender Länder (OPEC) die Ölfördermengen ab Februar 2009 um insgesamt 1,5 Mio. Barrel pro Tag zur Stützung des Rohölpreises gesenkt hatte.

Spot-Raten – wie immer volatil und sensibel reagierend

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

Im Tankermarkt sind nicht langfristige Charterverträge ausschlaggebend, sondern der Spotmarkt diktiert das Geschehen. Direkte Auswirkungen auf die Charraten für Tanker haben die Geschehnisse auf den Ölmärkten:

So ließ beispielsweise die große Verunsicherung über eine vermeintliche kriegerische Auseinan-

dersetzung zwischen Israel und dem Iran und den sich daraus ergebenden Ungewissheiten die Spot-Raten im Mai/Juli 2008 kräftig steigen.

In der zweiten Jahreshälfte 2008 lagen die Raten zwar deutlich niedriger, zuletzt nahe bei den Mittelwerten seit 1999. Im Vergleich zu den Bulkern und Containerschiffen hatte der Tankschiffmarkt die Zeit nach dem Ausbruch der globalen Bankenkrise jedoch vergleichsweise unbeschadet überstanden.

Umso kräftiger ist der Tankschiffmarkt in den ersten sechs Monaten des Jahres 2009 von den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise erfasst worden. Die Einjahreschartern sind bei den VLCC (rund 300.000 tdw) von USD 51.875/Tag im Dezember 2008 auf USD 35.750/Tag gesunken. Das entspricht einem Minus von 31 %. Noch stärker waren die Rückgänge bei den Aframax- und Panamax-Tankschiffen (105.000 bzw. 70.000 tdw). Hier fielen die Raten um 39 % bzw. 35 %, sodass im Juni nur noch USD 17.500/Tag bzw. USD 16.125/Tag vereinnahmt werden konnten.

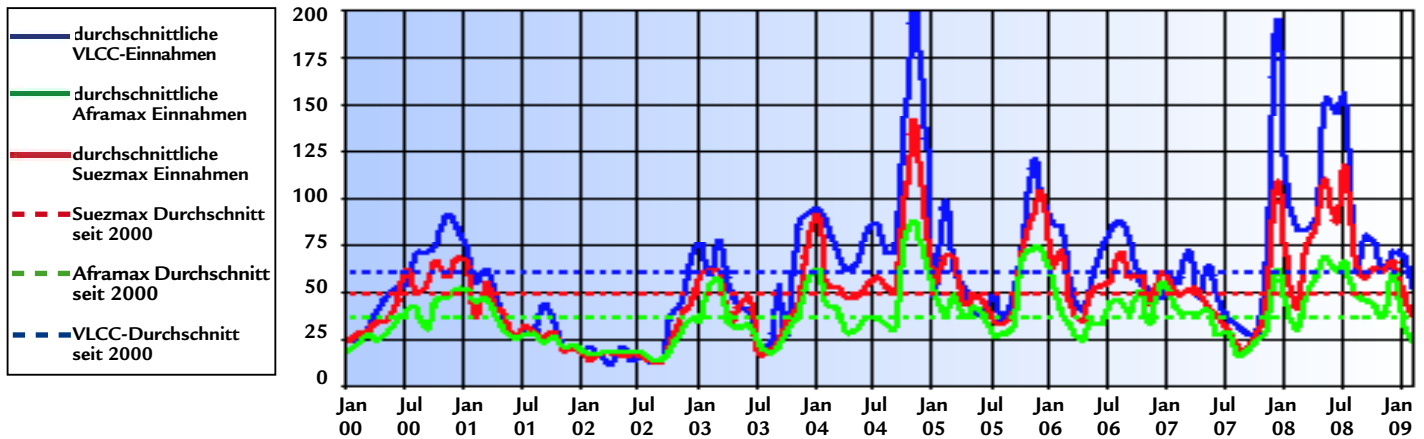
Der Ratenverfall des ersten Halbjahres 2009 ist auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung zurückzuführen: Die krisenbedingt geringere Nachfrage nach Rohöl veranlasste die OPEC, ihre Förderung ab November 2008 um 1,5 mbd (Mio. Barrel/Tag) zu reduzieren, wodurch mit einer zeitlichen Verzögerung die Tonnagenachfrage spürbar zurückging.

⁴⁾(ein Barrel entspricht 159 Litern)



Der Markt

Moderne Rohöltanker, durchschnittliche Spot-Einnahmen pro Tag



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.

Kalte Wintermonate und warme Sommermonate sorgen so für eine verstärkte Heizöl- bzw. Benzinnachfrage auf der Nordhalbkugel. Die Raffinerien schieben derweil ihre Produktion um. In den jeweiligen Vormonaten füllen sie Leerstände auf und die **Kapazitätsauslastung der Raffinerien** zieht dann normalerweise deutlich an. Engpässe bei den lokalen Raffinerien führen zur weiteren Beschaffungsreisen und sorgen für gute Raten auf dem Chartermarkt.

Die durchschnittlichen Einjahreschartern für moderne Handysize-Einheiten lagen im 3. Quartal 2008 konstant bei USD 24.500/Tag und fielen erst im letzten Quartal bis auf USD 21.000/Tag. Im ersten Halbjahr 2009 fielen sie kontinuierlich auf USD 16.125 im Juni 2009. Das entspricht einem Rückgang von über 23 %.

Die Spot-Raten für moderne Handysize-Einheiten lagen in den ersten vier Monaten des zweiten Halbjahres 2008 bei ca. USD 32.800/Tag und gaben erst in den letzten zwei Monaten spürbar nach: Zunächst sanken sie auf USD 26.150/Tag und im Anschluss auf USD 23.850/Tag. Dagegen sind die Spot-Raten im ersten Halbjahr 2009 regelrecht abgestürzt: Im ersten Quartal 2009 sind die durchschnittlichen Raten um ca. 42 % auf USD 15.850/Tag und im zweiten Quartal um weitere 58 % auf USD 6.600/Tag gefallen.

Flottenstruktur und Auftragsbestand

Im Jahre 2008 wurden 346 Tanker ab 30.000 tdtw mit einer Tragfähigkeit von 33,2 Mio. tdtw abgeliefert. Dagegen wurden nur 45 Tanker dieser Größe mit 3,4 Mio. tdtw abgewrackt, so dass ein Nettozuwachs von 29,8 Mio. tdtw (oder + 8,4 %) zu verzeichnen war. In diesen 12 Monaten stieg der Anteil an Doppelhüllentonnage auf 84,0 %.

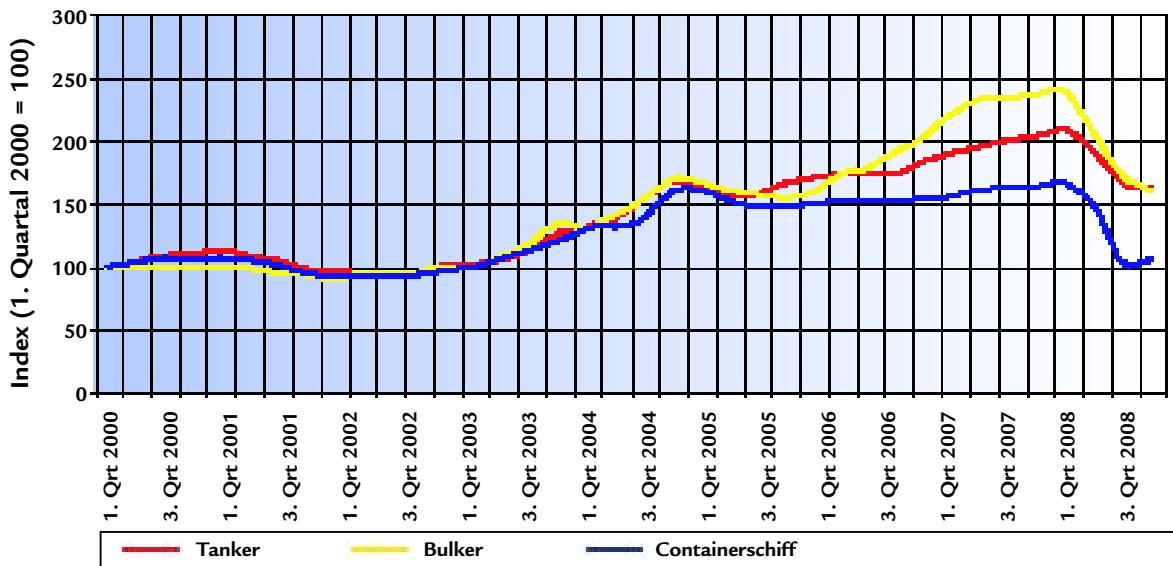
Der Auftragsbestand zum 01.01.2009 beträgt 1.377 Tanker mit 167,1 Millionen Tonnen über alle Tankschiffsgrößen ab 30.000 tdtw Tragfähigkeit. Das sind 43,5 % der bestehenden Flotte und entspricht der Tragfähigkeit von 298 % der noch vorhandenen Einhüllentonnage.

In Laufe des ersten Halbjahres 2009 wurden insgesamt 25 Einheiten mit insgesamt 1,85 Mio. tdtw verschrottet, 221 Einheiten mit 25,1 Mio. tdtw wurden abgeliefert. Damit ist die Flotte in sechs Monaten um 6,1 % gewachsen.

Neubaupreise

Während der ersten drei Quartale 2008 wurde weiter kräftig bestellt. Der boomende Frachtmrkt, der Wettbewerb um die wenigen noch freien Bauplätze, steigende Stahlpreise, bedingt durch höhere Eisenerzpreise, sowie gestiegene Transport- und Energiekosten führten zu weiteren Preissteigerungen bei den Kontraktpreisen. Im dritten Quartal 2008 erreichten diese ihr historisch höchstes Niveau.

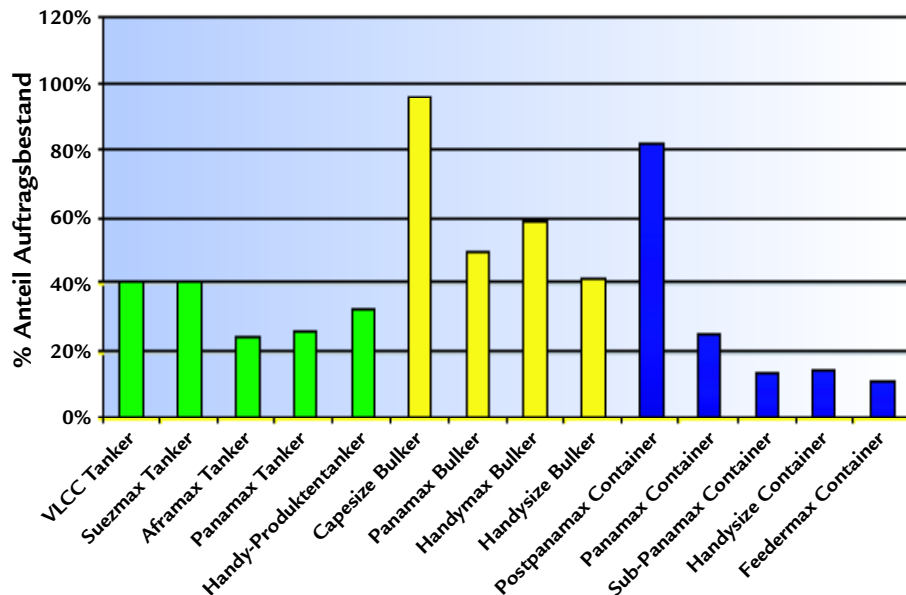
Neubaupreis-Indices, verschiedene Schiffstypen (1.Quartal 2000 = 100)



Auch diese „Neubaupreisblase“ platzte Ende 2008/Anfang 2009.

So gaben die Preise für Tanker im letzten Quartal 2008 um durchschnittlich 9 % und Containerschiffe um 10 % nach. Bei den Capesize-Bulkern fielen die Preise um 11 %, bei kleineren Massengutfrachtern lag der Preisrückgang sogar zwischen 14 % und 16 %.

Auftragsbestand an der Ist-Flotte per Juli 2009 in %



AUSBLICK

Wenngleich auch erste konjunkturelle, weltwirtschaftliche Silberstreifen am Horizont erkennbar sein sollen, lässt sich eine seriöse Prognose für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung der Weltwirtschaftsmärkte für das Jahr 2009 und 2010 nicht abgeben. Damit bleiben auch die Entwicklungen der einzelnen Schifffahrtmarktsegmente ungewiss.

Dipl.-Wirtsch.Ing. Michael Niefünd
Elsfleth, 03.08.2009

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

Auftragsbestand

Die insgesamt starke **Ordertätigkeit** aufgrund der bis August 2008 bestehenden positiven Erwartungen der zukünftigen weltwirtschaftlichen Entwicklung kam mit der Bankenkrise zu einem abrupten Ende. Trotz vieler Ablieferungen innerhalb des Jahres 2008 und in der ersten Jahreshälfte 2009, sind alle in der Abbildung aufgeführten Auftragsbestände der hier betrachteten drei großen Marktsegmente (Tanker, Bulker und Containerschiffe) immer noch sehr hoch, insbesondere vor dem Hintergrund der rezessiven Lage der Weltwirtschaft im Jahre 2009.



Die Schiffe

Die abgeschlossenen Fonds





NAVI-FONDS Nr. 1



MS „Altavia“



MS „Dalmatia“



MS „Lobivia“

Die Konzeption entstand 1968/1969. 1969 legte die „GFB Gesellschaft für Finanzberatung mbH“ als Vertriebsgesellschaft der Unternehmensgruppe, damals als „Engler-Gruppe“ aktiv, 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. „Pioneer“ (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 prognostizierten Zeitpunkt.

Emissionsjahr:	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

Ausschüttungen (in %)	Soll	Ist
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	69,80	3,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	16,75

Steuerliche Ergebnisse (in %)	Soll	Ist
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	175,40	179,81 *
insgesamt	-	188,68 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum***	0,00	62,06 *
insgesamt	-	93,83 *

Beteiligung EUR 100.000	Soll	Ist
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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	157.500,00	76.429,70
Ausschüttungen insgesamt	-	16.750,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	94.337,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	25.017,90
Kapitalrückfluss insgesamt	-	86.069,60
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1986 erfolgt
 ** IST inkl. Veräußerungsgewinne in 1980 bzw. 1985
 *** bis Verkauf des ersten Schiffes 1980



NAVI-FONDS Nr. 2



MS „Mathilde Schulte“



MS „Octavia“

Emissionsjahr:	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 %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	29,71	0,00
Ausschüttungen insgesamt**	-	14,80

Steuerliche Ergebnisse (in %)

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

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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	121.135,00	69.273,10
Ausschüttungen insgesamt	-	14.800,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	79.850,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	15.736,60
Kapitalrückfluss insgesamt	-	78.913,40
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* noch keine Betriebsprüfung erfolgt

** IST inkl. Veräußerungsgewinne in 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), mittlerer Größe des Typs GLR – German Liberty Replacement. Es handelte sich um einen Mehrzweckfrachter mit einer – damals begrenzten – Containerkapazität und modernem „Geschirr“.

Den ersten Panamax-Bulker der NAVI Fonds-Flotte 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 sogenannten „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 frühe Schiffsbeteiligungs fonds nach dem Prinzip des Mischfonds – heute als Flottenfonds bekannt - 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 Zellstofffahrt 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 Bankenkonsortium und dem Konkursverwalter möglich geworden. Diese Schiffe fuhren noch einige Jahre weiter und wurden dann planmäßig veräußert.

Emissionsjahr:	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**	0,00	19,32 *
prospektierter Zeitraum***	-	83,13 *
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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	94.850,00	62.322,30
Ausschüttungen insgesamt	-	61.500,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	65.699,95
Steuerzahlungen insgesamt	-	21.019,00
Kapitalrückfluss insgesamt	-	106.180,95
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		0,2% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1986 erfolgt
 ** IST inkl. Veräußerungsgewinne in 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 Haftungsverband 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.

Emissionsjahr:	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 %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	46,62	111,65
Ausschüttungen insgesamt**	-	111,65

Steuerliche Ergebnisse (in %)

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

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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	118.915,00	153.195,10
Ausschüttungen insgesamt	-	111.650,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	81.405,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	39.859,90
Kapitalrückfluss insgesamt	-	153.195,10
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		6 % p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1986 erfolgt

** IST inkl. Veräußerungsgewinne in 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 Schiffahrtsbeteiligung:

- ☒ 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 Schwes-tergesellschaft 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 bekannten 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.

Emissionsjahr:	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	68.574,26	64.876,10
Ausschüttungen insgesamt	-	97.500,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	78.810,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	36.859,40
Kapitalrückfluss insgesamt	-	139.450,60
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		4,4% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1986 erfolgt

** IST inkl. Veräußerungsgewinne in 1980 und 1981

*** bis Verkauf des ersten Schiffes 1980



NAVI-FONDS Nr. 6



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.

MS „Fuerteventura“

Emissionsjahr:	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 insgesamt	313,00	173,93 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum insgesamt	0,00	9,82 *
	-	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	156.500,00	129.019,00
Ausschüttungen insgesamt	-	45.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	161.480,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	58.871,40
Kapitalrückfluss insgesamt	-	147.608,60
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		33,3% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1991 erfolgt

** IST inkl. Veräußerungsgewinn in 1986

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 einnahmeloosen Überbrückungszeit ermöglichten 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 anti-zyklische 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.

Emissionsjahr:	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	183.500,00	138.405,00
Ausschüttungen insgesamt	-	20.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	224.670,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	77.455,40
Kapitalrückfluss insgesamt	-	167.214,60
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		13,1% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1984 erfolgt

** IST inkl. Veräußerungsgewinn in 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 Energiespar-Konzept in der deutschen Seeschifffahrt zu verwirklichen.

Emissionsjahr:	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	155.000,00	96.289,70
Ausschüttungen insgesamt	-	88.550,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	180.161,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	80.155,30
Kapitalrückfluss insgesamt	-	188.556,20
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		16,9% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1987 erfolgt

** IST inkl. Veräußerungsgewinne in 1983 bzw. 1984

*** bis Verkauf des ersten Schiffes 1983

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.



NAVI-FONDS Nr. 9



MS „Lilloet“

Emissionsjahr:	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**	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	110.351,22	179.222,00
Ausschüttungen insgesamt	-	127.605,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	107.600,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	55.983,00
Kapitalrückfluss insgesamt	-	179.222,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		15,3% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1984 erfolgt

** IST inkl. Veräußerungsgewinn in 1987

*** bis Verkauf des Schiffes 1987

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 Bankenkonsortium 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.

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.

Emissionsjahr:	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 %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	25,00	0,00
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00

Steuerliche Ergebnisse (in %)

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

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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	114.051,00	146.122,00
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	176.850,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	46.593,30
Kapitalrückfluss insgesamt	-	130.256,70
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		9,9% p.a.



* Betriebsprüfung bis einschließlich 1984 erfolgt
 ** IST inkl. Veräußerungsgewinne in 1987 bzw. 1988
 *** bis Verkauf des ersten Schiffes 1987



NAVI-FONDS Nr. 14



MS „Campania“

Emissionsjahr:	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**	-	47,00

Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert		
prospektierter Zeitraum	209,60	232,98 *
insgesamt	-	233,61 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert**		
prospektierter Zeitraum	356,41	67,88 *
insgesamt	-	165,57 *

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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	209.070,10	106.126,00
Ausschüttungen insgesamt	-	47.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	116.804,10
Steuerzahlungen insgesamt	-	63.244,40
Kapitalrückfluss insgesamt	-	100.559,70
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

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 zufriedengeben. Inzwischen haben sich deutsche Reedereien und Emissionshäuser von diesem Schiffstyp getrennt.

Nach Abschluss von Betriebsprüfung(en) und endgültiger Veranlagung steuerlicher Ergebnisse konnte NAVI-FONDS Nr. 14 im Herbst 2008 gelöscht werden. Die Gesellschafter haben eine Abschlussausschüttung in Höhe von 2 % ihrer Beteiligung erhalten, so dass sich das Gesamtergebnis in der Leistungsbilanz 2008 relativ verbessert hat.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1987 erfolgt

** SOLL inkl. Veräußerungsgewinn in 1993 / IST inkl. Veräußerungsgewinn in 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 Aufliegezeit an sich erholenden Märkten überproportional partizipieren zu lassen.

- Steuerlich:**
 Intensive Nutzung der steuerlichen Refinanzierung mit Hilfe der Finanzierungsgestaltung (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 sogenannten 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 verhindert – 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.

Emissionsjahr: 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 FOND Nr. 16



MS „Concordia“

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

- ☒ 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 Wertpreis 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.

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

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 insgesamt	224,40	344,66 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum insgesamt	249,67	0,00 *
	-	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	241.074,71	172.330,00
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	173.772,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	15.773,00
Kapitalrückfluss insgesamt	-	157.999,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		16,1% p.a.

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 Finanzierungs-konzeption 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 führte bei den Anlegern zu Zahlungen. Es verblieb ein erheblicher – steuerlicher – Überschuss.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1988 erfolgt
 ** SOLL inkl. Veräußerungsgewinn in 1994 / IST inkl. Veräußerungsgewinn in 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 Versorgungsschiffe. Diese Schiffe werden weltweit

☒ für das Verschleppen von Bohrinnseln bei Offshore-Erdölbohranlagen sowie

☒ für die Versorgung dieser Bohrinnseln

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.

Emissionsjahr:	1983
Verkauf:	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	123.851,00	286.244,97
Ausschüttungen insgesamt	-	39.350,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	262.043,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	15.148,03
Kapitalrückfluss insgesamt	-	286.244,97
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		18,5% p.a.

* noch keine Betriebsprüfung erfolgt
 ** IST inkl. Veräußerungsgewinn in 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.

Emissionsjahr:	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	154.277,31	126.169,00
Ausschüttungen insgesamt	-	34.270,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	122.900,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	44.524,60
Kapitalrückfluss insgesamt	-	112.645,40
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		121,8% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1997 erfolgt

** SOLL inkl. Veräußerungsgewinn in 1991 / IST inkl. Veräußerungsgewinn in 1997



NAVI-FONDS Nr. 19



MS „Corona“

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

- 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.

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.

Emissionsjahr:	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	-	37,80 *

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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	215.738,40	192.140,00
Ausschüttungen insgesamt	-	1.580,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	192.140,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	18.898,50
Kapitalrückfluss insgesamt	-	174.821,50
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		26,1% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1989 erfolgt

** SOLL inkl. Veräußerungsgewinn in 1995 / IST inkl. Veräußerungsgewinn in 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.

Emissionsjahr:	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	197.108,54	129.090,00
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	132.988,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	36.099,60
Kapitalrückfluss insgesamt	-	96.888,90
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1988 erfolgt

** SOLL inkl. Veräußerungsgewinn in 1992 / IST inkl. Veräußerungsgewinn in 1998



NAVI-FONDS Nr. 21



MS „Baco-Liner 3“

Emissionsjahr:	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	278,90	366,21 *
insgesamt	-	366,21 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert**		
prospektierter Zeitraum	237,20	0,00 *
insgesamt	-	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	235.165,20	189.055,00
Ausschüttungen insgesamt	-	11.450,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	183.105,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	39.231,10
Kapitalrückfluss insgesamt	-	155.323,90
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		14,8% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1996 erfolgt

** SOLL inkl. Veräußerungsgewinn in 1995 / IST inkl. Veräußerungsgewinn in 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 Barges (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 Linienverkehrs der drei im Pool fahrenden Schiffe (Baco-Liner 1 bis Baco-Liner 3) waren nicht zufrieden stellend. Die politischen 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 Jansen, 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 Finanzierungs-konsortiums 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“
Emissionsjahr:	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 %)	Soll	Ist	Soll	Ist
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	200,30	9,36	-	35,35
Ausschüttungen insgesamt**	-	58,93	-	35,35

Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)	Soll	Ist	Soll	Ist
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum	329,40	391,70 *	-	325,95 *
insgesamt	-	391,79 *	-	325,95 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum	441,60	107,75 *	-	193,46 *
insgesamt	-	322,13 *	-	193,46 *

Beteiligung EUR 100.000	Soll	Ist	Soll	Ist
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	120.000,00 ***	105.000,00	120.000,00 ***
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	200.300,00	9.355,00	-	35.350,95
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	164.700,00	195.850,00	-	162.975,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	85.386,00	32.325,90	-	81.250,50
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	279.614,00	172.879,10	-	117.075,45
Ausschüttungen insgesamt	-	58.925,00	-	35.350,95
Steuerrückflüsse insgesamt	-	195.896,00	-	162.975,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	84.967,40	-	81.250,50
Kapitalrückfluss insgesamt	-	169.853,60	-	117.075,45
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		29,7% p.a.		-

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1991 erfolgt
 ** SOLL (Heicon) inkl. Veräußerungsgewinn in 1995 / IST (Heicon) inkl. Veräußerungsgewinn in 1997 / IST (Marcon) inkl. Veräußerungsgewinn in 2000
 *** 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 umfängliche 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.

Emissionsjahr:	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**	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	80.753,33	147.659,70
Ausschüttungen insgesamt	-	101.500,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	98.012,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	51.852,80
Kapitalrückfluss insgesamt	-	147.659,70
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		4,5% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1987 erfolgt

** IST inkl. Veräußerungsgewinn in 1987

*** bis Verkauf des Schiffes 1987

**** nach Kapitalerhöhung 1987



NAVI-FONDS Nr. 25



MS „Aquitania“

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 umfängliche 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“.

Emissionsjahr:	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	199,75
Ausschüttungen insgesamt**	-	217,25

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	483,19 *
insgesamt	-	495,89 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	130.000,00 ****
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	0,00	199.750,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	83.500,00	162.513,50
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	0,00	113.995,70
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	83.500,00	248.267,80
Ausschüttungen insgesamt	-	217.250,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	162.513,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	121.207,00
Kapitalrückfluss insgesamt	-	258.556,50
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		15,3% p.a.

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

** IST inkl. Veräußerungsgewinn in 1987 und Aufgabergebnis in 2004

*** SOLL bis Verkauf des Schiffes 1987

**** nach Kapitalerhöhung 1987



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 das Projekt in andere Hände gegeben und sich auf die Rolle als Treuhänder für die NAVI-FONDS-Anleger beschränkt.

Emissionsjahr:	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	99.945,00	100.544,30
Ausschüttungen insgesamt	-	31.800,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	86.460,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	17.715,70
Kapitalrückfluss insgesamt	-	100.544,30
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* keine Betriebsprüfung erfolgt

** IST inkl. Veräußerungsgewinn in 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, 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.

Emissionsjahr:	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	99.669,98	136.622,49
Ausschüttungen insgesamt	-	89.211,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	76.935,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	29.523,51
Kapitalrückfluss insgesamt	-	136.622,49
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		8,9% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1990 erfolgt

** IST inkl. Veräußerungsgewinn in 1996

*** bis Verkauf des Schiffes 1996



NAVI-FONDS Nr. 32



MS „Paros“

Einer der ersten Fonds der neuen „Welle“ von Bulker-Fonds.

Gemeinsam mit der mittelständischen Reederei Harren (Haren/Bremen) übernahm NAVI-FONDS Nr. 32 eine Beteiligung an dem Handy-max-Bulk-Carrier MS „Paros“ (51.201 TDW).

Das unternehmerische Konzept sah 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.

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

Die Gesellschaft hat 2007 das günstige Marktumfeld für Bulker genutzt und ein insbesondere unter Berücksichtigung des laufenden Zeitchartervertrages interessantes Kaufangebot für das MS „Paros“ angenommen. Aus dem Verkauf erfolgte zunächst eine Ausschüttung in Höhe von 170 %.

Die Gesellschaft wurde 2008 gelöscht. Die Gesellschafter haben eine Abschlussausüttung in Höhe von 3,80 % ihres Eigenkapitals erhalten.

Emissionsjahr:	2003 / 2004
Verkauft:	2007
Prospektiert von:	2003 bis 2018
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	214

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Agio	387,50	379,25
Eigenkapital ohne Agio****	8.270,00	8.086,13
Fremdkapital brutto (14.500.000 USD)	12.610,00	12.667,07
Wechselkurs	1,15 USD/EUR	1,1447 USD/EUR
Investitionsvolumen	21.267,50	21.132,45

Ausschüttungen

Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum***	32,00	181,80 **
Ausschüttungen absolut prosp. Zeitraum (TEUR)***	2.480,00	13.651,83 **
Ausschüttungen in % insgesamt****	-	181,80 **
Ausschüttungen absolut insgesamt (TEUR)****	-	13.651,83 **

Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	45,27	74,62 *
insgesamt	-	74,62 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	1,32	151,44 *
insgesamt	-	151,44 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	32.000,00	181.800,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	22.635,00	37.309,88
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	660,00	75.718,24
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	53.975,00	143.391,64
Ausschüttungen insgesamt	-	181.800,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	37.309,88
Steuerzahlungen insgesamt	-	75.718,24
Kapitalrückfluss insgesamt	-	143.391,64
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		14,3% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2003 erfolgt,
Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2003 eingetreten

** zeitanteilig Tranche 2003/2004

*** bis Verkauf des Schiffes 2007

**** IST inkl. Veräußerungsgewinn in 2007

***** inkl. stiller Beteiligung SOLL 0,52 TEUR und IST 0,48 TEUR



NAVI-FONDS Nr. 34



MS „Voge Katja“ und MS „Voge Maja“

Emissionsjahr:	2005
Verkauft:	2007
Prospektiert von:	2005 bis 2019
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	104

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Agio	775,00	183,40
Eigenkapital ohne Agio	15.895,00	6.143,00
Fremdkapital brutto****	17.540,00	26.645,57
Wechselkurs	1,30 USD/EUR	1,185 USD/EUR
Investitionsvolumen	34.210,00	32.971,97

Ausschüttungen

Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum***	25,00	232,00 **
Ausschüttungen absolut prosp. Zeitraum (TEUR)***	3.443,92	13.734,05 **
Ausschüttungen in % insgesamt****	-	232,00 **
Ausschüttungen absolut insgesamt (TEUR)****	-	13.734,05 **

Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	0,00	0,00 *
insgesamt	-	0,00 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum***	1,00	1,92 *
insgesamt	-	1,92 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum***	25.000,00	232.000,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum***	0,00	0,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum***	500,00	958,00
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum***	24.500,00	231.042,00
Ausschüttungen insgesamt	-	232.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	0,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	958,00
Kapitalrückfluss insgesamt	-	231.042,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		52,9% p.a.

* noch keine Betriebsprüfung erfolgt,
noch keine Festsetzungsverjährung eingetreten
** zeitanteilig bei Eintritt bis zum 30.11.2005
*** bis Verkauf der Schiffe 2007
**** IST inkl. Veräußerungsgewinne in 2007
***** SOLL USD 22.800.000 / IST USD 31.575.000

NAVI Fonds 34 markierte den ersten Schritt der DIVAG-Gruppe von der steuerorientierten zur renditestarken Kapitalanlage. Erstmals wurde ein reiner „Tonnagesteuer-Fonds“ am Markt platziert. Gemeinsam mit der Reederei Vogemann, Hamburg, wurden zwei moderne Massengutfrachter der Handysize-Klasse mit unterschiedlichen Beschäftigungskonzepten erworben:

MS „Voge Maja“ (Baujahr 1996, 24.518TDW) war in Zeitcharter beschäftigt. MS „Voge Katja“ (Baujahr 1998, 23.994TDW) war konzeptgemäß jeweils kurzfristig im so genannten Spotmarkt beschäftigt.

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 erfolgte nunmehr durch ein geringeres Eigenkapital und ein angepasstes Fremdkapital. Das neue Konzept wurde erfolgreich verwirklicht.

Im Sommer 2007 haben sich die Gesellschafter entschieden, die verbesserten Marktbedingungen zu nutzen und ein Kaufangebot für beide Schiffe anzunehmen. Die Übergabe der Schiffe erfolgte im Sommer/Herbst 2007. Der Veräußerungsgewinn ermöglichte - steuerfreie - Ausschüttungen in Höhe von insgesamt zunächst 220 % des Eigenkapitals.

Die Gesellschaften wurden 2009 gelöscht. Die Gesellschafter haben eine Abschlussausschüttung in Höhe von insgesamt 9,25 % ihres Eigenkapitals erhalten. Damit wird sich das Gesamtergebnis in der Leistungsbilanz 2009 gegenüber den hier dargestellten Zahlen verbessern.



NAVI-FONDS Nr. 35

MS „Voge Katharina“



Emissionsjahr:	2007 / 2008
Verkauft:	2008
Prospektiert von:	2007 bis 2022
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter:	65

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Agio	210,00	19,58
Eigenkapital ohne Agio	7.550,00	7.565,00
Fremdkapital brutto (14.500.000 USD)	10.585,00	10.759,87
Wechselkurs	1,37 USD/EUR	1,3476 USD/EUR
Investitionsvolumen	18.345,00	18.344,44

Ausschüttungen

Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum**	8,00	190,67
Ausschüttungen absolut prosp. Zeitraum (TEUR)**	50,33	14.420,27
Ausschüttungen in % insgesamt***	-	190,67
Ausschüttungen absolut insgesamt (TEUR)***	-	14.420,27

Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum**	0,00	0,00 *
insgesamt	-	0,00 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum**	0,39	0,30 *
insgesamt	-	0,30 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	103.000,00	103.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	8.000,00	190.670,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum**	0,00	0,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum**	195,00	149,50
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum**	7.805,00	190.520,50
Ausschüttungen insgesamt	-	190.670,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	0,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	149,50
Kapitalrückfluss insgesamt	-	190.520,50
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		108,9% p.a

* noch keine Betriebsprüfung erfolgt,
noch keine Festsetzungsverjährung eingetreten

** bis Verkauf des Schiffes 2008

*** IST inkl. Veräußerungsgewinn in 2008

In 2007 erfolgte der Ankauf des MS „VOGE KATJA“ (Chartername MS „VOGE KATHARINA“). Der 1998 in Japan gebaute Bulk-Carrier der Handysize-Größe (23.994 TDW Tragfähigkeit) wurde planmäßig von der Fondsgesellschaft übernommen. Das unternehmerische Konzept sieht vor, das Schiff im Spot-Markt im Vogemann-Handysize-Einnahmenpool zu betreiben. In diesem Pool fahren gegenwärtig 5 Schiffe vergleichbarer Größe und Ausstattung der Handysizebulker-Klasse. Die Investitionsphase wurde in 2008 abgeschlossen, die Eigenkapitalzwischenfinanzierung vollständig und ordnungsgemäß zurückgeführt.

Der Schiffseinsatz verlief auch 2008 problemlos. Gestiegene Betriebskosten konnten u. a. durch eine gegenüber Prospekt höhere Charter kompensiert werden:

Der Markt für Bulk-Carrier war im ersten Halbjahr 2008 vor dem Hintergrund der starken konjunkturellen weltwirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere mit nachhaltiger Rohstoffnachfrage aus China und Indien, in einer deutlich aufsteigenden Entwicklung. Das MS „VOGE KATJA“ konnte im ersten Halbjahr Poolcharterraten in Höhe von ca. USD 26.680 gegenüber einer prospektierten Charterraten von USD 20.000 vereinnahmen.

Die Anleger haben die prospektgemäße Ausschüttung in Höhe von 8 % (zeitanteilig für 2007) im Juli 2008 erhalten.

Die Gesellschaft hat das gute Marktumfeld genutzt und das Schiff im Spätsommer zu USD 39,6 Mio. verkauft. Die Veräußerung ermöglichte eine - steuerfreie - erste a-cto.-Zahlung in Höhe von 190 % auf das Eigenkapital.

Die Abschlussausschüttung in Höhe von weiteren 5,754 % erfolgt - ebenfalls steuerfrei - im September 2009. Damit wird sich das Gesamtergebnis in der Leistungsbilanz 2009 gegenüber den hier dargestellten Zahlen nochmals verbessern.



Die Schiffe

Die laufenden Fonds





NAVI-FONDS Nr. 10

MS „Franconia“

Handelsregister:	NAVI-FONDS Nr. 10 Seeschiffsanlagegesellschaft Engler Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Hamburg GmbH & Co. KG
Rechtsform:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Steuerliche Einkunftsart:	NAVI Geschäftsführungs-GmbH, Düsseldorf
Komplementär:	
Treuhandkommanditistin (Fondsverwaltung):	DIVAG Deutsche Investitions- und Vermögens- Treuhand Aktiengesellschaft, Düsseldorf
Reeder:	Ahrenkiel Shipmanagement GmbH & Co. KG, Hamburg
Emissionsjahr:	1979
Prospektiert von :	1979 bis 1989
Anzahl der Gesellschafter:	114

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Agio	270,09	260,76
Eigenkapital ohne Agio	5.401,80	5.401,80
Fremdkapital brutto (Sfr 18.510.000+EUR 2.346.830)	12.516,43	12.516,43
Wechselkurs	1,82 Sfr/EUR	1,82 Sfr/EUR
Investitionsvolumen	18.188,31	18.178,98

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2008

Einsatztage 2008	-	366
Einnahmen 2008 (TEUR)	-	2.810,93
Einnahmen prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)***	8.567,21	11.806,63
Einnahmen insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	106.735,82
Ausgaben 2008 (TEUR)	-	2.624,88
Ausgaben prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)***	8.315,14	9.101,22
Ausgaben insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	71.192,11
Betriebsergebnis 2008 (TEUR)	-	186,04
Betriebsergebnis prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)***	252,07	2.705,41
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	35.543,71
Tilgungsrate 2008 (TSfr)	-	0,00
Tilgungsrate prosp. Zeitraum, kumuliert (TSfr)***	-	2.313,75
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert (TSfr)	-	18.510,00
Tilgungsrate 2008 (TEUR)	-	0,00
Tilgungsrate prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)***	-	0,00
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	2.346,83
Fremdkapital (TSfr)	-	0,00
Fremdkapital (TEUR)	-	0,00
Liquiditätsreserve 01.01.2008 (TEUR)	-	2.112,87
Liquiditätsergebnis 2008 (TEUR)	-	-198,38
Liquiditätsreserve 31.12.2008 (TEUR)	-	1.914,49

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	-	20,00
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	-	918,28
Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum**	152,76	72,00
Ausschüttungen absolut prosp. Zeitraum (TEUR)**	8.251,79	3.862,61
Ausschüttungen in % insgesamt**	-	467,00
Ausschüttungen absolut insgesamt (TEUR)**	-	22.192,06

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert für 2008	-	0,00 *
prospektierter Zeitraum	150,40	164,56 *
insgesamt	-	164,97 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** für 2008	-	0,40 *
prospektierter Zeitraum	192,47	140,18 *
insgesamt	-	359,41 *

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	52.666,00
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	174.542,19	101.614,00
Ausschüttungen insgesamt	-	467.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	82.483,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	119.154,50
Kapitalrückfluss insgesamt	-	430.328,50

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2002 erfolgt,

Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten

** SOLL inkl. Veräußerungsgewinn in 1989 und Zusatzausschüttung der Liquiditätsreserve in 1989

*** prospektiert nur 1979 bis 1982



Das erfolgreichste Schiff der NAVI-FONDS-Flotte ist seit 28 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.

Das MS „Franconia“ hat sich auch 2008 bewährt und - trotz des fortgeschrittenen Alters - seinen Dienst ohne größere technische Störungen erfüllt. Das Schiff war bis Ende Mai 2008 zu USD 11.000/Tag und ab 01.06.2008 (bis August 2009) zu USD 10.300/Tag beschäftigt.

Die Einnahmen ermöglichten Auszahlungen in Höhe von 20 % des Eigenkapitals.

Ausblick 2009: Der Schiffsbetrieb verlief auch 2009 störungsfrei und ermöglichte im I. Quartal eine Auszahlung in Höhe von 7,5 % des Eigenkapitals. Nach Auslaufen des Zeitchartervertrages hat die Gesellschaft das MS „Franconia“ - zum Zwecke der Verschrottung - verkauft und aus dem Veräußerungserlös eine weitere Auszahlung an die Gesellschafter in Höhe von zunächst 27,5 % vorgenommen. Weitere ca. 20 % sollen zeitnah zur Abgabe der Steuererklärung für das Jahr 2009 im Jahr 2010 ausgezahlt werden.

NAVI-FONDS Nr. 12



MS „Balandra“

MS „Barbarossa“

Handelsregister:	NAVI-FONDS Nr. 12 Seeschiffsanlagegesellschaft Engler Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Komplementär:	NAVI Geschäftsführungs-GmbH, Düsseldorf
Treuhandkommanditistin (Fondsverwaltung):	DIVAG Deutsche Investitions- und Vermögens-Treuhand Aktiengesellschaft, Düsseldorf
Reeder:	MARTIME Gesellschaft für maritime Dienstleistungen mbH, Elsfleth
Emissionsjahr:	1980
Verkauft:	1995 (MS Balandra)
Prospektiert von:	1980 bis 1992
Anzahl der Gesellschafter:	218

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Agio	223,31	324,80
Eigenkapital ohne Agio	17.665,13	17.444,81
Fremdkapital brutto****	35.023,49	35.023,49
Investitionsvolumen	52.911,94	52.793,10

Liquiditätentwicklung bis 31.12.2008

Einsatztage 2008	-	365
Einnahmen 2008 (TEUR)	-	2.998,22
Einnahmen prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)	127.804,56	***
Einnahmen insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	***
Ausgaben 2008 (TEUR)	-	2.693,65
Ausgaben prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)	88.518,43	***
Ausgaben insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	***
Betriebsergebnis 2008 (TEUR)	-	304,57
Betriebsergebnis prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)	39.286,13	***
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	***
Tilgungsrate 2008 (TEUR)	-	0,00
Tilgungsrate prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)	35.023,49	***
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	35.023,49
Fremdkapital (TEUR)	-	0,00
Liquiditätsreserve 01.01.2008 (TEUR)	-	685,00
Liquiditätsergebnis 2008 (TEUR)	-	148,00
Liquiditätsreserve 31.12.2008 (TEUR)	-	833,00

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	-	3,00
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	-	205,44
Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum**	205,70	0,00
Ausschüttungen absolut prosp. Zeitraum (TEUR)**	36.338,09	0,00
Ausschüttungen in % insgesamt**	-	89,57
Ausschüttungen absolut insgesamt (TEUR)**	-	6.241,89

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert für 2008	-	0,00
prospektierter Zeitraum	288,10	376,15 *
insgesamt	-	384,85 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** für 2008	-	0,00
prospektierter Zeitraum	581,12	0,00 *
insgesamt	-	329,86 *

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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	183.185,24	188.075,00
Ausschüttungen insgesamt	-	89.570,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	192.424,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	88.849,49
Kapitalrückfluss insgesamt	-	193.144,51

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1999 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten

** SOLL inkl. Veräußerungsgewinne MS Barbarossa und MS Balandra in 1992 / IST inkl. Veräußerungsgewinn MS Balandra in 1995

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

**** inkl. Schiffsbauzuschuss der BRD in Höhe von EUR 6.391.149

Finanzierung zweier Containerschiffe (MS „Balandra“, MS „Barbarossa“) in Zusammenarbeit mit der Reedereigruppe (Horst Werner Jassen – heute Martime), der Bauwerft des Thyssen-Konzerns und einer Landesbank.

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

In der Spätphase der Beteiligung ist es dann gelungen,

- ☒ beide Schiffe (bis auf die dritte Hypothek/Werftdarlehen) zu entschulden,
- ☒ das MS „Balandra“ mit Überschuss zu verkaufen,
- ☒ mit dem MS „Barbarossa“ laufende Ausschüttungen zu erwirtschaften.

Das MS „Barbarossa“ war während des gesamten Jahres 2008 (bis Mai 2009) zu USD 11.400/Tag beschäftigt. Der Betrieb des Schiffes verlief weitgehend störungsfrei und ermöglichte Auszahlungen in Höhe von 3 % des Eigenkapitals.

Ausblick 2009: Auch im laufenden Jahr haben sich keine nennenswerten Ausfallzeiten ergeben. Nach Auslaufen der Zeitcharter hat die Gesellschaft im Mai 2009 das Schiff - zur Verschrottung - verkauft. Aus dem Veräußerungserlös erfolgte eine Auszahlung in Höhe von 15,7 % auf das Eigenkapital.

Reederei und Fondsgesellschaft kämpfen weiterhin 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

Handelsregister:	MS "Eagle Lyra" Schiffahrts-Gesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Komplementär:	Verwaltung MS "Eagle Lyra" Schiffahrts-Gesellschaft mbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin (Fondsverwaltung):	NAVI Fonds Nr. 31 MS "Eagle Lyra" GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Reeder:	Bereederungsgesellschaft Chemikalien Seetransport GmbH & Co. KG, Hamburg
Emissionsjahr:	1998
Prospektiert von:	1998 bis 2007
Anzahl der Gesellschafter:	349

MT „Eagle Lyra“



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

Im Frühjahr 1998 kopierten NAVI-FONDS Nr. 31 und die Reederei Chemikalien Seetransport, Hamburg, das Beteiligungsmodell für den Aframax-Öltanker MT „Eagle Lyra“.

Das Schiff war zunächst im Rahmen einer 5-jährigen Bareboat-Charter und anschließend im Rahmen von Zeitcharter-Verträgen beschäftigt. Seit 2005 fährt das Schiff in dem durch die Heidemar-Gruppe gemanagten „Sigma-Pool“.

Ende 2007/Anfang 2008 erfolgte die Klassedockung. Dabei festgestellte Schäden in Ballasttanks führten zu erheblichen Kosten und 37 Ausfalltagen. Darüber hinaus war das Schiff aufgrund eines Sloshing-Schadens im Oktober/November 2008 für insgesamt 39 Tage Off-hire. Der zusätzliche Finanzierungsaufwand für Werftaufenthalt und Reparaturen - soweit es sich nicht um einen Versicherungsschaden handelt - konnte teilweise durch höhere Pooleinnahmen von durchschnittlich ca. USD 35.830 USD/Tag und den Einsatz der für die Ausschüttungen vorgesehenen Liquidität kompensiert werden. Zusätzlich hat die Gesellschaft einen Betriebsmittelkredit in Anspruch genommen.

Ausblick 2009: Im laufenden Jahr verläuft der Schiffsbetrieb bisher ohne nennenswerte Ausfallzeiten. Die Ergebnisse werden durch die Kosten für den zusätzlichen Finanzierungsaufwand aus dem Jahre 2008 und die negative Marktentwicklung bestimmt. Die Auswirkungen der weltweiten Finanzkrise sind spätestens seit Frühjahr 2009 auch auf den Chartermärkten für Tanker deutlich zu spüren. Die durchschnittlichen Pooleinnahmen von bisher ca. USD 17.510/Tag ermöglichen die weitere Entschuldung des Schiffes. Dabei sanken jedoch die Poolraten von durchschnittlich ca. USD 36.130/Tag im Januar auf nur ca. USD 9.600/Tag im August 2009. Angesichts dieses Ratenverfalls und des Alters des MT „Eagle Lyra“ prüft die Gesellschaft daher auch Verkaufsmöglichkeiten für das Schiff.

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Agio	1.072,95	974,19
Eigenkapital ohne Agio	21.458,92	20.871,45
Fremdkapital brutto***	18.370,72	18.018,35
Wechselkurs	1,0572 USD/EUR	1,0781 USD/EUR
Investitionsvolumen	40.902,58	39.863,99

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2008

Einsatztage 2008	-	290
Einnahmen 2008 (TEUR)	-	9.765,05
Einnahmen prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)	48.079,37	55.280,30
Einnahmen insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	65.045,35
Ausgaben 2008 (TEUR)	-	5.261,19
Ausgaben prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)	21.905,86	28.563,60
Ausgaben insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	33.824,78
Betriebsergebnis 2008 (TEUR)	-	4.503,86
Betriebsergebnis prosp. Zeitraum, kumuliert (TEUR)	26.173,51	26.716,70
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	31.220,56
Tilgungsrate 2008 (TUSD)	-	1.600,00
Neukreditaufnahme (TUSD)****	-	4.015,99
Tilgungsrate prosp. Zeitraum, kumuliert (TUSD)	13.262,25	15.612,90
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert (TUSD)	-	17.212,90
Fremdkapital (TUSD)	-	6.228,09
Fremdkapital (TEUR)**	-	4.475,17
Liquiditätsreserve 01.01.2008 (TEUR)	-	-4.403,00
Liquiditätsergebnis 2008 (TEUR)*****	-	4.122,33
Liquiditätsreserve 31.12.2008 (TEUR)	-	-280,67

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	-	0,00
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	-	0,00
Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum	62,69	72,69
Ausschüttungen absolut prosp. Zeitraum (TEUR)	13.295,61	15.094,52
Ausschüttungen in % insgesamt, kumuliert	-	72,69
Ausschüttungen absolut insgesamt, kumuliert (TEUR)	-	15.094,52

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert für 2008	-	0,00
prospektierter Zeitraum	104,12	100,03 *
insgesamt	-	100,03 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert für 2008	-	1,76
prospektierter Zeitraum	41,00	19,10 *
insgesamt	-	20,86 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	62.688,00	72.687,50
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	52.060,00	50.016,50
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	20.500,00	9.552,00
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	94.248,00	113.152,00
Ausschüttungen insgesamt	-	72.687,50
Steuerrückflüsse insgesamt	-	50.016,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	10.432,00
Kapitalrückfluss insgesamt	-	112.272,00

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2003 erfolgt
Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten
** Wechselkurs zum Stichtag IST 1,3917 USD/EUR
*** SOLL 19.421.622 USD / IST 19.425.000 USD
**** Betriebsmittelkredit wegen Werftkosten 2007/2008
***** ohne Neukreditaufnahme

 **NAVI-FONDS Nr. 33**

MS „Normannia“



Handelsregister:	NAVI-FONDS Nr. 33 MS "NORMANNIA" GmbH & Co. KG, Hamburg
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Komplementär:	NAVI Geschäftsführungs-GmbH, Düsseldorf
Treuhandkommanditistin:	Benrather Treuhandgesellschaft mbH, Düsseldorf
Fondsverwaltung (geschäftsführende Kommanditistin):	DIVAG Deutsche Investitions- und Vermögens-Treuhand Aktiengesellschaft, Düsseldorf
Reeder:	Ahrenkiel Shipmanagement GmbH & Co. KG, Hamburg
Emissionsjahr:	2004
Prospektiert von:	2004 bis 2016
Anzahl der Gesellschafter:	180

Der 1997 in Japan gebaute Handymax-Bulker (42.648 TDW) wurde 2004 von der Fondsgesellschaft übernommen. Das Schiff wurde zu einem - charterbedingt sehr günstigen - Kaufpreis erworben und war zunächst bis September 2007 an die französische Cetrappa zu USD 8.800/Tag verchartert.

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Agio	230,40	139,73
Eigenkapital ohne Agio	7.730,00	7.730,00
Fremdkapital brutto (10.500.000 USD)	8.900,00	8.900,00
Wechselkurs	1,18 USD/EUR	1,18 USD/EUR
Investitionsvolumen	16.860,40	16.769,73

Die Gesellschafter sind 2004/2005 in drei Tranchen beigetreten und haben ihre Beteiligung zunächst teilweise durch Steuervorteile refinanziert.

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2008

Einsatztage 2008	360	360
Einnahmen 2008 (TEUR)	3.316,91	4.874,11
Einnahmen insgesamt, kumuliert (TEUR)	12.870,37	14.508,45
Ausgaben 2008 (TEUR)	1.549,72	2.648,02
Ausgaben insgesamt, kumuliert (TEUR)	6.821,53	11.291,53
Betriebsergebnis 2008 (TEUR)	1.767,19	2.226,09
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert (TEUR)	6.048,84	3.216,92
Tilgungsrate 2008 (TUSD)	954,55	956,00
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert (TUSD)	4.056,82	4.063,00
Fremdkapital (TUSD)	6.443,18	6.437,00
Fremdkapital (TEUR)**	5.460,33	4.625,28
Liquiditätsreserve 01.01.2008 (TEUR)	146,20	-861,00
Liquiditätsergebnis 2008 (TEUR)	185,25	883,00
Liquiditätsreserve 31.12.2008 (TEUR)	331,46	22,00

Das MS „Normannia“ war (seit Spätsommer 2007) während des gesamten Jahres 2008 zu einer Rate von USD 19.000/Tag verchartert. Die Charterrate lag deutlich über den Prospektprognosen (USD 11.000/Tag) und ermöglichte neben der Finanzierung der ungewöhnlich hohen Werftkosten des Jahres 2007 eine Ausschüttung in Höhe von 6 % auf das Eigenkapital.

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	10,00	6,00 **
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	773,00	463,80 **
Ausschüttungen in %, kumuliert	30,00	10,00 **
Ausschüttungen absolut, kumuliert (TEUR)	1.910,40	500,47 **

Ausblick 2009: Die hohe Zeitcharter wurde ungeachtet des seit Herbst 2008 deutlich gesunkenen Marktniveaus auch im laufenden Jahr bis auf wenige (umstrittene) Einbehalte (Speed Claims) in voller Höhe gezahlt. Im direkten Anschluss konnte das Schiff bis September 2010 zu USD 12.500/Tag weiter über Prospektprognose beschäftigt werden. Der Schiffsbetrieb verlief - bei bisher ca. 6 Off-Hire-Tagen wegen kleinerer Reparaturen - weitgehend störungsfrei. Vorgesehen ist - im Dezember - eine Auszahlung in Höhe von 6 % auf das Eigenkapital.

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	42,64	53,80 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	0,82	2,48 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	30.000,00	10.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	21.320,00	26.901,00
Steuerzahlungen insgesamt	410,00	1.238,50
Kapitalrückfluss insgesamt	50.910,00	35.662,50

* noch keine Betriebsprüfung erfolgt,
noch keine Festsetzungsverjährung eingetreten
** zeitanteilig Tranche 2004 bei Eintritt bis zum 31.07.2004
*** Wechselkurs zum Stichtag SOLL 1,18 USD/EUR und IST 1,3917 USD/EUR


NAVI-FONDS Nr. 36
MT „Alia“

Handelsregister:	Alia Schiffahrtsgesellschaft mbH & Co KG, Hamburg
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Komplementär:	Verwaltung Alia Schiffahrtsgesellschaft mbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin (Fondsverwaltung):	NAVI Fonds 36 Alia GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Reeder:	Seaaland Shipmanagement GmbH & Co. KG, Hamburg
Emissionsjahr:	2008
Prospektiert von:	2008 bis 2017
Anzahl der Gesellschafter:	276

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Agio	0,00	0,00
Eigenkapital ohne Agio	11.555,00	11.770,00
Fremdkapital brutto (28.000.000 USD)	19.245,00	19.464,72
Wechselkurs	1,455 USD/EUR	1,44 USD/EUR
Investitionsvolumen	30.800,00	31.234,72

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2008

Einsatztage 2008	362	366
Einnahmen 2008 (TEUR)	5.043,03	5.280,32
Einnahmen insgesamt, kumuliert (TEUR)	5.043,03	5.280,32
Ausgaben 2008 (TEUR)	2.930,59	3.356,02
Ausgaben insgesamt, kumuliert (TEUR)	2.930,59	3.356,02
Betriebsergebnis 2008 (TEUR)	2.112,45	1.924,30
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert (TEUR)	2.112,45	1.924,30
Tilgungsrate 2008 (TUSD)	2.000,00	4.100,00
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert (TUSD)	2.000,00	4.100,00
Fremdkapital (TUSD)	26.000,00	23.900,00
Fremdkapital (TEUR)***	17.931,03	17.173,24
Liquiditätsreserve 01.01.2008 (TEUR)	70,00	-102,00
Liquiditätsergebnis 2008 (TEUR)	1.210,97	64,00
Liquiditätsreserve 31.12.2008 (TEUR)	1.280,97	-38,00

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	8,00	8,00 **
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	693,30	726,23 **
Ausschüttungen in % insgesamt, kumuliert	8,00	8,00 **
Ausschüttungen absolut insgesamt, kumuliert (TEUR)	693,30	726,23 **
Vorabgewinn 2008 absolut (TEUR)	201,72	200,63
Vorabgewinn absolut insgesamt, kumuliert (TEUR)	201,72	200,63

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	0,00	0,00 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	0,20	0,20 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	100.000,00	100.000,00
Ausschüttungen insgesamt	8.000,00	8.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	0,00	0,00
Steuerzahlungen insgesamt	100,00	97,70
Kapitalrückfluss insgesamt	7.900,00	7.902,30

* noch keine Betriebsprüfung erfolgt,
noch keine Festsetzungsverjährung eingetreten

** zeitanteilig

*** Wechselkurs zum Stichtag SOLL 1,45 USD/EUR und IST 1,3917 USD/EUR

Die Beteiligungsgesellschaft hat im Dezember 2007 den modernen Doppelhüllen-Chemikalien-Produktentanker MT „Alia“ übernommen. Das 2003 in Korea gebaute Schiff mit einer Tragfähigkeit von 35.669 t und einer maximalen Ladekapazität von rd. 42.346 cbm ist für 5 Jahre zu einer Festcharter von USD 20.000/Tag an die O. R. L. Oil Refineries Compan, Haifa/Israel verchartert. Die Investitionsphase konnte planmäßig Anfang 2008 abgeschlossen und die Eigenkapitalzwischenfinanzierung vollständig und ordnungsgemäß zurückgeführt werden.

Der Schiffsbetrieb verlief 2008 störungsfrei. Die Charraten gingen pünktlich und in voller Höhe ein und ermöglichten neben der prospektgemäßen Ausschüttung Sondertilgungen in Höhe von USD 2,1 Mio.

Ausblick 2009: Auch für 2009 sind bisher keine Auffälligkeiten zu vermelden. Bei weiterhin planmäßigem Verlauf ist vorgesehen, die prospektmäßige Ausschüttung für 2009 auf November 2009 vorzuziehen und die Sondertilgungen auf insgesamt USD 2,6 Mio. zu erhöhen.

Die Immobilien im Inland





Der Markt

Immobilienmärkte 2008

Hotellimmobilien

Hotellimmobilien spiegeln die Auf- und Abschwünge der Wirtschaft wider. Sie sind beides, eine Immobilieninvestition und ein vom Management gestaltetes Produkt. Investoren und Betreiber bestimmen den Markt.

Die Wirtschafts- und Finanzkrise haben den Markt grundlegend verändert: Das Transaktionsvolumen sank dramatisch. Es betrug 2008 noch EUR 980 Mio. - andere Researcher berichten von EUR 600 Mio. Transaktionsvolumen (- 58 % gegenüber 2007 und 2006).

Allerdings wurde der 10-jährige Durchschnittswert (EUR 866 Mio.) um 13 % überschritten. Im ersten Halbjahr 2009 stand der Hotelinvestmentmarkt still. Es wird über „nur“ 4 Einzeltransaktionen mit einem Gesamtvolumen von rd. EUR 90 Mio. berichtet.

Viele Projekte, die noch vor Monaten „die Pipeline füllten“, müssen wegen der Zurückhaltung der Nutzer und fehlenden Finanzierenden aufgegeben werden.

Man sieht die Zukunft der Hotels in Budget-Hotels, Design- und Boutique-Hotels. Der Trend geht zum „billigen“ und „speziellen“ Hotel.





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 hoch: „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 Zuweisepraxis 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 meist von der öffentlichen Hand und negativer Wirtschaftsentwicklung verursachten „Baisse“ mussten sie aber auch Einbußen hinnehmen.

Die Anforderungen an die Standorte haben sich geändert. Während bei der „klassischen“ Rehabilitation der Bädercharakter ausgewiesener Erholungslandschaften die Standortwahl beeinflusste, bildet die Nähe zu Ballungsräumen 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, mit steigenden medizinischen Leistungsanforderungen und hohen Kapitalverpflichtungen. Moderne medizinische Leistungs- und Behandlungskonzepte, Kooperationen mit Akutkrankenhäusern und Kostenträgern sowie Kostensenkungsmaßnahmen können zum künftigen Erfolg beitragen.

Chancen und Risiken

Die Einführung von Fallpauschalen in den Akutkrankenhäusern hat die Rehabilitation gefordert. Die Verweildauer ist gesunken. Patienten „müssen“ früh in die Rehabilitation.

Auch dies hat dazu beigetragen, dass in den Jahren 2007 und 2008 Rehabilitationsanträge und Rehabilitationsvolumen deutlich gestiegen sind. Viele Rehabilitationskliniken konnten und können wieder über eine Vollausslastung berichten. Dies gilt insbesondere für Kliniken mit hohem medizinischem Niveau, eng vernetzten Akut- und Pflegebereichen sowie einer Lage in der Nähe von Ballungsgebieten.

Die verbesserte Belegung hat sich im laufenden Jahr 2009 zunächst fortgesetzt, allerdings deutlich abgeschwächt. Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat sich auf das Antragsverhalten von Patienten und deren Zuweisung bisher nicht ausgewirkt. Auswirkungen einer etwa höheren Arbeitslosigkeit müssen bedacht werden.

Nicht gelöst ist das Problem der Überkapazitäten im Rehabilitationsbereich (und auch im Akutkrankenhausbereich). Fachleute gehen davon aus, dass ein Abbau von ca. 30 % der Betten im Akut- und Rehabilitationsbereich zu einem ausgewogenen Markt führen könnte. Betroffen sind in erster Linie private Träger (ohne Verbund mit anderen Akut- und Rehabilitationshäusern) sowie Kliniken in verkehrstechnisch ungünstig gelegenen Gebieten außerhalb der Ballungsräume.

Probleme machen die Kosten. Die Pflegesätze sind in den letzten Jahren wenig gestiegen. Der Markt bereitet sich auf Komplexfallpauschalen vor: Die gemeinsame Abrechnung für Patienten in der Akutbehandlung und in der Rehabilitation mit „einer“ Fallpauschale wird zwangsläufig zu Verteilungskämpfen zwischen Akuthäusern und Rehabilitationskliniken führen. Chancen haben Häuser mit erfolgreichem Kosten- und Erlösmanagement.

Intensiver geworden ist aber auch die Spannung zwischen (unzureichendem und ausschließlich öffentlich bestimmten) Pflegesatz und den Kosten für eine aufwändige Rehabilitationsmedizin. Personelle Engpässe im medizinischen und pflegerischen Bereich und stetig steigende administrative Kosten der öffentlichen Hand tragen das ihre dazu bei, die Wirtschaftlichkeit von Rehabilitationskliniken zu belasten.

Der Markt setzt auf den Wegfall älterer und unwirtschaftlicher Häuser. Neue Investitionen lassen sich gegenwärtig nicht finanzieren: Dies ist die Chance für gut geführte und am Markt eingeführte Kliniken.



Der Markt




Seniorenimmobilien

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

Über die Prognose ist man sich nicht einig: Seniorengerechte Immobilien sind ein Wachstumsmarkt. Die demografische Entwicklung läuft auf sie zu. Von 1999 bis 2008 ist die Zahl der im Heim betreuten Menschen um etwa 23 % gestiegen. Zugleich ist der Anteil der in häuslicher Umgebung betreuten Pflegebedürftigen von 72 % auf 68 % gesunken. Die Realität zeigt damit ein anderes Bild als die Vorstellung der Politik „Ambulant vor Stationär“.

Zurzeit sind in Deutschland (unabhängig vom Alter) ca. 2,3 Mio. Menschen pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes. Davon werden ca. 710.000 Menschen in Pflegeheimen versorgt. Nach Meinung des Wirtschaftsinstituts RWI sei bis 2020 mit einem Anstieg der in Pflegeheimen betreuten Menschen von bis zu 36 % zu rechnen. Im Jahr 2030 könnte es bis zu 1,1 Mio. Heimbewohner in Deutschland geben („Pflege Rating Report 2009“).

Besondere Bedeutung ist bei der Errichtung von neuen Pflegeheimen den folgenden Parametern zuzumessen:

-  Ein Standort „im Leben der Stadt“;
-  hohe soziale, aber auch wirtschaftliche Kompetenz des Betreibers;
-  hochqualifiziertes Personal gerade in den Bereichen der spezialisierten Pflege (demente Patienten).





Die Immobilien im Inland

Die abgeschlossenen Fonds



DIA-FONDS Nr. 01



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.

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).

Zahlreiche der Einzelhandels-, Büro- und Praxis-einheiten 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 Beteiligungsverlauf entsprach 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.

Emissionsjahr:	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
Kapitalrückfluss insgesamt	-	638.680,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		17,8% p.a.



DIA-FONDS Nr. 1



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.

Im Rahmen einer Restrukturierung konzentrierte sich DIA-FONDS Nr. 1 mit dem platzierten Kapital auf das Wohnungsbauvorhaben in Bremen. Das im ursprünglichen Konzept enthaltene Klinikbauvorhaben wurde abgetrennt und 1974 als „Steuermodell“ erfolgreich platziert (vgl. DIA-FONDS Nr. 3).

In Bremen entstand als Modell des „verdichteten Wohnens in der Stadt“ eine höher geschossige Wohnanlage. Die Bundesrepublik Deutschland übernahm das Vorhaben in ihre „Demonstrativbauvorhaben“ und förderte es.

Das Haus konnte frist- und kostengerecht fertig gestellt werden.

In den Jahren änderte sich die Richtung des Wohnungsmarktes. „Verdichtete“ Hochhaus-siedlungen wurden von den Bürgern mehr und mehr abgelehnt. Das Mieterniveau veränderte sich. Das Gesamtvorhaben geriet als Gebiet sozialer Spannungen in die öffentliche Diskussion. Vor einigen Jahren begann die Hansestadt Bremen damit, Hochhausanlagen zu einem symbolischen Preis zu kaufen, abzureißen und neu zu gestalten.

DIA-FONDS Nr. 1 hat es über die Jahrzehnte hin verstanden, sich in den Krisen des Wohnungsmarktes – nicht ohne erhebliche Einbußen – zu behaupten.

Die Gesellschaft hat das Haus 2006 an private Investoren verkauft.

Emissionsjahr:	1972
Verkauft:	2006
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

Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen insgesamt	-	12,00
--------------------------	---	-------

Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert insgesamt	-	215,49 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert insgesamt	-	65,64 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	-	12.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	107.745,50
Steuerzahlungen insgesamt	-	32.817,50
Kapitalrückfluss insgesamt	-	86.928,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1993 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten



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.

Emissionsjahr:	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
Kapitalrückfluss insgesamt	-	245.565,50
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		9,9% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1988 erfolgt



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 – Mietgarantiezahlung 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 für Wohnraum 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.

Die Gesellschaft hat die Wohnanlage im Frühjahr 2007 veräußert.

Emissionsjahr:	1977
Verkauft:	2007
Prospektiert von:	1977 bis 1987
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	156

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Agio	176,40	175,37
Eigenkapital ohne Agio	3.527,91	3.527,91
Fremdkapital brutto	3.775,44	3.775,44
Investitionsvolumen	7.479,75	7.478,73

Ausschüttungen

Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum**	127,38	0,00 ***
Ausschüttungen absolut prosp. Zeitraum (TEUR)**	4.493,86	0,00 ***
Ausschüttungen in % insgesamt	-	0,00 ***
Ausschüttungen absolut insgesamt (TEUR)	-	0,00 ***

Steuerliche Ergebnisse (in %)

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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	195.880,00	47.325,00
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	47.325,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	0,00
Kapitalrückfluss insgesamt	-	47.325,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1987 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten

** SOLL inkl. Veräußerungsgewinn in 1987

*** Ausschüttungen wurden zwecks Sanierung zurückgeführt

**** IST inkl. Veräußerungsgewinn in 2007



DIA-FONDS Nr. 5



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 an die Gruppe Wagon Lits, nach deren Übernahme an ACCOR) und firmiert heute als Hotel Mercure Saarbrücken-City.

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. 2004 gelang es, den Mietvertrag um weitere 10 Jahre zu verlängern und die Modernisierung vor Pachtenerneuerung nach 25-jähriger Laufzeit des ersten Vertragsabschnittes unter Einsatz von Reserven/Auszahlungen (Verzicht für die Jahre 2004 und 2005) und neuem Fremdkapital zu arrangieren und erfolgreich abzuschließen.

Die Gesellschaft hat das Hotel 2007 an ausländische Investoren verkauft und eine erste a-cto.-Ausschüttung von 90 % des Eigenkapitals geleistet. Mit Fortschreiten der Liquidation konnte 2008 eine weitere Ausschüttung in Höhe von 10 % erfolgen.

Emissionsjahr:	1978
Verkauft:	2007
Prospektiert von:	1978 bis 1989
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter:	111

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Agio	176,40	171,54
Eigenkapital ohne Agio	3.527,91	3.527,91
Fremdkapital brutto	4.857,27	4.857,27
Investitionsvolumen	8.561,58	8.556,73

Ausschüttungen

Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum	152,19	25,50
Ausschüttungen absolut prosp. Zeitraum (TEUR)	5.368,96	892,14
Ausschüttungen in % insgesamt	-	191,50
Ausschüttungen absolut insgesamt (TEUR)	-	5.868,69

Steuerliche Ergebnisse (in %)

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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	212.185,00	74.305,00
Ausschüttungen insgesamt	-	191.500,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	48.805,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	48.548,00
Kapitalrückfluss insgesamt	-	191.757,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		4,7% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1982 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten

** IST inkl. Veräußerungsgewinn in 2007



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 machte aus diesem „Großprojekt“ ein standortgerechtes, zentrumsnahes Wohn- und Geschäftszentrum mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Bau und Fertigstellung erfolgten 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.

Emissionsjahr:	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	190.335,00	60.605,00
Ausschüttungen insgesamt	-	101.500,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	49.090,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	10.209,50
Kapitalrückfluss insgesamt	-	140.380,50
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		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 Mitberatern schlossen sich an.

Emissionsjahr:	1976
Verkauft:	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	150,00	81,40 *
insgesamt	-	99,35 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert** prospektierter Zeitraum	0,00	0,00 *
insgesamt	-	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	75.000,00	40.700,00
Ausschüttungen insgesamt	-	338.550,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	49.675,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	112.045,20
Kapitalrückfluss insgesamt	-	276.179,80
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		19,8% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1989 erfolgt

** IST inkl. Veräußerungsgewinn in 1985

*** Investitionsanpassung während der Bauzeit



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.

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

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

Mietüberschüsse (in %)

Ist

Mietüberschüsse insgesamt, kumuliert ca.	148,90
------------------------------------------	--------

Beispiel

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



DIA-FONDS Nr. 10



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

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 haben ihre Investition erfolgreich abgeschlossen. Ihre Ergebnisse waren insgesamt niedriger als geplant. Dies hing vor allem mit politisch bedingten Entwicklungen im Gesundheitswesen und dem Entwicklungsrückschlag in den neuen Bundesländern zusammen.

Die Gesellschaft hat das Haus 2006 mit einem guten Überschuss für die Anleger veräußert. Vorangegangen waren planmäßige Ergebnisse aus den steuerlichen Rückflüssen und Ausschüttungen aus dem laufenden Betrieb, die allerdings den Plan nicht erreichten (vgl. oben). Die Gesellschaft kann voraussichtlich 2009 beendet werden. Sie plant eine Abschlussschüttung Ende 2009.

Emissionsjahr:	1992
Verkauft:	2006
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

Ausschüttungen (in %)

Ausschüttung prospektierter Zeitraum**	84,00	79,00
Ausschüttungen insgesamt	-	79,00

Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum**	105,00	105,95 *
insgesamt	-	105,95 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum**	145,30	20,84 *
insgesamt	-	20,84 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	84.000,00	79.000,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum**	52.500,00	52.975,79
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum**	72.650,00	10.420,50
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum**	63.850,00	121.555,29
Ausschüttungen insgesamt	-	79.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	52.975,79
Steuerzahlungen insgesamt	-	10.420,50
Kapitalrückfluss insgesamt	-	121.555,29
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		2,5% p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2000 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten

** bis Verkauf der Klinik 2006



DIA-FONDS Nr. 17



Emissionsjahr:	1994
Verkauft:	2005
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	104,78 *
insgesamt	-	104,78 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum**	60,10	1,02
insgesamt	-	1,02

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	52.388,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum**	30.050,00	510,00
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum**	86.200,00	51.878,00
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	52.388,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	510,00
Kapitalrückfluss insgesamt	-	51.878,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1996 erfolgt

** bis Verkauf der Klinik 2005

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 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.

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.



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 – dem benachbarten Klinikunternehmen für die Rehabilitation von Kindern und Jugendlichen zur Verfügung.

Emissionsjahr:	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum**	80.300,00	52.380,00
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	52.380,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	0,00
Kapitalrückfluss insgesamt	-	52.380,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2001 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2003 eingetreten

** bis Verkauf der Klinik 2001



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 wollte – 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 erwarb die Finanzierung von der Hypothekenbank. 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 reichte zur Bedienung des Kapitaldienstes aus. Die erheblich gestiegene Belegungsmiete ermöglichte eine teilweise Tilgung gestundeter Zinsraten früherer Jahre.

Die Klinik wurde nach der Überbrückungsphase Anfang 2006 veräußert.

Emissionsjahr:	1996
Verkauft:	2006
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

Ausschüttungen (in %)

Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	56,00	1,50
Ausschüttungen insgesamt	-	1,50

Steuerliche Ergebnisse (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum**	104,60	105,45 *
insgesamt	-	105,45 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum**	24,70	2,10 *
insgesamt	-	2,10 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	56.000,00	1.500,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum**	52.300,00	52.725,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum**	12.350,00	1.048,50
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum**	95.950,00	53.176,50
Ausschüttungen insgesamt	-	1.500,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	52.725,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	1.048,50
Kapitalrückfluss insgesamt	-	53.176,50

Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7) -

* noch keine Betriebsprüfung erfolgt,
Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten
** bis Verkauf der Klinik 2006



Die Immobilien im Inland

Die laufenden Fonds





DIA-FONDS Nr. 12



Handelsregister:	Klinik Silbermühle GmbH & Co. KG, Magdeburg
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Komplementär:	IB Immobilien-Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf
Emissionsjahr:	1993
Prospektiert von:	1993 bis 2010
Anzahl der Gesellschafter:	345

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Agio	646,78	680,79
Eigenkapital ohne Agio	12.935,68	13.615,70
Fremdkapital brutto	19.173,45	19.173,45
Investitionsvolumen	32.755,91	33.469,93

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2008 (TEUR)

Einnahmen 2008	4.152,92	1.002,36
Einnahmen insgesamt, kumuliert	47.054,72	20.444,07
Ausgaben 2008	1.123,78	2.656,35
Ausgaben insgesamt, kumuliert	19.485,13	19.830,71
Betriebsergebnis 2008	3.029,13	-1.653,99
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	27.569,59	613,35
Tilgungsrate 2008	784,26	405,83
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	6.975,20	3.009,05
Fremdkapital	12.198,24	16.164,40
Liquiditätsreserve 01.01.2008	7.278,90	8,82
Liquiditätsergebnis 2008	1.339,37	-275,60
Liquiditätsreserve 31.12.2008	8.618,27	-266,77

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	7,00	0,00
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	905,50	0,00
Ausschüttungen in % insgesamt, kumuliert	91,00	0,00
Ausschüttungen absolut insgesamt, kumuliert (TEUR)	11.771,47	0,00

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,50 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	151,90	0,00 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	91.000,00	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.250,00
Steuerzahlungen insgesamt	75.950,00	0,00
Kapitalrückfluss insgesamt	67.550,00	52.250,00

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1995 erfolgt,
Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten

DIA-FONDS Nr. 12 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. Veränderungen im Gesundheitswesen machten es mehrfach erforderlich, den Mietvertrag anzupassen.

Das Jahr 2008 war geprägt von Auseinandersetzungen mit dem Mieter über eine von ihm errechnete und von der Gesellschaft indes nicht anerkannte erhebliche Mietüberzahlung aus Vorjahren. Die Auseinandersetzung führte zu einer Liquiditätsenge. Sie machte eine Weiterentwicklung der Finanzierungsstruktur und eine Neuordnung des Kapitaldienstes in Zusammenarbeit mit einem Finanzinvestor erforderlich, der die ursprünglichen Hypothekenforderungen erworben hat.

Ausblick 2009: Im laufenden Jahr konnte der Streit mit dem Mieter beigelegt werden. Der Mietvertrag wurde bis 2026 verlängert. Die Höhe des Mietzinses wurde neu vereinbart und geht wieder pünktlich und in voller Höhe ein. Die durch die Forderungsinhaber erwartete Ablösung der Darlehen ließ sich bisher nicht erreichen. Alternativ ist die Ablösung durch den Verkauf der Klinik geplant. Die Gesellschafter haben die Geschäftsführung ermächtigt, eine entsprechende Vollmacht zu erteilen. Die Gesellschaft ist um weitere Finanzierungsgespräche bemüht.



DIA-FONDS Nr. 14

Handelsregister:	Klinik am Jugendpark Bad Liebenstein, GmbH & Co. KG, Bad Liebenstein
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Komplementär:	IB Immobilien-Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf
Emissionsjahr:	1993
Prospektiert von:	1993 bis 2015
Anzahl der Gesellschafter:	264



DIA-FONDS Nr. 14 schuf mit der Klinik am Jugendpark am Rande des historischen Kurgebietes 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 und die erneute Krise im Gesundheitswesen 2003/2004 bewirkten Rückschläge, die Dank der Unternehmerinitiative aller Beteiligten erfolgreich überwunden werden konnten.

Klinikpächter, Bank und Gesellschaft haben eine grundlegende Restrukturierung erfolgreich abgeschlossen. Die Gesellschaft hat sich weiter entschuldet und den Kapitaldienst auf einer niedrigeren Mietbasis nachhaltig sichern können.

Die seit 2006 wieder positive Belegungsentwicklung hat sich 2008 fortgesetzt. Bereits im ersten Jahr nach Restrukturierung des bis 31.12.2015 laufenden Pachtvertrages erwirtschaftete die Klinik über die neue Festpacht hinaus eine neu vereinbarte Umsatzpacht.

Ausblick 2009: Die Mietzahlungen gehen vertragsgemäß ein. Aus den Überschüssen des Jahres 2008 konnte Anfang 2009 erstmals nach Neuordnung des Eigenkapitals eine Ausschüttung geleistet werden. Die positive Belegungsentwicklung setzt sich 2009 fort. Sie wird gestützt von einer durch Klinikleitung und Fondsgeschäftsführung ermöglichten Erweiterung der Indikationen. Aus den Überschüssen des Jahres 2009 soll Anfang 2010 ausgeschüttet werden.

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Agio	501,07	548,80
Eigenkapital ohne Agio**	13.293,59	14.367,30
Fremdkapital brutto	18.150,86	18.150,86
Investitionsvolumen	31.945,52	33.066,96
Kapitalerhöhung 2007	-	800,00

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2008 (TEUR)

Einnahmen 2008	3.644,90	1.331,31
Einnahmen insgesamt, kumuliert	44.379,36	35.158,97
Ausgaben 2008	1.092,75	444,20
Ausgaben insgesamt, kumuliert	20.592,61	20.021,18
Betriebsergebnis 2008	2.552,15	887,11
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	23.786,75	15.137,80
Tilgungsrate 2008	1.127,20	499,93
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	10.415,91	12.250,61
Fremdkapital	7.734,95	5.900,25
Liquiditätsreserve 01.01.2008	3.691,59	565,00
Liquiditätsergebnis 2008	723,46	659,10
Liquiditätsreserve 31.12.2008	4.415,04	1.224,10

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	7,00	0,00
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	701,49	0,00
Ausschüttungen in % insgesamt, kumuliert	91,00	21,24 ***
Ausschüttungen absolut insgesamt, kumuliert (TEUR)	9.119,40	2.357,00 ***

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,90 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	125,20	19,72 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	91.000,00	21.237,59
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.450,00
Steuerzahlungen insgesamt	62.600,00	9.858,08
Kapitalrückfluss insgesamt	80.900,00	63.829,51

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2002 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten

** inkl. stiller Beteiligung in Höhe von 3.272 TEUR (nach Neuordnung herabgesetzt auf 327 TEUR)

*** Rückführung im Rahmen einer Neuordnung der Gesellschaft



DIA-FONDS Nr. 15



Handelsregister:	Strandklinik Boltenhagen Eigentums- und Verwaltungs GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Komplementär:	IMA Immobilien-Managementgesellschaft mbH, Düsseldorf
Emissionsjahr:	1994
Prospektiert von:	1994 bis 2011
Anzahl der Gesellschafter:	348

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Agio	672,35	692,85
Eigenkapital ohne Agio	13.446,98	13.978,72
Fremdkapital brutto	19.429,09	19.429,09
Investitionsvolumen	33.548,42	34.100,66

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2008 (TEUR)

Einnahmen 2008	4.078,98	2.217,64
Einnahmen insgesamt, kumuliert	42.744,63	36.103,79
Ausgaben 2008	1.143,37	911,27
Ausgaben insgesamt, kumuliert	17.528,48	21.344,80
Betriebsergebnis 2008	2.935,61	1.306,37
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	25.216,16	14.758,98
Tilgungsrate 2008	667,86	550,48
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	6.045,29	5.587,06
Fremdkapital	13.383,80	13.842,04
Liquiditätsreserve 01.01.2008	4.458,49	1.868,33
Liquiditätsergebnis 2008	654,11	511,87
Liquiditätsreserve 31.12.2008	5.112,60	2.380,20

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	12,00	4,00
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	1.613,64	538,80
Ausschüttungen in % insgesamt, kumuliert	96,00	60,00
Ausschüttungen absolut insgesamt, kumuliert (TEUR)	12.909,10	8.238,45

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,92 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	113,60	65,09 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	96.000,00	60.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.460,00
Steuerzahlungen insgesamt	56.800,00	32.545,21
Kapitalrückfluss insgesamt	91.700,00	79.914,79

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1996 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten

Die Strandklinik Boltenhagen ist eine architektonisch anspruchsvolle Fachklinik für Orthopädie, Onkologie und Kardiologie sowie Angiologie auf einem historischen Erholungsgrundstück an der Nahtstelle zwischen „Ost und West“ (Lübeck/Wismar) in einzigartiger Lage (Strandanschluss) im Familienbad Boltenhagen. Hauptbelegungsträger ist die Deutsche Rentenversicherung Bund (früher BfA). Krisen in den Anfangsjahren, ausgelöst durch externe Eingriffe der Politik, hatten reduzierte Mietzahlungen zur Folge. Dies führte zu Auszahlungen, die unter den ursprünglich prospektierten Erwartungen lagen. Pächter und Fondsgesellschaft haben sich bei einer vorzeitigen Verlängerung des Pachtvertrages bis zum 31.12.2015 auf eine niedrigere Festpacht und eine Belegungspacht verständigt.

Die Strandklinik erzielte 2008 die – nach 2007 – zweitbeste Belegung seit Inbetriebnahme und setzte damit die erfreuliche Entwicklung der vorangegangenen Jahre fort. Mit Rücksicht auf die 2008 fortgeführte Diskussion über die Angemessenheit der vereinbarten Miete sowie die daraus resultierenden ausstehenden Mietzahlungen hat die Gesellschaft Anfang 2008 eine Ausschüttung in Höhe von 4 % vorgenommen.

Ausblick 2009: Die Auseinandersetzungen mit dem Klinikpächter wurden 2009 mit einem positiven Ausgang für die Fondsgesellschaft endgültig abgeschlossen. Die Miete wird wieder vertragsgemäß gezahlt. Rückständige Mieten wurden vollständig ausgeglichen. Die Belegungsentwicklung der Klinik ist weiterhin positiv. Die Gesellschaft hat Anfang 2009 eine Ausschüttung in Höhe von 4 % geleistet.



DIA-FONDS Nr. 16



Handelsregister:	Altmarkt-Arkaden GmbH & Co. KG,
Magdeburg	
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Komplementär:	IB Immobilien-Beteiligungsgesellschaft mbH,
Düsseldorf	
Emissionsjahr:	1994/1996
Prospektiert von:	1997 bis 2021
Anzahl der Gesellschafter:	367

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

Soll Ist

Agio 800,17	736,72	
Eigenkapital ohne Agio	16.003,44	14.734,41
Fremdkapital brutto	23.161,52	22.946,78
Investitionsvolumen	39.965,13	38.417,91

Liquiditätentwicklung bis 31.12.2008 (TEUR)

Einnahmen 2008	3.642,46	1.607,70
Einnahmen insgesamt, kumuliert	39.241,57	27.695,12
Ausgaben 2008	1.957,27	1.284,18
Ausgaben insgesamt, kumuliert	20.165,01	20.390,96
Betriebsergebnis 2008	1.685,19	323,52
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	19.076,56	7.304,16
Tilgungsrate 2008 (negativ infolge Zinsstundung)	410,74	-635,99
Neukreditaufnahme***		- 2.380,73
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert****	2.799,07	1.371,70
Fremdkapital	20.362,45	23.955,81
Liquiditätsreserve 01.01.2008	750,26	-60,22
Liquiditätsergebnis 2008	-2,03	115,54
Liquiditätsreserve 31.12.2008	748,23	55,33

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	5,00	0,00	
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	800,17	0,00	
Ausschüttungen in % insgesamt, kumuliert	52,50	0,00	**
Ausschüttungen absolut insgesamt, kumuliert (TEUR)	8.401,80	0,00	**

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (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	52.500,00	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	53.113,50
Steuerzahlungen insgesamt	0,00	0,00
Kapitalrückfluss insgesamt	105.000,00	53.113,50

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2001 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten

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

*** Kreditaufnahme im Jahr 2002 im Rahmen der Sanierung

**** inkl. Zinsstundungen 2007 und 2008

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 Grundstücksbereinigung dauerte bis 2006.

Die Altmarkt-Arkaden mussten erfahren, dass Wirtschaftsentwicklung und Bevölkerungsentwicklung in den neuen Bundesländern unterhalb der Erwartungen der frühen 90er Jahre und des Standards vergleichbarer Landeshauptstädte in anderen Bundesländern blieben.

An die Stelle der ursprünglich als Mieter vorgesehenen Finanzdienstleistungskonzerne (Bank, Versicherung) ist die öffentliche Hand getreten: 2008 nutzte die Landeshauptstadt Magdeburg ca. 80 % der Fläche. Die Miete liegt deutlich unter den Planungen. Im Zusammenhang mit dem bis 2017 geschlossenen Mietvertrag waren 2002 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 aufzubauen.

Die Mieten gingen 2008 pünktlich und in voller Höhe ein. Die Gesellschaft hat daraus den mit dem Erwerber der Darlehensforderung (Finanzinvestor) vereinbarten Kapitaldienst geleistet. Dieser strebt die Ablösung der Darlehen durch einen Verkauf der Immobilie an. Dazu hat die Gesellschaft nach Zustimmung der Gesellschafter eine bis Ende 2009 befristete Vollmacht erteilt.

Ausblick 2009: Aus den weiterhin pünktlich und in voller Höhe eingehenden Mieten leistet die Gesellschaft den vereinbarten Kapitaldienst. Sie rechnet mit einem Verkauf der Immobilie zum Jahreswechsel 2009/2010. Dieser wird im Rahmen der bestehenden Vereinbarung die vollständige Ablösung der bestehenden Darlehen ermöglichen.



DIA-FONDS Nr. 18



Handelsregister:	Klinik am Schillergarten GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Komplementär:	IMA Immobilien-Managementgesellschaft mbH, Düsseldorf
Emissionsjahr:	1994
Prospektiert von:	1995 bis 2012
Anzahl der Gesellschafter:	406

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Agio	728,59	723,61
Eigenkapital ohne Agio	14.571,82	14.767,64
Fremdkapital brutto	19.429,09	19.429,09
Investitionsvolumen	34.729,50	34.920,34

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2008 (TEUR)

Einnahmen 2008	3.375,83	2.491,76
Einnahmen insgesamt, kumuliert	36.717,14	34.487,05
Ausgaben 2008	1.325,31	924,11
Ausgaben insgesamt, kumuliert	18.972,84	17.688,21
Betriebsergebnis 2008	2.050,52	1.567,65
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	17.744,30	16.798,85
Tilgungsrate 2008	715,12	634,53
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	5.819,68	5.189,41
Fremdkapital	13.609,41	14.239,68
Liquiditätsreserve 01.01.2008	388,94	1.512,23
Liquiditätsergebnis 2008	315,38	71,30
Liquiditätsreserve 31.12.2008	704,31	1.583,53

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	7,00	6,00
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	1.020,03	878,08
Ausschüttungen in % insgesamt, kumuliert	77,00	71,00
Ausschüttungen absolut insgesamt, kumuliert (TEUR)	11.220,30	10.442,79

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,83 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	66,80	63,96 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	77.000,00	71.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.415,00
Steuerzahlungen insgesamt	33.400,00	31.977,96
Kapitalrückfluss insgesamt	96.100,00	91.437,04

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1996 erfolgt,
Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten

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

Die Klinik am Schillergarten 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). Im Jahr 2006 begann die in Weiterentwicklung des Mietvertrages vereinbarte zweite 10-Jahres-Miet-Periode.

Das Haus in Bad Elster war 2008 gut belegt. Die Pachtzahlungen erfolgen vertragsgemäß. Die Anleger haben Ausschüttungen in Höhe von insgesamt 6 % (4 % laut Prognose und 2 % Bonus) erhalten.

Ausblick 2009: Der Pachtvertrag läuft bis zum 30.09.2016. Die Entwicklung ist auch im laufenden Jahr planmäßig. Die gute Belegung der Klinik für 2008 führte zu zusätzlichen Pachteinahmen. Die Anleger haben 2009 eine Ausschüttung in Höhe von 4 % erhalten.



DIA-FONDS Nr. 20



Handelsregister:	Klinik am Tharandter Wald GmbH & Co. KG, Niederschöna
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Komplementär:	IMA Immobilien-Managementgesellschaft mbH, Düsseldorf
Emissionsjahr:	1995
Prospektiert von:	1995 bis 2013
Anzahl der Gesellschafter:	326

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Agio	680,02	692,03
Eigenkapital ohne Agio	13.600,36	13.917,37
Fremdkapital brutto	22.854,75	22.854,75
Investitionsvolumen	37.135,13	37.464,15

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2008 (TEUR)

Einnahmen 2008	4.364,76	3.608,36
Einnahmen insgesamt, kumuliert	44.415,99	40.466,46
Ausgaben 2008	1.346,74	1.024,69
Ausgaben insgesamt, kumuliert	20.810,40	17.785,89
Betriebsergebnis 2008	3.018,02	2.583,67
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	23.605,59	22.680,56
Tilgungsrate 2008	1.439,32	1.079,09
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	11.715,37	9.976,24
Fremdkapital	11.139,38	12.878,51
Liquiditätsreserve 01.01.2008	1.331,09	4.967,30
Liquiditätsergebnis 2008	490,67	352,10
Liquiditätsreserve 31.12.2008	1.821,76	5.319,39

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	8,00	8,00
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	1.088,03	1.094,16
Ausschüttungen in % insgesamt, kumuliert	76,25	64,00
Ausschüttungen absolut insgesamt, kumuliert (TEUR)	10.370,28	8.841,36

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,89 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	80,60	78,51 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	76.250,00	64.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.445,00
Steuerzahlungen insgesamt	40.300,00	39.256,66
Kapitalrückfluss insgesamt	88.450,00	77.188,34

Die Klinik am Tharandter Wald ist ein gutes Beispiel für einen Erfolg bei der Zusammenarbeit von Investoren (DIA-FONDS Nr. 20), regionalen Klinikbetreibern 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.

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, seit 2000 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. Land und Krankenkassen haben 2008 die Zahl der in den Krankenhausbedarfsplan des Landes Sachsen aufgenommenen Betten um 60 % erhöht. Die notwendigen Investitionen hat der Pächter ohne Beteiligung der Fondsgesellschaft erbracht. Die planmäßige Auszahlung in Höhe von 8 % ist erfolgt.

Ausblick 2009: Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 05.03.2017. Zwischen Fondsgesellschaft und Klinikbetreiber sind Kaufoptionen bzw. Andienungsrechte zum Ende der Mietvertragslaufzeit vereinbart. Die Klinik ist weiterhin überdurchschnittlich gut und stabil belegt. Die Gesellschaft erwartet eine Fortsetzung ihrer planmäßigen Entwicklung. Sie hat die planmäßige Vorabauszahlung in Höhe von 9 % geleistet.



DIA-FONDS Nr. 21



Handelsregister:	Friedrich-Petersen Klinik und Luzin-Klinik GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Komplementär:	IMA Immobilien-Managementgesellschaft mbH, Düsseldorf
Emissionsjahr:	1996
Prospektiert von:	1996 bis 2013
Anzahl der Gesellschafter:	257

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Agio	587,99	508,10
Eigenkapital ohne Agio	11.759,71	11.010,67
Fremdkapital brutto	13.651,49	9.919,06
Investitionsvolumen	25.999,19	21.437,83

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2008 (TEUR)

Einnahmen 2008	2.671,05	1.661,85
Einnahmen insgesamt, kumuliert	25.196,50	17.721,67
Ausgaben 2008	918,50	658,76
Ausgaben insgesamt, kumuliert	11.315,71	7.175,53
Betriebsergebnis 2008	1.752,55	1.003,09
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	13.880,79	10.546,14
Tilgungsrate 2008	418,13	248,03
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	3.301,38	2.179,21
Fremdkapital	10.350,11	7.739,85
Liquiditätsreserve 01.01.2008	1.718,77	1.113,30
Liquiditätsergebnis 2008	276,05	-3,49
Liquiditätsreserve 31.12.2008	1.994,81	1.109,81

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	9,00	7,00
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	1.058,37	766,81
Ausschüttungen in % insgesamt, kumuliert	73,00	68,00
Ausschüttungen absolut insgesamt, kumuliert (TEUR)	8.584,59	7.461,49

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	101,96 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	84,70	66,90 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	73.000,00	68.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	50.980,00
Steuerzahlungen insgesamt	42.350,00	33.451,81
Kapitalrückfluss insgesamt	83.150,00	85.528,19

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1998 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2002 eingetreten

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. Investition, Finanzierung und Pachthöhe wurden angepasst.

Langfristige Mietverträge sind Grundlage für den nachhaltigen Anlageerfolg. Die Pacht wird pünktlich gezahlt. Den nach der Investitionsphase entstandenen Diskussionen über den Bauzustand (Gewährleistung vs. Instandhaltung) haben die Vertragspartner 2006/2007 durch umfangreiche Investitionen der Gesellschaft (mit Teilleistungen durch den Generalbauunternehmer und Schönheitsreparaturen durch die Klinik) Rechnung getragen. Die Diskussion mit dem Unternehmer über die Erstattung der Kosten dauert an. Die Gesellschafter haben 2008 eine Ausschüttung in Höhe von 7 % erhalten.

Ausblick 2009: Der Mietvertrag der Luzin-Klinik in Feldberg hat eine Laufzeit bis zum 22.01.2018, der Mietvertrag der Friedrich-Petersen-Klinik in Rostock bis zum 20.01.2018. Die Gesellschaft rechnet mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklung. Die Anleger haben eine Vorabauschüttung in Höhe von 7 % erhalten.



DIA-FONDS Nr. 23



Handelsregister:	Klinik Haus Gothensee GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Komplementär:	IB Immobilien-Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf
Emissionsjahr:	1997
Prospektiert von:	1996 bis 2013
Anzahl der Gesellschafter:	216

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Agio	434,60	402,00
Eigenkapital ohne Agio	8.691,96	8.691,96
Fremdkapital brutto	10.686,00	10.686,00
Investitionsvolumen	19.812,56	19.779,97

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2008 (TEUR)

Einnahmen 2008	2.030,98	891,21
Einnahmen insgesamt, kumuliert	18.814,09	13.087,34
Ausgaben 2008	740,64	604,03
Ausgaben insgesamt, kumuliert	8.972,79	10.633,01
Betriebsergebnis 2008	1.290,35	287,19
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	9.841,31	2.454,33
Tilgungsrate 2008	327,30	239,15
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	2.584,23	2.418,95
Fremdkapital	8.101,77	8.267,06
Liquiditätsreserve 01.01.2008	791,21	167,70
Liquiditätsergebnis 2008	180,77	102,90
Liquiditätsreserve 31.12.2008	971,98	270,60

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	9,00	0,00
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	782,28	0,00
Ausschüttungen in % insgesamt, kumuliert	73,00	5,00
Ausschüttungen absolut insgesamt, kumuliert (TEUR)	6.345,13	433,47

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,89 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	65,50	0,00 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	73.000,00	5.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.445,00
Steuerzahlungen insgesamt	32.750,00	0,00
Kapitalrückfluss insgesamt	92.750,00	57.445,00

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 Insel Usedom eine Gesundheitseinrichtung für Kinder und Jugendliche geschaffen.

Die Anlaufphase erwies sich als nicht einfach. Der medizinische Neuaufbau von der Nulllinie und die problematischen Entwicklungen des Gesundheitswesens belasteten die Kalkulationen des Betreibers und die Investition. Die massive Kostendämpfung im Gesundheitswesen machte ein neues Konzept notwendig. DIA-FONDS und Pächter haben – unter Einbeziehung des Finanzierungsinstitutes – den bis 31.12.2018 laufenden Pachtvertrag weiterentwickelt. Die Belegungszahlen der Klinik waren auch 2008 erfreulich. Sie hat die beste Auslastung seit Inbetriebnahme erreicht. Das betriebliche Ergebnis des Pächters entspricht noch nicht den Erwartungen.

Ausblick 2009: Gesellschaft und Pächter haben ab 01.01.2009 eine Anpassung der Festpacht an die verbesserte Belegung der Klinik vereinbart. Sie wird vertragsgemäß gezahlt. Die Belegung der Klinik hat sich weiter verbessert.



DIA-FONDS Nr. 25



Handelsregister:	Klinikum Schwaan GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Komplementär:	IB Immobilien-Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf
Emissionsjahr:	1996/1997
Prospektiert von:	1996 bis 2013
Anzahl der Gesellschafter:	249

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Agio	460,16	439,17
Eigenkapital ohne Agio	9.203,25	9.371,98
Fremdkapital brutto	11.299,55	11.299,55
Investitionsvolumen	20.962,97	21.110,70

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2008 (TEUR)

Einnahmen 2008	2.029,51	1.710,65
Einnahmen insgesamt, kumuliert	19.120,97	15.779,46
Ausgaben 2008	745,25	683,08
Ausgaben insgesamt, kumuliert	9.094,36	8.549,61
Betriebsergebnis 2008	1.284,26	1.027,57
Betriebsergebnis insgesamt, kumuliert	10.026,60	7.229,85
Tilgungsrate 2008	341,29	346,11
Tilgungsrate insgesamt, kumuliert	2.710,92	2.719,11
Fremdkapital	8.588,63	8.580,44
Liquiditätsreserve 01.01.2008	571,54	1.350,99
Liquiditätsergebnis 2008	114,68	-11,30
Liquiditätsreserve 31.12.2008	686,21	1.339,69

Ausschüttungen bis 31.12.2008

Ausschüttung 2008 in %	9,00	8,00
Ausschüttung 2008 absolut (TEUR)	828,29	739,86
Ausschüttungen in % insgesamt, kumuliert	73,00	40,00
Ausschüttungen absolut insgesamt, kumuliert (TEUR)	6.718,38	3.732,50

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	105,00	104,82 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	58,90	30,27 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen insgesamt	73.000,00	40.000,00
Steuerrückflüsse insgesamt	52.500,00	52.410,00
Steuerzahlungen insgesamt	29.450,00	15.134,41
Kapitalrückfluss insgesamt	96.050,00	77.275,59

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1999 erfolgt,
Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2003 eingetreten

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 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 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 bis 31.12.2022 laufenden Mietvertrages: Der Mieter zahlt eine Festmiete zuzüglich einer Belegungsmiete.

Auch 2008 war die Belegung der Klinik gut. Sie wurde zusätzlich stabilisiert durch die Aufnahme von 30 Betten in den Krankenhausbedarfsplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Garantiemiete und belegungsabhängige Zusatzmiete wurden pünktlich bezahlt. Die Gesellschaft hat die ursprünglich für 2007 vorgesehene Ausschüttung in Höhe von 4 % nachgeholt und eine weitere Ausschüttung in Höhe von 4 % im Herbst vorgenommen.

Ausblick 2009: Die auf 50 erhöhten Betten im Krankenhausbedarfsplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern bilden die Basis für ein positives Betriebsergebnis der Klinik, auch wenn die Belegungszahlen bisher nicht den Erwartungen entsprechen. Die Miete wird weiterhin pünktlich bezahlt. Darüber hinaus werden Zahlungsrückstände aus Vorjahren ausgeglichen. Die Gesellschaft hat Anfang 2009 eine Vorbausschüttung in Höhe von 4 % vorgenommen.



Die Immobilien im Ausland

Die abgeschlossenen Fonds





GEA-FONDS Nr. 1, GEA-FONDS Nr. 2, GEA-FONDS Nr. 3, GEA-FONDS Nr. 4 (Hotel- und Immobilien-Beteiligungsgesellschaft) Grundstücks-Entwicklungs- und Anlagegesellschaft Georg W. Engler GmbH & Co. KG haben zwischen 1970 und 1974 auf den Insel

- Fuerteventura
- Lobos
- Lanzarote

Grundbesitz erworben, umfangreiches Baurecht geschaffen sowie das Hotel Oliva Beach sowie die Appartementanlage Oliva Beach mit insgesamt ca. 2.000 Betten geschaffen.

Die Gesellschaften haben wirtschaftliche und steuerliche Krisen überwunden und schließlich durch Veräußerung ihrer Aktivitäten in Spanien („share deal“) Erfolge für ihre Anleger erwirtschaftet.

In dieser Leistungsbilanz werden 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.

GEA-FONDS Nr.1

Emissionsjahr:	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 insgesamt	229,50	82,27 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert prospektierter Zeitraum insgesamt	144,50	1,51 *
	-	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	189.750,00	40.380,00
Ausschüttungen insgesamt	-	33.381,04
Steuerrückflüsse insgesamt	-	41.405,70
Steuerzahlungen insgesamt	-	8.526,18
Kapitalrückfluss insgesamt	-	66.260,55

Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7) -

* keine Betriebsprüfung erfolgt,

Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2001 eingetreten

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



Das Konzept der Gesellschaften: Grundstücksentwicklung mit dem Entwicklungshilfesteuergesetz auf Spaniens kanarischen Inseln und Finanzierung der Baumaßnahmen.

Dazu war es erforderlich, umfangreiche Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Genehmigungspläne für Apartments, Hotel und Bauvorhaben zu entwickeln und in langwierigen zeitlichen Verfahren mit spanischen Partnern bei den Behörden in Spanien durchzusetzen.

Nach einer wirtschaftlichen Neuordnung 1974/1975 und einer steuerlichen Restrukturierung 1981/1982 gelang ein kontinuierlicher Aufbauprozess als erfolgreiche unternehmerische Einheit auf dem deutschen Kapitalmarkt und Tourismusmarkt auf der kanarischen Insel Fuerteventura.

GEA-FONDS Nr.2

Emissionsjahr:	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	-	77,43 *
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	-	38.710,25
Steuerzahlungen insgesamt	-	6.030,57
Kapitalrückfluss insgesamt	-	59.278,61
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* keine Betriebsprüfung erfolgt,
Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2001 erfolgt

GEA-FONDS Nr.3

Emissionsjahr:	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	-	129,14 *
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	-	64.568,53
Steuerzahlungen insgesamt	-	88.065,78
Kapitalrückfluss insgesamt	-	436.739,44
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		7,6% p.a.

* keine Betriebsprüfung erfolgt,
Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2001 erfolgt

Partner aus dem Tourismus (später zur TUI-Gruppe gehörend) ermöglichten den Aufstieg der zunächst schlichten, später in mehreren Phasen erneuerten und auf einen zeitgemäßen Stand gebrachten Hotel- und Appartementanlage am kilometerlangen Sandstrand des Fischerdorfes Corralejo im Norden von Fuerteventura zu einem beliebten, gefragten und erfolgreichen Ferienkomplex.

Hotel und Apartments 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 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)

Emissionsjahr:	1975
Verkauf:	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

Diese unternehmerischen Erfolge ermöglichten schließlich 2002 die Veräußerung des operativen Geschäftes in Spanien an den Tourismuspartner mit hohen Kursgewinnen für die Anleger von GEA-FONDS Nr. 3 und 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	-	134,60 *
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	-	67.299,69
Steuerzahlungen insgesamt	-	90.234,03
Kapitalrückfluss insgesamt	-	439.434,49
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		7,8% p.a.



* keine Betriebsprüfung erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2001 eingetreten



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). Das Konzept – am Kapitalmarkt DIVAG 17 – sah vor, dass die Kapitalanleger mit erheblichen Ausschüttungen und einer hohen steuerlichen Refinanzierung rechnen konnten.

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 Mindestserfolges 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.

Emissionsjahr:	1975
Verkauft:	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 %)

Ausschüttungen insgesamt	81,00	72,10
--------------------------	-------	-------

Steuerliche Ergebnisse (in %)

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

Beteiligung EUR 100.000

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
Kapitalrückfluss insgesamt	128.470,00	102.050,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* keine Betriebsprüfung erfolgt



HOFGEISMAR 1 - 3



Industriewerk Hofgeismar GmbH & Co. Betriebs KG

Die zum Industriewerk Hofgeismar gehörenden Vermögensanlagegesellschaften entstanden aus der Kooperation zwischen einem mittelständischen und als Familienbetrieb geführten Gießereiunternehmen und der DIVAG-Gruppe.

Die Familie als Partner des Fonds musste das Werk in Hofgeismar (zur Herstellung von Grauguss, Temperguss und Sphäroguss für die Automobilwirtschaft) nach einigen Restrukturierungsversuchen – 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.

Die Anleger der Industriewerk Hofgeismar GmbH & Co. Betriebs KG der 1. und 2. Investitionsphase erzielten – aufgrund des erfolgreichen und anerkannten steuerlichen Konzepts – einen Überschuss aus steuerlichen Rückflüssen.

Trotz der erfolgreich realisierten Steuerkonzeption ließ sich – anders als bei den beiden Schwestergesellschaften – ein Teilverlust für die Anleger der 3. Investitionsphase nicht vermeiden.

HOFGEISMAR 1

Emissionsjahr:	1975
Verkauft:	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
Kapitalrückfluss insgesamt	132.070,00	122.100,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		5,5% p.a.

* keine Betriebsprüfung erfolgt



HOFGEISMAR 1 - 3

HOFGEISMAR 2

Emissionsjahr:	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
Kapitalrückfluss insgesamt	157.000,00	123.800,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		7,2% p.a.

* keine Betriebsprüfung erfolgt



HOFGEISMAR 3

Emissionsjahr:	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 %)

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
Kapitalrückfluss insgesamt	85.350,00	53.980,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* keine Betriebsprüfung erfolgt





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.

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.

Emissionsjahr:	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
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	96.500,00	165.650,00
Ausschüttungen insgesamt	-	0,00
Steuerrückflüsse insgesamt	-	192.700,00
Steuerzahlungen insgesamt	-	16.850,00
Kapitalrückfluss insgesamt	-	175.850,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		11,5% p.a.

* keine Betriebsprüfung erfolgt



Das Testat

VI. Prüfungsvermerk

Auftragsgemäß habe ich die „Leistungsbilanz 2008“ der DIVAG Unternehmensgruppe, Düsseldorf, geprüft. Gegenstand meiner Prüfung waren die zahlenmäßigen Angaben zu den einzelnen Emissionen in den Rubriken:

- Finanz- und Investitionsplan
- Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2008
- Ausschüttungen bis 31.12.2008
- Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2008
- 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.

Die Leistungsbilanz 2008 entspricht grundsätzlich den VGF-Leitlinien in der Fassung vom 27. Juni 2007, zuletzt geändert am 1. April 2009. Bei der Darstellung der vor 2007 abgeschlossenen Fonds fanden die o.a. VGF-Leitlinien keine Anwendung.

Düsseldorf, den 30. Oktober 2009




Dipl.-Kfm. Lamping
Wirtschaftsprüfer

