



## DIA-FONDS Nr. 01



Kö-Center, Düsseldorf

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).

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.

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	-	1.533,88
Fremdkapital	-	1.134,80
Investitionsvolumen	-	2.668,67
<b>Ausschüttungen (in %)</b>		
Ausschüttungen kumuliert	-	579,74
<b>Steuerliche Ergebnisse (in %)</b>		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	118,13 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	0,25 *
<b>Beteiligung EUR 100.000</b>		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen kumuliert	-	579.740,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	59.065,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	125,00
<b>Kapitalrückfluss kumuliert</b>	-	<b>638.680,00</b>
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		17,8 % p.a.

\* noch keine Betriebsprüfung erfolgt

### Fondsdaten im Überblick

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

## Fondsentwicklung

### Das „Kö-Center“

Düsseldorfer Architekten hatten diese großzügige Anlage mit mehreren Teilen (Pavillons, Hochhaus und Anschlussbebauung an bestehende Häuser, keine Überdachung) entwickelt. Zahlreiche der Einzelhandels-, Büro- und Praxiseinheiten gingen im Teiligentum 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.