

DIA-FONDS Nr. 4

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



Wohnanlage Ludwig-Prandtl-Straße, Göttingen

Fondsentwicklung

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

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

Der Standort der Wohnanlage entwickelte sich insgesamt gut. Einfamilienhausgebiete umschließen ältere Wohnanlagen, wie die des DIA-FONDS Nr. 4. Nach Auslaufen der Preisbindung 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 2007 veräußert.

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 abs. prosp. Zeitraum (TEUR)*	4.493,86	0,00 **
Ausschüttungen in % kumuliert	-	0,00 **
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	-	0,00 **
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	94,65 ****
prosp. Zeitraum	137,00	94,65 ****
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert***	-	0,00 ****
prosp. Zeitraum	0,00	0,00 ****
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	127.380,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	68.500,00	47.325,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	0,00	0,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	195.880,00	47.325,00
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	47.325,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	0,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	47.325,00

* SOLL inkl. Veräußerungsgewinn 1987

** Ausschüttungen wurden zwecks Sanierung zurückgeführt

*** IST inkl. Veräußerungsgewinn 2007

**** Betriebsprüfung bis einschließlich 1987 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2005 eingetreten