



Deutsche Immobilien
als Kapitalanlage



Leistungsbilanz 2004

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deutsche Immobilien als Kapitalanlage	3
Standorte der einzelnen Fondsobjekte	5
Gesamtübersicht	6
Deutsche KG-Fonds	6
BVT Fondsverwaltung Bürogebäude Teltow	10
Die Fondsgesellschaften Hennigsdorf I, II und IV	12
BVT Fondsverwaltung Büro- und Gewerbepark Hennigsdorf I	14
BVT Fondsverwaltung Büro- und Gewerbepark Hennigsdorf II	16
BVT Fondsverwaltung Büro- und Gewerbepark Hennigsdorf IV	18
BVT Fondsverwaltung Fachmarktzentrum Gera Bieblach	20
BVT Fondsverwaltung Objekt Großmarkthallen Dresden Kaditz	22
Büro- und Verwaltungszentrum Dresden Riesaer Straße	24
Stadtteilcenter Chemnitz-Süd	26
BVT Fondsverwaltung Verwaltungsgebäude Ulm-Ost	28
BVT Fondsverwaltung Objekt Ludwigshafen „Walzmühle“	30
BVT Capital Partners Deutschland	32
BVT Capital Partners Deutschland I	34
BVT Capital Partners Deutschland II	35

Deutsche Immobilien als Kapitalanlage

Seit 1984 legt die BVT deutsche Immobilienfonds auf und setzt damit ihre zunächst in den USA begonnenen Fondsaktivitäten in Deutschland fort. Von 1984 bis 1992 legte eine nunmehr mehrheitlich zur BVT Unternehmensgruppe gehörende Gesellschaft (VS Projektregie) die ersten deutschen Immobilienfonds in der Rechtsform der GbR als Private Placement oder für einen kleinen Kreis von Gesellschaftern - in der Regel als Unterdeckungsmodell mit hohen steuerlichen Verlusten - auf.

Ein großer Teil der GbR-Objekte wurde mittlerweile veräußert bzw. die Verwaltung wurde anderweitig vergeben. Aus vorgenannten Gründen und vor allem wegen des Private Placement Charakters der Beteiligungsmodelle verzichtet die BVT daher auf eine detaillierte Darstellung.

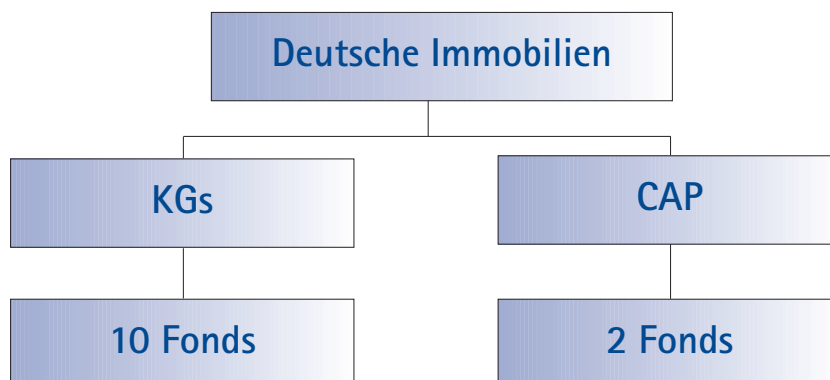
Im folgenden werden die klassischen deutschen KG-Fonds und Projektentwicklungsfonds dargestellt:

Deutsche KG-Fonds

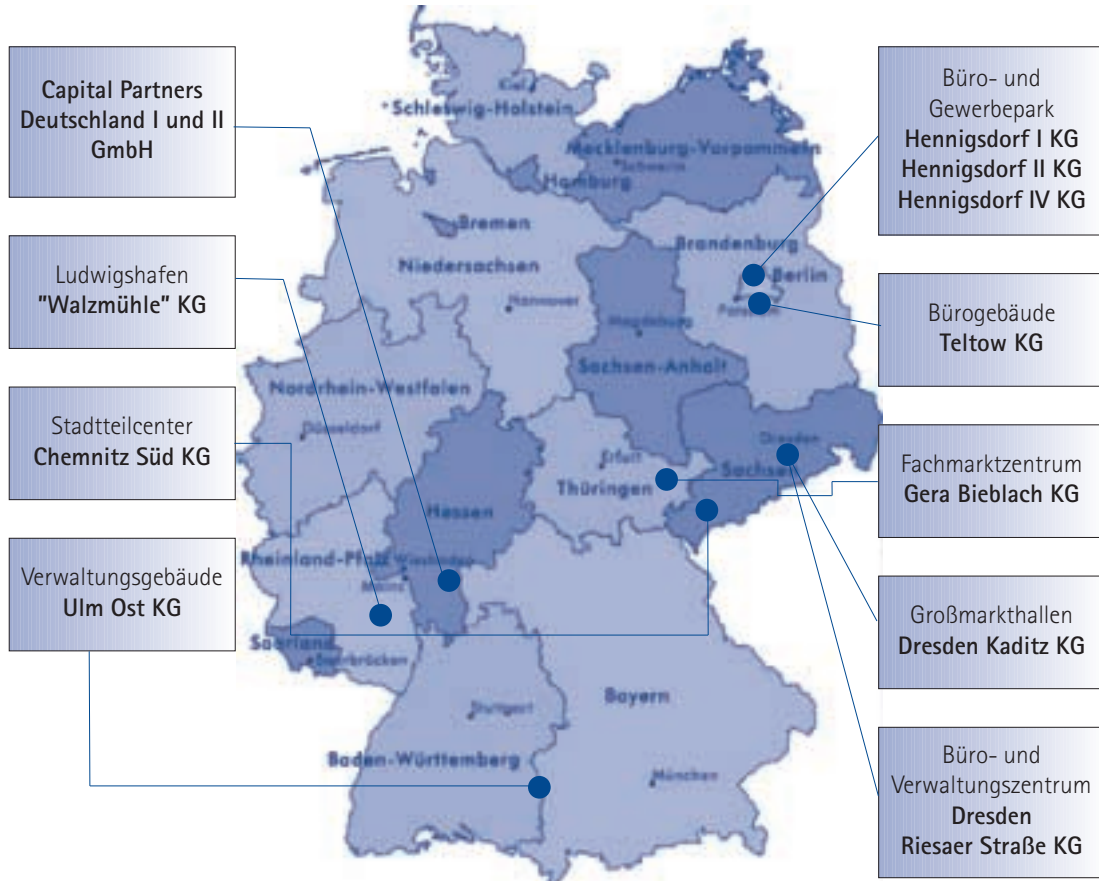
Seit Anfang der 90er Jahre legt die BVT klassische Immobilienfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft auf. Dabei wurden insbesondere gewerbliche Immobilienprojekte in den neuen Bundesländern realisiert. Bisher wurden insgesamt 10, vorwiegend steuerorientierte KG-Fonds platziert. Bei diesem Anlageprodukt übernimmt der Anleger typischerweise kein Bau- und kein Erstvermietungsrisiko. Neben anfänglichen Steuervorteilen, die einen schnelleren Rückfluss von Teilen des eingesetzten Eigenkapitals bewirkten, war es Ziel der Anlage, langfristige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu generieren. Es handelt sich damit um ein Investment mit langfristigem Anlagehorizont.

Projektentwicklungsfonds (Capital Partners Deutschland)

Im Jahr 2001 erweiterte die BVT ihr Angebot um die BVT CAP Partners Deutschland Serie. Ziel dieser Anlageform ist es, an der Wertschöpfung des Projektentwicklers zu partizipieren. Im Gegenzug muss der Anleger allerdings die mit jeder Projektentwicklung verbundenen Risiken mittragen. Diese Serie weist im Vergleich zu klassischen geschlossenen Immobilienfonds deutlich erhöhte Chancen aber auch Risiken auf. Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass das Anlegerkapital der Projektentwicklungsgesellschaften in Form von (nachrangigen) partiarischen Darlehen zur Verfügung gestellt wird. Eine vergleichbare Produktlinie hat die BVT bereits seit 1994 mit 19 Fonds in den USA aufgelegt (Vgl. Leistungsbilanz USA).



Standorte der einzelnen Fondsobjekte



Deutsche KG-Fonds

Fondsname	Standorte	Immobilientyp	Emis- sion	vermietbare Gesamtfläche (in m ²)	Ob- jekt- anzahl	Fonds- volumen (in T €)	Eigen- kapital (in T €)	Investit ohne Liqu (in
								Soll
Teltow	Berlin	Bürogebäude	1992	18.338	1	47.548	27.403	45.321
Hennigsdorf I	Berlin	Büro- und Gewerbepark	1993	11.457	3	33.177	17.384	28.090
Hennigsdorf II	Berlin	Büro- und Gewerbepark	1994	11.663	3	35.228	20.707	29.669
Hennigsdorf IV	Berlin	Büro- und Gewerbepark	1995	2.230	1	6.231	3.554	4.919
Gera Bieblach	Gera Bieberach	Fachmarktzentrum	1994	18.013	1	32.058	19.429	26.276
Dresden Kaditz	Dresden	Großmarkthallen	1995	21.000	1	23.008	10.737	18.723
Riesaer Straße	Dresden	Bürogebäude	1996	38.084	1	85.134	35.000	75.477
Chemnitz Süd	Chemnitz	Stadtteilcenter	1997	41.300	1	107.318	46.199	76.203
Ulm Ost	Ulm	Verwaltungsgebäude	1998	6.500	1	15.518	8.385	12.618
Walzmühle	Ludwigshafen	Kino- und Einkaufscenter	1999	39.387	1	101.551	14.819	98.620
Gesamt						486.771	203.617	

6]

Capital Partners Deutschland

Fondsname	Standorte	Immobilientyp	Emis- sion	Nettonutzfläche nach GIF ¹ (in m ²)	Ob- jekt- anzahl	Fonds- volumen (in T €)	Eigen- kapital (in T €)	Fremdk (in
								Soll
BVT Capital Partners Deutschland I ²	Eschborn	Bürogebäude	2001	8.755 m ²	1	22.133	6.300	15.733
BVT Capital Partners Deutschland II ²	Frankfurt am Main	Bürogebäude	2002	2.983 m ²	1	23.603	6.500	17.077
Gesamt						45.736	12.800	
Total						532.507	216.417	

Detaillierte Erläuterungen zu den hier gemachten Angaben entnehmen Sie bitte der entsprechenden Einzeldarstellung.

¹ Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

² Tilgung des gesamten Darlehens zum 07.08.2003

Ionskosten iditätsreserve (T €)	Tilgung (in T €)		Netto- Umlaufvermögen (in T €)		Ausschüttungen seit Auflage insge- samt (in Prozent)		Steuerliches Ergebnis seit Auflage insgesamt (in Prozent)		Kapitalrückfluss nach Steuern (in Prozent)		durchschnittlicher Vermietungsstand aktuell (in Prozent)
	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	
43.131	2.035	2.499	273	4.872	61,25	47,00	-32,50	-42,98	77,50	70,38	55
27.939	0	0	1.721	1.126	51,75	27,50	-52,90	-89,89	78,20	70,91	30
29.528	0	795	1.067	986	50,25	24,50	-54,60	80,37	77,55	66,66	40 (70)
4.906	95	373	128	253	40,00	37,50	-83,80	-93,21	88,02	90,76	34
27.675	0	0	1.655	2.462	42,00	10,75	-57,20	-105,52	70,60	67,18	99
18.873	1.468	744	281	46	53,00	13,50	-51,80	-113,48	83,59	65,63	90
76.419	1.799	3.924	1.421	-518	33,00	8,25	-95,50	-104,52	83,62	67,05	81
91.255	2.045	9.091	2.354	-219	24,75	2,75	-82,80	-116,24	71,05	61,39	99
12.523	508	508	444	596	32,50	33,50	-9,20	-9,00	37,37	39,42	100
98.592	1.867	8.094	2.005	902	24,00	12,00	-15,20	-66,14	32,24	46,94	95
Durchschnittlicher Kapitalrückfluss nach Steuern (in Prozent) gewichtet nach Eigenkapital										64,25	

Kapitalstand (T €)
Ist
0 ²
14.474

In den alten Bundesländern wurden bisher zwei Immobilienfonds mit einem Volumen von 117 Mio. € und in den neuen Bundesländern acht Immobilienfonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 370 Mio. € platziert.

Der Verlauf dieser Fonds ist wesentlich durch die Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes, vor allem in den neuen Bundesländern, geprägt.

Diese Zusammenhänge werden zunächst skizziert:

Die Fondsobjekte – Einkaufszentren, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Handelsimmobilien – waren überwiegend langfristig an Endmieter vermietet, ein Teil der Fondsobjekte war mit Generalmietverträgen oder Mietgarantien des Projektentwicklers unterlegt. In den ersten Jahren war die Entwicklung der Fonds sowohl in steuerlicher als auch wirtschaftlicher Sicht prospektgemäß.

In den folgenden Jahren konnten die bestehenden Mietverträge und -garantien von den Vertragspartnern – teils aufgrund deren Insolvenz – vielfach nicht erfüllt werden. Die Folge waren geringere Mieteinnahmen bzw. -reduzierungen oder völlige Ausfälle.

Seit 2002/2003 ist die Einnahmesituation der Fondsobjekte unbefriedigend.

Ursache hierfür ist die negative Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, die zu großen Leerständen und damit zu einem drastischen Verfall des Mietniveaus führte. Infolge der anhaltend schwierigen wirtschaftlichen Entwicklung waren bisher Anschlussvermietungen nur sehr schleppend und nur zu Mieten durchführbar, die (fast ausschließlich) weit unter den bei Prospektierung erzielbaren Mietsätzen lagen.

Die Fondsverwaltung konzentriert sich derzeit auf die Erhöhung der Vermietungsquote, sowie auf die Optimierung der Fremdfinanzierungsstrukturen. Für diese Tätigkeiten wurden zusätzliche Spezialisten eingestellt. Ziel ist es, die Ertragssituation für die einzelnen Gesellschaften zu verbessern.

So stellt sich die BVT Fondsverwaltung GmbH der Verantwortung gegenüber ihren Anlegern und unterstützt die meisten Fonds durch Übernahme laufender Kosten und durch Verzicht auf vereinbarte Geschäftsführungsvergütungen. In der Summe hat die BVT hierfür bereits einen Eigenbeitrag von gut 10 Mio. € geleistet. Dennoch konnte nicht vermieden werden, dass Ausschüttungen für die Anleger reduziert oder ausgesetzt werden mussten.

Hervorzuheben ist, dass durch den Einsatz der BVT-Fondsverwaltung von den finanzierenden Banken Zugeständnisse in Form von Zinsanpassungen und Forderungsverzichten im mittleren siebenstelligen Bereich erzielt wurden.

In den nachfolgenden Einzeldarstellungen der Objektgesellschaften wird auf die objektspezifischen Details näher eingegangen.

Wichtige allgemeine Faktoren, die bei Ostimmobilien vom anfänglichen Boom zu den späteren Rückschlägen führt:

- In der allgemeinen Euphorie der Wiedervereinigung und dem erwarteten "Aufschwung Ost" wurden Anfang der 90er Jahre von allen Marktteilnehmern – Immobilienunternehmen, Banken und Investoren – große Hoffnungen in den Immobilienmarkt der neuen Bundesländer gesetzt. Dies führte zu einer sehr starken Bautätigkeit.
- Dieser Bau-Boom war durch die hohen steuerlichen Anreize (insbesondere die Sondergebietsabschreibung) massiv forciert worden.
- Bei Immobilienfonds führten die hohen Steuervorteile zu einer einseitigen Investition in Ostobjekte. Nachträglich erwies sich diese Zielsetzung der reinen Steueroptimierung jedoch als falsch und nachteilig.
- Durch die negative wirtschaftliche Entwicklung in den neuen Bundesländern, bei einem gleichzeitig enormen Neubauvolumen, kam es zu einer nicht vorhergesehenen Immobilienkrise.
- Durch die viel zu positive Markteinschätzung wurden statt echter Vollvermietungen teilweise auch Generalmietverträge und Garantien in Projektentwicklungen akzeptiert. Infolge des in diesem Ausmaß nicht vorhergesehenen Verfalls der Mietmärkte konnten Generalmietverträge und Mietgarantien von den Projektentwicklern oftmals nicht eingehalten werden und führten in vielen Fällen zu deren Insolvenz.
- Zwischenzeitlich sind auch erfüllte Mietverträge mit solventen Mietern ausgelaufen und können auf Grund des Mietverfalls und der hohen Leerstandsquote nicht oder nur zu Konditionen erneuert bzw. verlängert werden, die weit unter den damals erzielten Mieten liegen.

Allgemeingültige Anmerkungen zu den Deutschen KG-Fonds:

- 1.) **Annahme bei den Steuersätzen:** Soll entspricht den Prospektwerten, bei den Ist - Werten wurden die gültigen Höchststeuersätze zzgl. Solidaritätszuschlag des jeweiligen Jahres zu Grunde gelegt.
(ab 1985: 56 %, ab 1990: 53 %, ab 2000: 51 %, ab 2001: 48,5 %)
- 2.) **Netto-Umlauf-Vermögen Soll / Ist:**
Saldo aus liquiden Mitteln und kurzfristigen Passivposten
+ kurzfristige Aktivposten (Vorräte, Anzahlungen, Rechnungsabgrenzungsposten)
Saldo = Netto-Umlauf-Vermögen
- 3.) **Fondswährung: DM / €**
Die ursprünglichen DM-Beträge wurden entsprechend in € umgerechnet und sind nicht mehr gesondert ausgewiesen.
- 4.) **Steuerliches Ergebnis**
Soweit in einem Jahr Verluste entstanden sind, die lediglich mit späteren Gewinnen aus dieser Beteiligung verrechenbar sind, wurden diese beim Ausweis des steuerlichen Ergebnisses berücksichtigt. Sie führen jedoch im Jahr der Entstehung zu keiner Minderung der Einkommenssteuer des Anlegers und erhöhen daher nicht den Kapitalrückfluss nach Steuern.

In den Beteiligungsprospekten ist sowohl die Eintragung im Handelsregister über den Treuhänder als auch die persönliche Eintragung vorgesehen. Wenn der Beteiligungsprospekt eine "Eintragung über den Treuhänder" vorgibt, beinhaltet der Ausweis des steuerlichen Ergebnisses vom Eigenkapital in Prozent gegebenenfalls eine Entnahmebesteuerung gemäß § 15a Abs. 3 EStG. Dieses Ergebnis entspricht insoweit nicht einem Überschuss aus Vermietungstätigkeit, sondern lediglich der Bemessungsgrundlage einer vorgezogenen Besteuerung von Entnahmen.

Objektbeschreibung

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um einen geschlossenen deutschen Immobilienfonds, der in ein Büro- und Geschäftshaus investiert hat. Das Objekt ist als Bürogebäude 6 des Techno Terrain Teltow (TTT) in Teltow/Berlin konzipiert worden.

Fondsdaten

Fondstyp	Geschlossener deutscher Immobilienfonds
Fondsgesellschaft	BVT Fondsverwaltung GmbH & Co. Bürogebäude Teltow KG
Fondswährung	DM / €
Mindestbeteiligung	50.000 DM zzgl. 5 % Agio
Emission	Herbst 1992
Platzierungsstand	Geschlossen; 329 Anleger
Fondslaufzeit	Mindestens bis zum 31.12.2008
Fondsvolumen	47.547.589 €
Davon Eigenkapital	27.402.688 €
Fremdkapitalstand Soll	20.402.688 €
Fremdkapitalstand Ist	18.358.723 €
Investitionskosten Soll	45.321.000 €
Investitionskosten Ist	43.131.000 €
Netto-Umlauf-Vermögen Soll	272.519 €
Netto-Umlauf-Vermögen Ist	4.872.124 €
Steuerlicher Anerkennungsstand	Ergebnisse bis 2002 veranlagt wie eingereicht
Vermietbare Fläche	18.338 m ² ; 324 Tiefgaragenstellplätze; 1.393 m ² Lagerfläche
Vermietungsstand (Stand 30.06.2004)	55 %

Wirtschaftliches Ergebnis

Jahr	Gesamterträge in T€		Gesamt- aufwendungen (ohne Afa) in T€		Tilgungen nominal in T€		Ausschüttungen in Prozent		Steuerliches Ergeb- nis v. Eigenkapital in Prozent		Kapitalrückfluss nach Steuern ¹ in Prozent	
	Soll ²	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
1992/93	511	-257	8	70	0	0	0	0	-85,00	-82,75	42,50	44,68
1994	3.226	2.894	1.615	1.307	0	0	6,00	6,00	2,20	-0,75	4,90	6,40
1995	3.717	4.122	1.631	1.376	0	0	6,00	6,00	3,10	5,33	4,45	2,96
1996	3.919	4.199	1.639	1.975	0	0	6,00	6,00	5,50	3,87	3,25	3,88
1997	3.946	3.957	1.699	1.890	0	0	6,00	6,00	5,50	3,33	3,25	4,26
1998	4.158	4.069	1.709	1.610	0	94	6,00	6,00	5,50	4,48	3,25	3,50
1999	4.210	3.802	2.374	1.893	345	421	6,00	6,00	5,80	2,89	3,10	4,38
2000	4.122	3.791	2.394	1.606	374	457	6,00	3,00	5,80	5,15	3,10	0,23
2001	4.467	4.106	2.402	1.726	404	483	6,25	3,00	6,00	5,67	3,25	0,10
2002	4.607	4.009	2.411	1.683	438	510	6,25	3,00	6,30	5,51	3,10	0,18
2003	4.753	3.481	2.420	1.583	474	534	6,75	2,00	6,80	4,29	3,35	-0,20
Gesamt	41.636	38.173	20.302	16.719	2.035	2.499	61,25	47,00	-32,50	-42,98	77,50	70,38

¹ ergänzende Annahmen bei den Steuersätzen: Soll entspricht aus Vereinfachungsgründen in diesem Fall einem Steuersatz i.H.v. 50 %, da in den Prospektangaben nur für 1992 ein Solidaritätszuschlag berücksichtigt wurde.

Soll in 1992: 3,75 %; in 1993: 0,00 %; Ist-Wert 1992/1993: Mittelwert von 1,875 %

² In den Soll-Erträgen sind lt. Prospekt keine Einnahmen/Ausgaben für die USt. enthalten.

Entwicklung und Perspektive

Das Fondsobjekt befindet sich im Techno Terrain Teltow (TTT) Gewerbepark-Berlin in der Potsdamerstr. 12a, dem von der Roland-Ernst-Gruppe entwickelten, ehemals größten Bürogewerbepark in den neuen Bundesländern.

Ein Großteil des Bürogebäudes war ab 1994 an die Roland-Ernst-Projekt-Management-Verwaltungs GmbH Nord Ost (PMV) vermietet, über deren Vermögen jedoch am 1. Februar 2001 das Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Bereits seit Frühjahr 2000 hatte PMV die Zahlung der vertraglich vereinbarten Gewerbemiete eingestellt. Die Fondsgesellschaft hatte jedoch Zugriff auf ein verpfändetes Festgeld, so dass sämtliche Forderungen des Fonds bis Anfang 2004 befriedigt wurden. Nach Wegfall der Mietgarantie verbleiben als laufende Mieteinnahme künftig nur die Einnahmen aus den tatsächlich vermieteten Flächen. Der aktuelle Vermietungsstand beträgt 55 %, wobei die Mieten im Durchschnitt 40 % unter den Erstvermietungsätzen liegen.

Aufgrund des hohen Leerstandes (in Berlin und im Berliner Umland) sind Neuvermietungen derzeit sehr schwierig. Als Folge des Mietflächenüberhangs unterliegen neue Mietverträge einem starken Wettbewerb und können folglich, wenn überhaupt, nur auf einem sehr niedrigen Niveau abgeschlossen werden.

Von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft wurden intensive Anstrengungen ergriffen, die Chancen einer Neuvermietung zu verbessern (Zusammenarbeit mit Wirtschaftsfördergesellschaften und der Stadt, Zusammenschluss der Eigentümer im TTT für gemeinsames Standortmarketing sowie teilweise Nutzungsänderungen des Gebäudes).



Ein Beispiel für einen neuen Vermietungsansatz gibt das Ärztehauskonzept. Hierzu wurden nach einer Marktevaluierung spezielle Direktansprachen durchgeführt, mit dem Ziel, das nahe Gesundheitszentrum der Stadt teilweise in die Teltow KG Bürogebäude zu verlegen.

Bedingt durch die schwierige Situation auf dem Vermietungsmarkt und die deutlich reduzierten Mieteinnahmen sind ab dem Jahr 2004 bis auf weiteres keine Ausschüttungen darstellbar. Die Bedienung der Fremdfinanzierung ist jedoch für die nächsten Jahre gesichert.

Durch den vorliegenden Planfeststellungsbeschluss, der Grundlage für den Ausbau des Großflughafens Berlin-Schönefeld ist, kann mittelfristig für Gewerbeimmobilien im Berliner Süden (TTT) mit einer Absorption der gewerblichen Leerstandsflächen gerechnet werden. Um den Bekanntheitsgrad speziell für den TTT weiter zu erhöhen, sind sowohl durch die Stadt (Wirtschaftsförderung), als auch durch die überwiegende Zahl der Eigentümer des TTT groß angelegte Standortmarketingmaßnahmen über mehrere Jahre geplant.

Dies wird sich auch unmittelbar auf das BVT Bürogebäude Teltow KG auswirken, so dass in absehbarer Zeit mit einer erhöhten Neuvermietung, einem allgemeinen Wertzuwachs der Immobilie und Ausschüttungen an die Anleger gerechnet werden kann.

Die Mieterstruktur der vermieteten Fläche stellt sich zusammenfassend wie folgt dar (Stand 30.06.2004):

Mieter	Branche	Quadratmeter	Miete netto p.a. in €
VDI/VDE	Unternehmensberatung	3.889	478.300
Sparkasse Mittelbrandenburg	Banken/Sparkassen	357	40.945
TA Triumph Adler Berlin Brandenburg GmbH	Kopiershop und -service	903	75.360
Baur Consult	Consulting (Bauwesen/Architektur)	313	61.992
VAV Vertriebs GmbH	VW/Audi Automobilvertrieb	1.101	129.200
Audi Vertriebsbetreuung	Betreuung der Automobilhändler	932	106.413
Sonstige Mieter (16)	Einzelhandel, Ärzte, etc.	2.835	346.073
Summe		10.330	1.238.283

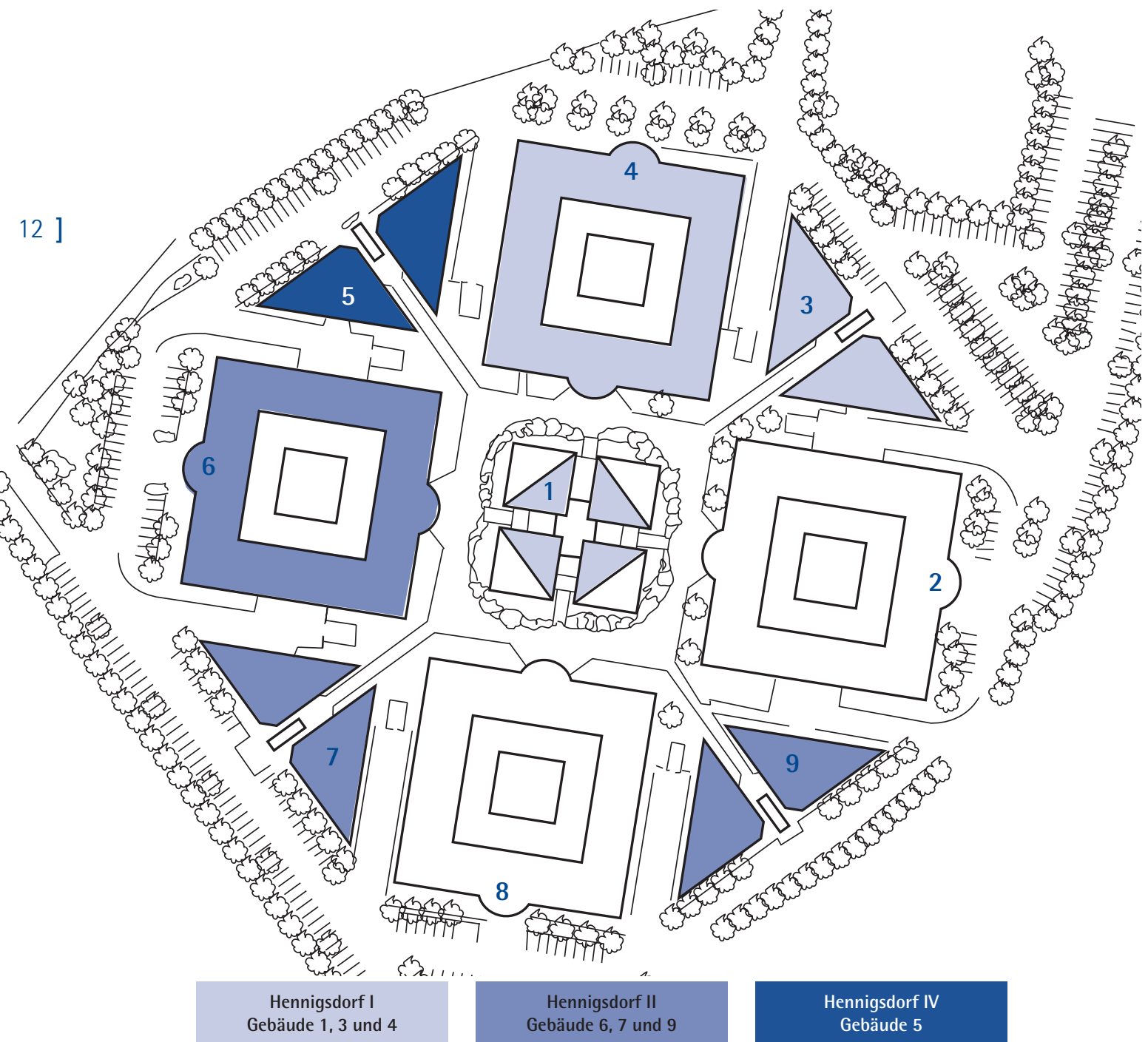
Die Fondsgesellschaften Hennigsdorf I, II und IV

Standort- und Objektbeschreibung

Der Büro- und Gewerbepark Hennigsdorf besteht aus über 40.000 m² vermietbaren Büro- und Serviceflächen (aufgeteilt auf vier würfelförmige und vier Dreiecksbauten) und einem Restaurantpavillion sowie 588 PKW-Stellplätzen. Die wesentlichen Mieter waren die Stadt Hennigsdorf (Rathaus), die Mercedes Benz Leasing GmbH und die Firma Mobilcom.

Die Liegenschaft befindet sich in der Neuendorfstraße 15-23 in Hennigsdorf. Die Fondsobjekte, die durch ihre hervorragenden architektonischen Lösungen weit über die Grenzen der Stadt bekannt sind, sind Bestandteile des Technoparks, einem der größten Gewerbeparks im Land Brandenburg. Sie bieten Büro- und Serviceflächen für Handel, Gewerbe, Produktion und Verwaltung.

Übersicht der Gebäude Hennigsdorf I, II und IV



Allgemeingültige Entwicklung und Perspektive der Fondsgesellschaften Hennigsdorf I, II und IV

Trotz der zufriedenstellenden Vermietungssituation für die Fondslaufzeiten der ersten 10 Jahre, konnte das prognostizierte Ergebnis nicht in vollem Umfang erzielt werden. Dies liegt daran, dass der mittlerweile insolvente Verkäufer der Fondsobjekte seinen Verpflichtungen aus abgegebenen Mietzinsgarantien gemäß dem Kaufvertrag teilweise nicht nachgekommen ist. Die Gesellschaften wurden so in den vergangenen Jahren durch nicht erfüllte Erstvermietungs- und Mietgarantien, die zum Abschluss von Vergleichen in den Jahren 2001 bzw. 2003 führten, liquiditätsmäßig belastet. Desweiteren liegen die derzeit erzielbaren Quadratmeterpreise wegen der angespannten Vermietungssituation im Berliner "Speckgürtel" durchschnittlich 60 % unter den bis zur zweiten Hälfte der 90er Jahre gezahlten Mieten.

Für die nächsten Jahre wird die wirtschaftliche Entwicklung der Fonds einerseits von den Verlängerungen der Bestandsmietverträge und Neuvermietungen, andererseits von den Verhandlungen über die Anschlussfinanzierung der auslaufenden Darlehensverträge abhängen.

Von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft wurden bereits in der Vergangenheit intensive Anstrengungen unternommen, mit denen eine Neuvermietung erreicht werden soll (u.a. engere Zusammenarbeit mit

Wirtschaftsfördergesellschaften und Entscheidungsträgern der Wirtschaft, großen Maklerunternehmen und Nutzungsänderung des Gebäudes).

Hennigsdorf hat sich als starker Standort für Bahn- und Biotechnologieunternehmen entwickelt, so dass das Hauptaugenmerk auf der Vermarktung in diesem Segment liegt. Durch den hohen Grad an Flexibilität der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen ergeben sich Synergieeffekte mit anderen Mietern sowie mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Biotechnologiezentrum der Firmen Biotech und Bombardier Transportation.

Bedingt durch die Wirtschaftsförderung im Land Brandenburg, die schnelle Erreichbarkeit des Gewerbeparks von Berlin aus, sowie die moderne Architektur und die flexible Nutzbarkeit, geht BVT langfristig von einer positiven Entwicklung der jeweiligen Fondsimmobilien aus. Erste Anzeichen einer Nachfrageverbesserung - nicht zuletzt durch die flexible Bauweise der Objekte - zeigen, dass in den nächsten 6 - 8 Monaten mit einer deutlichen Erholung der Ertragsituation zu rechnen ist. Es werden derzeit intensive Gespräche mit mehreren Mietern über großflächige Anschlussvermietungen geführt. Die aktuellen Verhandlungen sehen eine Anschlussvermietung von kumuliert rund 20.000 m² vor.



Objektbeschreibung

Bei den Investitionsobjekten der Fondsgesellschaft handelt es sich um einen Würfel (Gebäude 4), ein Dreiecksgebäude (Gebäude 3) und den Restaurantpavillon (Gebäude 1) des Technoparks Hennigsdorf.

Fondsdaten

Fondstyp	Geschlossener deutscher Immobilienfonds
Fondsgesellschaft	BVT Fondsverwaltung GmbH & Co. Büro- und Gewerbepark Hennigsdorf Abschnitt I KG
Fondswährung	DM / €
Mindestbeteiligung	50.000 DM zzgl. 5 % Agio
Emission	Herbst 1993
Platzierungsstand	Geschlossen; 250 Anleger
Fondslaufzeit	Mindestens bis zum 31.12.2018
Fondsvolumen	33.176.708 €
Davon Eigenkapital	17.383.924 €
Fremdkapitalstand Soll	17.547.537 €
Fremdkapitalstand Ist	17.547.537 €
Investitionskosten Soll	28.090.000 €
Investitionskosten Ist	27.939.000 €
Netto-Umlauf-Vermögen Soll	1.721.008 €
Netto-Umlauf-Vermögen Ist	1.125.447 €
Steuerlicher Anerkennungsstand	Ergebnisse bis 2002 veranlagt wie eingereicht
Vermietbare Fläche	11.456,77 m ² ; 161 Tiefgaragenstellplätze; 90 Freistellplätze
Vermietungsstand (Stand 30.06.2004)	30 %

Wirtschaftliches Ergebnis

Jahr	Gesamterträge in T€		Gesamtaufwendungen (ohne Afa) in T€		Tilgungen nominal ² in T€		Ausschüttungen in Prozent		Steuerliches Ergebnis v. Eigenkapital in Prozent		Kapitalrückfluss nach Steuern in Prozent	
	Soll	Ist ¹	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
1993/94	1.264	1.148	742	682	0	0	3,00	3,00	-102,00	-101,81	54,00	56,96
1995	1.784	1.608	749 ³	816	0	0	5,25	5,25	5,30	5,25	2,60	2,26
1996	1.884	1.551	803	950	0	0	5,25	5,25	5,30	-3,17	2,60	3,75
1997	1.949	1.790	844	1.029	0	0	5,25	4,00	5,30	5,21	2,60	1,01
1998	2.017	1.706	934	1.012	0	0	5,50	4,00	5,50	3,01	2,75	2,12
1999	2.085	1.622	968	973	0	0	5,50	3,00	5,50	1,00	2,75	2,33
2000	2.154	1.668	1.051	956	0	0	5,50	2,00	5,50	0,00	2,75	2,00
2001	2.229	1.665	1.055	1.061	0	0	5,50	1,00	5,50	0,00	2,75	1,00
2002	2.306	1.264	1.156	1.082	0	0	5,50	0,00	5,50	0,62	2,75	-0,51
2003	2.384	1.168	1.161	1.152	0	0	5,50	0,00	5,70	0,00	2,65	0,00
Gesamt	20.055	15.190	9.462	9.713	0	0	51,75	27,50	-52,90	-89,89	78,20	70,91

Allgemein: Der Prospekt geht davon aus, dass kein Anleger direkt im Handelsregister eingetragen ist. Infolge der Entnahmebesteuerung stehen dem Anleger weitere verrechenbare Verluste zu Stand 31.12.2003: Soll 9,75 %; Ist 14,01 %, die mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können.

¹ Enthalten in Abweichung zu den prospektierten Gesamteinnahmen noch saldierte Umsatzsteuerbeträge und sonstige Einnahmen.

² 10 Jahre tilgungsfrei. Daher berücksichtigen sowohl die steuerlichen Ist-Werte als auch die Soll-Werte für jeden Anleger die Entnahmebesteuerung.

³ falsche Prospektangabe, o.g. Wert entspricht der Summe der Einzelpositionen aus dem Prospekt.



Entwicklung und Perspektive der Fondsgesellschaft Hennigsdorf Abschnitt I KG

Die Gebäude (Nr. 1, 3 und 4) haben einen derzeitigen Vermietungsstand von rund 30 %. Als Hauptmieter mit ca. 5.000 m² fungierte - mietvertraglich gebunden bis Mitte 2004 - die Stadt Hennigsdorf. Diese hat den Standort nach Ablauf des Mietvertrages aufgegeben und ist in das von ihr neue errichtete Rathaus umgezogen. Dies führte zu einem gravierenden Anstieg der Leerstandquote. Auf Grund der festgestellten Nachfrageverbesserungen der letzten Monate kann mittelfristig mit einem Anstieg der Vermietungsleistung gerechnet werden. Dies wird zu einer wesentlichen Verbesserung des Cash-Flows für die Gesellschaft führen. Derzeit werden z.B. intensive Gespräche über zwei großflächige Anschlussvermietung von jeweils 8.000 m² geführt.

Die Mieterstruktur stellt sich aktuell wie folgt dar (Stand 30.06.2004):

Gebäude	Mieter	Quadratmeter	Miete ¹ /Monat in €
1	Jörg Schadewald	343	2.114
1	Lunari Restaurant GmbH	878	2.200
3	Dorotheen-Apotheke	213	2.700
3	Dr. med. Oliver Bettle	222	1.878
3	Dr. med. Wilma Kryk	222	1.921
3	Carsta Zwicker	454	3.923
3	BVG	156	1.585
4	Bürokom	30	190
4	Aquata Euras	314	3.358
	Sonstige Tiefgaragen- und Aussenstellplätze	k.A.	612
	Gesamt	2.832	20.481

¹ inkl. Gebühr/Miete für Tiefgaragen- oder Aussenstellplätze

Objektbeschreibung

Bei den Investitionsobjekten der Gesellschaft handelt es sich um einen Würfel (Gebäude 6), und zwei Dreiecksgebäude (Gebäude 7 und 9) des Technoparks Hennigsdorf.

Fondsdaten

Fondstyp	Geschlossener deutscher Immobilienfonds
Fondsgesellschaft	BVT Fondsverwaltung GmbH & Co. Büro- und Gewerbepark Hennigsdorf Abschnitt II KG
Fondswährung	DM / €
Mindestbeteiligung	50.000 DM zzgl. 5 % Agio
Emission	Herbst 1994
Platzierungsstand	Geschlossen; 336 Anleger
Fondslaufzeit	Mindestens bis zum 31.12.2019
Fondsvolumen	35.227.755 €
Davon Eigenkapital	20.707.321 €
Fremdkapitalstand Soll	16.133.815 €
Fremdkapitalstand Ist ¹	14.976.902 €
Investitionskosten Soll	29.669.000 €
Investitionskosten Ist	29.528.000 €
Netto-Umlauf-Vermögen Soll	1.066.555 €
Netto-Umlauf-Vermögen Ist	985.616 €
Steuerlicher Anerkennungsstand	Ergebnisse bis 2002 veranlagt wie eingereicht
Vermietbare Fläche	11.663,44 m ² ; 183 Tiefgaragenstellplätze 92 Freistellplätze.
Vermietungsstand (Stand 30.06.2004)	40% (70%)

Wirtschaftliches Ergebnis

Jahr	Gesamterträge in T€		Gesamtaufwendungen (ohne Afa) in T€		Tilgung nominal in T€		Ausschüttungen in Prozent		Steuerliches Ergebnis v. Eigenkapital in Prozent		Kapitalrückfluss nach Steuern in Prozent	
	Soll	Ist ²	Soll	Ist	Soll	Ist ³	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
1994	796	738	364	193	0	0	2,00	2,00	-93,60	-93,66	48,80	51,65
1995	1.920	1.765	840	787	0	0	5,25	5,25	2,50	-0,05	4,00	5,28
1996	1.943	1.616	855	844	0	0	5,25	4,13	2,60	0,92	3,95	3,61
1997	2.062	1.786	920	872	0	0	5,25	3,62	2,80	1,56	3,85	2,73
1998	2.127	1.808	952	871	0	0	5,25	4,00	3,70	3,24	3,40	2,19
1999	2.197	1.818	1.005	927	0	0	5,25	3,00	5,30	3,50	2,60	1,04
2000	2.269	1.989	1.031	842	0	0	5,50	1,50	5,50	2,25	2,75	0,29
2001	2.342	1.870	1.065	1.988	0	795 ³	5,50	1,00	5,50	2,12	2,75	-0,08
2002	2.419	923	1.084	951	0	0	5,50	0,00	5,50	-0,69	2,75	0,18
2003	2.501	1.202	1.109	931	0	0	5,50	0,00	5,60	0,44	2,70	-0,23
Gesamt	20.576	15.515	9.224	9.206	0	795	50,25	24,50	-54,60	-80,37	77,55	66,66

Allgemein: Der Prospekt geht davon aus, dass kein Anleger direkt im Handelsregister eingetragen ist. Daher berücksichtigen sowohl die steuerlichen Ist-Werte, als auch die Soll-Werte für jeden Anleger die Entnahmebesteuerung.

¹ In 2001 lief der ursprüngliche Darlehensvertrag aus. Der neue Darlehensvertrag sieht nunmehr eine monatliche Tilgung vor.

² Enthalten in Abweichung zu den prospektierten Gesamteinnahmen noch saldierte Umsatzsteuerbeträge und sonstige Einnahmen.

³ 10 Jahre tilgungsfrei, Sondertilgung im Jahr 2001.

Entwicklung und Perspektive der Fondsgesellschaft Hennigsdorf Abschnitt II KG

Die Gebäude (Nr. 6, 7 und 9) sind zu 40 % vermietet. Hauptmieter war mit ca. 4.000 m² und Vertragslaufzeit bis Oktober 2005 der Mobilfunkanbieter MobilCom. Auf Grund des Zusammenbruchs seines Geschäftsfeldes UMTS war der Mieter jedoch gezwungen, den Standort per November 2003 zu schließen. Die Fondsgesellschaft erklärte sich mit einer vorzeitigen Beendigung gegen Zahlung eines Abstandsbeitrages in Höhe von 750.000 € einverstanden. Diese Abstandszahlung entspricht einem Vermietungsstand von 70% bis einschließlich Oktober 2004. Auf Grund der festgestellten Nachfrageverbesserungen der letzten Monate kann mittelfristig mit einem Anstieg der Vermietungsleistung gerechnet werden. Dies wird zu einer wesentlichen Verbesserung des Cash-Flows für die Gesellschaft führen. Es werden z.B. derzeit intensive Gespräche über eine Anschlussvermietung von rund 4.000 m² für dieses Objekt geführt.

Zum 30.06.2004 ergibt sich dadurch folgende Mieterstruktur:

Gebäude	Mieter	Quadratmeter	Miete ¹ /Monat in €
6	FAW	557	5.140
6	Dr. Christian Ehler	26	183
6	Rainer Henning	16	149
6	PentaNex	55	506
6	BBJ	73	633
6	Bombardier	2.327	16.896
7	Bahntek GmbH	222	2.009
7	Hauptstein	232	3.467
9	Comple Tel GmbH	5	153
9	Uniphy GmbH	683	6.097
9	Lutz Weimann	403	3.917
	Sonstige Tiefgaragen- und Aussenstellplätze	k.A.	133
Gesamt		4.601	39.284

¹ inkl. Gebühr/Miete für Tiefgaragen- oder Aussenstellplätze



Objektbeschreibung

Bei dem Investitionsobjekt der Fondsgesellschaft handelt es sich um ein Dreiecksgebäude (Gebäude 5) des Technoparks Hennigsdorf.

Fondsdaten

Fondstyp	Geschlossener deutscher Immobilienfonds
Fondsgesellschaft	BVT Fondsverwaltung GmbH & Co. Büro- und Gewerbepark Hennigsdorf Abschnitt IV KG
Fondswährung	DM / €
Mindestbeteiligung	50.000 DM zzgl. 5 % Agio
Emission	Herbst 1995
Platzierungsstand	Geschlossen, 71 Anleger
Fondslaufzeit	Mindestens bis zum 31.12.2017
Fondsvolumen	6.231.165 €
Davon Eigenkapital	3.553.479 €
Fremdkapitalstand Soll	2.880.618 €
Fremdkapitalstand Ist ¹	2.601.660 €
Investitionskosten Soll	4.919.000 €
Investitionskosten Ist	4.906.000 €
Netto-Umlauf-Vermögen Soll	127.823 €
Netto-Umlauf-Vermögen Ist	252.447 €
Steuerlicher Anerkennungsstand	Ergebnisse bis 2002 veranlagt wie eingereicht
Vermietbare Fläche	2.229,94 m ² ; 28 Tiefgaragenstellplätze; 34 Freistellplätze
Vermietungsstand (Stand 30.06.2004)	34 %

Wirtschaftliches Ergebnis

Jahr	Gesamterträge in T€		Gesamt- aufwendungen (ohne Afa) in T€		Tilgungen in T€		Ausschüttungen in Prozent		Steuerliches Ergeb- nis v. Eigenkapital in Prozent		Kapitalrückfluss nach Steuern in Prozent	
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
1995/96	325	325	209	213	0	0	5,00	5,00	-88,50	-89,26	55,42	55,86
1997	331	353	209	220	0	0	5,00	5,00	-2,30	-6,26	6,31	8,57
1998	341	350	210	208	0	0	5,00	5,00	-2,00	-1,77	6,06	5,99
1999	351	334	211	207	0	0	5,00	5,00	1,30	0,52	4,31	4,71
2000	361	344	212	441	0	256 ¹	5,00	5,00	1,60	1,44	4,15	4,23
2001	372	348	246	215	30	22	5,00	5,00	1,70	1,24	4,10	4,37
2002	382	343	248	242	32	46	5,00	5,00	2,00	-0,95	3,94	5,49
2003	394	487	248	354 ²	33	49	5,00	2,50	2,40	1,83	3,73	1,56
Gesamt	2.858	2.884	1.793	2.100	95	373	40,00	37,50	-83,80	-93,21	88,02	90,76

Allgemein: Der Prospekt geht davon aus, dass kein Anleger direkt im Handelsregister eingetragen ist. Daher berücksichtigen sowohl die steuerlichen Ist-Werte, als auch die Soll-Werte für jeden Anleger die Entnahmebesteuerung. Tatsächlich sind jedoch alle Gesellschafter im Handelsregister eingetragen. Eine Entnahmebesteuerung nach § 15a Abs. 3 EStG wurde daher nicht durchgeführt.

¹ Im Jahr 2000 erfolgt eine Sondertilgung in Höhe von 500 TDM (≈ 256 T€)

² Enthält Forderungsausfälle in Höhe von 106 T€ aufgrund eines Vergleichs mit dem Mietgaranten GEWOG GmbH



Entwicklung und Perspektive der Fondsgesellschaft Hennigsdorf Abschnitt IV KG

Hauptmieter war –mietvertraglich gebunden bis Anfang 2004 – die Mercedes Benz Leasing GmbH. Die restlichen Flächen waren durch eine Mietgarantie abgedeckt, so dass bis November 2003 ein 100 % iger Vermietungsstand gegeben war. Infolge von Restrukturierungsmaßnahmen wurde der Standort innerhalb des Mercedes Benz Konzerns aufgegeben, so dass es zu keiner Verlängerung des Mietvertrages mit Mercedes Benz Leasing kam. Der Mietgarant hingegen konnte seine Verpflichtungen auf Grund finanzieller Schwierigkeiten nicht erfüllen, so dass es im Jahr 2003 zu einem gerichtlichen Vergleich zwischen den Vertragsparteien kam. Auf Grund dieser insgesamt unerfreulichen Entwicklung liegt die Leerstandsquote derzeit bei 66 %. Die derzeitigen Verhandlungen mit neuen Mietern für Hennigsdorf I und II werden zu einer Umschichtung der einzelnen Mietflächen führen und verbunden damit zu einer höheren Auslastung der Bestandsflächen von Hennigsdorf IV. Die anstehende Auslastung wird zum Anstieg der Vermietungsleistung führen, die mittelfristig zu einer wesentlichen Verbesserung des Cash-Flows für die Gesellschaft führen wird.

Die Mieterstruktur stellt sich aktuell wie folgt dar (Stand 30.06.2004):

Gebäude	Mieter	Quadratmeter	Miete ¹ /Monat in €
5	Rathaus Hennigsdorf	101	474
5	Bombardier	175	821
5	Pro Works H&E GmbH	251	2.083
5	Mewes & Partner	232	2.019
	Sonstige Tiefgaragen- und Aussenstellplätze	k.A.	11
Gesamt		759	5.408

¹ inkl. Gebühr/Miete für Tiefgaragen- oder Aussenstellplätze

Objektbeschreibung

Es handelt sich um einen geschlossenen deutschen Immobilienfonds, der in ein Fachmarktzentrum im Ostthüringischen Gera investiert hat.

Fondsdaten

Fondstyp	Geschlossener deutscher Immobilienfonds
Fondsgesellschaft	BVT Fondsverwaltung GmbH & Co. Fachmarktzentrum Gera-Bieblach KG
Fondswährung	DM / €
Mindestbeteiligung	50.000 DM zzgl. 5 % Agio
Emission	Herbst 1994
Platzierungsstand	Geschlossen; 423 Anleger
Fondslaufzeit	Mindestens bis zum 31.12.2019
Fondsvolumen	32.058.256 €
Davon Eigenkapital	19.429.091 €
Fremdkapitalstand Soll	14.032.406 €
Fremdkapitalstand Ist	14.032.406 €
Investitionskosten Soll	26.276.000 €
Investitionskosten Ist	27.675.000 €
Netto-Umlauf-Vermögen Soll	1.654.541 €
Netto-Umlauf-Vermögen Ist	2.462.092 €
Steuerlicher Anerkennungsstand	Ergebnisse bis 2002 veranlagt wie eingereicht
Vermietbare Fläche	18.013 m ²
Vermietungsstand (Stand 30.06.2004)	99 %

Wirtschaftliches Ergebnis

Jahr	Gesamterträge in T€		Gesamt- aufwendungen (ohne Afa) in T€		Tilgung nominal ² in T€		Ausschüttungen in Prozent		Steuerliches Ergeb- nis v. Eigenkapital in Prozent		Kapitalrückfluss nach Steuern in Prozent	
	Soll	Ist ¹	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
1994/95	1.858	1.377	904	937	0	0	0	0	-87,80	-91,60	43,90	52,19
1996	1.901	2.388	923	2.435	0	0	5,25	2,50	2,60	-9,54	3,95	7,94
1997	1.924	1.332	985	1.140	0	0	5,25	2,75	2,40	-1,16	4,05	2,74
1998	2.013	1.499	991	1.456	0	0	5,25	0,00	2,80	-3,91	3,85	0,00
1999	2.054	1.534	1.025	1.543	0	0	5,25	1,00	4,20	-1,65	3,15	1,00
2000	2.093	1.624	1.039	1.312	0	0	5,25	1,00	4,40	1,00	3,05	0,46
2001	2.188	2.286	1.090	1.350	0	0	5,25	1,00	4,60	0,00	2,95	1,00
2002	2.224	1.730	1.095	1.275	0	0	5,25	1,50	4,80	0,24	2,85	1,41
2003	2.301	1.747	1.130	1.460	0	0	5,25	1,00	4,80	1,10	2,85	0,44
Gesamt	18.556	15.517	9.181	12.908	0	0	42,00	10,75	-57,20	-105,52	70,60	67,18

Allgemein: Der Prospekt geht davon aus, dass kein Anleger direkt im Handelsregister eingetragen ist.

Daher wird die Entnahmebesteuerung nach § 15a Abs. 3 EStG bei den steuerlichen Ausgaben berücksichtigt.

¹ Gesamterträge Ist enthalten in Abweichung zu den prospektierten Gesamteinnahmen zusätzlich noch saldierte Umsatzsteuerbeträge und sonstige Einnahmen.

² 10 Jahre tilgungsfrei

Entwicklung und Perspektive

Das Fondsobjekt befindet sich in der Alexander-Wolfgangstraße 25 in Gera und ist Teil eines großflächigen Einzelhandelsstandorts. Der Vermietungsstand von fast 100% der gesamten vermietbaren Fläche spiegelt die gute Kundenakzeptanz für das Fachmarktzentrum wieder.

Zusammen mit dem nicht zum Fonds gehörenden Nachbarobjekt (Kauflandmarkt, Praktiker-Baumarkt und einer freien Tankstelle), stellt der Standort eine attraktive Adresse für den „klassischen Schnäppchenjäger“ dar.



Die Mieterstruktur stellt sich wie folgt dar (Stand 30.06.2004):

Mieter	Branche	Quadratmeter	Miete ¹ /Monat in Euro
Adler GmbH	Modemarkt	3.375	30.690
Roller GmbH	Möbelmarkt	8.100	55.890
Hammer GmbH	Heimtextilien	1.979	17.475
Spiele Max	Babywaren	2.086	Umsatzmiete
Quelle	Technikcenter	1.143	10.684
Schlecker	Drogerie	250	1.635
Buchsbaum, Niels	Apotheke	183	3.084
Nguyen, Duc	Textilien	177	1.331
Bäckerei Zehnter	Bäckerei	44	867
Cafe Seese	Cafe	222	2.332
Imbiss Seese	Imbiss	49	759
Pfennig Fuchser	Laden	61	671
Schulz Jeans	Laden	137	1.269
Gesamt		17.806	126.687

[21

Trotz der guten Vermietung und der hohen Zufriedenheit der Mieter mit dem Standort konnte der Anlageerfolg nicht im prognostizierten Umfang erzielt werden. Das Hauptproblem für die Gesellschaft bestand darin, dass der Verkäufer des Objekts, der mittlerweile in Insolvenz gegangen ist, seinen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht in vollem Umfang nachgekommen ist. Nicht eingelöst wurden die Erstvermietungs- und Mietgarantien und die Mängelbeseitigungen. Die nicht beseitigten Mängel führten zu Mietminderungen seitens der Mieter und zu nachfolgenden Rechtsstreitigkeiten. Zur weiteren Sicherstellung der Anlegerrechte wurde ein Kaufpreisanteil von rund 2,5 Mio. € nicht an den Verkäufer ausbezahlt. Kaufvertraglich war eine Gewährleistungsbürgschaft eines Nachunternehmers in Höhe von 0,75 Mio. € vereinbart. Alle Streitigkeiten mit dem Verkäufer wurden im Jahr 2003 durch einen gerichtlichen Vergleich beigelegt.

Nach der hieraus resultierenden Reduzierung des Kaufpreises verfügt die Gesellschaft nunmehr über ein auf 1,33 Mio. € angewachsenes Festgeld, welches vor-aussichtlich für eine Sondertilgung der Bankenfinanzierung verwendet wird.

Ein allgemeines Problem der Gesellschaft besteht in den geringen Quadratmeterpreisen bei Nachvermietungen und den zum Teil nicht umlagefähigen Nebenkosten, durch die die prospektierten Ergebnisse unterschritten werden. Mietverlängerungsgespräche der letzten Monate haben aber gezeigt, dass die Mieter weiterhin mit dem Standort sehr zufrieden und bereit sind, vorzeitig ihre Verträge – teilweise sogar bis 2009, allerdings nur auf aktuellem Mietniveau – zu verlängern.

Es werden derzeit Einnahmenüberschüsse in Höhe von etwa 2,00 % des Eigenkapitals erwirtschaftet, die mittelfristig, aufgrund der Vollvermietung, wieder die prospektierten 5,25 % erreichen können.

¹Haupt-, Lager- und Terrassenfläche kumuliert

Objektbeschreibung

Es handelt sich um einen geschlossenen deutschen Immobilienfonds der BVT Fondsverwaltung GmbH, der in einen Großmarkt mit insgesamt 4 Hallen für Obst- und Gemüsehandel und einem dazugehörigen Bürogebäude investiert hat.

Fondsdaten

Fondstyp	Geschlossener deutscher Immobilienfonds
Fondsgesellschaft	BVT Fondsverwaltung GmbH & Co. Objekt Großmarkthallen Dresden-Kaditz KG
Fondswährung	DM / €
Mindestbeteiligung	100.000 DM zzgl. 5 % Agio
Emission	1995
Platzierungsstand	Geschlossen; 130 Anleger
Fondslaufzeit	Mindestens bis zum 31.12.2020
Fondsvolumen	23.008.288 €
Davon Eigenkapital	10.737.130 €
Fremdkapitalstand Soll	12.166.190 €
Fremdkapitalstand Ist ¹	12.200.000 €
Investitionskosten Soll	18.723.000 €
Investitionskosten Ist	18.873.000 €
Netto-Umlauf-Vermögen Soll	280.699 €
Netto-Umlauf-Vermögen Ist	46.311 €
Steuerlicher Anerkennungsstand	Ergebnisse bis 2002 veranlagt wie eingereicht
Vermietbare Fläche	21.000 m ²
Vermietungsstand (Stand 30.06.2004)	90 %

Wirtschaftliches Ergebnis

Jahr	Gesamterträge in T€		Gesamt- aufwendungen (ohne Afa) in T€		Tilgungen in T€		Ausschüttungen in Prozent		Steuerliches Ergeb- nis v. Eigenkapital in Prozent		Kapitalrückfluss nach Steuern in Prozent	
	Soll	Ist ⁴	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
1995	1.525	1.501	1.270	1.666	69	0	0	1,00 ²	-80,80	-82,95	46,04	48,26
1996	1.565	1.599	978	969	143	128	6,50	6,50	0,90	-0,88	5,99	7,00
1997	1.561	1.322	979	1.279	151	147	6,50	3,00	0,90	-4,67	5,99	5,66
1998	1.557	1.623	980	1.379	160	155	6,50	3,00	0,90	-2,75	6,02	4,54
1999	1.552	1.424	1.005	1.309	169	79	6,50	0,00	0,70	-2,31 ³	6,13	0,17
2000	1.642	1.320	1.028	1.262	178	0	6,75	0,00	5,20	-4,39	3,99	0,00
2001	1.657	1.277	1.030	1.458	189	82	6,75	0,00	6,80	-5,92	3,15	0,00
2002	1.756	1.261	1.038	1.347	199	153	6,75	0,00	6,80	-4,52	3,15	0,00
2003	1.775	1.189	1.040	1.218	211	0 ¹	6,75	0,00	6,80	-5,09	3,15	0,00
Gesamt	14.590	12.516	9.349	11.887	1.468	744	53,00	13,50	-51,80	-113,48	83,59	65,63

Allgemein: Der Prospekt geht davon aus, dass kein Anleger direkt im Handelsregister eingetragen ist. Daher berücksichtigen sowohl die steuerlichen Ist-Werte als auch die Soll-Werte für jeden Anleger die Entnahmebesteuerung.

¹ In 2003 wurden keine Tilgungen geleistet; die Darlehensbedingungen wurden neu verhandelt und in diesem Rahmen wurde von Seiten der Bank auf die Tilgung eines Teilbetrages von 690.483 € verzichtet.

² In 1995 erfolgte die Ausschüttung in Abhängigkeit vom Beitrittszeitpunkt der einzelnen Gesellschafter, dies entspricht rund 1,00 % des gezeichneten Eigenkapitals.

³ Bisher kam es lediglich 1999 zu einer Entnahmebesteuerung - abhängig von der Höhe der in 1995 enthaltenen Ausschüttungen (vgl. Fußnote 2) -, dies erhöht das durchschnittliche steuerliche Ergebnis pro Anleger um 0,1 %-Punkte.

⁴ Enthalten in der Abweichung zu den prospektierten Gesamteinnahmen noch saldierte Umsatzsteuerbeträge und sonstige Einnahmen.



Entwicklung und Perspektive

Die Dresdener Großmarkthallen liegen verkehrsgünstig im nordwestlichen Stadtteil Dresden-Kaditz am Zusammenlauf der Spitzhausstraße und der Klötzchenbroderstraße. Die Gebäude sind zum Teil sanierte und renovierte Altbau-substanzen und im Jahr 1994 fertiggestellte Neubauhallen, die für den Großhandel mit Obst und Gemüse und sonstigen Nahrungsmitteln genutzt wurden und werden.

Das Projekt wurde seinerzeit mit großer Unterstützung der Stadt und aus Gründen der Innenstadtberuhigung als Erweiterung der an der Peripherie liegenden Großmarkthallen (offizielle Bezeichnung als Großmarkthallen Dresden) vorangetrieben.

Für sämtliche Mietflächen sowie die dazugehörigen Freistellplätze wurde aufgrund des abgeschlossenen Generalmietvertrages mit dem Betreiber der Großmarkthallen, der Firmengruppe IPV Projektierungs und Vermögensverwaltungs-Gesellschaft mbH, zugleich Verkäuferin des Objektes, eine vollständige Vermietung gewährleistet.

Die IPV war verpflichtet, während der Laufzeit des Mietvertrages von 10 Jahren das Mietobjekt zu nutzen, zu bewirtschaften und entweder selbst oder mit branchengleichen Untermietern insbesondere als Fruchthof-Großmarkt für Dresden zu betreiben.

Im Laufe des Jahres 1996 hatte die Firmengruppe IPV mit mehreren ihrer Unternehmen wirtschaftliche Schwierigkeiten. Die Generalmiete wurde seit Sommer 1996 zum Teil nicht mehr pünktlich gezahlt. Da sich die Liquiditätsprobleme der IPV weiter verschärften (und letztendlich zur Insolvenz führten), wurde der Betreiber-gesellschaft IPV 1997 der Generalmietvertrag fristlos unter dem Vorbehalt von Schadensersatzansprüchen gekündigt. Die Mietverhältnisse werden seitdem mit den einzelnen Mietern direkt weitergeführt.



Die derzeitige Mieterstruktur (Stand: 30.06.2004) stellt sich wie folgt dar:

Gebäude	Mieter (Anzahl)	Quadratmeter	Miete/Monat in €
Halle 1	Fruchthof	3.639	22.373
Halle 2	(2)	4.722	26.919
Halle 3	(3)	1.292	4.433
Halle 4	(21)	4.988	18.408
Halle 4 Büro	(3)	226	873
Bürogebäude	(8)	837	3.145
Freifläche	(5)	3.171	3.780
Parkplätze	Kumuliert (9 Parkplätze)		194
Gesamt		18.885	80.147

Das Management des Großmarktes wurde 1997 von der BVT Fondsverwaltung GmbH übernommen. Hierzu wurde eine eigene Objektverwaltung aufgebaut. Die ausgebliebenen Zahlungen des Generalmieters, die geringeren Mieteinnahmen von den Endmietern und der teilweise Leerstand führten zu Mindereinnahmen des Fonds. Nebenkosten, die nur teilweise auf die Mieter umlegbar sind, belasten die Ausgabenseite des Fonds zusätzlich. Die Nebenkostenregelungen konnten durch Neuabschlüsse und Nachverhandlungen mit den Mietern verbessert werden.

Die aus obigen Gründen resultierende Deckungslücke bewirkte, dass der Kapitaldienst nicht mehr vollständig geleistet werden konnte.

Nicht zuletzt deswegen wurde ein Sanierungskonzept gemeinsam mit der finanzierenden Bank ausgearbeitet, das eine langfristige Stabilisierung und Konsolidierung der Gesellschaft ermöglicht. Im Wesentlichen beinhaltet die Sanierungsvereinbarung neue Finanzierungs-konditionen und eine Darlehensreduzierung der Bank bei Rückführung von Teilausschüttungen der Kommanditisten (gegen deren Haftungsentlassung). Die BVT unterstützte den Fonds mit einem Eigenbeitrag von rund 1 Mio. €.

Die Vermietungserfolge der letzten Monate sowie die erreichten Vertragsverlängerungen mit den Hauptmietern bis ins Jahr 2009 ergeben inzwischen eine Auslastung des Großmarktes von über 90 %, so dass durch die realisierte Sanierung in absehbarer Zeit wieder mit Ausschüttungen für die Anleger gerechnet werden kann.

Objektbeschreibung

Es handelt sich um einen geschlossenen deutschen Immobilienfonds, der in ein Büro- und Verwaltungszentrum investiert hat.

Fondsdaten

Fondstyp	Geschlossener deutscher Immobilienfonds
Fondsgesellschaft	Büro- und Verwaltungszentrum Dresden Riesaer Straße GmbH & Co. KG
Fondswährung	DM / €
Mindestbeteiligung	50.000 DM zzgl. 5 % Agio
Emission	1996
Platzierungsstand	Geschlossen; 490 Anleger
Fondslaufzeit	Mindestens bis zum 31.12.2020
Fondsvolumen ¹	85.134.190 €
Davon Eigenkapital ²	35.000.000 €
Fremdkapitalstand Soll	47.438.683 €
Fremdkapitalstand Ist ³	38.250.165 €
Investitionskosten Soll	75.477.000 €
Investitionskosten Ist ⁴	76.419.000 €
Netto-Umlauf-Vermögen Soll	1.420.880 €
Netto-Umlauf-Vermögen Ist	-518.075 €
Steuerlicher Anerkennungsstand	Endgültige Veranlagung gem. Bilanzprüfung bis 1996. Ergebnisse 1997 bis 2002 veranlagt wie erklärt. Bilanzprüfung 1997-2001 noch nicht abgeschlossen.
Vermietbare Fläche	38.084 m ² davon 5.411 m ² Kellerflächen; 329 PKW-Frestellplätze
Vermietungsstand (Stand 30.06.2004)	81 %

Wirtschaftliches Ergebnis

Jahr	Gesamterträge in T€		Gesamt- aufwendungen ⁵ (ohne Afa) in T€		Tilgung nominal in T€		Ausschüttungen in Prozent		Steuerliches Ergeb- nis v. Eigenkapital in Prozent		Kapitalrückfluss nach Steuern ⁷ in Prozent	
	Soll	Ist ⁸	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
1996/ 1997	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	-80,00	-84,79	42,40	48,31
1998	5.450	5.398	2.990	4.006	250	268	5,50	5,50	-1,50	-4,03	6,30	7,75
1999	5.509	5.454	3.797	3.689	268	388	5,50	2,75	-3,50	-2,62	7,36	4,21
2000	5.647	5.353	3.823	5.171	287	1.714	5,50	0,00	-3,10	-3,25	7,14	1,75
2001	5.926	5.870	3.848	3.876	308	460 ⁶	5,50	0,00	-2,30	-1,64	6,72	0,84
2002	6.019	6.734	3.845	3.156	331	Umschul- dung	5,50	0,00	-2,00	1,63	6,56	0,83
2003	5.650	3.006	3.895	2.273	355	1.094	5,50	0,00	-3,10	-6,56	7,14	3,36
Gesamt	34.210	31.815	22.198	22.171	1.799	3.924	33,00	8,25	-95,50	-104,52	83,62	67,05

¹ Fondsvolumen per 19.12.1996 zum Zeitpunkt der Ausgleichszahlung (Übernahme Minderjahr); keine Berücksichtigung durch Umschuldung 2002 und Änderung des Kommanditkapitals in € 2 : 1. Entsprechend dem Beteiligungsprospekt S.24 wurde der Mieterüberschuss von 1.651 T € berücksichtigt.

² €-Umrechnung 2 : 1 berücksichtigt, der Restbetrag wurde dem Kapitalsonderkonto gutgeschrieben.

³ Hierin enthalten ist ein Forderungsverzicht der zweitrangfinanzierenden Bank in Höhe von 2.023 T €.

⁴ Stand 31.12.1999

⁵ Die Verschiebungen in den Gesamtausgaben resultieren aus Sondertilgungen sowie aus geringeren Instandhaltungskosten.

⁶ Tilgung IST berücksichtigt nicht die Darlehenshöhungen im Jahr 2001 und Umschuldung in 2002:

Im Jahr 2001 wurden 460 T € getilgt, im Gegenzug wurden andere Darlehen um 544 T € erhöht, Saldo +83 T €.

⁷ Annahme bei den Steuersätzen: SOLL entspricht den Prospektwerten (durchgehend 53 % ohne Soli), bei den IST - Werten wurden die gültigen Höchststeuersätze zzgl. Solidaritätszuschlag des jeweiligen Jahres zu Grunde gelegt. Sie wurden mit den Steuerbescheiden abgestimmt.

(ab 1990: 53 % , ab 2000: 51 % , ab 2001: 48,5 %)

⁸ Enthalten in Abweichung zu den prospektierten Gesamteinnahmen noch saldierte Umsatzsteuerbeträge und sonstige Einnahmen.



Entwicklung und Perspektive

Die Liegenschaft befindet sich im innerstädtischen Dresdner Stadtbezirk Nord, Ortsteil Pieschen, an der Riesaer Straße Ecke Barbara Straße. Das Umfeld des Fondsgrundstücks ist ein Wohn- und Gewerbegebiet mit einer gewachsenen Infrastruktur. Die Fondsimmoblie befindet sich inmitten eines renovierten Wohnungsbaubestandes. Die S-Bahn Haltestelle Dresden Pieschen ist in unmittelbarer Nähe. Den historischen Dresdner Stadtkern erreicht man in ca. 5 Fahrminuten über die Station Dresden Neustadt und Dresden Mitte.

Durch eine umfassende Sanierung und sorgfältige Rekonstruktion der ehemaligen Industriebauten entstand in den Jahren 1992 – 1995 das Büro- und Verwaltungszentrum Riesaer Straße 7. Es war zu Beginn der Fondslaufzeit als Büro- und Verwaltungszentrum im Wesentlichen an das Landratsamt Meißen, die Landeshauptstadt Dresden, die DeTe-Immobilien, die Gauck Behörde und die Allianz vermietet. Zum Zeitpunkt der Objektübernahme durch die BVT hatten diese Mietverträge Restlaufzeiten von 6 bis 9 Jahren.

Trotz der sehr schwierigen Marktsituation für Büroräume in Dresden ist es gelungen, die ab Ende 2002 ausgelaufenen Verträge mit der überwiegenden Zahl der Mieter zu verlängern, wenn auch zu deutlich reduzierten, allerdings über dem Markt liegenden Mietpreisen. Die ursprünglich vereinbarten Mietverträge mit dem Landratsamt Meißen und der Allianz wurden gegen Abstandszahlungen in Höhe von 3.298 T € mit Übernahme bestehender Untermietverhältnisse vorzeitig aufgelöst.

Derzeit ergibt sich nachfolgende Mieterstruktur (Stand 30.06.2004):

Mieter	Quadratmeter	Miete ¹ netto/Monat in €
Gauck Behörde	5.541	56.513
Landeshauptstadt Dresden	12.483	95.746
Geld + Wert	31	292
Fritsche und Steinbach	79	329
Freistaat Sachsen	1.125	4.324
Abena	102	555
DeTe Immobilien	9.335	75.341
DeTeMobil (Schornstein)	9	536
Hof Bistro	449	k.A.
imacon	236	1.046
ZAOE	780	5.383
Guðrun Kürbis	38	476
SWSG GmbH	98	1.063
Heinrich Schmid (nur Lager)	150	384
inmediaONE	246	1.689
Archimedes	170	406
Speckmann (nur Lager)	14	11
Restliche PKW Stellplätze (23)		406
Gesamt	30.886	244.200

Um die Finanzierung an die neue Situation anzupassen, wurde mit den beiden finanzierenden Banken intensiv verhandelt. Das Zweitrangdarlehen in Höhe von 11.678 T € wurde zurückgeführt. Die zweitrang-finanzierende Bank hat hierbei auf insgesamt 2.023 T € ihrer Forderungen verzichtet.

Ein Teil des Zweitrangdarlehens wurde zu günstigeren Konditionen neu finanziert. Die Darlehen bei der im ersten Rang finanzierenden Bank wurden ebenfalls umfinanziert, dadurch konnte ein zusätzlicher Zinsvorteil von insgesamt 900 T € für die Gesellschaft erzielt werden.

Die Gesellschafter haben durch Verzicht auf ihre Ausschüttungen ab dem zweiten Halbjahr 1999 ebenfalls entscheidend zu der Entschuldung des Fonds beigetragen. Insgesamt hat sich die Gesellschaft um mehr als 8,5 Mio. € gegenüber der planmäßigen Tilgung entschuldet.

Für die nächsten Jahre ist ein hoher Vermietungsstand mit solventen Mietern sichergestellt. Bei der Anschlussvermietung muss – bedingt durch die Lage auf dem Markt für Büroimmobilien in Dresden – mit einem intensiven Wettbewerb um jeden Mieter gerechnet werden. Die Erholung des Mietmarktes ist deshalb eine maßgebliche Voraussetzung für zukünftige Ausschüttungen für die Gesellschafter.

¹ inkl. Gebühr/Miete für Tiefgaragen- oder Aussenstellplätze, sowie Lager- bzw. Kellerflächen

Objektbeschreibung:

Es handelt sich um einen geschlossenen deutschen Immobilienfonds, der in ein Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungszentrum mit Bürogebäuden und Parkgarage (Vita Center Chemnitz) im südlichen Stadtteil von Chemnitz investiert hat.

Fondsdaten

Fondstyp	Geschlossener deutscher Immobilienfonds
Fondsgesellschaft	Stadtteilcenter Chemnitz-Süd GmbH & Co. KG
Fondswährung	DM / €
Mindestbeteiligung	50.000 DM zzgl. 5 % Agio
Emission	1997
Platzierungsstand	Geschlossen; 736 Anleger
Fondslaufzeit	Mindestens bis zum 31.12.2014
Fondsvolumen ¹	107.318.223 €
Davon Eigenkapital ²	46.198.700 €
Fremdkapitalstand Soll	47.038.853 €
Fremdkapitalstand Ist ³	56.118.546 €
Investitionskosten Soll	76.203.000 €
Investitionskosten Ist ⁴	91.255.000 €
Netto-Umlauf-Vermögen Soll	2.353.477 €
Netto-Umlauf-Vermögen Ist ⁵	- 218.567 €
Steuerlicher Anerkennungsstand	Ergebnisse bis 2002 veranlagt wie eingereicht
Vermietbare Fläche	über 41.300 m ²
Vermietungsstand (Stand 30.06.2004)	99 %

Wirtschaftliches Ergebnis

Jahr	Gesamterträge in T€		Gesamtaufwendungen (ohne Afa) in T€		Tilgungen in T€		Ausschüttungen in Prozent		Steuerliches Ergebnis v. Eigenkapital ³ in Prozent		Kapitalrückfluss nach Steuern in Prozent	
	Soll	Ist ⁶	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
1998	0	9	0	0	0	0	0,00	0,00	-95,10	-96,26	53,18	53,82
1999	4.218	4.845	2.151	3.944	0	0	2,75	0,00	1,10	-5,56	2,13	3,11
2000	5.624	6.121	3.103	4.877	511	4.990	5,50	2,75	2,10	-5,32	4,33	4,46
2001	5.624	5.611	3.089	4.419	511	946	5,50	0,00	2,10	-5,35	4,33	0,00
2002	5.955	6.290	3.129	3.344	511	994	5,50	0,00	2,80	-1,67	3,93	0,00
2003	5.969	6.068	3.116	4.638	511	2.161	5,50	0,00	4,20	-2,08	3,15	0,00
Gesamt	27.391	28.944	14.588	21.222	2.045	9.091	24,75	2,75	-82,80	-116,24	71,05	61,39

Allgemein:

Im Jahr 2000 fand eine Entnahmebesteuerung bei den nicht im Handelsregister eingetragenen Kommanditisten statt; eine Berücksichtigung der Entnahmebesteuerung hat nicht stattgefunden, da der Beteiligungsprospekt nur im Handelsregister eingetragene Kommanditisten berücksichtigt.

¹ Aufnahme eines Darlehens in 2003 in Höhe von 5,9 Mio €.

² €-Umrechnung 2 : 1.

³ Das Fremdkapital hat sich gegenüber der Prospektangabe wegen der Erhöhung des Kaufpreises erhöht.

⁴ Die Investitionskosten haben sich gegenüber der vorläufigen Prospektangabe durch eine deutliche Erhöhung des Kaufpreises verändert (4. Nachtrag zum Kaufvertrag), da für die Höhe des Kaufpreises die jährliche Nettomiete aus sämtlichen bis zu einem bestimmten, bei Prospektdruck in der Zukunft liegenden Tag, abgeschlossenen Mietverträgen maßgeblich war.

⁵ Das Netto-Umlauf-Vermögen Ist hat sich gegenüber den Prospekterwartungen vor allem durch die vorläufige Tilgung eines von der Bank gewährten Kontokorrentkredits über ca. 4,09 Mio € verändert. Die erneute Inanspruchnahme des Kontokorrentkredits wurde von der Bank verweigert, ein zusätzliches Darlehen wurde daher in 2003 (vgl. Fußnote 1) aufgenommen.

⁶ Enthalten in Abweichung zu den prospektierten Gesamteinnahmen noch saldierte Umsatzsteuerbeträge und sonstige Einnahmen.



Entwicklung und Perspektive

Das Stadtteilzentrum wurde in Chemnitz-Süd, im Ortsteil Fritz-Heckert-Gebiet (derzeit ca. 45.500 Einwohner) errichtet und befindet sich inmitten des Wohngebietes. Es liefert das bislang fehlende konzentrierte Angebot des Einzelhandels im Food- und NonFood-Bereich. Dazu stehen Flächen für Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Freizeit zur Verfügung.

Der Objektkaufpreis wurde auf Grundlage des Ertragswertes der Immobilie festgelegt. Durch die Diskrepanz in der Bewertung einzelner Mietverträge konnten sich die Vertragsparteien jedoch lange Zeit nicht über den tatsächlichen Kaufpreis einig.

Zwischen dem Objektverkäufer, der kreditgebenden Bank und der Fondsgesellschaft kam es daher zu Rechtsstreitigkeiten, die erst im Jahr 2003 mit einem Vergleich beigelegt wurden. Der letztgültige Kaufpreis (4. Nachtrag zum Kaufvertrag) betrug danach insgesamt 91,2 Mio. €.

Nachdem sich die Verhandlungen mit dem Objektverkäufer laufend verzögert hatten und die Immobilienkreditvergabe immer restriktiver gehandhabt wurden, war die finanzierende Bank nur noch zu einer reduzierten Vergabe des ursprünglich vereinbarten Darlehensbetrages bereit. Die Gesellschaft konnte durch nachhaltige Verhandlungen der Geschäftsführung mit der Bank schließlich einen zusätzlichen Kredit in Höhe von 5,9 Mio. € aufnehmen. Durch den Wechsel von vorschüssiger zu nachschüssiger Zahlungsweise der Annuitäten konnte die BVT zusätzlich einen Zinsvorteil von ca. 0,25 Prozent p.a. bzw. rund 500 T € bis zum Ende der Zinsfestschreibungsfrist für die Fondsgesellschaft erzielen.

Um den weiteren Bestand des Vita Centers zu gewährleisten, wurde die ECE-Projektmanagement GmbH, Hamburg, mit dem Centermanagement und der Vermietung betraut. ECE ist Marktführer im Management von Shopping Centern in ganz Europa.

Auf Wunsch der Gesellschafter wurde ergänzend dazu auch ein weiterer Geschäftsführer eingesetzt, um unterstützend im Interesse der Gesellschaft tätig zu sein.

Die vermietbare Fläche von über 41.300m² weist dadurch folgende breite Mieterstreuung auf (Stand 30.06.04):

Mieter	Quadratmeter	Miete ¹ netto/Monat in €
AOK Sachsen	1.102	11.828
Charles Vögele Deutschland	1.187	13.986
EDEKA Grundstücksgesellschaft	6.171	47.251
Hettlage KGaA	2.109	14.739
Media-Saturn Systemzentrale	4.369	37.565
MultiPolster GmbH & Co. KG	2.011	17.994
Schindler, Bernd	1.474	8.841
Vita Bowling GmbH	2.580	13.293
Sonstige Mieter (82)	20.384	346.394
Gesamt	41.387	511.891

Für den Fonds entstanden indes zusätzliche Kosten durch Ausbauten auf Wunsch des Centermanagements und ergänzende Baumaßnahmen zur Gewinnung weiterer Mieter sowie durch nicht umlagefähige Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten.

Als Ausgleich für die erhöhten Investitionskosten - wie oben beschrieben - wurden die anteiligen Mietansprüche aus dem Freizeitbereich, die ursprünglich dem Verkäufer der Immobilie zustand, komplett auf die Fondsgesellschaft übertragen.

Leider konnten gerade diese Mieter, speziell im Freizeitbereich, ihre Mietzahlungen - bedingt durch den starken Umsatzeinbruch - bisher nur teilweise voll erfüllen.

Die Ertragssituation des Fonds bzw. der Gesellschaft ist wegen der zuvor genannten Gründe unbefriedigend.

Grundlage für einen erfolgreichen Ausbau der Marktposition sind die bereits umgesetzten Maßnahmen der ECE-Projektmanagement GmbH, die sich vor allem in der nahezu erreichten Vollvermietung (derzeit 99 Prozent) des Objekts widerspiegelt.

Mittelfristig dürfte die erreichte Vollvermietung und die konsequente Entschuldung des Objektes die Liquiditätssituation der Gesellschaft entlasten, so dass entsprechend wieder mit Ausschüttungen für die Anleger gerechnet werden kann.

¹ inkl. Geb./Miete für Lager- bzw. Kellerfl. sowie Neben- und Werbeflächen

Objektbeschreibung

Es handelt sich um einen geschlossenen deutschen Immobilienfonds, der in ein solides gebautes Verwaltungsgebäude mit multifunktionalen Büro- und Serviceflächen und gehobener Innenausstattung im Osten von Ulm investiert hat.

Fondsdaten

Fondstyp	Geschlossener deutscher Immobilienfonds
Fondsgesellschaft	BVT Fondsverwaltung GmbH & Co. Verwaltungsgebäude Ulm-Ost KG
Fondswährung	DM / €
Mindestbeteiligung	50.000 DM zzgl. 5 % Agio
Emission	1998
Platzierungsstand	Geschlossen; 191 Anleger
Fondslaufzeit	Mindestens bis zum 31.12.2018
Fondsvolumen	15.517.709 €
Davon Eigenkapital	8.385.187 €
Fremdkapitalstand Soll	7.552.292 €
Fremdkapitalstand Ist	7.416.680 €
Investitionskosten Soll	12.618.000 €
Investitionskosten Ist	12.523.000 €
Netto-Umlauf-Vermögen Soll	443.801 €
Netto-Umlauf-Vermögen Ist	596.123 €
Steuerlicher Anerkennungsstand	Ergebnisse bis 2002 veranlagt wie eingereicht
Vermietbare Fläche	ca. 6.500 m ² und 122 Tiefgaragenplätze
Vermietungsstand (Stand 30.06.2004)	100 %

Wirtschaftliches Ergebnis

Jahr	Gesamterträge in T€		Gesamt- aufwendungen (ohne Afa) in T€		Tilgungen in T€		Ausschüttungen in Prozent		Steuerliches Ergeb- nis v. Eigenkapital in Prozent		Kapitalrückfluss nach Steuern in Prozent	
	Soll	Ist	Soll	Ist ²	Soll ¹	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
1998	463	467	378	282	0	0	0,00	0,00	-30,10	-31,70	15,88	17,73
1999	941	943	384	440	0	0	6,50	7,50	3,80	1,90	4,50	6,44
2000	976	991	414	402	119 ¹	0	6,50	6,50	3,70	4,00	4,55	4,35
2001	1.006	1.011	410	56 ²	124	119	6,50	6,50	4,10	8,40	4,34	2,20
2002	1.033	1.013	406	402	130	124	6,50	6,50	4,50	4,30	4,13	4,30
2003	1.060	1.008	402	410	135	265	6,50	6,50	4,80	4,10	3,97	4,40
Gesamt	5.478	5.433	2.395	1.992	508	508	32,50	33,50	-9,20	-9,00	37,37	39,42

¹ Zinsen und Tilgung sind laut Darlehensvertrag jeweils vorschüssig am 31.12. für das folgende Kalenderjahr zu entrichten.

² Demzufolge wurde die erste Tilgungsrate am 31.12. 2000 für das Jahr 2001 geleistet.

² Die Ausgaben sind laut der Einnahmen-Überschussrechnung in 2001 deutlich geringer als in den Vorjahren.

Ursache hierfür war die fehlerhafte Periodisierung der Zinsen in den Jahren 1998 und 1999, die in der Steuererklärung 2001 korrigiert wurde.

Entwicklung und Perspektive

Die Fondsimmoblie befindet sich im Gewerbegebiet Ulm, Eberhard-Finck-Straße, das sich seit den 70 iger Jahren zu einem prosperierenden dienstleistungsorientierten Standort entwickelt hat. In diesem Gewerbegebiet haben sich zukunftsorientierte Unternehmen der Informationstechnik, des Handels und des Verlagswesens angesiedelt.

Das gesamte Büro- und Verwaltungsgebäude mit ca. 6.500 m² Nutzfläche wurde nach Fertigstellung im Jahr 1994 für 20 Jahre (bis 30.06.2014) an die Ruefach GmbH vermietet.

Durch eine Fusion der Ruefach GmbH mit der Interfunk eG zur bundesweit zweitgrößten Handelsgesellschaft für Handels- und Kommunikationselektronik - R.J.C. GmbH - hat sich die Ertrags- und Betriebssituation des Mieters zusätzlich verbessert.

Die Ergebnisse der Gesellschaft liegen im Rahmen der Prospektierung. Infolge der Tatsache, dass das Gebäude bis 2014 an einen sehr bonitätsstarken Mieter gebunden ist, kann weiter von einer prospektgemäßen Entwicklung ausgegangen werden.



Die derzeitige Mieterstruktur des Fondsobjektes stellt sich wie folgt dar:

Mieter	Quadratmeter	Miete ¹ netto/ Monat in Euro
Ruefach Dienstleistungs GmbH	6.500	82.966
Untermieter:		
EADS Radio communications Systems GmbH & Co. KG	Zwei Etagen	

¹ In der ausgewiesenen Monatsmiete sind 122 Gebäudestellplätze berücksichtigt.

Objektbeschreibung:

Es handelt sich um einen geschlossenen deutschen Immobilienfonds, der in ein modernes Einkaufs- und Multiplexkinocenter mit integriertem Parkhaus und ein Büro- und Dienstleistungsgebäude in Ludwigshafen investiert hat.

Fondsdaten

Fondstyp	Geschlossener deutscher Immobilienfonds
Fondsgesellschaft	BVT Fondsverwaltung GmbH & Co. Objekt Ludwigshafen "Walzmühle" KG
Fondswährung	DM / €
Mindestbeteiligung	25.000 € zzgl. 5 % Agio
Emission	November 1999
Platzierungsstand	Geschlossen, 290 Anleger
Fondslaufzeit	Mindestens bis zum 31.12.2019
Fondsvolumen ¹	101.551.308 €
Davon Eigenkapital	14.819.000 €
Fremdkapitalstand Soll	64.545.000 €
Fremdkapitalstand Ist ²	84.503.182 €
Investitionskosten Soll	98.620.000 €
Investitionskosten Ist ³	98.592.000 €
Netto-Umlauf-Vermögen Soll	2.005.000 €
Netto-Umlauf-Vermögen Ist ⁴	902.418 €
Steuerlicher Anerkennungsstand	Ergebnisse bis 2002 veranlagt wie eingereicht
Vermietbare Fläche	Einkaufcenter 23.216 m ² (inkl. Nebenflächen) Multiplexkinocenter 5.614 m ² (ursp. 6.557 m ²) Büro-, und Dienstleistungsgebäude 9.614 m ² Freizeitbereich 943 m ² und 1.239 Parkhausstellplätze
Vermietungsstand (Stand 01.10.2004)	95 %

Wirtschaftliches Ergebnis

Jahr	Gesamterträge in T€		Gesamt- aufwendungen (ohne Afa) in T€		Tilgungen in T€		Ausschüttungen in Prozent		Steuerliches Ergeb- nis v. Eigenkapital in Prozent		Kapitalrückfluss nach Steuern in Prozent	
	Soll	Ist ⁶	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll ⁵	Ist
1999/2000	0	0	0	0	0	0	6,00	6,00	-19,10	-41,71	16,28	28,44
2001	6.846	6.169	3.549	5.153	0	0	6,00	6,00	1,30	-12,62	5,30	12,46
2002	6.846	7.838	3.541	5.581	662	661	6,00	0,00	1,30	-4,85	5,33	2,48
2003	6.846	6.533	3.517	4.568	694	2.443	6,00	0,00	1,30	-6,96	5,33	3,56
Gesamt	20.538	20.540	10.607	24.123	1.867	8.094	24,00	12,00	-15,20	-66,14	32,24	46,94

¹ Umschuldung im Jahr 2002 nicht berücksichtigt

² Berücksichtigt die in 2003 erfolgte Umwandlung der in 2002 bestandenen Inlandsterminkredite in Höhe von rund 28.914 T €.

³ Berücksichtigt die von einem Mieter übernommene Betriebs- und Geschäftsausstattung.

⁴ Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beinhalten nicht Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr in Höhe von 1.055 T €.

⁵ Entsprechend dem Beteiligungsprospekt S.54 wurden für die Jahre 2000 und 2001 ein Steuersatz von 51 % und für das Jahr 2002 ein Steuersatz von 48,5 %, jeweils zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag berücksichtigt.

⁶ Enthalten in Abweichung zu den prospektierten Gesamteinnahmen saldierte Umsatzsteuer, Mietabstandszahlungen und sonstige Einnahmen.

Entwicklung und Perspektive

Das Objekt liegt im Herzen von Ludwigshafen - Oberzentrum des Landes Rheinland-Pfalz mit rd. 167.000 Einwohnern - in unmittelbarer Nähe des neuen Regionalbahnhof Ludwigshafen-Mitte am Berliner Platz, an den sich die Ludwigshafener Fußgängerzone anschließt.

Die Fondsimmoblie besteht aus einem neu errichteten Einkaufszentrum mit Multiplex-Kino und angrenzendem Parkhaus sowie dem denkmalgeschützten Gebäude "Alte Walzmühle", die in ein Büro- und Dienstleistungsgebäude umgebaut wurde.

Hauptmieter des Büro- und Dienstleistungsgebäudes ist zur Zeit die Stadt Ludwigshafen und die Neue Pergamon Krankenhaus Management GmbH.

Generalmieterin von Einkaufszentrum und Parkhaus war ursprünglich die "Center-Plan-Managementgesellschaft für Einkaufszentrum mbH & Co. KG" (CPM), ein Unternehmen der Kriegbaum-Unternehmensgruppe, die 1998 von der Metro AG und dieser nahe stehenden Unternehmen übernommen wurde.

Mieterin und Betreiberin des Kinos ist die "Village Roadshow Exhibition GmbH & Co. KG", ein Unternehmen der weltweit agierenden Village Roadshow Ltd., Melbourne/Australien.

Nachfolgend ist die aktuelle Mieterstruktur zum 01.10.2004 dargestellt:

Gebäude	Mieter	Quadratmeter	Miete ¹ netto/Monat in E
Generalmieter			
Einkaufszentrum	MAM	23.216	
Untermieter u.a.	real, Sport Pur, Takko, Deichmann, Dm-Drogerie		
Summe			316.829²
Bürogebäude	Pflaumenbaum	768	10.941
	Neue Pergamon	1.550	11.132
	Stadt Ludwigshafen	2.350	26.814
	Lukom	800	7.247
	Sonstige (5)	2.031	14.864
Summe		7.499	68.590
Kino	Village Roadshow	5.614	51.130
Walzmühle Gastronomie + Event ³		943	8.000
Gesamt		37.272	446.957

Infolge einer Reihe von negativen Entwicklungen hat der Fonds eine starke Abweichung vom ursprünglich prospektierten Verlauf hinnehmen müssen:

1. Die Village Roadshow Exhibition hat im Herbst 2000 bekannt gegeben, dass sie sich vom deutschen Markt zurückziehen wird. Wegen der damit verbundenen möglichen negativen Auswirkungen auf den bestehenden Mietvertrag wurde der Vertrieb des Fonds daraufhin sofort eingestellt.
2. Geschäftsgrundlage für die Auflage des Fonds war das zukunftsorientierte Ludwigshafener Stadtentwicklungsprojekt "Anschluss 2000". Die Fondsimmoblie liegt zwischen dem neuen Regionalbahnhof Ludwigshafen und dem Entwicklungsgebiet Rheinufer Süd, welches die beiden Eckpfeiler des Stadtentwicklungsprojektes sind.

Von der Stadt Ludwigshafen war geplant, mit der Bebauung des Entwicklungsgebietes Rheinufer Süd ab 2001 zu beginnen. Insgesamt sollen ca. 165.000 m² Fläche für Wohnen und Dienstleistungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Centers entstehen. Nach jahrelanger Verspätung, hervorgerufen vor allem durch politische Entscheidungen, wurde erst in 2004 mit der Bebauung begonnen. Der erste Teilabschnitt wird nicht vor 2007/2008 fertig gestellt.
3. Von der Deutschen Bahn war geplant, den Bahnhof Ludwigshafen bis Mitte 2002 fertigzustellen. Hervorgerufen durch Finanzierungsschwierigkeiten der Bahn AG, verzögerte sich die Fertigstellung des Bahnhofes bis Ende 2003.

Da sich infolge der verspäteten Fertigstellung des neuen Regionalbahnhofs und der verzögerten Stadtentwicklung die prognostizierte Passantenfrequenz nicht einstellte, war die Umsatzentwicklung sowohl im Multiplexkino als auch im Einkaufszentrum weit geringer als ursprünglich geplant.

4. Große Probleme wurden dadurch verursacht, dass das Objekt viele Baumängel aufwies, die vom Verkäufer, der gleichzeitig Projektentwickler war, vertragswidrig nicht unverzüglich beseitigt wurden. Aufgrund der Baumängel minderten die Mieter, insbesondere die Generalmieterin (CPM), ihre Mietzahlungen und drohten mit Kündigung der Mietverträge. Um die Kündigungsgefahr abzuwenden, sorgte die Fondsverwaltung für eine Mängelbeseitigung in Ersatzvornahme; bis zu deren Erledigung musste die Fondsgesellschaft allerdings erhebliche Mietminderungen hinnehmen. Die daraus resultierenden Schadensersatzansprüche hat die Fondsgesellschaft gegen den zwischenzeitlich in finanzielle Bedrängnis geratenen Verkäufer gerichtlich geltend gemacht.

¹ inkl. Gebühr/Miete für Tiefgaragen- oder Aussenstellplätze sowie Lager- bzw. Kellerflächen

² ursp. CPM, seit 07/2004 MAM als Generalmieter des Einkaufszentrums.

³ nach Ablauf der mietfreien Zeit

Dabei konnte zumindest ein überwiegender Teil der Mängelbeseitigungskosten für den Fonds wieder zurückgewonnen werden.

Angesichts dieser Situation musste die Fondsverwaltung eine Reihe von Anpassungs- und Restrukturierungsmaßnahmen einleiten, die jedoch erhebliche Spuren in der Ertragsrechnung der Gesellschaft hinterlassen haben:

1. Da wegen der Einstellung des Anteilvertriebs nur etwa 25 % des ursprünglich geplanten Eigenkapitals für den Fonds eingeworben wurden, bestand eine erhebliche Finanzierungslücke. Auf der Gesellschafterversammlung im Jahr 2002 wurde deshalb mit über 90 % Zustimmung der Kommanditisten beschlossen, das fehlende Eigenkapital durch höheres Fremdkapital mit zusätzlichen Sicherheiten, die die BVT stellte, zu ersetzen.

Die BVT hat ihren Kommanditanteil entsprechend auf rund 18 % des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft erhöht und auf ihr zustehende Gebühren verzichtet. Das Bankenkonsortium hat sich im Gegenzug dazu bereit erklärt, das Vorgehen durch verbesserte Zinskonditionen zu unterstützen.

2. Bei Nachverhandlung zum Kino-Mietvertrag wurde gegen Entrichtung einer rätierlichen Ausgleichszahlung von Seiten des Kinobetreibers (die die Einnahmesituation bis 2005 verbessert) und gegen Übergang des beweglichen Inventars in teilweiser Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag einer Flächenverkleinerung und Mietreduzierung zugestimmt.
3. Zur Bereinigung unterschiedlicher Auslegungen des Mietvertrages mit der CPM und zur Herbeiführung eines Haftungsverbundes zum Metro-Konzern gelang es per 1.7.2004, im Einvernehmen mit den finanzierenden Banken, den Mietvertrag mit der CPM durch einen neuen Mietvertrag mit der "Metro Group Asset Management Services GmbH" (MAM) zu ersetzen. Die Laufzeit beider Verträge ist vergleichbar, bei der Miethöhe mußten geringe Zugeständnisse gemacht werden.

Zusätzlich zu den vorher angesprochenen Problemen sind die Mietpreise für Büroflächen in Ludwigshafen - wie in allen deutschen Großstädten - unter Druck geraten. Die Marktentwicklung wurde dadurch verschärft, dass BASF Anfang 2004 außerhalb des Werksgeländes angemietete Flächen in der Größe von 35.000 m² kündigte, dies entspricht rund 13 % des gesamten Büroimmobilienmarktes Ludwigshafen.

Trotz dieser widrigen Umstände ist es BVT im ersten Halbjahr 2004 gelungen, insgesamt 2.500 m² der Leerstandsfläche neu zu marktgerechten Konditionen zu vermieten, so dass das Objekt nahezu voll vermietet ist.

Die geschilderten Anpassungsmaßnahmen (Erhöhung der Fremdfinanzierung einerseits und Reduzierung der Mieteinnahmen insbesondere aus dem Multiplexkino, aber auch aus Einkaufszentrum und Bürovermietung andererseits) haben dazu geführt, dass der Fonds den Kapitaldienst nicht mehr erwirtschaften und Ausschüttungen nicht leisten kann. Deshalb wurde mit dem Bankenkonsortium eine Vereinbarung getroffen mit der Zielsetzung, die Höhe der Fremdverschuldung und den Kapitaldienst so weit zu reduzieren, dass die Fondsliquidität auch in Zukunft gesichert ist.

In Folge des neuen Regionalbahnhofs ist es zu einer erheblichen Erhöhung der Kundenfrequenz gekommen. Die städtebauliche Weiterentwicklung der Umgebung wird diesen positiven Trend verstärken, so dass dann wieder mit Ausschüttungen an die Gesellschafter gerechnet werden kann.

BVT Capital Partners Deutschland

Im Jahre 2001 hat die BVT mit der Capital Partners Deutschland Serie ihr Angebot analog zur BVT US-Capital Partnership Fund-Serie im deutschen Immobiliensektor erweitert und privaten Investoren in Deutschland Zugang zum interessanten Markt für Immobilienprojektentwicklungen ermöglicht.

Die BVT Capital Partners Serie zeichnet sich durch eine möglichst frühzeitige Beteiligung an der Wertschöpfungskette, eine höhere Renditeerwartung, kurze Haltedauer und Kapitalbindung an einer Immobilienprojektentwicklung aus. Während der Laufzeit sind keine Ausschüttungen vorgesehen. Überschüsse werden erst nach Abschluss der Bauphase und dem Verkauf des Objektes an die Investoren ausgezahlt.

Um Bauprojekte an unterschiedlichen Standorten innerhalb Deutschlands im Rahmen der BVT Capital Partners Deutschland Serie realisieren zu können, geht die BVT Gruppe Joint Ventures mit erfahrenen und kompetenten Developmentpartnern ein, wobei besonderes Augenmerk auf die Expertisen in den örtlichen Immobilienmärkten gelegt wird.

Die beiden bisherigen Projekte der BVT Capital Partners Deutschland Serie wurden im Großraum Frankfurt am Main, im Bankenviertel von Frankfurt bzw. in Eschborn, realisiert. Die Bauphase der Projektentwicklungen verlief sowohl in zeitlicher Hinsicht als auch unter Kostenaspekten entsprechend den prospektierten Planungen.

Frankfurt ist aber derzeit, wie alle großen Bürostandorte in Europa, von der allgemein schwierigen Lage auf dem Büroimmobilienmarkt betroffen.

Durch die Umstrukturierung in der deutschen Banken- und Versicherungsindustrie und der damit zurückgegangenen Nachfrage nach Büroflächen kam es speziell in Frankfurt zu gravierenden Mietzinsrückgängen und seit den 50er Jahren nicht mehr gesehenen Leerständen.

Die Vermarktungsmöglichkeiten mit dem Ziel der optimalen Vermietung und dem Verkauf einer Immobilie mit entsprechendem Gewinn sind in schwachen Marktphasen wie der aktuellen deutlich eingeschränkt.



Objektbeschreibung

Beim ersten Projekt der BVT Capital Partners Deutschland Serie handelte es sich um die Entwicklung eines modernen Büro- und Dienstleistungsgebäudes in Eschborn bei Frankfurt am Main.

Die Liegenschaft befindet sich in der Mergenthalerallee 15-21, im Gewerbegebiet Eschborn-Süd.



Gesellschaftsdaten

Fondstyp	Atypisch – Stille Beteiligung (vorbehaltlich der steuerlichen Anerkennung)
Beteiligungsgesellschaft	BVT Capital Partners Deutschland I GmbH
Fondswährung	€
Mindestbeteiligung	250.000 € zzgl. 3 % Agio
Emission	August 2001
Platzierungsstand	Geschlossen; 40 Anleger
Beteiligungslaufzeit Soll	15 Monate
Beteiligungsinvestition	22.132.500 €
Davon Eigenkapital	6.300.000 €
Fremdkapitalstand Soll	15.732.500 €
Fremdkapitalstand Ist ²	0 €
Kaufpreis	vermietungsabhängig, aber Mindestkaufpreis
Verkauf des Objekts	07.08.2003; abschließende Festlegung des Kaufpreises voraussichtlich Februar 2005
Stand der Baumassnahme	Fertig gestellt im Dezember 2002
Stand der Projektentwicklung	Abwicklung der Vermietung bis Mitte 2005
Grundstücksgröße	4.155 m ²
Nettonutzfläche nach GIF ¹	ca. 8.755 m ²
Verlustzuweisung ³ in % inkl. Agio 2002	30,9
2003	40,3

Entwicklung und Perspektive

Das Bürogebäude wurde bereits in der Bauphase im Jahr 2002 verkauft. Die im Kaufvertrag vereinbarten Konditionen ließen ein prospektgemäßes Ergebnis für die Anleger erwarten. Da der endgültige Kaufpreis vom tatsächlich erreichten Vermietungsstand abhängig und nach Abschluss des Kaufvertrages der Mietmarkt im Frankfurter Raum drastisch eingebrochen ist, wird das Ergebnis für die Anleger spürbar hinter dem prospektierten zurückbleiben. Derzeit läuft vertragsgemäß noch die Vermietung des Objektes. Im August 2003 wurden aus einer ersten Kaufpreisrate bereits die Bankverbindlichkeiten der Gesellschaft abgelöst. Die vollständige Abwicklung des Verkaufs wird bis zum 1. Quartal 2005 erwartet. Für 5 Jahre (ab 01.04.2005) wird die veräußernde Projektgesellschaft noch Zwischenmieter einer Mietfläche von ca. 2.800 m² bleiben.

¹ Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

² Tilgung des gesamten Darlehens zum 07.08.2003.

³ Veranlagung bisher nicht endgültig; vorbehaltlich der steuerlichen Anerkennung.

BVT Capital Partners Deutschland II GmbH

Objektbeschreibung

Beim zweiten Projekt der BVT Capital Partners Deutschland Serie handelte es sich um die Entwicklung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsgebäudes in Frankfurt am Main. Die Liegenschaft befindet sich in der Mainzer Landstraße 51, in bester Lage des modernen Bankenviertels der Großstadtmetropole Frankfurt am Main.



Gesellschaftsdaten

Fondstyp	Atypisch – Stille Beteiligung (vorbehaltlich der steuerlichen Anerkennung)
Beteiligungsgesellschaft	BVT Capital Partners Deutschland II GmbH
Fondswährung	€
Mindestbeteiligung	250.000 € zzgl. 3 % Agio
Emission	Februar 2002
Platzierungsstand	Geschlossen, 36 Anleger
Beteiligungslaufzeit Soll	14 Monate
Beteiligungsinvestition	23.602.000 €
Davon Eigenkapital	6.500.000 €
Fremdkapitalstand Soll	17.077.000 €
Fremdkapitalstand Ist	14.474.153 €
Kaufpreis	Von der ursprünglichen Projektentwicklungsgesellschaft wurde das Objekt, bedingt durch die schwierigen Marktgegebenheiten, in ein steuerlich optimiertes, voraussichtlich 5 jähriges Bestandshalte-Modell umgewandelt.
Verkauf des Objekts	voraussichtlich 2010
Stand der Baumassnahme	Fertigstellung bis Mitte 2004
Stand der Projektentwicklung	Derzeit läuft die letzte Vermietung des Objektes, von noch verfügbaren 100 m ²
Grundstücksgröße	ca. 399 m ²
Nettonutzfläche nach GIF ¹	ca. 2.983 m ²
Verlustzuweisung ² in % inkl. Agio 2002	28,2
2003	8,5

[35

Entwicklung und Perspektive

Das Bürogebäude wurde innerhalb des gesetzten Kostenrahmen fertig gestellt. Der Frankfurter Büro-Immobilienmarkt befindet sich z.Zt. in einer denkbar schwierigen Verfassung. Die allgemeine wirtschaftliche Situation in Deutschland, insbesondere aber die Krise des Finanz- und Dienstleistungssektors, haben die Mieten für Spitzenlagen im Frankfurter Bankenviertel auf ein historisch niedriges Niveau gedrückt. Trotz der desolaten Marktsituation gelang es BVT dennoch durch die flexiblen Auteilungsmöglichkeiten in den einzelnen Etagen der Immobilie aktuell 80 Prozent der Fläche zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen zu vermieten. Mit einer Vollvermietung der Immobilie wird zu Jahresbeginn 2005 gerechnet. Die Mietverträge werden grundsätzlich für einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschlossen. Auf dieser Basis ist ein 5 jähriges Bestandshalte-Modell entwickelt worden, das derzeit mit den Investoren gemeinsam umgesetzt wird. Das wirtschaftliche Ergebnis für die Investoren wird sich erst bei Verkauf der Immobilie - aus heutiger Sicht frühestens 2010 - prognostizieren lassen. Nach Branchenberichten wird sich das Mietniveau spätestens ab 2006 wieder verbessern.

¹ Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

² Veranlagung bisher nicht endgültig; vorbehaltlich der steuerlichen Anerkennung.



BVT Unternehmensgruppe
Leopoldstraße 7, 80802 München