

DIVAG Leistungsbilanz 2011

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 2009 2010 2011



Bildnachweise

DIVAG Archiv

Grafik-Studio Krüger (9)

©Bernd Sterzl/pixelio.de (S.12)

©N.Schmitz/pixelio.de (S.60)

©Andreas Morlok/pixelio.de (S.98)

©istockphoto (S.100)



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die DIVAG-Gruppe im Überblick	4
Die DIVAG-Gruppe 1969-2011	8
- Die abgeschlossenen Fonds	8
- Die laufenden Fonds	10
Die Schiffe	12
- Der Markt	13
- Die abgeschlossenen Fonds	26
- Die laufenden Fonds	56
Die Immobilien im Inland	60
- Der Markt	61
- Die abgeschlossenen Fonds	67
- Die laufenden Fonds	83
Die Immobilien im Ausland	92
- Die abgeschlossenen Fonds	92
Die Private Equity Investitionen	96
- Die abgeschlossenen Fonds	96
Das Testat	101



Die DIVAG-Gruppe im Überblick

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

„Geschlossener Fonds – Dinosaurier oder Phönix?“
So die Überschrift eines Autorenbeitrages von Werner Rohmert im „Scope-Jahrbuch geschlossene Fonds 2011/2012“.

Wie Phönix aus der Asche haben sich die geschlossenen Fonds in 2011 gegenüber 2010 nicht erholt. Angesichts eines gegenüber 2010 nahezu unverändert platzierten Eigenkapitals in Höhe von ca. EUR 5,85 Mrd. haben sie sich aber gut behauptet.

Die Krise im Bereich der geschlossenen Fonds insgesamt ist auch 2011 noch nicht zu ihrem Abschluss gekommen. Die wichtigsten Asset-Klassen haben sich unterschiedlich entwickelt: Im Vergleich der Jahre 2011/2010 konnte erneut (wie schon im Vergleich 2010/2009) die Asset-Klasse Immobilienfonds Deutschland den deutlichsten Anstieg des platzierten Eigenkapitals (+38 %) verzeichnen.

Bei den Immobilienfonds Ausland ist das platzierte Eigenkapital um 10 % angestiegen. Nochmals deutlich eingebrochen mit -49 % sind hingegen die Schiffsfonds und auch die Flugzeugfonds mit einem Rückgang um -48 %. Auffallend ist, dass sich der Anteil des durch institutionelle Investoren gezeichneten Eigenkapitals im Vergleich der Jahre 2011 zu 2010 um etwa 67 % gesteigert hat.

Ausblick 2012/2013:

Die Finanzkrise hinterlässt auch in 2012 deutliche Spuren und es steht zu befürchten, dass auch in 2013 eine „Rückkehr zur Normalität“ noch nicht zu erwarten ist.

Bezogen auf den Bereich der geschlossenen Fonds wirkt sich zudem die Unsicherheit aus den regulatorischen Vorgaben der AIFM-Richtlinie bzw. des Entwurfes des Kapitalanlagengesetzbuches erschwerend aus. Noch gilt es, die endgültigen Regelungen abzuwarten. In 2012 wird es voraussichtlich, bedingt durch eine unsichere Finanzsituation, regulatorische Unklarheiten und unklare Perspektiven zu einem nochmaligen Rückgang des platzierten Eigenkapitals kommen.

Nach bislang veröffentlichten Quartalszahlen des VGF beträgt das Platzierungsergebnis für die ersten beiden Quartale 2012 insgesamt ca. EUR 1,7 Mrd.



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 möglichst zu einem positiven Ergebnis zu führen. Dass dies nicht immer realisierbar 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 Möglichkeit bietet, eine attraktive Rendite für die Anleger durch die Veräußerung zu generieren oder – in schwierigen Fällen – überhaupt erst einen Verkauf zu ermöglichen.

Insgesamt somit schwierige Rahmenbedingungen zur Initiierung und Platzierung von geschlossenen Fonds.

Umso wichtiger ist es, das Bestandsgeschäft im Interesse der Anleger professionell und aktiv zu managen.

Die DIVAG-Gruppe hat in 2012 ihren Einzelhandelsfonds DIA Fonds 27 KiK TEDi I. GmbH & Co. KG geschlossen. Aktuell befinden sich keine neuen Fonds für 2012 in der Konzeptionierung.

Mit allen Unsicherheiten und Unwägbarkeiten im Hinblick auf die Vorgaben der Regulierung befinden sich für 2013 neue Produkt-Strukturen in der Vorprüfung. Unverändert gilt unser Leitmotiv: „Kein Geschäft um jeden Preis!“

Düsseldorf, im Oktober 2012


Gerd Mangels


Roland Hardy

DIVAG Deutsche Investitions- und Vermögens-Treuhand Aktiengesellschaft Management

Gesellschafter: Familien Engler, May, Düsseldorf
Vorstand: Gerd Mangels
Grundkapital: EUR 661.000

DIKO

DIVAG Konzept+Planung GmbH

Akquisition und Konzeption von Beteiligungsangeboten

Aufgaben rund um den Bau

Geschäftsführung:

Gerd Mangels

Gesellschafter:

Familien Engler, May, Düsseldorf

Stammkapital:

EUR 100.000

DIFO

DIVAG Fonds+Kapital GmbH

Vertrieb von Beteiligungsprodukten

Geschäftsführung:

Gerd Mangels

Gesellschafter:

DIKO

Stammkapital:

EUR 26.000

IBA

Investitions-, Beteiligungs- und Anlagenmanagement GmbH

Anlegerbetreuung
Objektmanagement

Geschäftsführung:

Roland Hardy

Gesellschafter:

Engler Beteiligungs-GmbH

Stammkapital:

EUR 26.000

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: 43 Jahre NAVI-FONDS

Die DIVAG-Gruppe war 1968/1969 erster Anbieter von Schiffsbeteiligungen. Ihre Unternehmen initiierten bis 2011 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 rund EUR 1,2 Mrd.

Zum aktiven Beteiligungsmanagement gehört auch die Veräußerung von Investitionsobjekten – wenn die Preise stimmen. 56 der 58 Schiffe sind verkauft.



Die DIVAG-Gruppe im Überblick

Immobilienfonds – 45 Jahre DIA-FONDS – 42 Jahre GEA-FONDS (Auslandsinvestitionen)

- 22 Immobilienfonds der Unternehmensgruppe haben seit 1967 in 43 Immobilien investiert. EUR 188 Mio. Eigenkapital finanzierten ein Investitionsvolumen von EUR 467 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 ausländische Grundstücksentwicklungen angelegt und die Finanzierung einer umfangreichen touristischen Infrastruktur mit 2.000 Hotel- und Appartementbetten ermöglicht.

Die DIVAG-Gruppe in Zahlen

Eigenkapital	10 Mio. Euro
Handelsregister	HRB 2465, Amtsgericht Düsseldorf
Mitarbeiter	8
Sitz der Gesellschaft	Immermannstraße 15 40210 Düsseldorf www.divag.de info@divag.de
Gesellschafter	Familien Engler und May, Düsseldorf

Private Equity

Als Alternative zu Schiffahrts- 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.

Anteils-Vermittlung

Es kommt immer wieder zu Veränderungen in den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des einzelnen Investors. Daraus resultiert der Wunsch, sich von Beteiligungen, auch vor Ablauf der eigentlichen Beteiligungsdauer, zu trennen. Die DIVAG-Gruppe ist hierbei unterstützend tätig.

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.

Das Geschäftsjahr 2011

Im Geschäftsjahr 2011 stand neben der Betreuung der laufenden Fonds die Platzierung der DIA Fonds 27 KiK TEDi I. GmbH & Co. KG im Vordergrund.

Prämissen bei der Darstellung aller bislang aufgelegten 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 ein Steuersatz von 50 % bis 31.12.2004 und ab dem 01.01.2005 ein Steuersatz von 44,31 % unterstellt. Nur in Fällen eines begünstigten Steuersatzes wurde für laufende Einkünfte ein Steuersatz von 30 % unterstellt (§ 34c EStG) und Veräußerungsgewinne wurden, soweit steuerrechtlich möglich, bis 1998 mit 23 % kalkuliert (§ 16 EStG i.V.m. § 34c EStG).

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

 - Methode Interner Zinsfuß (IRR): Der IRR ist eine finanzmathematische Methode zur Ermittlung des in einem Investment rechnerisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der Höhe und des Zahlungszeitpunktes von Zu- und Abflüssen. **Der auf diese Weise ermittelte IRR einer Vermögensanlage ist nicht vergleichbar mit der Rendite anderer Kapitalanlagen, bei denen keine Änderung des gebundenen Kapitals stattfindet (z. B. festverzinsliche Wertpapiere) oder bei denen gegenüber der betrachteten Vermögensanlage abweichende Zahlungen in der Höhe und/oder dem Zahlungszeitpunkt vorliegen.**
- Die rechnerische Basis bei der Methode des Internen Zinsfußes ist das nach Abzug der Rückflüsse (Auszahlungen) jeweils noch gebundene Eigenkapital des Anlegers und nicht die nominale Beteiligungssumme.
- Die Leistungsbilanz 2011 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 01.01.2011, zum 31.12.2011 und das daraus resultierende Liquiditätsergebnis dargestellt;
 - die Ausschüttung für das Jahr 2011 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 €
abgeschlossene NAVI-Fonds			
NAVI-Fonds 1	1969	4 Mehrzweckfrachter	6.570.101
NAVI-Fonds 2	1969	1 Massengutfrachter & 1 Mehrzweckfrachter	5.624.211
NAVI-Fonds 3	1970	1 Massengutfrachter, 4 Spezialschiffe & 2 Roll-on/Roll-off-Schiffe	8.182.888
NAVI-Fonds 4	1970	2 Containerschiffe & 3 Mehrzweckfrachter	8.947.608
NAVI-Fonds 5	1970	2 Containerschiffe & 1 LPG-Gastanker	4.345.981
NAVI-Fonds 6	1978	1 Massengutfrachter	3.596.938
NAVI-Fonds 7	1978	1 Massengutfrachter	2.800.000
NAVI-Fonds 8	1979	4 Containerschiffe	15.543.273
NAVI-Fonds 9	1979	1 Roll-on/Roll-off-Schiff	6.920.442
NAVI-Fonds 10	1979	1 Containerschiff	5.401.799
NAVI-Fonds 11	1980	5 Containerschiffe	7.549.225
NAVI-Fonds 12	1980	2 Containerschiffe	17.444.810
NAVI-Fonds 14	1980	1 Container/Bulker	8.131.317
NAVI-Fonds 15	1981	1 LNG-Carrier	51.129.190
NAVI-Fonds 16	1982	1 Containerschiff	14.480.250
NAVI-Fonds 17	1983	2 Versorgerschiffe/Schlepper	3.730.000
NAVI-Fonds 18	1983	1 OBO-Carrier	19.659.173
NAVI-Fonds 19	1983	1 Containerschiff	6.640.000
NAVI-Fonds 20	1984	1 Containerschiff	7.886.677
NAVI-Fonds 21	1984	1 Barges-Containerschiff	12.710.000
NAVI-Fonds 22a	1984	1 Containerschiff	5.290.000
NAVI-Fonds 22b	1984	1 Containerschiff	10.200.273
NAVI-Fonds 23	1984	1 Mehrzweck-Containerschiff	6.651.907
NAVI-Fonds 25	1985	1 Mehrzweck-Containerschiff	5.505.548
NAVI-Fonds 26	1985	1 Spezial-Rhein-See-Schiff	3.118.880
NAVI-Fonds 30	1987	1 Multigrade OBO-Carrier	14.265.043
NAVI-Fonds 31	1998	1 Aframax-Öltanker	20.871.446
NAVI-Fonds 32	2003/2004	1 Massengutfrachter (Tranchen 2003 - 2005)	8.086.127
NAVI-Fonds 34	2005	2 Massengutfrachter	6.143.000
NAVI-Fonds 35	2007/2008	1 Massengutfrachter	7.565.000
abgeschlossene DIA-Fonds			
DIA-Fonds 01	1969	1 Einkaufs- und Bürozentrum	1.533.876
DIA-Fonds 1	1972	1 Wohnanlage	911.633
DIA-Fonds 3	1974	1 Kurklinik	3.289.652
DIA-Fonds 4	1977	1 Kaufhaus & 1 Wohnanlage	3.527.914
DIA-Fonds 5	1978	1 Kongresshotel	3.527.914
DIA-Fonds 6	1979	1 Wohn- und Geschäftshaus	2.709.847
DIA-Fonds 8	1976	1 Fachklinik	4.225.572
DIA-Fonds 9	1979	1 Altenheim/Pflegeheim***	
DIA-Fonds 10	1992	1 Fachklinik	10.997.888
DIA-Fonds 16	1994/1996	1 Büro- und Geschäftszentrum	14.734.409
DIA-Fonds 17	1994	1 Fachklinik	11.596.100
DIA-Fonds 19	1995	1 Fachklinik	14.536.539
DIA-Fonds 20	1995	1 Fachklinik	13.917.365
DIA-Fonds 24	1996	1 Fachklinik	13.073.733
GEA-Fonds			
GEA 1	1970	1 Hotel- und Appartementanlage, Spanien	20.451.680
GEA 2	1971	1 Hotel- und Appartementanlage, Spanien	15.338.756
GEA 3	1974	1 Hotel- und Appartementanlage, Spanien	1.730.723
HIB	1975	1 Hotel- und Appartementanlage, Spanien	7.413.732
Private Equity			
Hofgeismar I	1975	1 Gießereibetrieb	3.732.431
Hofgeismar II	1977	1 Gießereibetrieb	2.827.444
Hofgeismar III	1979	1 Gießereibetrieb	3.942.060
MFP	1977	Finanzierung eines Musikfilms	270.985
IBA	1975	Erwerb und Lizenzierung von Patenten	3.942.060

*nicht prospektiert **bezogen auf die nominelle Kommanditeinlage ***Eigentümergeinschaft

1969-2011

Investitionsvolumen in €	kumulierte steuerliche Ergebnisse in %				Ausschüttungen in %		Kapitalrückfluss in %**
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist
18.940.296	175,40	188,68	0,00	93,83	69,80	16,75	86,07
13.321.169	182,85	159,70	0,00	68,42	29,71	14,80	78,91
18.808.640	93,70	131,40	0,00	83,13	48,00	61,50	106,18
21.322.660	144,59	162,81	0,00	163,51	46,62	111,65	153,20
11.158.721	136,92	157,62	32,92	150,04	9,99	97,50	139,45
11.563.055	313,00	322,96	0,00	230,16	0,00	45,00	147,61
15.783.372	367,00	449,34	0,00	336,09	0,00	20,00	167,21
98.018.846	299,00	360,32	0,00	345,19	5,50	88,55	188,56
45.429.710	222,40	215,20	33,05	224,13	9,07	127,61	179,22
18.178.983	150,40	164,97	192,47	432,47	*	527,00	467,55
43.626.360	205,70	353,70	46,00	202,40	25,00	0,00	130,26
52.793.102	288,10	376,15	581,12	325,01	*	105,32	178,93
25.053.441	209,60	233,61	356,41	165,57	197,39	47,00	100,56
184.065.080							
39.395.040	224,40	347,54	249,67	33,50	175,71	0,00	158,00
22.430.000	205,50	524,09	51,90	65,86	32,00	39,35	286,24
55.219.523	238,98	245,80	211,47	182,30	74,95	34,27	112,65
43.450.000	288,70	384,28	229,30	37,80	115,90	1,58	174,82
21.650.838	231,70	265,98	218,24	147,83	122,97	0,00	96,89
52.503.847	278,90	366,21	237,20	170,57	142,10	11,45	155,32
33.578.246	329,40	391,70	441,60	322,13	200,30	58,93	169,81
33.508.792	*	325,35	*	191,08	*	35,35	117,96
18.411.621	146,00	196,03	0,00	222,23	7,75	101,50	147,66
16.769.862	167,00	325,03	0,00	495,89	0,00	217,25	258,56
8.739.512	151,87	172,92	23,30	76,27	31,00	31,80	100,54
27.681.680	143,02	153,87	26,13	127,52	36,00	89,21	136,62
39.863.989	104,12	100,03	41,00	72,64	62,69	92,69	112,67
21.132.451	45,27	74,62	1,32	151,48	32,00	181,80	150,09
32.971.970	0,00	0,00	1,00	1,92	25,00	241,25	240,40
18.344.444	0,00	0,00	0,39	0,30	8,00	196,42	196,29
2.668.673	*	118,13	*	0,25	*	579,74	638,68
4.671.674	*	215,49	*	65,64	*	12,00	86,86
5.919.737	*	155,16	*	153,03	*	244,50	245,57
7.478.728	137,00	94,65	0,00	0,00	*	0,00	47,33
8.556.725	120,00	97,61	0,00	97,10	*	197,70	197,96
5.182.864	100,00	98,18	0,00	20,42	140,34	101,50	140,38
12.040.920	150,00	99,35	0,00	327,36	0,00	338,55	276,18
27.614.875	105,00	105,95	145,30	20,84	84,00	83,92	127,16
38.417.910	105,00	109,36	0,00	0,00	57,50	0,00	54,68
25.554.368	105,00	104,78	60,10	1,02	63,75	0,00	51,94
33.658.856	105,00	104,76	0,40	0,00	28,00	0,00	52,38
37.464.146	105,00	104,89	123,90	105,99	94,25	217,00	221,20
32.937.423	104,60	105,45	24,70	4,20	56,00	1,50	52,33
20.451.680	229,50	35,03	144,50	17,05	147,25	33,38	66,31
15.338.756	*	77,53	*	12,06	*	26,60	59,32
1.730.723	*	130,92	*	176,14	*	460,24	437,42
7.413.732	*	136,39	*	180,48	*	462,37	440,11
11.411.414	183,32	244,20	89,18	0,00	85,00	0,00	122,10
3.369.413	190,00	247,60	8,00	0,00	66,00	0,00	123,80
8.210.836	170,70	134,23	0,00	26,27	0,00	0,00	53,98
901.264	193,00	385,40	0,00	33,70	0,00	0,00	175,85
8.210.836	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 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	3.335.375	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 18	1994	1 Fachklinik	14.767.643	34.920.341
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
DIA-Fonds 27	2010/2011	10 Fachmärkte und 4 Fachmarktkombinationen	311.000	11.521.200

*nicht prospektiert **bezogen auf die nominelle Kommanditeinlage

1969-2011

kumulierte steuerliche Verluste		Ergebnisse in % Gewinne		Tilgung in %		Liquiditätsreserve 2011 in €		Ausschüttungen in %		Kapitalrückfluss in %**
Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	
42,64	51,54	2,05	6,47	65,91	66,01	463.484	947.000	63,00	16,00	38,02
0,00	0,00	0,80	0,78	28,57	40,71	707.378	-150.000	32,00	16,00	15,65
105,00	104,50	174,20	0,00	40,78	50,73	*	-43.282	98,00	0,00	52,25
105,00	104,90	102,10	52,63	78,85	83,35	7.447.715	1.389.100	84,00	31,85	58,63
105,00	104,92	155,10	104,80	38,73	38,14	*	4.553.353	130,50	70,00	80,32
105,00	104,83	106,80	95,66	42,93	43,69	1.412.549	1.820.459	100,00	83,00	91,18
105,00	101,96	131,00	93,09	34,80	30,34	2.540.296	1.033.396	107,00	89,00	96,52
105,00	104,89	111,50	0,00	34,80	26,89	1.310.188	60.600	107,00	5,00	57,45
105,00	104,82	101,90	53,81	34,43	35,46	1.253.639	1.497.464	102,00	52,00	79,84
1,10	-5,94	0,00	1,30	4,45	3,67	922.007	497.797	6,00	6,00	2,79



Die Schiffe



Der Markt

Schifffahrtsmärkte im Jahr 2011 und im ersten Halbjahr 2012

In den einzelnen Schiffsklassen zeigten sich unterschiedlich deutliche Beeinträchtigungen insbesondere durch den starken Zuwachs an Neu-Bau-Tonnage. Hinzu kommen noch nicht abschließend übersehbare Konsequenzen auf Grund der jüngsten Verwerfungen der Finanzmärkte.





Der Markt

Schifffahrtsbranche auf Erholungskurs?

Containerschiffe

Die Chartermärkte der Containerschifffahrt haben sich bis zum Ende des 1. Quartals 2011 kontinuierlich verbessert. Während des 2. Quartals 2011 kam es zu einer Seitwärtsbewegung, und daran anschließend zu einem kontinuierlichen Ratenverfall, wobei die Raten zum Ende hin deutlich unter Druck standen. Einhergehend damit ist der Anteil der Auflieger von 1 % im Juli 2011 auf 3 % im Juli 2012 angestiegen.

Bulkcarrier

- Nach einem Wachstum von 13 % im Jahre 2010 haben die Massengutmärkte 2011 um weitere 6,4 % zugelegt. Dabei waren Eisenerzverkehre mengenmäßig wieder die treibenden Kräfte.
- Die Charraten standen angesichts des deutlichen Tonnagezuwachses jedoch zunehmend unter Druck und gaben seit der zweiten Jahreshälfte 2010 deutlich nach.
- Für 2012 wird sich die Lücke zwischen Ladungszuwächsen und Tonnageablieferungen noch weiter öffnen.

Tanker

- Die weltweite Ölnachfrage ist im Jahre 2011 um ca. 0,9 % gegenüber dem Vorjahr auf 88,9 Mio. Barrel/Tag angestiegen.
- Dabei standen die Tankermärkte das ganze Jahr 2011 durch Neubauablieferungen unter Druck.
- Der Rohölpreis ist ab dem 2. Quartal 2011 zumeist über der USD 100 Marke/Barrel gewesen.

Weltwirtschaft 2011

Die konjunkturelle Erholung der Weltwirtschaft ist im Jahr 2011 ins Stocken geraten. Nach dem sehr kräftigen Zuwachs von 5,3 % im Jahr 2010 ist die Weltproduktion im ablaufenden Jahr 2011 nur noch um 3,9 % gestiegen. Im ersten Halbjahr 2011 erhöhte sich das weltweite Bruttoinlandsprodukt nur verhalten. Verantwortlich hierfür waren allerdings zu einem Teil auch temporäre Faktoren. So wirkte der kräftige Anstieg der Rohölpreise infolge der politischen Umbrüche in den arabischen Ländern belastend, und die Folgen des Erdbebens in Japan beeinträchtigten die Produktion nicht nur dort spürbar. Ab der Jahresmitte belasteten dann zusätzlich die Staatsfinanzierungskrisen in den USA und in Europa in zunehmendem Maße die Weltkonjunktur. Mit Abklingen dieser Faktoren – die Preise von Erdöl und anderen Rohstoffen gaben nach der Jahresmitte zum Teil deutlich nach, und die Produktionsengpässe in Japan wurden zügig überwunden – legte die Weltproduktion insbesondere getrieben von China und den asiatischen Schwellenländern im dritten Quartal mit einer laufenden Jahresrate von deutlich über 4 % wieder recht kräftig zu.

Die Experten des Internationalen Währungsfonds (IWF)¹ prognostizieren in ihrem aktuellen, Mitte Oktober 2012 veröffentlichten Ausblick, dass sich das Wachstum der Weltwirtschaft auch in den nächsten Jahren weiter fortsetzt. Für das Jahr 2012 erwartet der IWF in seiner aktuellen Prognose ein Wachstum von 3,3 % und für 2013 von 3,6 % gegenüber dem Vorjahr.

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

BIP-Wachstum ausgewählter Regionen/Länder in % gegenüber dem Vorjahr und des Welthandels sowie Prognose für 2012 und 2013

	USA	Euro-Länder	Japan	Mittel-/Osteuropa	Latein-amerika	China	Indien	Welt gesamt	Welthandel
2004	3,6%	2,1%	2,7%	6,9%	6,1%	10,1%	7,9%	4,9%	10,8%
2005	2,9%	1,6%	1,9%	6,1%	4,7%	10,4%	9,1%	4,5%	7,7%
2006	2,8%	2,8%	2,4%	6,7%	5,5%	11,6%	9,8%	5,1%	8,7%
2007	2,1%	2,7%	2,3%	5,5%	5,7%	13,0%	9,4%	5,2%	7,5%
2008	0,0%	0,5%	-1,2%	3,0%	4,3%	9,6%	6,5%	2,8%	2,7%
2009	-3,5%	-4,3%	-6,3%	-3,6%	-1,7%	9,2%	6,8%	-0,7%	-10,7%
2010	2,4%	2,0%	4,5%	4,5%	6,2%	10,4%	10,1%	5,1%	12,6%
2011	1,8%	1,4%	-0,8%	5,3%	4,5%	9,2%	6,8%	3,8%	5,8%
2012 (Prognose)	2,2%	-0,4%	2,0%	2,0%	3,2%	7,8%	4,9%	3,3%	3,2%
2013 (Prognose)	2,1%	0,2%	1,2%	2,6%	3,9%	8,2%	6,0%	3,6%	4,5%

Quelle: Internationaler Währungsfonds (IWF), World Economic Outlook, Update vom 09.10.2012 (für 2010-2013), New York, verschiedene frühere Ausgaben; Dipl.-Wirtsch. Ing. Michael Niefünd, Elsfleth.

¹Internationaler Währungsfonds (IWF), New York: World Economic Outlook, Update vom 09.10.2012

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 unmittelbar die weltweite Industrieproduktion, da sie den Transport von Rohstoffen, Halbfertigprodukten und fertigen Industrieerzeugnissen antreibt.

Von der Krisensituation mit einem schrumpfenden Weltwirtschaftswachstum war besonders der Welthandel betroffen: Der Welthandel hat sich von dem fast 11 %igen Rückgang im Jahre 2009 mit einem kräftigen Wachstum von fast 13 % im Jahre 2010 schnell erholt. Im darauffolgenden Jahr 2011 verlangsamte sich das Wachstumstempo jedoch auf 5,9 % gegenüber dem Vorjahr.

Nach dem aktuell veröffentlichten, wirtschaftlichen Ausblick des IWF wird damit gerechnet, dass sich die weltwirtschaftliche Verfassung weiter stabilisieren wird. Laut Prognose soll das Welthandelwachstum für 2012 (gegenüber 2011) 3,2 % und für 2013 (gegenüber 2012) 4,5 % betragen.

So wurden im Jahr 2010 weltweit ca. 8,59 und 2011 über 8,94 Milliarden Tonnen Güter über See befördert. Das entspricht für 2011 einem Wachstum von 4,1 %. Für das Jahr 2012 rechnet Clarkson Research

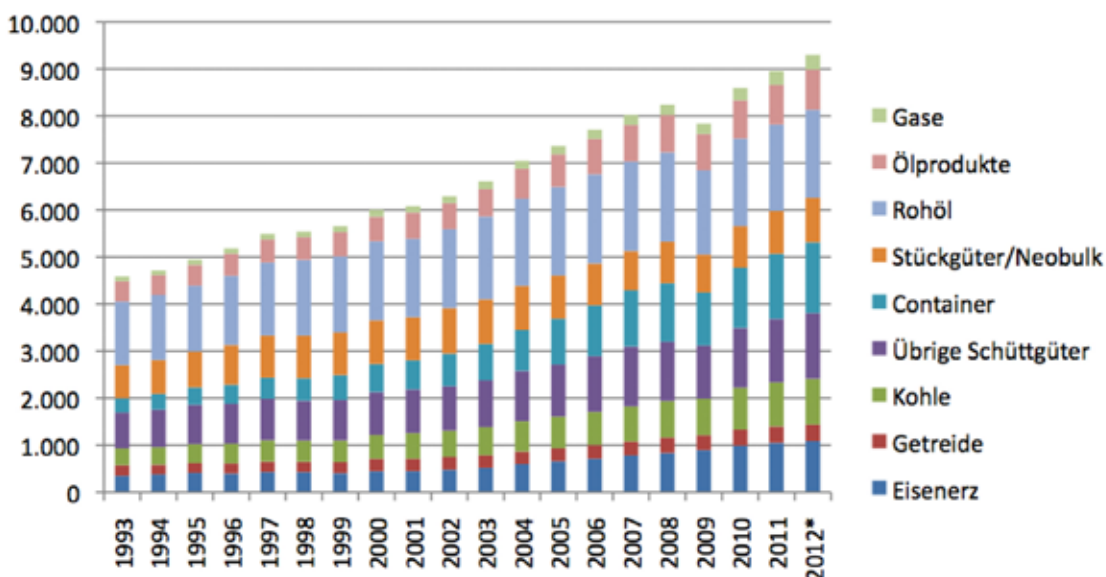
mit rund 9,3 Milliarden Tonnen Güter. Unter der Annahme dieser vorläufigen Zahlen wird das Seetransportvolumen für alle Güter 2012 um ca. 3,9 % gegenüber dem Vorjahr ansteigen.

Auf einzelne Produktgruppen entfallen folgende Volumina:

- ☒ Rohöl nimmt 2011 mit 1,84 Milliarden Tonnen den größten Teil in Anspruch. Zusammen mit Ölprodukten aus den Raffinerien entfielen über 2,67 Milliarden Tonnen auf in Tankern befördertes Rohöl und Ölprodukte.
- ☒ Eisenerze, Kohle und Getreide sind die drei bedeutendsten trockenen Massengüter. 2011 wurden davon über 2,33 Milliarden Tonnen über See transportiert. Hinzu kamen weitere 1,35 Milliarden Tonnen an sonstigen Massengütern, die zumeist in kleineren Bulkern befördert wurden.
- ☒ Containerisiertes und nicht containerisiertes Stückgut (inklusive „NeoBulk“) bilden mit insgesamt fast 2,08 Milliarden Tonnen die dritte große Gütergruppe. Sie werden in Containerschiffen und Mehrzweckfrachtern aller Art befördert.

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

Seehandelsvolumen 1993-2011 und Prognose 2012 in Mio. Tonnen



Quelle: Clarkson Research Services: Shipping Review & Outlook, Frühjahr 2012; Dipl.-Wirtsch.-Ing. Michael Niefünd, Elsfleth; *2012 als Prognose

Der Markt

CONTAINERVERKEHR

Wieder auf Wachstumskurs

Nachdem der Weltcontainerumschlag im Jahre 2007 mit ca. 12,1 % zum sechsten Mal hintereinander zweistellig gewachsen war, gab es 2008 infolge der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise und deren Auswirkungen auf die Realwirtschaft nur ein Wachstum von 3,5 % auf ca. 496 Mio. TEU. Im Jahre 2009 wurden dagegen nur 448 Mio. TEU in den Häfen umgeschlagen. Das sind rd. 48 Mio. TEU weniger und entspricht einem Rückgang von 9,7 %. Im Jahre 2010 wurde dieser Einbruch bereits mit 507 Mio. TEU deutlich korrigiert. Die Wachstumsrate lag bei 13,2 %. Im Jahre 2011 wurden mit 543 Mio. TEU rund 7,1 % mehr in den Häfen gegenüber dem Vorjahr umgeschlagen.

Für 2012 und 2013 rechnet Clarkson mit einem weiteren Wachstum im Containerumschlag von 6,3 % bzw. 8,7 % p.a. auf dann 627 Mio. TEU im Jahre 2013. Damit scheint der Containerumschlag wieder auf dem alten Wachstumspfad zu sein.

Die Charrerraten sind seit Jahresmitte 2011 unter starken Abwärtsdruck geraten.

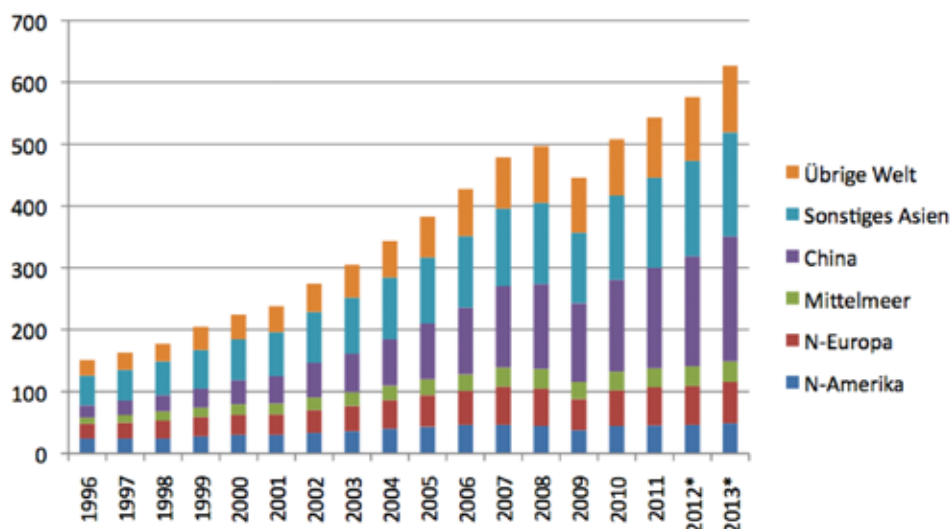
Die Entwicklung des Gesamtchartermarktes seit 2008 kann anhand eines Indexes nachvollzogen wer-

den. So befand sich der Containerschiff-Charter-Index nach Howe Robinson, der die Entwicklung der Charrerraten des gesamten Chartermarktes als Index abbildet, zum Jahresbeginn 2008 mit 1.339 Indexpunkten insgesamt in einer relativ guten Verfassung. Allerdings deuteten die Vorzeichen aufgrund der zu erwartenden neuen Tonnage nach unten und alle Segmente standen unter einem dauernden Abwärtsdruck, der bis Mitte September 2008 (Zusammenbruch des Finanzmarktes) spürbar zunahm.

Zu Beginn der Weltwirtschaftskrise (Ende des dritten Quartals 2008) lag der Index bei 961 Punkten. Dies entspricht einem Rückgang um 28,2 % innerhalb von 9 Monaten. Ende 2009 erreichte er seinen absoluten Tiefpunkt mit 330 Punkten. Es folgte eine kontinuierliche Erholung des Indexes bis auf 735 Punkte, was einen Anstieg von 123 % in zehn Monaten bedeutete.

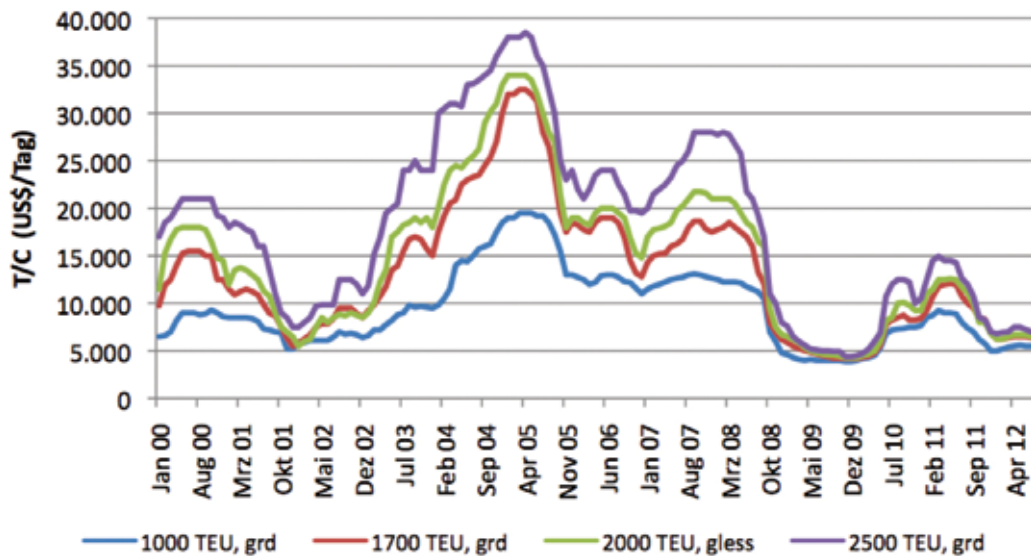
Per Mitte April 2011 ist der Index auf 909 Punkte weiter angestiegen. Seit Mitte des Jahres ist der Index aufgrund eines sich erneut aufbauenden Überangebotes bei der Großtonnage wieder kontinuierlich gefallen. Mitte August 2012 liegt er bei 480 Indexpunkten.

Weltcontainerumschlag nach Regionen 1996-2011, Prognose bis 2013



Quelle: Daten basierend auf Clarksons Research Services Ltd. „Container Intelligence Monthly 08/2012“, London, sowie verschiedene frühere Jahrgänge; eigene Recherche; * 2012/2013 (Prognose)

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



Quelle: Clarkson Research Services Ltd. „Shipping Intelligence Network“ (SIN), London, eigene Darstellung.

Den Wandel der Marktlage kann man auch anhand der aufliegenden Schiffe ablesen. Per 07.01.2010 zählte Lloyd's Marine Intelligence Unit 587 inaktive Containerschiffe² mit 1,23 Mio. TEU Kapazität. Das entsprach deren Berechnungen nach ca. 9,5 % der Stellplatzkapazität. Im Vergleich dazu gab es im Oktober 2010 nur noch 191 überwiegend kleinere Auflieger mit 198.200 TEU Stellplatzkapazität. Die Anzahl der Auflieger nahm in der ersten Jahreshälfte 2011 kontinuierlich ab und erreichte im Juni 2011 mit 164 inaktiven Schiffen bei einer Stellplatzkapazität von knapp 145.000 TEU – das entspricht 1 % – den zwischenzeitlichen Tiefststand. Anschließend verdoppelte sich bis Dezember 2011 die aufgelegte Tonnage. Per Anfang Juli 2012 ist die Anzahl der beschäftigungslosen Containerschiffe auf 482.700 TEU, entsprechend 3,0 % der Stellplatzkapazität, angestiegen.

Auftragsbestände und Marktaussichten

Im Laufe des Jahres 2011 wurden 190 Containerschiffe mit 1,21 Mio. TEU Kapazität von den Werften abgeliefert. Damit ist die TEU-Kapazität um 8,0 % gewachsen. Im gleichen Zeitraum wurden 58 alte Containerschiffe mit knapp 76.900 TEU verschrotet, darunter 55 Schiffe bis 3.000 TEU Kapazität.

Zum Jahresende 2011 hatte die Containerschiffsflotte von 5.093 Einheiten eine Kapazität von ca. 15,3 Mio. TEU. Der Auftragsbestand für Ablieferungen bis Ende 2014 lag bei 4,30 Mio. TEU. Dies entspricht 28,1 % der fahrenden Tonnage. Mit rund 94,5 % konzentrieren sich die Aufträge auf Containerschiffe mit einer Kapazität über 3.000 TEU.

Insbesondere in den Jahren 2012/2013 und darüber hinaus ist von einer massiven Ablieferungswelle an Großcontainerschiffen auszugehen. Die Linienreeder haben ab der zweiten Jahreshälfte 2010 Neubaufträge für Großcontainerschiffe vergeben, nachdem der Neubaumarkt seit dem Ausbruch der Finanz- und Weltwirtschaftskrise im September 2008 über alle Größensegmente hinweg nahezu vollständig zum Erliegen gekommen war.

Ausblick: Das Angebot an Großtonnage (+8.000 TEU) wird bis Ende 2014 um insgesamt 83 %, und damit jeweils über dem Containerumschlag wachsen. Dagegen liegen die geplanten Ablieferungen von Tonnage bis 5.100 TEU in den nächsten zweieinhalb Jahren bei insgesamt nur 5,5 %, so dass hier die Marktbalance schneller kommen sollte.

²Erfasst werden hierbei von Lloyds diejenigen Schiffe, für die während der letzten 20 Tage keine Schiffsbewegung durch deren Agenten gemeldet wurde.



Der Markt

BULKERMARKT

Kräftiger Ladungsmarkt; ein Schwall an neuer Tonnage lässt die Raten in 2011 und im 1. Halbjahr 2012 weiterhin im Keller.

Der Massengutmarkt³ weist ein langfristig moderates Wachstum auf. Die Distanzen zwischen den Erzeuger- und Verbraucherregionen werden über See in kostengünstigen Massengutschiffen⁴, 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 per Anfang Juli 2012 über zwei Fünftel (43,0 %) der Welthandelsflotte aus Bulkern.

Entwicklung der einzelnen Güter-Gruppen:

Verschiffungen von **Eisenerz** stiegen – aufgrund der positiven weltwirtschaftlichen Erholung – in 2011 um weitere 5,9 % (10,5 % in Vorjahr) auf 1.051 Mio. Tonnen. Die chinesischen Importe sind dabei überproportional um 10,4 % auf 665,4 Mio. Tonnen gestiegen. Für das laufende Jahr 2012 wird mit 1.101 Mio. Tonnen Eisenerzverladungen gerechnet (4,8 %). Dabei werden die chinesischen Eisenerzimporte um weitere 6,7 % wachsen. Chinas Stahlproduktion erhöhte sich in 2011 um 9,2 % auf über 684 Mio. Tonnen. Damit stellt China 46,0 % der globalen Stahlproduktion her!

Die Verschiffungen von **Kohle** wuchsen 2011 um 5,0 % gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleich dazu lag das Wachstum 2010 sogar bei insgesamt 15,6 %. Dabei gingen die für die Stahlgewinnung eingesetzten

Kokskohleverladungen 2011 sogar um 5,1 % zurück, nachdem sie 2010 um 25,0 % angestiegen waren; die zur Energiegewinnung eingesetzten Kesselkohleverladungen wuchsen 2011 um 8,6 %. Für das laufende Jahr wird insgesamt mit einem weiteren Anstieg der Kohleverladungen von 5,9 %, und für 2013 von weiteren 4,9 % gerechnet.

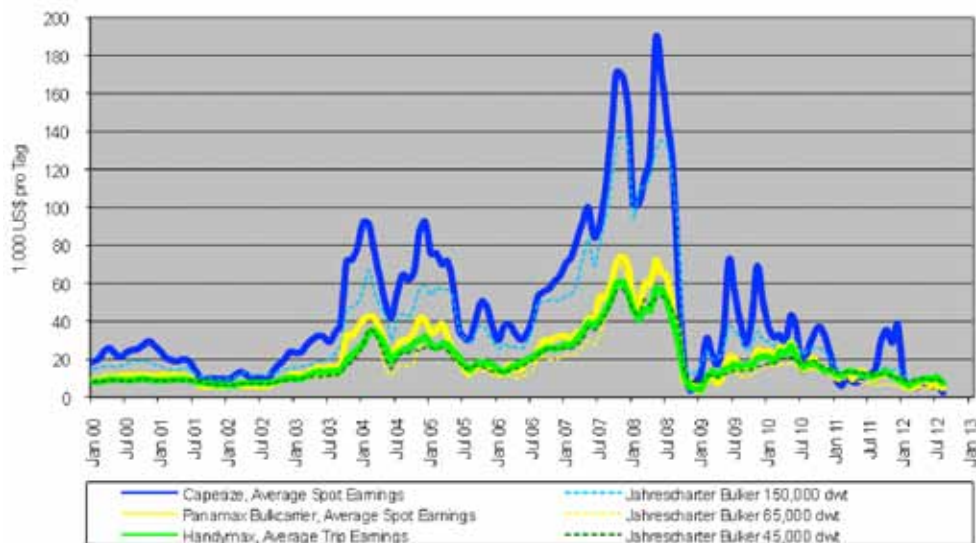
Auf dem **Getreidemarkt** wurden im Wirtschaftsjahr 2009/10 insgesamt 342 Millionen Tonnen verschifft (7,9 %). Die Verladungen 2010/11 fielen mit 349 Mio. Tonnen gegenüber dem Vorjahr um 2,0 % höher aus. Das Mitte August 2010 verhängte russische Exportverbot für Getreide ist zum 1. Juli 2011 aufgehoben worden. Damit werden bis zu 20 Mio. Tonnen Getreide in Massengutschiffen zwischen 25.000 und 55.000 tdw von russischen Schwarzmeerhäfen in Richtung Nordafrika, mittlerer Osten bis nach Bangladesch verladen werden können.

Die Getreideverschiffungen aus der EU und den USA haben aufgrund von schlechteren Ernten abgenommen. Stattdessen werden diese Mengen durch Mehrverladungen aus z. B. Argentinien, Canada und der Ukraine mehr als kompensiert. Für das Erntejahr 2011/12 sollen die weltweiten Getreideverladungen überwiegend mit Massengutschiffen zwischen 25.000 und 55.000 tdw um 2,6 % auf 340 Mio. Tonnen zurückgehen. Erst für das nächste Jahr wird ein Wachstum von 2,4 % erwartet. Die übrigen Massengüter, die üblicherweise in kleineren Massengutschiffen verladen werden, verzeichneten 2011 einen Zuwachs um 8,7 % (im Vorjahr 14,7 %). Die Raten für diese Schiffe standen 2011 aber dennoch unter Druck. In diesem Jahr wird mit einem Ladungsanstieg bei den Minor Bulks von 3,6 % gerechnet. Der aktuelle Ausblick für das Jahr 2013 liegt bei einem Wachstum von weiteren 2,2 %.

³Trockenes Massengut ist jede homogene, nicht flüssige Ladung, die in größeren Mengen und als ganze Schiffsladung im Seetransport anfällt (z.B. Erz, Kohle, Bauxit, Düngemittel, Industriehalbsalze 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 2010 bei ca. 68 %.

⁴Bei 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).

Jahreschartern und Spot-Einnahmen verschiedener BULK-Segmente seit 2000



Flottenstruktur und Auftragsbestand

Im Jahre 2011 wurden aus Vorjahresbestellungen 1.184 Bulker >10.000 tdw mit einer Tragfähigkeit von insgesamt 98,2 Mio. tdw abgeliefert. (Zum Vergleich: 2010 waren es 984 Bulker mit 79,9 Mio. tdw.)

Gleichzeitig wurden im Jahr 2011 390 Bulker dieser Größe (>10.000 tdw) mit 23,0 Mio. tdw abgewrackt, so dass ein Nettozuwachs von 75,2 Mio. tdw (oder 14,4 %) zu verzeichnen war. Im Vorjahr war bereits netto eine ähnlich große Kapazität zur Bulkerflotte hinzugekommen.

Trotz des sich negativ entwickelnden Frachtratenmarktes kam es auch 2011 zu weiteren Neubestellungen von Massengutschiffen. Insgesamt 475 Bulker mit einer Tragfähigkeit von 35,9 Mio. tdw wurden 2011 bei den Werften neu bestellt. Dies verglichen mit den 1.068 Bestellungen mit 80,4 Mio. tdw des Jahres 2010. Dabei profitierten die bestellenden Reeder von den besonders im zweiten Halbjahr 2011 weiter nachgebenden, niedrigen Kontraktpreisen.

Der Auftragsbestand an Neu-Bestellungen zum 01.01.2012 beträgt 2.387 Bulker mit 200,9 Millionen Tonnen für alle Massengutfrachter mit einer Trag-

fähigkeit >10.000 tdw. Das sind rund 32,7 % der bestehenden Tonnage. Im Vergleich zum Vorjahr hat das Orderbuch nach Tragfähigkeit damit um 19,2 Prozentpunkte abgenommen.

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2012 wurden weitere 293 Einheiten mit 17,6 Mio. tdw verschrottet und 767 Einheiten mit 63,5 Mio. tdw abgeliefert. Damit ist die Flotte bis Ende Juni 2012 um 7,5 % gewachsen. Trotz der angespannten Frachtratenlage wurden weitere 155 Bulker mit 10,4 Mio. tdw neu geordert.

Ausblick: Die Ladungsseite befand sich nach dem hervorragenden Jahr 2010 auch im Jahre 2011 von den Wachstumsraten her in einer erfreulichen Verfassung. Die Ursache, dass die Raten bei den Bulkern das ganze Jahr über unter massiven Druck standen, lag am historisch größten Kapazitätszuwachs innerhalb eines Jahres. Da auch für 2012 und 2013 bei durchschnittlichem Ladungsanstieg mit weiteren massiven Ablieferungen an Massengutschiffen zu rechnen ist, lässt sich vermuten, dass die Charterraten der einzelnen Bulk-Segmente bei der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung weiterhin unter starken Abwärtsdruck stehen werden.



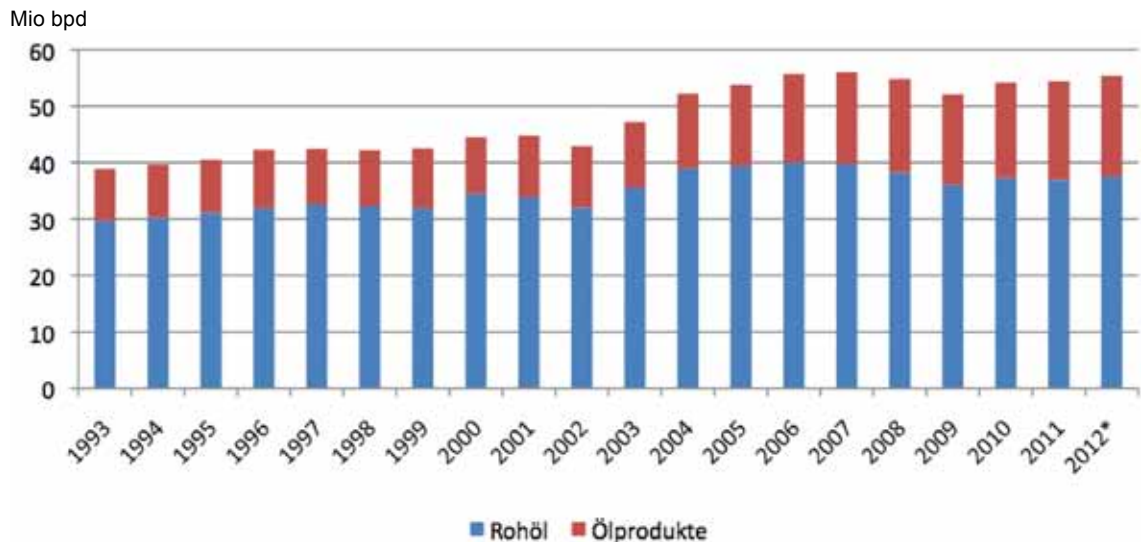
Der Markt

TANKERMARKT

Nach einem Nachfragewachstum von 3,1 % im Jahre 2010 wirkten sich die schwächeren weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2011 auch auf den Tankermarkt aus: So stieg die weltweite Ölnachfrage nach Angaben der Internationale Energieagentur (IEA) im Jahre 2011 um ca. 1,0 % gegenüber dem Vorjahr auf 88,9 Mio. Barrel/Tag an. Die aktuellen Prognosen für die Nachfrageentwicklung im laufenden Jahr (2012) liegen bei 89,8 Mio. Barrel/Tag (+0,9 %) und für 2013 bei 90,6 Mio. Barrel/Tag (+0,9 %).

Nachdem die Rohöl-Spekulationsblase infolge der Pleite der Investmentbank Lehman Brothers geplatzt war und die Rohölnotierungen sich von Dezember 2008 bis April 2009 unter USD 50 aufhielten, zogen die Preise, nachdem die **Organisation Erdöl exportierender Länder (OPEC)** die Ölfördermengen ab Februar 2009 um insgesamt 1,5 Millionen Barrel pro Tag zur Stützung des Rohölpreises gesenkt hatte, anschließend wieder deutlich an. So lagen die Rohölnotierungen von Oktober 2009 bis September 2010

Transportmengen Rohöl und Ölprodukte 1993-2011 und Prognose für 2012



Quelle: Clarkson Research Services Ltd.: „Oil & Tanker Trades Outlook 05/2012“ und Ausgaben der Vorjahre; London, Dipl.-Wirtsch. Ing. Michael Niefünd, Elsfleth; *2012 als Prognose

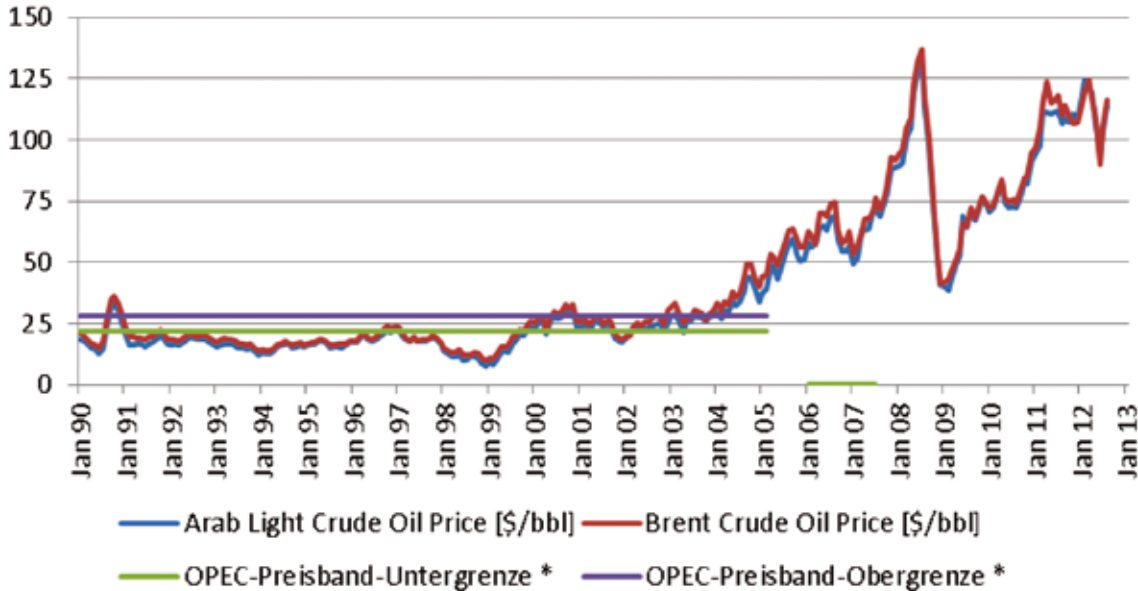
Das durchschnittliche Nachfragewachstum lag in den vergangenen 18 Jahren bei Rohöltankern bei ca. 1,2 % p. a. Von 2006 bis 2009 sank die über See verladene Rohölmenge von 40 Mio. bpd auf 36 Mio. bpd⁵. 2010 dagegen nahmen die Verladungen um 3,6 % auf 37,3 Mio. bpd zu. 2011 wurden weltweit jeden Tag ca. 36,9 Mio. bpd Rohöl über See befördert, welches einem Rückgang von 1,1 % entsprach. Für 2012 wird eine Zunahme bei den über See verschifften Rohölmengen um weitere 1,6 % auf 37,5 Mio. bpd erwartet. Mittelfristig ist mit einem weiteren Wachstum zu rechnen.

bei durchschnittlich USD 74/Barrel. Von Oktober/November 2010 bis März 2011 ist der Preis dann auf über USD 110 kräftig angezogen und hat bis Ende Mai 2012, als die Preise kurzzeitig aufgrund eines Überangebotes einsackten, USD 106 nicht mehr unterschritten.

Wie schon während der letzten Preisrally vor der letzten Krise sind Spekulanten ein wesentlicher Grund für die Preissteigerungen. Sie verknapfen durch massive Aufkäufe künstlich das verfügbare Ölangebot und treiben so die Preise weiter nach oben.

⁵bpd=Barrel pro Tag (ein Barrel entspricht 159 Litern)

Rohölpreisentwicklung seit 1990 (US\$/bbl)



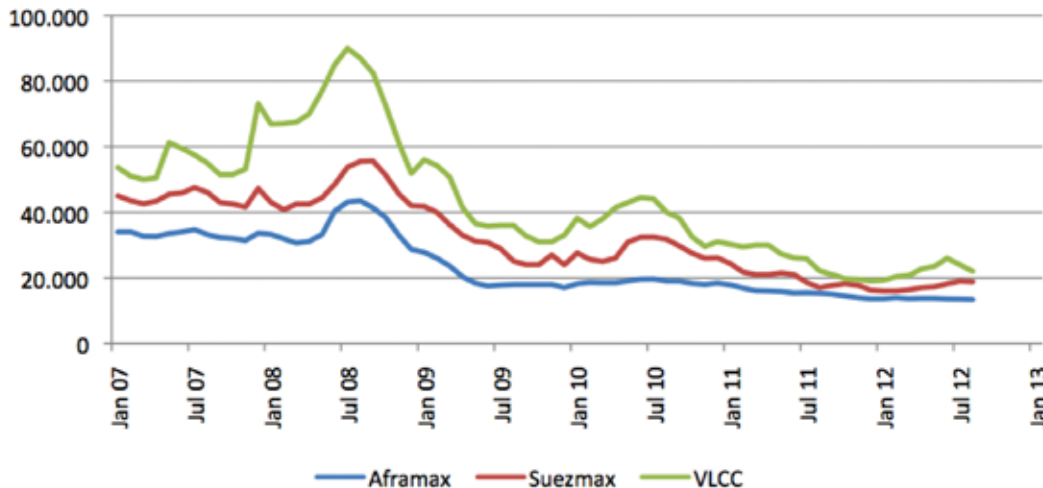
* Seit Februar 2005 hat die OPEC das Preisband von 22-28 USD/Barrel für den Durchschnittspreis der sieben wichtigsten „OPEC-Rohölsorten“ bis auf weiteres ausgesetzt

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 Charterraten für die größten Tanker (VLCC) ist eng an die Fördermengen der OPEC Mitgliedstaaten gekoppelt.

Die Entwicklung wurde in der ersten Jahreshälfte von dem Trend, Tanker teilweise als schwimmende Lager zu nutzen, unterstützt. Diese Tonnage stand im zweiten Halbjahr dem Markt wieder zur Verfügung. Trotz der starken weltweiten Nachfrage nach Öl entwickelte sich der Tankermarkt für Schiffseigner jedoch angesichts der auf den Markt zurück drängenden Tonnage zu einem schwierigen Umfeld.

Der Tankermarkt erlebte insbesondere im ersten Halbjahr 2010 stabile Zeitcharterraten. Die Ent-

Zeitcharterraten für Tanker über 80.000 tdw seit 1999 (12 Monate)



Quelle: Clarkson Research Services Ltd., London, „Shipping Intelligence Network“ (SIN); Dipl.-Wirtsch.-Ing. Michael Niefünd, Elsfleth

Der Markt

Zeitcharterraten für Tanker über 80.000 tdw in USD/Tag (12 Monate)

Typ	Größenklasse	Durchschnitt seit 2007 nach Clarkson	Durchschnitt 2010	Durchschnitt 2011	Durchschnitt 1.Hj. 2012
Tanker	Aframax	23.952	18.743	15.493	13.711
Tanker	Suezmax	32.939	28.425	19.685	16.808
Tanker	VLCC	44.694	38.017	25.030	22.096

Quelle: Clarkson Research Services Ltd., London, „Shipping Intelligence Network“ (SIN); Dipl.-Wirtsch.-Ing. Michael Niefünd, Elsfleth

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. Benzinanfrage 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.

Das durchschnittliche mengenmäßige Nachfragewachstum lag in den vergangenen 18 Jahren bei Produktentankern bei ca. 3,7 % p. a. Zwar gab es im Jahre 2009 einen mengenmäßigen Rückgang bei den Ölprodukten von ca. -3,0 % zu verzeichnen. Der Rückgang wurde im Jahre 2010 mit einem Wachstum von 5,0 % jedoch vollständig ausgeglichen. 2011 kann es mit weltweit 17,5 Mio. bpd verschifften Ölprodukten zu einem Anstieg um weitere 3,6 %. Für 2012 wird mit einer Zunahme bei den über See verschifften Rohölprodukten von 2,3 % auf 17,9 Mio. bpd gerechnet. Mittelfristig ist mit einem weiteren Wachstum zu rechnen.

Im Verlauf des Jahres 2011 wurden 63 Handysize-Produktentanker bis 60.000 tdw mit 2,75 Mio. tdw sowie 26 Panamax-Produktentanker mit einer Trag-

fähigkeit von 1,93 Mio. tdw geliefert. Zum Vergleich: 2010 wurden noch 101 Handysize-Produktentanker bis 60.000 tdw mit 4,4 Mio. tdw sowie 25 Panamax-Produktentanker mit einer Tragfähigkeit von 1,84 Mio. tdw in den Markt gebracht.

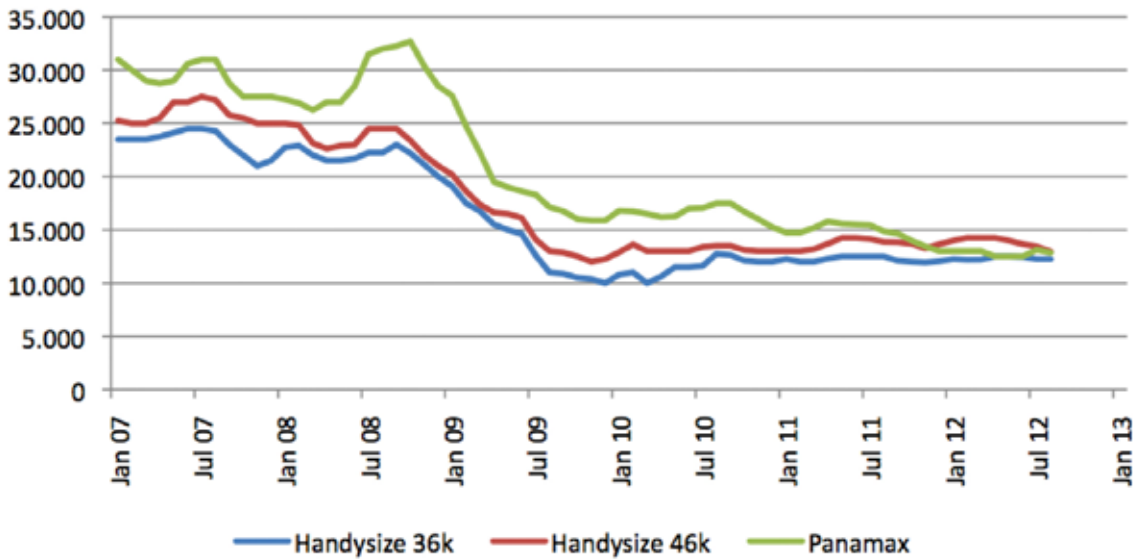
Aufgrund des weiterhin bestehenden Tonnageüberhangs standen sowohl die Zeitcharterraten als auch die Spotraten das ganze Jahr 2011 unter Druck. Die durchschnittlichen Einjahreschartern für moderne MR2-Einheiten (47.000 tdw) lagen im Jahr 2011 bei USD 13.654/Tag. Die kleineren MR1-Tanker (37.000 Produktentanker) lagen im Jahresmittel bei USD 12.220/Tag, wobei das 2.Halbjahr allgemein leicht schwächer war als das erste Halbjahr.

Im ersten Halbjahr 2012 gab es einen leichten Aufwärtstrend bei den Handysize-Produktentankern von 2,3 % bei den MR2-Tankern und von 1,4 % bei den MR1-Tankern. Die Panamax-Produktentanker mussten dagegen einen 10 %igen Rückgang hinnehmen.

Die Spot-Raten in der Clean-Produktenfahrt lagen 2011 bei durchschnittlich USD 12.567/Tag und damit rund 1,7 % unterhalb der Raten des Vorjahres. Bei stark frequentierten Routen für MR-Tanker lagen die Raten 2011 mit USD 7.540/Tag jedoch nur 5 % über denen des schwachen Vorjahreswertes.

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2012 haben sich die Spot-Raten in der Clean-Produktenfahrt auf durchschnittlich USD 11.447/Tag reduziert und sind damit noch weit davon entfernt, auskömmlich zu sein. Auf den stark frequentierten Routen für MR-Tanker verschlimmerte sich die Situation sogar noch weiter und die Raten lagen mit USD 5.292/Tag weiterhin dramatisch tief.

Zeitcharterraten für Tanker bis 80.000 tdw seit 2007 (12 Monate)



Quelle: Clarkson Research Services Ltd., London, „Shipping Intelligence Network“ (SIN); Dipl.-Wirtsch.-Ing. Michael Niefünd, Elsfleth

Zeitcharterraten für Tanker bis 80.000 tdw in USD/Tag (12 Mon.)

Typ	Größenklasse	Durchschnitt seit 2007 nach Clarkson	Durchschnitt 2010	Durchschnitt 2011	Durchschnitt 1.Hj. 2012
Tanker	Handysize 36k	16.256	11.540	12.220	12.348
Tanker	Handysize 46k	18.013	13.169	13.654	14.067
Tanker	Panamax	21.272	16.625	14.747	12.750

Quelle: Clarkson Research Services Ltd., London, „Shipping Intelligence Network“ (SIN); Dipl.-Wirtsch.-Ing. Michael Niefünd, Elsfleth

Flottenstruktur und Auftragsbestand

Im Jahre 2011 wurden 277 Tanker ab 30.000 tdw mit einer Tragfähigkeit von 38,3 Mio. tdw abgeliefert. Gleichzeitig wurden 95 Tanker ab 30.000 tdw mit 9,2 Mio. tdw abgewrackt, davon über 61 % in der zweiten Jahreshälfte, so dass 2011 ein Netto-Tonnagezuwachs von 29,1 Mio. tdw (oder +6,8 %) zu verzeichnen war. In diesen 12 Monaten stieg der Anteil an Doppelhüllentonnage auf rund 96 %.

Der Auftragsbestand zum 01.01.2012 beträgt 589 Tanker mit 82,5 Millionen Tonnen über alle Tankerschiffsgrößen ab 30.000 tdw Tragfähigkeit. Das sind ca. 18,3 % der bestehenden Flotte. Zum Vergleich:

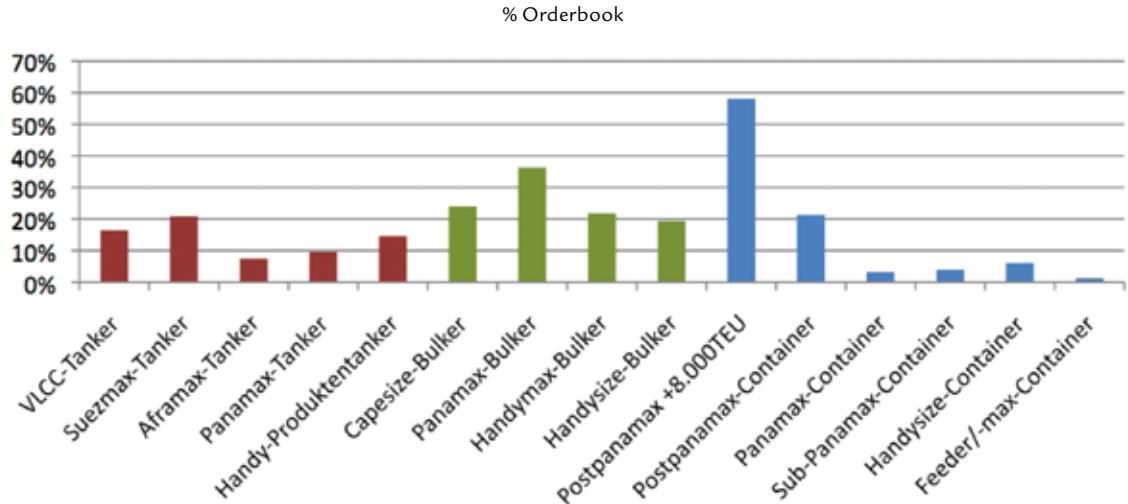
Vor einem Jahr lag der Auftragsbestand im Verhältnis zur fahrenden Flotte noch bei 28,1 %. Im Laufe des ersten Halbjahres 2012 stiegen die Verschrottungen gegenüber dem Vorhalbjahr um etwa ein Achtel an. So wurden insgesamt 58 Einheiten mit 6,3 Mio. tdw verschrottet und gleichzeitig 124 Einheiten mit 18,5 Mio. tdw abgeliefert. Damit ist die Flotte in sechs Monaten um rund 4,3 % gewachsen.

Zur Jahresmitte 2012 verfügen einige der drei großen Marktsegmente immer noch über einen für die nächsten drei Jahre sehr hohen Auftragsbestand, insbesondere die jeweils größeren Schiffstypen Post-Panamax-Containerschiffe (58 %), Capesize- und Panamax-Bulker (24 % bzw. 36 %) sowie Suezmax-Tanker (21 %).



Der Markt

Auftragsbestand an der Ist-Flotte per Juli 2012 in %



Quelle: Clarkson Research Services Ltd., London, „Shipping Intelligence Network“ (SIN); Dipl.-Wirtsch.-Ing. Michael Niefünd, Elsfleth

Neubaupreise

Die Neubaupreise gaben im Jahre 2011 am stärksten bei den Bulkern, gefolgt von den Tankern nach. Bei den Containerschiffen blieb 2011 dagegen das Preisniveau nahezu unverändert und ging erst in der ersten Jahreshälfte 2012 kräftig auf seinen tiefsten Stand seit 2000 zurück.

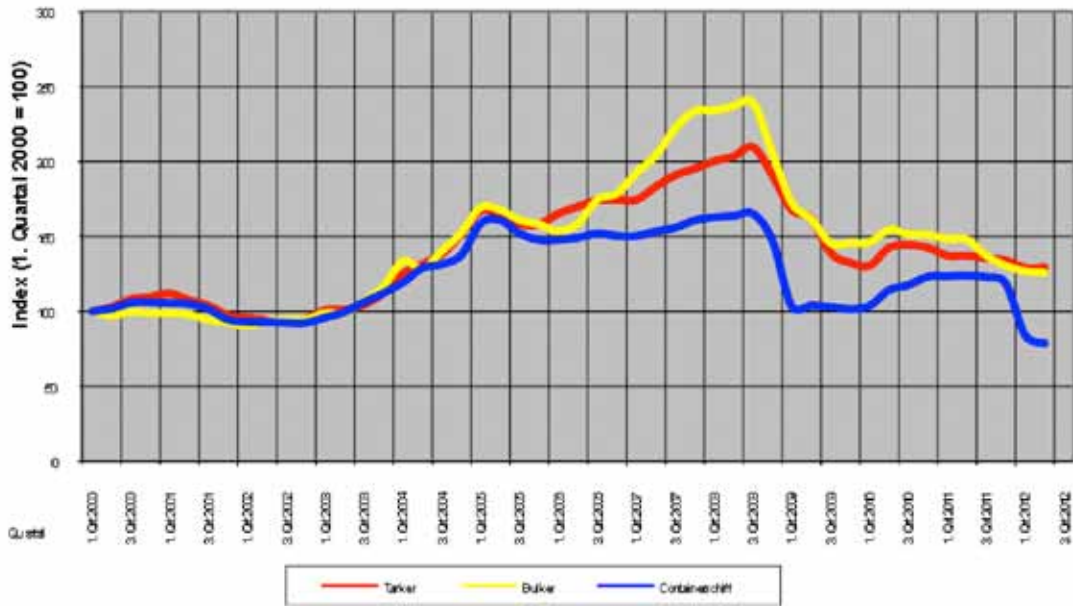
Obwohl der Frachtmarkt den Reedern während des ersten Halbjahres 2011 nur wenig Anlass zur Freude gab, blieb die Bestelltätigkeit bei den Bulkern auf

einem vergleichsweise hohen Niveau – auch wenn sie sich gegenüber dem zweiten Halbjahr 2010 halbierte. Da sich der Frachtmarkt in der zweiten Jahreshälfte 2011 weiter verschlechterte, ließ die Bestelltätigkeit – trotz der historisch niedrigen Neubaupreise – um rund 55,0 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 nach.

Das durchschnittliche Neubaupreisniveau des zweiten Halbjahres 2011 liegt verglichen mit den Hochpreisen, die im August 2008 gezahlt wurden, immer noch um rund 45,0 % niedriger – bei den Capesize-Bulkern beträgt die Differenz sogar 49,0 %.



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



Quelle: Clarkson Research Services Ltd., London, „Shipping Intelligence Network“ (SIN); Dipl.-Wirtsch.-Ing. Michael Niefünd, Elsfleth

Ausblick: Wengleich die weltwirtschaftliche Wachstumsdynamik im Jahr 2011 nur leicht nachließ, lässt sich eine seriöse Prognose für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung der einzelnen Schifffahrtsmarkt-Segmente für das Jahr 2012 und 2013 angesichts der weiterhin hohen Auftragsbestände bei Bulkern, Tankern und Post-Panamax-Containerschiffen

sowie den schwächeren weltwirtschaftlichen Wachstumsprognosen nicht abgeben.

Dipl.-Wirtsch.Ing. Michael Niefünd

Elsfleth, 30.09.2012





Die Schiffe

Die abgeschlossenen Fonds



NAVI-FONDS Nr. 1

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1969
Verkauft	1980; 1985
Prospektiert von	1969 bis 1990
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb



MS „Altavia“



MS „Dalmatia“



MS „Lobivia“

Fondsentwicklung

Die Konzeption entstand 1968/1969. 1969 legte die „GFB Gesellschaft für Finanzberatung mbH“ als Vertriebsgesellschaft der Unternehmens-Gruppe, 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 prospektierten Zeitpunkt.

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 %)		
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum**	69,80	3,00
Ausschüttungen insgesamt*	-	16,75
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	188,68
prosp. Zeitraum**	175,40	179,81
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	93,83
prosp. Zeitraum**	0,00	62,06
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	69.800,00	3.000,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	87.700,00	89.905,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	0,00	16.475,30
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	157.500,00	76.429,70
Ausschüttungen kumuliert	-	16.750,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	94.337,50
Steuerzahlungen kumuliert	-	25.017,90
Kapitalrückfluss kumuliert	-	86.069,60

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

* IST inkl. Veräußerungsgewinne von 1980 bzw. 1985
 ** bis Verkauf des ersten Schiffes 1980



NAVI-FONDS Nr. 2



MS „Mathilde Schulte“



MS „Octavia“

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 prosp. Zeitraum**	29,71	0,00
Ausschüttungen kumuliert*	-	14,80
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	159,70
prosp. Zeitraum**	182,85	150,52
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	68,42
prosp. Zeitraum**	0,00	26,03
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	29.710,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	91.425,00	75.260,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	0,00	5.986,90
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	121.135,00	69.273,10
Ausschüttungen kumuliert	-	14.800,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	79.850,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	15.736,60
Kapitalrückfluss kumuliert	-	78.913,40

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

* IST inkl. Veräußerungsgewinne von 1976 bzw. 1977

** bis Verkauf des ersten Schiffes 1976

Fondsdaten im Überblick

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

Fondsentwicklung

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 „ALTA VIA“ 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 so genannten „Bretton-Woods-Währungssystems“ 1971 frei und schwächte sich gegenüber der DM deutlich ab. Die erste große Ölkrise 1974 belastete die Weltwirtschaft. Stahl- und Energiekrisen drückten die Transportraten für Massengut.

Beide Schiffe wurden Mitte der 70er Jahre verkauft.

NAVI-FONDS Nr. 3

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1970
Verkauft	1976; 1981; 1985; 1988
Prospektiert von	1970 bis 1989
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Fondsentwicklung

Dieser frühe Schiffsbeteiligungsfonds 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 Mengenbe- frachtungsverträge, 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 Winterver- kehr in der Ostsee bedienen.

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

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

Eines der Spezialschiffe wurde – nach einem Schiffs- unglück auf der Weser – mit Totalverlust als Wrack verkauft. Die Anleger erhielten die Versicherungs- summe. 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 Reederei- gruppe, dem Bankenkonsortium und dem Konkurs- verwalter möglich geworden. Diese Schiffe fuhren noch einige Jahre weiter und wurden dann plan- mäßig veräußert.



MS „Susanne Schulte“



- MS „Maria Schulte“
- MS „Nathalie Schulte“
- MS „Hallstavik“
- MS „Annemarie Schulte“
- MS „Katrin Schulte“
- MS „Carola Schulte“

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 %)		
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	48,00	8,00
Ausschüttungen insgesamt*	-	61,50
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	131,40
prosp. Zeitraum**	93,70	118,74
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	83,13
prosp. Zeitraum**	0,00	19,32
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	48.000,00	8.000,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	46.850,00	59.370,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	0,00	5.047,70
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	94.850,00	62.322,30
Ausschüttungen kumuliert	-	61.500,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	65.699,95
Steuerzahlungen kumuliert	-	21.019,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	106.180,95

Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7) 0,2 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinne von 1976, 1981, 1985 und 1988
 ** bis Verkauf des ersten Schiffes 1976



NAVI-FONDS Nr. 4



MS „Elisabeth Schulte“



MS „Main Express“



MS „Rhein Express“

MS „Ilse Schulte“

MS „Cimbria“

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 prosp. Zeitraum**	46,62	111,65
Ausschüttungen kumuliert*	-	111,65
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	162,81
prosp. Zeitraum**	144,59	162,81
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	163,51
prosp. Zeitraum**	0,00	163,51
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	46.620,00	111.650,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	72.295,00	81.405,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	0,00	39.859,90
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	118.915,00	153.195,10
Ausschüttungen kumuliert	-	111.650,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	81.405,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	39.859,90
Kapitalrückfluss kumuliert	-	153.195,10

Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7) 6,0 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinn von 1981

** bis Verkauf der Schiffe 1981

Fondsdaten im Überblick

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

Fondsentwicklung

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 Container-eignung und einen herkömmlichen Mehrzweckfrachter.

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

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

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

NAVI-FONDS Nr. 5

Fondsdaten im Überblick

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

Fondsentwicklung

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

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

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

Der Gastanker MT „Irene“, gebaut auf der heute vor allem im Passagierschiffbau bekannten Werft Jos. L. Mayer, Papenburg, fuhr zunächst unter Steuerung durch die Reederei Transmarin in dem 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.



MT „Irene“

MS „Rhein Express“

MS „Main Express“

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 prosp. Zeitraum**	9,99	12,00
Ausschüttungen kumuliert*	-	97,50
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	157,62
prosp. Zeitraum**	136,92	155,45
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	150,04
prosp. Zeitraum**	32,92	100,15
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	9.989,65	12.000,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	68.460,00	77.725,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	9.875,38	24.848,90
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	68.574,26	64.876,10
Ausschüttungen kumuliert	-	97.500,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	78.810,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	36.859,40
Kapitalrückfluss kumuliert	-	139.450,60

Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7) 4,4 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinne von 1980 und 1981

** bis Verkauf des ersten Schiffes 1980



NAVI-FONDS Nr. 6



MS „Fuerteventura“

Fondsdaten im Überblick

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 prosp. Zeitraum	0,00	45,00
Ausschüttungen kumuliert*	-	45,00
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	322,96
prosp. Zeitraum	313,00	173,93
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	230,16
prosp. Zeitraum	0,00	9,82
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	0,00	45.000,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	156.500,00	86.965,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	0,00	2.946,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	156.500,00	129.019,00
Ausschüttungen kumuliert	-	45.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	161.480,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	58.871,40
Kapitalrückfluss kumuliert	-	147.608,60
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		33,3 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinn von 1986

Fondsentwicklung

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

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

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

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

Der hohe Hebel-(Leverage)Effekt beim Kauf und die Finanzierung der einnahmeloßen 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

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1978
Verkauft	1984
Prospektiert von	1978 bis 1980 (Investitionsphase)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb



OBO Carrier „Saxonia“

Fondsentwicklung

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

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

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

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

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

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 prosp. Zeitraum	0,00	10,00
Ausschüttungen kumuliert*	-	20,00
Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)		
negative steuerlichtige Ergebnisse kumuliert	-	449,34
prosp. Zeitraum	367,00	256,81
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	336,09
prosp. Zeitraum	0,00	0,00
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	155.000,00 **
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	0,00	10.000,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	183.500,00	128.405,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	0,00	0,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	183.500,00	138.405,00
Ausschüttungen kumuliert	-	20.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	224.670,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	77.455,40
Kapitalrückfluss kumuliert	-	167.214,60
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		13,1 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinn von 1984

** nach Kapitalerhöhung 1983/1984



NAVI-FONDS Nr. 8

MS „Euroliner“

MS „Eurofreighter“

MS „Asialiner“

MS „Asiafreighter“



Fondsdaten im Überblick

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 prosp. Zeitraum**	5,50	0,00
Ausschüttungen kumuliert*	-	88,55
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	360,32
prosp. Zeitraum**	299,00	352,89
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	345,19
prosp. Zeitraum**	0,00	251,41
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	5.500,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	149.500,00	176.445,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	0,00	57.824,30
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	155.000,00	96.289,70
Ausschüttungen kumuliert	-	88.550,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	180.161,50
Steuerzahlungen kumuliert	-	80.155,30
Kapitalrückfluss kumuliert	-	188.556,20
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		16,9 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinne von 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.

Fondsentwicklung

Einer der ersten – damals noch nicht so genannten – Flottenfonds

Mit NAVI-FONDS Nr. 8 gelang es,

erstmalig im Beteiligungsmarkt internationale Großreedereien für Finanzierungen auf dem deutschen Kapitalmarkt zu gewinnen,

ein beispielloses Umbau- und Energiespar-Konzept in der deutschen Seeschifffahrt zu verwirklichen.

NAVI-FONDS Nr. 9

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1979
Verkauft	1987
Prospektiert von	1979 bis 1991
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb



MS „Lilloet“

Fondsentwicklung

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.

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 prosp. Zeitraum**	9,07	127,61
Ausschüttungen kumuliert*	-	127,61
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	215,20
prosp. Zeitraum**	222,40	215,20
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	224,13
prosp. Zeitraum**	33,05	224,13
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	9.066,67	127.605,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	111.200,00	107.600,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	9.915,45	55.983,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	110.351,22	179.222,00
Ausschüttungen kumuliert	-	127.605,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	107.600,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	55.983,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	179.222,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		15,3 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinn von 1987

** bis Verkauf des Schiffes 1987



NAVI-FONDS Nr. 10



MS „Franconia“

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 und 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
Ausschüttungen		
Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum**	152,76	72,00
Ausschüttungen abs. prosp. Zeitraum (TEUR)**	8.251,79	3.862,61
Ausschüttungen in % kumuliert***	-	527,00
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)***	-	24.946,90
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	164,97 *
prosp. Zeitraum	150,40	164,56 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert****	-	432,47 *
prosp. Zeitraum**	192,47	140,18 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	95.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	152.760,00	72.000,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	75.200,00	82.280,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	53.417,81	52.666,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	174.542,19	101.614,00
Ausschüttungen kumuliert	-	527.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	82.483,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	141.934,32
Kapitalrückfluss kumuliert	-	467.548,68
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		16,5 % p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2002 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2005 eingetreten

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

*** IST inkl. Ausschüttung aus dem Verkauf 2009

**** IST inkl. Unterschiedsbetrag

Fondsdaten im Überblick

Emissionsjahr	1979
Verkauft	2009
Prospektiert von	1979 bis 1989
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter	114

Fondsentwicklung

Das erfolgreichste Schiff der NAVI-FONDS-Flotte war 28 Jahre 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 Anfangsverlustzuweisungen sowie erhebliche Ausschüttungen und eine schnelle Entschuldung. Die Entwicklung in der Investitionsphase machte einen Verzicht auf die Einzahlung der letzten 10 %igen Eigenkapitalrate möglich.

Die Gesellschaft hat das MS „Franconia“ durch alle Höhen und Tiefen der Schifffahrtsmärkte 30 Jahre lang erfolgreich betrieben. Sie hat das Schiff Mitte 2009 – zum Zwecke der Verschrottung – verkauft und befindet sich seitdem in Liquidation.

Aus dem Verkauf des Schiffes haben die Gesellschaften 2009/2010 Ausschüttungen in Höhe von insgesamt 47,5 % des Eigenkapitals erhalten. Damit wurde die Belastung aus der Versteuerung des Unterschiedsbetrages mehr als kompensiert.

Nach Abschluss der angekündigten Betriebsprüfung ist eine Schlüsselausschüttung vorgesehen.

NAVI-FONDS Nr. 11

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1980
Verkauft	1987; 1988
Prospektiert von	1980 bis 1991
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb



- MS „Holstencruiser“
- MS „Stemwede“
- MS „Heidkamp“
- MS „Westerfeld“
- MS „Haldem“

Fondsentwicklung

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.

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 prosp. Zeitraum**	25,00	0,00
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	353,70
prosp. Zeitraum**	205,70	353,70
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	202,40
prosp. Zeitraum**	46,00	133,60
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	25.000,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	102.850,00	176.850,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	13.799,00	30.728,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	114.051,00	146.122,00
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	176.850,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	46.593,30
Kapitalrückfluss kumuliert	-	130.256,70
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		9,9 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinne von 1987 bzw. 1988
 ** bis Verkauf des ersten Schiffes 1987



NAVI-FONDS Nr. 12

MS „Balandra“
MS „Barbarossa“



Fondsdaten im Überblick

Emissionsjahr	1980
Verkauft	1995 (MS Balandra); 2009 (MS Barbarossa)
Prospektiert von	1980 bis 1992
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
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

Ausschüttungen	Soll	Ist
Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum**	205,70	0,00
Ausschüttungen abs. prosp. Zeitraum (TEUR)**	36.338,09	0,00
Ausschüttungen in % kumuliert**	-	105,32
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)**	-	7.320,43

Steuerliche Ergebnisse (in %)	Soll	Ist
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert prosp. Zeitraum	-	376,15 *
steuerepflichtige Ergebnisse kumuliert**** prosp. Zeitraum**	288,10	376,15 *
	-	325,01 *
	581,12	0,00 *

Beteiligung EUR 100.000	Soll	Ist
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	205.704,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	144.050,00	188.075,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	166.568,76	0,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	183.185,24	188.075,00
Ausschüttungen kumuliert	-	105.320,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	188.075,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	114.460,82
Kapitalrückfluss kumuliert	-	178.934,18

Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7) 15,7 % p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1999 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2005 eingetreten

** SOLL inkl. Veräußerungsgewinne MS Barbarossa und MS Balandra von 1992

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

**** IST inkl. Veräußerungsgewinn MS Balandra von 1995, inkl. Unterschiedsbetrag und Ausschüttung aus dem Verkauf MS Barbarossa 2009

Fondsentwicklung

Finanzierung zweier Containerschiffe (MS „Balandra“, MS „Barbarossa“) in Zusammenarbeit mit der Reedereigruppe (Horst Werner Janssen – 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 Werften-Gruppe 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“ nach 15 Jahren mit Überschuss zu verkaufen,
- ☒ mit dem MS „Barbarossa“ laufende Ausschüttungen zu erwirtschaften und das Schiff nach 30 Jahren mit Überschuss zu verkaufen.

Das MS „Balandra“ wurde 1995, MS „Barbarossa“ im Mai 2009 verkauft. Die Liquidation der Gesellschaft konnte 2011 abgeschlossen werden.

NAVI-FONDS Nr. 14

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1980
Verkauft	2000
Prospektiert von	1980 bis 1993
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter	166



MS „Campania“

Fondsentwicklung

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

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

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

Nach Abschluss von Betriebsprüfung(en) und endgültiger Veranlagung steuerlicher Ergebnisse konnte NAVI-FONDS Nr. 14 2008 gelöscht werden. Die Gesellschafter haben eine Abschlussausschüttung erhalten.

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 prosp. Zeitraum*	197,39	10,00
Ausschüttungen kumuliert*	-	47,00
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	233,61
prospektierter Zeitraum	209,60	232,98
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	165,57
prosp. Zeitraum*	356,41	67,88
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	197.394,00	10.000,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	104.800,00	116.490,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	93.123,90	20.364,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	209.070,10	106.126,00
Ausschüttungen kumuliert	-	47.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	116.804,10
Steuerzahlungen kumuliert	-	63.244,40
Kapitalrückfluss kumuliert	-	100.559,70
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* SOLL inkl. Veräußerungsgewinn von 1993/IST inkl. Veräußerungsgewinn von 2000



NAVI-FONDS Nr. 15



MT „Rhenania“

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

Fondsentwicklung

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 Auftriegszeit 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).

Fondsdaten im Überblick

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

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 so genannten Baupatenbeschluss des BFH als Gewinnerzielungsabsicht).

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

NAVI-FONDS Nr. 16

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1982
Verkauft	2004
Prospektiert von	1982 bis 1994
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter	132



MS „Concordia“

Fondsentwicklung

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

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

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

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

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	13.702,62	14.480,25
Fremdkapital	25.692,42	24.914,79
Investitionsvolumen	39.395,04	39.395,04
Ausschüttungen (in %)		
Ausschüttungen prosp. Zeitraum*	175,71	0,00
Ausschüttungen kumuliert*	-	0,00
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	347,54
prosp. Zeitraum	224,40	344,66
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	33,50
prosp. Zeitraum*	249,67	0,00
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	175.714,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	112.200,00	172.330,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	46.839,29	0,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	241.074,71	172.330,00
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	173.772,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	15.773,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	157.999,00

Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7) 16,1 % p.a.

* SOLL inkl. Veräußerungsgewinn von 1994/IST inkl. Veräußerungsgewinn von 2004



NAVI-FONDS Nr. 17

MS „Trans Castor“

MS „Trans Pollux“



Fondsdaten im Überblick

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

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)

	Soll	Ist
Eigenkapital	6.749,05	3.730,00
Fremdkapital	13.671,94	18.700,00
Investitionsvolumen	20.421,00	22.430,00

Ausschüttungen auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	32,00	39,35
Ausschüttungen kumuliert*	-	39,35

Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)

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

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	205.000,00 ***
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	32.000,00	39.350,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	102.750,00	262.043,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	10.899,00	15.148,03
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	123.851,00	286.244,97
Ausschüttungen kumuliert	-	39.350,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	262.043,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	15.148,03
Kapitalrückfluss kumuliert	-	286.244,97

Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7) 18,5 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinn von 1990

** bis Verkauf des ersten Schiffes 1990

*** nach Kapitalerhöhung 1986

Fondsentwicklung

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 Bohrinseln bei Off-shore-Erdölbohranlagen sowie

für die Versorgung dieser Bohrinseln

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

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

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

NAVI-FONDS Nr. 18

Fondsdaten im Überblick

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



OBO „Belocean“

Fondsentwicklung

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 aufgegebene – vielseitige technische Konzept des Transports von trockenen und nassen Massengütern erforderte.

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 prosp. Zeitraum*	74,95	9,50
Ausschüttungen kumuliert*	-	34,27
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	245,80
prosp. Zeitraum	238,98	245,80
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	182,30
prosp. Zeitraum*	211,47	20,77
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	74.950,00	9.500,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	119.490,00	122.900,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	40.162,69	6.231,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	154.277,31	126.169,00
Ausschüttungen kumuliert	-	34.270,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	122.900,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	44.524,60
Kapitalrückfluss kumuliert	-	112.645,40
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		121,8 % p.a.

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



NAVI-FONDS Nr. 19



MS „Corona“

Fondsdaten im Überblick

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 prosp. Zeitraum*	115,90	0,00
Ausschüttungen kumuliert*	-	1,58
Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	384,28
prosp. Zeitraum	288,70	384,28
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	37,80
prosp. Zeitraum*	229,30	0,00
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	115.000,00 **
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	115.900,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	144.350,00	192.140,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	44.511,60	0,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	215.738,40	192.140,00
Ausschüttungen kumuliert	-	1.580,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	192.140,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	18.898,50
Kapitalrückfluss kumuliert	-	174.821,50
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		26,1 % p.a.

* SOLL inkl. Veräußerungsgewinn von 1995/IST inkl. Veräußerungsgewinn von 2003

** nach Kapitalerhöhung 1990

Fondsentwicklung

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.

Das Schiff war ein weiterer Schritt in der Ausbauphase der Reederei Horst Werner Janssen (heute Maritime 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.

NAVI-FONDS Nr. 20

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1984
Verkauft	1998
Prospektiert von	1984 bis 1992
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter	153



MS „Savannah“

Fondsentwicklung

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.

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 prosp. Zeitraum*	122,97	0,00
Ausschüttungen kumuliert*	-	0,00
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	265,98
prosp. Zeitraum	231,70	258,18
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	147,83
prosp. Zeitraum*	218,24	0,00
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	122.970,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	115.850,00	129.090,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	41.711,46	0,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	197.108,54	129.090,00
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	132.988,50
Steuerzahlungen kumuliert	-	36.099,60
Kapitalrückfluss kumuliert	-	96.888,90

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

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



NAVI-FONDS Nr. 21



MS „Baco-Liner 3“

Fondsdaten im Überblick

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 prosp. Zeitraum*	142,10	5,95
Ausschüttungen kumuliert*	-	11,45
Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	366,21
prosp. Zeitraum	278,90	366,21
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	170,57
prosp. Zeitraum*	237,20	0,00
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	130.000,00 **
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	142.100,00	5.950,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	139.450,00	183.105,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	46.384,80	0,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	235.165,20	189.055,00
Ausschüttungen kumuliert	-	11.450,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	183.105,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	39.231,10
Kapitalrückfluss kumuliert	-	155.323,90
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		14,8 % p.a.

* SOLL inkl. Veräußerungsgewinn von 1995/IST inkl. Veräußerungsgewinn von 1998

** nach Kapitalerhöhung 1989

Fondsentwicklung

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 Liniendienstes der drei im Pool fahrenden Schiffe (Baco-Liner 1 bis Baco-Liner 3) waren nicht zufriedenstellend. Die politisch schwierigen, teils auch chaotischen Verhältnisse in den westafrikanischen Staaten (Nigeria) erschwerten Betrieb und Wirtschaftlichkeit.

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

NAVI-FONDS Nr. 22

Fondsdaten im Überblick	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



MS „Heicon“

Fondsentwicklung

NAVI-FONDS Nr. 22 hat die Modernisierung der Flotte der mittelständischen Reederei Heyo Janssen, Bad Zwischenahn, begleitet: Finanziert wurden zwei Vollcontainerschiffe mittlerer Größe. Das MS „HEICON“ und das MS „MARCON“ konnten je 1.200 TEU laden bei einer Tragfähigkeit von ca. 20.000 tdw. Die Zusammenarbeit zwischen einer deutschen Werft, einer deutschen Reederei und einem deutschen Finanzierungskonsortiums 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.

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	MS Heicon		MS Marcon	
	Soll	Ist	Soll	Ist
Eigenkapital	9.944,63	5.290,00	-	10.200,27
Fremdkapital	23.493,61	28.288,25	-	23.308,52
Investitionsvolumen	33.438,23	33.578,25	-	33.508,79
Ausschüttungen auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)				
Ausschüttungen prosp. Zeitraum*	200,30	9,36	-	-
Ausschüttungen kumuliert*	-	58,93	-	35,35
Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)				
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	391,70	-	325,35
prospektierter Zeitraum	329,40	391,70	-	-
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert*	-	322,13	-	191,08
prospektierter Zeitraum	441,60	107,75	-	-
Beteiligung EUR 100.000				
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	120.000,00 **	105.000,00	120.000,00 **
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	200.300,00	9.355,00	-	-
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	164.700,00	195.850,00	-	-
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	85.386,00	32.325,90	-	-
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	279.614,00	172.879,10	-	-
Ausschüttungen kumuliert	-	58.925,00	-	35.350,95
Steuerrückflüsse kumuliert	-	195.850,00	-	162.674,65
Steuerzahlungen kumuliert	-	84.967,40	-	80.065,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	169.807,60	-	117.960,60
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)	29,7 % p.a.		-	

* SOLL (Heicon) inkl. Veräußerungsgewinn von 1995/IST (Heicon) inkl. Veräußerungsgewinn von 1997/IST (Marcon) inkl. Veräußerungsgewinn von 2000

** nach Kapitalerhöhung 1988



NAVI-FONDS Nr. 23



MS „Andalusia“

Fondsdaten im Überblick

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 prosp. Zeitraum**	7,75	101,50
Ausschüttungen kumuliert*	-	101,50
Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	196,03
prosp. Zeitraum**	146,00	196,03
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	222,23
prosp. Zeitraum**	0,00	222,23
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	115.000,00 ***
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	7.753,33	101.500,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	73.000,00	98.012,50
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	0,00	51.852,80
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	80.753,33	147.659,70
Ausschüttungen kumuliert	-	101.500,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	98.012,50
Steuerzahlungen kumuliert	-	51.852,80
Kapitalrückfluss kumuliert	-	147.659,70
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		4,5 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinn von 1987

** bis Verkauf des Schiffes 1987

*** nach Kapitalerhöhung 1987

Fondsentwicklung

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

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

NAVI-FONDS Nr. 25

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1985
Verkauft	1987
Prospektiert von	1985 bis 1997
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter	106



MS „Aquitania“

Fondsentwicklung

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“.

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 (in %)		
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	0,00	199,75
Ausschüttungen kumuliert*	-	217,25
Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	325,03
prosp. Zeitraum**	167,00	325,03
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	495,89
prosp. Zeitraum**	0,00	483,19
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	130.000,00 ***
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	0,00	199.750,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	83.500,00	162.513,50
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	0,00	113.995,70
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	83.500,00	248.267,80
Ausschüttungen kumuliert	-	217.250,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	162.513,50
Steuerzahlungen kumuliert	-	121.207,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	258.556,50
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		15,3 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinn von 1987 und Aufgabeergebnis von 2004

** SOLL bis Verkauf des Schiffes 1987

*** nach Kapitalerhöhung 1987



NAVI-FONDS Nr. 26



MS „Marlen L“

Fondsdaten im Überblick

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 prosp. Zeitraum**	31,00	31,80
Ausschüttungen kumuliert*	-	31,80

Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	172,92
prosp. Zeitraum**	151,87	172,92
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	76,27
prosp. Zeitraum**	23,30	76,27

Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	135.000,00 ***
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	31.000,00	31.800,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	75.935,00	86.460,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	6.990,00	17.715,70
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	99.945,00	100.544,30
Ausschüttungen kumuliert	-	31.800,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	86.460,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	17.715,70
Kapitalrückfluss kumuliert	-	100.544,30

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

Fondsentwicklung

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 Binnenschiffahrt und der Küstenschiffahrt 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.

* IST inkl. Veräußerungsgewinn von 1992

** bis Verkauf des Schiffes 1992

*** nach Kapitalerhöhung 1991

NAVI-FONDS Nr. 30

Fondsdaten im Überblick

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



OBO „Western Gallantry“

Fondsentwicklung

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 Planzahlen, ermöglichte indes durch steuerliche Refinanzierung und Ausschüttungen einen Anlageerfolg.

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 prosp. Zeitraum**		89,21
Ausschüttungen kumuliert*		89,21
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	153,87
prosp. Zeitraum**	143,02	153,87
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	127,52
prosp. Zeitraum**	26,13	127,52
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	36.000,00	89.211,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	71.510,00	76.935,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	7.840,02	29.523,51
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	99.669,98	136.622,49
Ausschüttungen kumuliert	-	89.211,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	76.935,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	29.523,51
Kapitalrückfluss kumuliert	-	136.622,49
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		8,9 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinn von 1996
 ** bis Verkauf des Schiffes 1996



NAVI-FONDS Nr. 31



MS „Eagle Lyra“

Fondsdaten im Überblick

Emissionsjahr	1998
Verkauft	2010
Prospektiert von	1998 bis 2007
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter	349

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Agio	1.065,28	974,19
Eigenkapital ohne Agio	21.305,53	20.871,45
Fremdkapital brutto***	18.370,72	18.018,35
Wechselkurs	1,0572 USD/EUR	1,0781 USD/EUR
Investitionsvolumen	40.741,53	39.863,99
Ausschüttungen		
Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum	62,69	72,69
Ausschüttungen abs. prosp. Zeitraum (TEUR)	13.295,61	15.094,52
Ausschüttungen in % kumuliert**	-	92,69
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)**	-	19.077,49
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	100,03 *
prosp. Zeitraum	104,12	100,03 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert****	-	72,64 *
prosp. Zeitraum	41,00	16,26 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	62.688,00	72.687,50
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	52.060,00	50.016,50
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	20.500,00	7.844,61
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	94.248,00	114.859,39
Ausschüttungen kumuliert	-	92.687,50
Steuerrückflüsse kumuliert	-	50.016,50
Steuerzahlungen kumuliert	-	30.030,78
Kapitalrückfluss kumuliert	-	112.673,22
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		2,8 % p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2009 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2003 eingetreten

** IST inkl. Ausschüttung aus Verkauf 2010

*** SOLL 19.421.622 USD/IST 19.425.000 USD

**** IST inkl. Unterschiedsbetrag 2010

Fondsentwicklung

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

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

Das Schiff war zunächst im Rahmen einer 5-jährigen Bareboat-Charter und anschließend im Rahmen von Zeitcharter-Verträgen beschäftigt.

Ab 2005 fuhr das Schiff in dem durch die Heitmar-Gruppe gemanagten Sigma-Pool.

Eine Abschlussauszahlung ist nach Beendigung der laufenden Betriebsprüfung und Abschluss der Liquidation geplant.

NAVI-FONDS Nr. 32

Fondsdaten im Überblick

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



MS „Paros“

Fondsentwicklung

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 Handymax-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 Ommereen-/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 erfolgten Ausschüttungen in Höhe von insgesamt 173,8 %. Die Gesellschaft wurde 2008 gelöscht.

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 abs. prosp. Zeitraum (TEUR)**	2.480,00	13.651,83 **
Ausschüttungen in % kumuliert****	-	181,80 **
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)****	-	13.651,83 **
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	74,62 *
prospektierter Zeitraum***	45,27	74,62 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	151,48 *
prospektierter Zeitraum***	1,32	151,48 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum***	32.000,00	181.800,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum***	22.635,00	35.412,96
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum***	660,00	67.118,79
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum***	53.975,00	150.094,17
Ausschüttungen kumuliert	-	181.800,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	35.412,96
Steuerzahlungen kumuliert	-	67.118,79
Kapitalrückfluss kumuliert	-	150.094,17
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		15,8 % p.a.
* Betriebsprüfung bis einschließlich 2008 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2008 eingetreten		
** zeitanteilig Tranche 2003/2004		
*** bis Verkauf des Schiffes 2007		
**** IST inkl. Veräußerungsgewinn 2007		
***** inkl. stiller Beteiligung SOLL 0,52 TEUR und IST 0,48 TEUR		



NAVI-FONDS Nr. 34



MS „Voge Katja“ und MS „Voge Maja“

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 abs. prosp. Zeitraum (TEUR)***	3.443,92	13.734,05 **
Ausschüttungen in % kumuliert****	-	241,25 **
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)****	-	14.302,27 **
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	0,00 *
prosp. Zeitraum***	0,00	0,00 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	1,92 *
prosp. Zeitraum***	1,00	1,92 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum***	25.000,00	232.000,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum***	0,00	0,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum***	500,00	848,98
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum***	24.500,00	231.151,02
Ausschüttungen kumuliert	-	241.250,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	0,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	848,98
Kapitalrückfluss kumuliert	-	240.401,02

Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7) 54,8 % p.a.

* noch keine Betriebsprüfung erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2005 eingetreten

** zeitanteilig bei Eintritt bis zum 30.11.2005

*** bis Verkauf der Schiffe 2007

**** IST inkl. Veräußerungsgewinne 2007

***** SOLL 22.800.000 USD/IST 31.575.000 USD

Fondsdaten im Überblick

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

Fondsentwicklung

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, 24.518 tdw) war in Zeitcharter beschäftigt. MS „Voge Katja“ (Baujahr 1998, 23.994 tdw) 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. Der Veräußerungsgewinn ermöglichte – steuerfreie – Ausschüttungen in Höhe von insgesamt zunächst 229,52 % des Eigenkapitals.

Die Gesellschaften wurden 2009 gelöscht.

NAVI-FONDS Nr. 35

Fondsdaten im Überblick

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



MS „Vogel Katharina“

Fondsentwicklung

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 Handysize-bulker-Klasse. Die Investitionsphase wurde in 2008 abgeschlossen.

Die Gesellschaft hat das gute Marktumfeld im ersten Halbjahr 2008 genutzt und das Schiff – rechtzeitig vor Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise – zu USD 39,6 Mio. verkauft. Die Veräußerung ermöglichte – steuerfreie – Ausschüttungen in Höhe von insgesamt 195,754 % des Eigenkapitals.

Die Gesellschaft befindet sich mit Verkauf des Schiffes in Liquidation.

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 abs. prosp. Zeitraum (TEUR)**	50,33	14.420,27
Ausschüttungen in % kumuliert***	-	196,42
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)***	-	14.855,56
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	0,00 *
prosp. Zeitraum**	0,00	0,00 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	0,30 *
prosp. Zeitraum**	0,39	0,30 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	103.000,00	103.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	8.000,00	190.670,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	0,00	0,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	195,00	133,37
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	7.805,00	190.536,63
Ausschüttungen kumuliert	-	196.424,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	0,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	133,37
Kapitalrückfluss kumuliert	-	196.290,63
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		112,5 % p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2009 erfolgt, noch keine Festsetzungsverjährung eingetreten

** bis Verkauf des Schiffes 2008

*** IST inkl. Ausschüttung aus Verkauf 2008



Die Schiffe

Die laufenden Fonds







NAVI-FONDS Nr. 33



MS „Normannia“

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
Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2011 (TEUR)		
Einsatztage 2011	360	360
Einnahmen 2011 (TEUR)	3.320,93	3.246,02
Einnahmen kumuliert (TEUR)	22.788,60	25.883,39
Ausgaben 2011 (TEUR)	1.545,26	2.217,80
Ausgaben kumuliert (TEUR)	11.477,28	18.502,85
Betriebsergebnis 2011 (TEUR)	1.775,67	1.028,22
Betriebsergebnis kumuliert (TEUR)	11.311,32	7.380,54
Tilgungsrate 2011 (TUSD)	954,55	956,00
Tilgungsrate kumuliert (TUSD)	6.920,45	6.931,00
Fremdkapital (TUSD)	3.579,55	3.569,00
Fremdkapital (TEUR)***	3.033,52	2.758,33
Liquiditätsreserve 01.01.2011 (TEUR)	347,25	620,00
Liquiditätsergebnis 2011 (TEUR)	116,24	327,00
Liquiditätsreserve 31.12.2011 (TEUR)	463,48	947,00
Ausschüttungen bis 31.12.2011		
Ausschüttung 2011 in %	11,00	0,00
Ausschüttung 2011 abs. (TEUR)	850,30	0,00
Ausschüttungen in % kumuliert	63,00	16,00 **
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	4.461,30	964,27 **
Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2011 (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	42,64	51,54 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	2,05	6,47 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	103.000,00	103.000,00
Ausschüttungen kumuliert	63.000,00	16.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	21.320,00	24.885,77
Steuerzahlungen kumuliert	1.025,00	2.865,08
Kapitalrückfluss kumuliert	83.295,00	38.020,69

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2006 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2006 eingetreten

** zeitanteilig Tranche 2004 bei Eintritt bis zum 31.07.2004

*** Wechselkurs zum Stichtag SOLL 1,18 USD/EUR und IST 1,2939 USD/EUR

Fondsentwicklung

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 an die französische Cetrappa zu USD 8.800/Tag verchartert.

Die Gesellschafter sind 2004/2005 in drei Tranchen beigetreten und haben ihre Beteiligung zunächst

Fondsdaten im Überblick	
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 AG, Düsseldorf
Reeder	Ahrenkiel Shipmanagement GmbH & Co. KG, Hamburg
Emissionsjahr	2004
Prospektiert von	2004 bis 2016
Anzahl der Gesellschafter	180

teilweise durch Steuervorteile refinanziert. Im Anschluss an die Cetrappa-Charter war das Schiff ab Mitte September 2007 im Rahmen aufeinanderfolgender Zeitcharterverträge zu deutlich höheren Charraten beschäftigt als prospektiert (USD 11.000/Tag). Allerdings waren auch deutlich höhere Schiffsbetriebskosten zu verzeichnen. Darüber hinaus waren aufgrund unvorhersehbarer Reparaturen die Werftkosten im Zusammenhang mit der Klasseerneuerung 2008 EUR 1,25 Mio. höher als im Prospekt veranschlagt. Das MS „Normannia“ war 2011 im Rahmen von fünf Zeitcharterverträgen zu Charraten zwischen USD 9.500/Tag und USD 13.000/Tag beschäftigt. Die Durchschnittsrate lag mit USD 10.775/Tag geringfügig unter der Prospektprognose (USD 11.000/Tag). Der Schiffsbetrieb verlief störungsfrei. Es gab keine technischen Ausfallzeiten. Im Hinblick auf die schwierigen Marktverhältnisse für Bulker (vgl. Marktteil) und die 2012 anstehende Klasseerneuerung und die Ende 2012 auslaufende Finanzierung hat die Gesellschaft auf Ausschüttungen verzichtet.

Ausblick 2012: Das MS „Normannia“ war bis Anfang März 2012 zu USD 11.000/Tag beschäftigt. Die anschließende, bis Ende Juni 2012 vereinbarte Zeitcharterrate lag mit USD 6.250/Tag unter Schiffsbetriebskosten, so dass die Liquiditätsreserven der Gesellschaft weitgehend verbraucht wurden. Zur Finanzierung der im Juli 2012 erforderlichen Dokuung zur Klasseerneuerung haben die Gesellschafter eine Kapitalrestrukturierung beschlossen und die Rückführung großer Teile der erhaltenen Ausschüttungen zugesagt. Gleichzeitig haben die Gesellschafter einem Verkauf des Schiffes zur Ablösung der Ende 2012 auslaufenden Finanzierung zugestimmt. Das Schiff ist seit August 2012 bis voraussichtlich Ende Dezember 2012 zu einer durchschnittlichen Zeitcharterrate von ca. USD 7.400/Tag beschäftigt.

NAVI-FONDS Nr. 36

Fondsdaten im Überblick	
Handelsregister	Alia Schiffahrtsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Komplementär	Verwaltung Alia Schiffahrtsgesellschaft mbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	NAVI Fonds 36 Alia GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Fondsverwaltung (geschäftsführende Kommanditistin)	DIVAG Deutsche Investitions- und Vermögens-Treuhand AG, Düsseldorf
Reeder	Seaarland Shipmanagement GmbH & Co. KG, Hamburg
Emissionsjahr	2008
Prospektiert von	2008 bis 2017
Anzahl der Gesellschafter	276



MT „Alia“

Fondsentwicklung

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 tdw und einer maximalen Ladekapazität von rd. 42.346 cbm ist für 5 Jahre zu einer Festcharter von USD 20.200/Tag an die O. R. L. Oil Refineries Company, Haifa/Israel verchartert. Die Investitionsphase konnte planmäßig Anfang 2008 abgeschlossen und die Eigenkapitalzwischenfinanzierung vollständig und ordnungsgemäß zurückgeführt werden.

Aufgrund des Ratenverfalls auf den Tankermärkten wurde im Rahmen des bis 2013 laufenden Zeitchartervertrages mit dem Charterer eine Stundungsvereinbarung abgeschlossen. Ab Juli 2011 hat der Charterer wieder die ursprüngliche Charrate bezahlt. Die Zahlungen gingen pünktlich und in voller Höhe ein. Der Schiffsbetrieb verlief störungsfrei. 2011 gab es keine Off Hire-Tage. Anstelle der prospektierten Ausschüttungen hat die Gesellschaft Vorabtilgungen geleistet.

Ausblick 2012: Im laufenden Geschäftsjahr sind aufgrund von Maschinenreparaturen bisher 6 Ausfalltage angefallen. Darüber hinaus verläuft der Schiffsbetrieb störungsfrei. Seit Januar 2012 sind die in den Jahren 2010/2011 gestundeten Zeitcharterraten nachzuzahlen. Diese gehen pünktlich und in voller Höhe ein. Sie erlauben der Gesellschaft – anstelle der prospektierten Ausschüttungen – erhebliche Vorabtilgungen. Die Gesellschaft hat die einseitige Option, den bis 22.01.2013 laufenden Zeitchartervertrag um 6 bzw. 12 Monate zu USD 20.000/Tag bzw. USD 18.000/Tag zu verlängern.

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 31.12.2011 (TEUR)		
Einsatztage 2011	362	365
Einnahmen 2011 (TEUR)	5.053,95	5.667,09
Einnahmen kumuliert (TEUR)	20.134,30	21.117,67
Ausgaben 2011 (TEUR)	2.821,66	2.557,43
Ausgaben kumuliert (TEUR)	11.442,76	12.166,04
Betriebsergebnis 2011 (TEUR)	2.232,29	3.109,66
Betriebsergebnis kumuliert (TEUR)	8.691,55	8.951,64
Tilgungsrate 2011 (TUSD)	2.000,00	2.800,00
Tilgungsrate kumuliert (TUSD)	8.000,00	11.400,00
Fremdkapital (TUSD)	20.000,00	16.600,00
Fremdkapital (TEUR)***	13.793,10	12.829,43
Liquiditätsreserve 01.01.2011 (TEUR)	778,86	-372,00
Liquiditätsergebnis 2011 (TEUR)	-71,48	222,00
Liquiditätsreserve 31.12.2011 (TEUR)	707,38	-150,00
Ausschüttungen bis 31.12.2011		
Ausschüttung 2011 in %	8,00	0,00
Ausschüttung 2011 abs. (TEUR)	924,40	0,00
Ausschüttungen in % kumuliert	32,00	16,00 **
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	3.466,50	1.667,94 **
Vorabgewinn 2011 abs. (TEUR)	201,72	0,00
Vorabgewinn abs. kumuliert (TEUR)	802,98	414,58
Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2011 (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	0,00	0,00 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	0,80	0,78 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	100.000,00	100.000,00
Ausschüttungen kumuliert	32.000,00	16.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	0,00	0,00
Steuerzahlungen kumuliert	400,00	345,97
Kapitalrückfluss kumuliert	31.600,00	15.654,03

* noch keine Betriebsprüfung erfolgt

** inkl. zeitanteiliger Auszahlung für 2008

*** Wechselkurs zum Stichtag SOLL 1,45 USD/EUR und IST 1,2939 USD/EUR



Die Immobilien im Inland



Immobilienmärkte 2011

Immobilien als Investitionsobjekte – auch in geschlossenen Fonds – waren 2011, ungeachtet der allgemeinen Krise bei den geschlossenen Fonds, gefragt. Dieses bestätigt sich auch in dem nachhaltigen Anstieg des platzierten Eigenkapitals in der Asset-Klasse Immobilienfonds Deutschland um 38 % gegenüber dem Vorjahr. Innerhalb der Asset-Klasse Immobilien lässt sich neben dem Thema „Wohnen“ ein grundsätzliches Interesse der Anleger auch an gut geführten Senioren-Immobilien und Einzelhandelsfachmärkten feststellen. Ein weiteres, neues Investitionsfeld könnten dabei aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (U 3-Regelung) Kindertagesstätten und Kindergärten bieten.



Der Markt

Zukunftsmarkt Tagesstätte?

Am 01.08.2013 wird eine gesetzliche Regelung in Kraft treten, nach der auch ein Kind, das das 1. Lebensjahr vollendet hat, bis zur Vollendung des 3. Lebensjahres einen Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung (Kindertagesstätte, Kita) oder in Kinderpflege haben wird.

Damit stehen die Kommunen unter Zugzwang, da sie letztendlich den gesetzlichen Rechtsanspruch bis August 2013 in verfügbare Krippenplätze umsetzen müssen.

Bedarf/Investitionen

Bis 2013 sollen bundesweit etwa 750.000 Krippenplätze geschaffen werden. Für den Ausbau hat die Bundesregierung ca. EUR 2,1 Mrd. eingeplant. Hinzu kommen noch etwa EUR 1,8 Mrd. Betriebskostenzuschüsse, die über die Bundesländer an die Gemeinden gehen.

Engpass bei den erforderlichen Investitionsvorhaben ist vor allem der Mangel an Grundstücken, der für die Versorgungslücke von aktuell etwa noch ca. 100.000 Betreuungsplätzen ausschlaggebend ist.

Allein in Nordrhein-Westfalen fehlen etwa noch 27.000 Plätze.

Finanzierung/Investition

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Kindertagesstätten – auch in Form von geschlossenen Fonds – sind damit gegeben: Der rechtliche Rahmen steht, der Bedarf ist definiert, das Thema ist „attraktiv“. Das Vertrauen in einen sicheren Cash-Flow über einen langfristigen Mietvertrag ist sowohl für private Investoren, als auch (zwischen-)finanzierende Banken von ausschlaggebender Bedeutung.

Positiv ist dabei, dass ausgehend von dem jeweiligen Bundesland ein Betriebskostenzuschuss zur Miete über die Kommunen bzw. Städte geleistet wird.

Entscheidend ist die Frage nach der Nachhaltigkeit und Solidität des Betreibers (Gemeinden, Kirchen oder auch größere Krippenbetreiber).

Resümee

Kindertagesstätten sind bislang noch eine Nische; für Kapitalanleger zugleich aber eine attraktive Chance für Investments.





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 (so auch im Koalitionsvertrag der Bundesregierung seit Herbst 2009). 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 heute die Nähe zu Ballungsräumen 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 Anforderungen: Rehabilitationseinrichtungen müssen sich auseinandersetzen mit Belastungen der Belegungs- und Ertragssituation, mit steigenden medizinischen Leistungserwartungen und hohen Kapitalverpflichtungen.

Chancen und Risiken

Der Markt

Der Markt für Rehabilitationsleistungen war im Berichtsjahr 2011 gut.

Eine große Nachfrage und sachgerechte Bewilligungsquoten der Kostenträger ermöglichten den Klinikbetreibern eine stabile Auslastung. Diese Entwicklung hat sich auch in den ersten Monaten 2012 fortgesetzt.

Der aktuellste und beste Bericht über den Rehabilitationsmarkt stammt aus der Deutschen Rentenversicherung Bund, der hier zugrunde gelegt wird.

Anbieter

Auf dem Markt der medizinischen Rehabilitation bewegen sich – wie auf allen Märkten – Anbieter (hier: Einrichtungen, Kliniken) und Nachfragende (hier: Patienten).



Der Markt

Die zuletzt ermittelte Statistik (Statistisches Bundesamt 2010) verzeichnet für diesen Zeitpunkt in Deutschland 1.229 stationäre Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen. Sie haben der Rentenversicherung 68.600 Betten zur Verfügung gestellt. Die früher erwartete so genannte Bereinigung des rechnerischen Überangebotes an Rehabilitationsbetten ist nahezu ausgeblieben.

78 Kliniken sowie 4 Kinder-Rehabilitationseinrichtungen werden von der Rentenversicherung selbst betrieben („Rentenversicherungseigene Reha-Einrichtungen“).

Die große Mehrheit (ca. 50.113 Betten) befindet sich in Häusern privater Träger, mit denen die Kostenträger bedarfsorientierte – gegebenenfalls auch längerfristige – Verträge abschließen.

Stark zugenommen haben in den letzten Jahren die ambulanten Rehabilitationseinrichtungen: Ambulante Reha-Leistungen machen ca. 12 % aller medizinischen Reha-Leistungen aus.

Nachfrage

Die Nachfrage hat sich weiter erhöht: Rehabilitationsanträge sind seit 1997 (1 Mio.) auf nahezu 1,6/1,7 Mio. (2010/2011) gestiegen. Die Rentenversicherung rechnet in ihren Prognosen bei den Indikationen Herz und Kreislauf mit einem Rückgang von 4,2 % bis zum Jahre 2015; in der immer noch sehr großen Gruppe der orthopädischen Rehabilitation wird das Minus mit 2,5 % angesetzt. Demgegenüber soll die Onkologie um 6 % steigen. Vor allem aber die psychosomatische Indikation, die noch vor 10 Jahren praktisch keine Rolle spielte, hat sich erheblich ausgeweitet und soll bis 2015 um weitere 10,1 % steigen. Mit einer erheblichen Zunahme rechnet man bei der ambulanten Versorgung (+ 25,9 %).

Ertrag und Finanzierung

Der Markt wirkt sich vor allem auf die Tageserlöse und die Kostenstruktur der Rehabilitationskliniken aus. Im Bereich der Krankenversicherung spricht man von einem massiven Druck auf die in der Regel tagesorientierten Pflegesätze. Krankenversicherungen schließen aber auch – sehr unterschiedliche – Fall-Pauschalen für einen gesamten Behandlungszeitraum ab.

Die Finanzierung im Bereich der Rehabilitation ist „monistisch“ (der Klinikunternehmer finanziert mit dem Pflegesatz der Kostenträger den Betrieb und die bauliche Einrichtung der Klinik). Im Akutkrankenhausbereich sind Bau und Einrichtung Angelegenheit des Eigentümers, der – in der Theorie – dazu eine staatliche Finanzierung erhält. Die Krankenkassen finanzieren mit ihrem Faktorsatz (ob Tagessatz oder Fall-Pauschale) nur den Betrieb der Akut-Häuser einschließlich der medizinischen Leistungen.

Niedrigere oder höhere Pflegesätze führen daher in der Rehabilitation zu einem – internen – Verteilungskampf zwischen Klinikeigentum und Klinikbetrieb. Marktbedingte, nicht auskömmliche Pflegesätze müssen in dem einen oder anderen Bereich „aufgefangen“ werden.

Investmentbereich

Zu den Transaktionen gehörte 2011 die Übernahme der Klinikgruppe Damp durch einen der größten deutschen Klinikkonzerne Helios. 2012 ist eine große Übernahme gescheitert. Die großen privaten Anbieter betreiben häufig Akut- und Rehabilitationskliniken. Sie sind bemüht, ihre Bestände – auch standortmäßig – zu arrondieren.

Ausblick

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

Senioreneimmobilien

Auch die Sozialimmobilie für Senioren beruht auf dem Gedanken des Zusammenwirkens 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 einig: Seniorengerechte Immobilien sind ein Wachstumsmarkt. Die demografische Entwicklung läuft auf sie zu. Dabei gewinnt die professionelle Pflege in Heimen und durch ambulante Pflege konstant an Bedeutung. Ausschlaggebend dafür sind u.a. folgende Entwicklungen:

- Geburtenrückgang
- steigende Anzahl von Einpersonenhaushalten
- steigende Mobilitätsanforderungen an Berufstätige

Die Realität zeigt damit ein anderes Bild als die Vorstellung der Politik „Ambulant vor Stationär“.

Im Jahre 2009/2010 waren ca. 2,3 Mio. Menschen in Deutschland pflegebedürftig. Da die Pflegebedürftigkeit mit dem Alter überproportional ansteigt, wird die Zahl zukünftiger Pflegebedürftiger und damit auch der Bedarf an Pflegeeinrichtungen vor allem durch die demografische Entwicklung bestimmt. Etwa 83 % der Pflegebedürftigen sind älter als 65

Jahre. Von der Altersgruppe der über 65-jährigen werden ca. 4% vollstationär in Pflegeheimen versorgt. Bei den über 80-jährigen liegt dieser Anteil bei etwa 12%. Insofern führt die Zunahme an Menschen in diesen Altersgruppen auch zu einer im Zeitverlauf steigenden Nachfrage nach Pflegeleistungen.

Bei einem zu erwartenden Rückgang der Gesamtbevölkerung in Deutschland von 2009 mit etwa gut 80 Mio. auf um die 65 Mio. in 2050 erhöht sich zugleich der Anteil der 60- bis 80-jährigen und der über 80-jährigen von etwa 21 Mio. auf gut 28 Mio. Menschen (+34,5 %) schon bis zum Jahre 2030.

Damit korrespondiert ein erwarteter Anstieg der stationären Pflegeheimplätze um 320.000 bis 390.000.

Dieser Zuwachs an stationären Pflegeheimplätzen zieht zwangsläufig auch ein Zubau von Pflegeheimen nach sich. Hier zeigt sich grundsätzlich ein für Anleger lukrativer Markt. Besondere Bedeutung ist dabei 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)





Der Markt

Einzelhandelsimmobilien

Ungeachtet der aktuellen Euro-Krise und deren weiteren Fortgang sind die für einen Immobilieninvestor relevanten Basisdaten der deutschen Wirtschaft solide. Eine grundsätzlich rückläufige Arbeitslosenquote und (wieder) steigende Haushaltseinkommen sprechen unverändert für Immobilieninvestments und damit auch für Investments in den deutschen Einzelhandelsmarkt. Erstklassige Einzelhandelsimmobilien in guten Lagen mit langen Vertragslaufzeiten stehen bei privaten und institutionellen Investoren unverändert hoch im Kurs. Der Mangel an Core-Produkten an Top-Standorten begrenzt zunehmend die Investmentaktivitäten. Als Konsequenz darauf weichen nationale und internationale Investoren vermehrt auf wirtschaftsstarke Regionalzentren und attraktive B-Standorte aus, um ihre Investitionsvorgaben zu erfüllen.

Entwicklung 2011

Nach den Umsatzeinbußen im Zuge der Wirtschaftskrise 2008/2009 hat der Einzelhandel im Jahr 2010 eine Erholung mit einem Umsatzwachstum von etwa 1,9 % realisiert. Dieser Trend hat sich in 2011 mit einem Anstieg von etwa 2 % fortgesetzt. Auch in der ersten Jahreshälfte 2012 setzt sich dieser Trend fort. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes haben die Einzelhandelsumsätze im Vergleich zum Vorjahrszeitraum 2011 nominal um etwa 2,6 % zugelegt. Preisbereinigt entspricht dieser einer Steigerung von etwa 0,7 %. Getragen wird das Wachstum insbesondere durch den Lebensmitteleinzelhandel, der preisbereinigt in 2012 gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 um 0,6 % zulegt. Auch der Non-Food-Einzelhandel konnte mit einem Real-Wachstum von 1 % eine positive Tendenz fortsetzen.

Eine weiterhin positive Entwicklung nimmt auch der Online-Handel. Der Internet-Handel macht mittlerweile etwa 2/3 des gesamten Versandhandels mit wachsender Tendenz aus.

Der Non-Food-Einzelhandel

Der Bekleidungseinzelhandel konnte die seit 2010 zu beobachtende Aufwärtsentwicklung auch 2011 fort-

setzen. Bedingt durch die relativ stabile Kaufkraft in Deutschland drängen gerade auch in diesem Segment zunehmend neue, internationale Anbieter auf den deutschen Markt.

Verursacht durch den hohen Wettbewerbsdruck werden unterschiedliche Standortstrategien der Marktteilnehmer deutlich. Zu denjenigen Unternehmen, die unverändert eine aggressive Expansionspolitik verfolgen, um Wachstum über die Fläche zu generieren, gehört der Textilhändler KIK. Zwischenzeitlich verfügt dieser über ein Filialnetz in Deutschland von 2.600 Filialen, in Europa insgesamt von rd. 3.200 Filialen.

Im Bereich der so genannten Non-Food-Discounter fährt TEDI weiterhin ein expansives Konzept und verfügt aktuell bereits über ca. 1.300 Filialen in Deutschland mit wachsender Präsenz auch im angrenzenden, europäischen Ausland.

Institutionelle Investoren

Deutschland steht zunehmend (wieder) im Fokus der nationalen und internationalen Immobilieninvestoren. Insbesondere bei den ausländischen Investoren genießt der deutsche Immobilienmarkt den Ruf, besonders stabil zu sein. Neben erstklassigen Büro- und Gewerbeimmobilien steht dabei zunehmend der Einzelhandelsbereich im Fokus. In 2010 wurden etwa EUR 7,8 Mrd. in Einzelhandelsobjekte investiert. Diese Dynamik hat der deutsche Investmentmarkt zum Jahresauftakt 2011 fortgesetzt. Im ersten Quartal 2011 konnten bereits über EUR 5,8 Mrd. realisiert werden. Dabei zeigt sich im Vergleich mit 2010 die eindeutige Dominanz des Einzelhandels-Bereiches (ca. 65 % des Transaktionsvolumens). Gegenüber EUR 3,8 Mrd., die auf die Asset-Klasse Einzelhandel entfielen, fallen der Bereich Büroimmobilien mit EUR 1 Mrd., Lager-/Logistikimmobilien mit ca. EUR 0,3 Mrd., sowie Hotel mit ca. EUR 0,3 Mrd. zurück.

Angesichts der Attraktivität des Einzelhandelsinvestmentmarktes in Deutschland für nationale und internationale Investoren ist insgesamt mit einem starken Jahr 2011 zu rechnen. Zu beobachten bleiben die Verfügbarkeit und die Kosten des erforderlichen Fremdkapitals, insbesondere angesichts eines etwaig ansteigenden Zinsniveaus.



Die Immobilien im Inland

Die abgeschlossenen Fonds





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
Ausschüttungen (in %)		
Ausschüttungen kumuliert	-	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 kumuliert	-	579.740,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	59.065,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	125,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	638.680,00
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 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.

DIA-FONDS Nr. 1

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1972
Verkauft	2006
Prospektiert von	Gemeinsam mit anderem Vorhaben prospektiert, später selbstständig plaziert.
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter	76



Wohnanlage Neuwieder Straße, Bremen

Fondsentwicklung

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 Oeynhaus.

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 höhergeschossige 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“ Hochhaussiedlungen 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.

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	-	911,63
Fremdkapital	-	3.760,04
Investitionsvolumen	-	4.671,67
Ausschüttungen (in %)		
Ausschüttungen kumuliert	-	12,00
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	215,49 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	65,64 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen kumuliert	-	12.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	107.425,89
Steuerzahlungen kumuliert	-	32.569,53
Kapitalrückfluss kumuliert	-	86.856,36
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

*Betriebsprüfung bis einschließlich 1993 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2005 eingetreten



DIA-FONDS Nr. 3



Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital	-	3.289,65
Fremdkapital	-	2.630,09
Investitionsvolumen	-	5.919,74
Ausschüttungen (in %)		
Ausschüttungen kumuliert	-	244,50
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	155,16
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert	-	153,03
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen kumuliert	-	244.500,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	77.579,50
Steuerzahlungen kumuliert	-	76.514,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	245.565,50
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		9,9 % p.a.

Fondsdaten im Überblick

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

Fondsentwicklung

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.

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



DIA-FONDS Nr. 5



Hotel Mercure, Saarbrücken-City

Fondsdaten im Überblick	
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 abs. prosp. Zeitraum (TEUR)	5.368,96	892,14
Ausschüttungen in % kumuliert	-	197,70
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	-	6.055,40
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	97,61 **
prosp. Zeitraum	120,00	97,61 **
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	97,10 **
prosp. Zeitraum	0,00	0,00 **
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	152.185,00	25.500,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	60.000,00	48.805,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	0,00	0,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	212.185,00	74.305,00
Ausschüttungen kumuliert	-	197.700,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	48.805,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	48.548,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	197.957,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		4,8 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinn 2007

** Betriebsprüfungen bis einschließlich 1982 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2005 eingetreten

Fondsentwicklung

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 Pächtererneuerung 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 aus dem Veräußerungserlös – steuerfreie – Ausschüttungen in Höhe von insgesamt 100 % des Eigenkapitals geleistet.

Die Gesellschaft wurde 2010 beendet.

DIA-FONDS Nr. 6

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1979
Verkauft	1999
Prospektiert von	1979 bis 1988
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung



Wohn- und Geschäftszentrum, Hannover

Fondsentwicklung

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.

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 prosp. Zeitraum	140,34	20,50
Ausschüttungen kumuliert	-	101,50
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	98,18
prosp. Zeitraum	100,00	94,15
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	20,42
prosp. Zeitraum	0,00	13,94
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	140.335,00	20.500,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	50.000,00	47.075,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	0,00	6.970,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	190.335,00	60.605,00
Ausschüttungen kumuliert	-	101.500,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	49.090,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	10.209,50
Kapitalrückfluss kumuliert	-	140.380,50
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		2,5 % p.a.



DIA-FONDS Nr. 7



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

Fondsentwicklung

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

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1976
Verkauft	1985
Prospektiert von	1976 bis 1977 (Investitionsphase)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb



Rheumaklinik II, Wiesbaden

Fondsentwicklung

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

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

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

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

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

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 prosp. Zeitraum	0,00	0,00
Ausschüttungen kumuliert*	-	338,55
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	99,35
prosp. Zeitraum	150,00	81,40
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert*	-	327,36
prosp. Zeitraum	0,00	0,00
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	0,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	75.000,00	40.700,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	0,00	0,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	75.000,00	40.700,00
Ausschüttungen kumuliert	-	338.550,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	49.675,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	112.045,20
Kapitalrückfluss kumuliert	-	276.179,80
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		19,8 % p.a.

* IST inkl. Veräußerungsgewinn von 1985

** Investitionsanpassung während der Bauzeit



DIA-FONDS Nr. 9



Altenpflegeheim „An den Salinen“, Bad Dürkheim

Mietüberschüsse (in %)

Mietüberschüsse kumuliert ca. 148,90

Beispiel

Einzahlung inkl. Agio rund 75.000,00

Mietüberschüsse ca. 106.500,00

Fondsdaten im Überblick

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

Fondsentwicklung

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 und 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 langjährigen Pachtvertrag. Schwerpunkt des Hauses war die Pflege. 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 bis 2005 146 % ihres Kaufpreises an Mietüberschüssen erhalten.

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

DIA-FONDS Nr. 10

Fondsdaten im Überblick

Emissionsjahr	1992
Verkauft	2006
Prospektiert von	1982 bis 2009
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter	315



Elbtal-Klinik, Bad Wilsnack

Fondsentwicklung

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 wurde 2010 beendet.

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 %)		
Ausschüttungen prosp. Zeitraum*	84,00	79,00
Ausschüttungen kumuliert	-	83,92
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	105,95 **
prosp. Zeitraum*	105,00	105,95 **
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	20,84 **
prosp. Zeitraum*	145,30	20,84 **
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum*	84.000,00	79.000,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum*	52.500,00	52.902,38
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum*	72.650,00	9.664,47
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum*	63.850,00	122.237,91
Ausschüttungen kumuliert	-	83.920,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	52.902,38
Steuerzahlungen kumuliert	-	9.664,47
Kapitalrückfluss kumuliert	-	127.157,91
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		3,1 % p.a.

* bis Verkauf der Klinik 2006

** Betriebsprüfungen bis einschließlich 2000 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2005 eingetreten



DIA-FONDS Nr. 16



Büro- und Geschäftshaus „Altmarkt-Arkaden“, Magdeburg

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1994/1996
Verkauft	2009
Prospektiert von	1997 bis 2021
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter	367

Fondsentwicklung

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 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 (Banken, Versicherungen) ist die öffentliche Hand getreten: Seit 2002 nutzte die Landeshauptstadt Magdeburg ca. 80 % der Fläche. Im Zusammenhang mit dem bis 2017 geschlossenen Mietvertrag waren Baumaßnahmen erforderlich, die weiteres Kapital erforderten. Der Gesellschaft ist es gelungen, gemeinsam mit den Anlegern (die Ausschüttungen früherer Jahre wieder zur Verfügung gestellt haben) und mit dem Finanzierungsinstitut eine Restrukturierung der Finanzierung aufzubauen.

Die Gesellschaft hat den mit dem späteren Erwerber der Darlehensforderung (Finanzinvestor) vereinbarten Kapitaldienst geleistet. Auszahlungen auf das Eigenkapital waren nicht möglich.

Sie hat zum Jahreswechsel 2009/10 das Bürohaus an die Landeshauptstadt Magdeburg verkauft. Der Verkaufserlös hat im Rahmen der bestehenden Vereinbarung mit dem Finanzinvestor die vollständige Ablösung der Darlehen ermöglicht. Die Gesellschaft wurde 2012 beendet.

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
Ausschüttungen		
Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum***	57,50	0,00 **
Ausschüttungen abs. prosp. Zeitraum (TEUR)***	9.201,98	0,00 **
Ausschüttungen in % kumuliert	-	0,00 **
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	-	0,00 **
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	109,36 *
prosp. Zeitraum***	105,00	109,36 *
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***	57.500,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum***	52.500,00	54.678,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum***	0,00	0,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum***	110.000,00	54.678,00
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	54.678,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	0,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	54.678,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2004 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2005 eingetreten

** Ausschüttungen der Jahre 1998/1999 in Höhe von insges. 5 % wurden 2002 im Rahmen der Sanierung zurückgeführt

*** bis Verkauf des Bürogebäudes 2009

DIA-FONDS Nr. 17

Fondsdaten im Überblick

Emissionsjahr	1994
Verkauft	2005
Prospektiert von	1994 bis 2011
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter	263

Fondsentwicklung

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.

Das Konzept ging nicht auf, die Belegung erreichte nur 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.



Maximilian-Klinik, Kötzing

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 prosp. Zeitraum*	63,75	0,00
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerliche Ergebnisse auf ursprüngliches Eigenkapital (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	104,78
prosp. Zeitraum*	105,00	104,78
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	1,02
prosp. Zeitraum*	60,10	1,02
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum*	63.750,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum*	52.500,00	52.388,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum*	30.050,00	451,96
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum*	86.200,00	51.936,04
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	52.388,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	451,96
Kapitalrückfluss kumuliert	-	51.936,04

* bis Verkauf der Klinik 2005



DIA-FONDS Nr. 19



Klinik am Haidberg, Sülzhayn

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 prosp. Zeitraum*	28,00	0,00
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	104,76 **
prosp. Zeitraum*	105,00	104,76 **
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	0,00 **
prosp. Zeitraum*	0,40	0,00 **
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum*	28.000,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum*	52.500,00	52.380,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum*	200,00	0,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum*	80.300,00	52.380,00
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	52.380,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	0,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	52.380,00

* bis Verkauf der Klinik 2001

** Betriebsprüfung bis einschließlich 2001 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2005 eingetreten

Fondsdaten im Überblick

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

Fondsentwicklung

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.

DIA-FONDS Nr. 20

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1995
Verkauft	2010
Prospektiert von	1995 bis 2017
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter	326



Klinik am Tharandter Wald, Niederschöna

Fondsentwicklung

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 269 Betten 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 wurde wieder die vertraglich vereinbarte Miete gezahlt. In der jährlichen Miete kam es zu Abweichungen gegenüber der Prognose aufgrund der nicht realisierten Indexierung des Mietvertrages. 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.

Im Herbst 2010 wurde die Klinik an Gesellschafter der Betreibergruppe veräußert. Aus dem Überschuss haben die Gesellschafter eine erste á-cto.-Zahlung in Höhe von 135 % erhalten. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation und kann voraussichtlich 2012 beendet werden.

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
Ausschüttungen		
Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum**	94,25	217,00
Ausschüttungen absolut prosp. Zeitraum (TEUR)**	12.818,34	29.081,77
Ausschüttungen in % kumuliert	-	217,00
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	-	29.081,77
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	104,89 *
prosp. Zeitraum**	105,00	104,89 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	105,99 *
prosp. Zeitraum**	123,90	105,99 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	94.250,00	217.000,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	52.500,00	52.445,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	61.950,00	48.240,30
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	84.800,00	221.204,70
Ausschüttungen kumuliert	-	217.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	52.445,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	48.240,30
Kapitalrückfluss kumuliert	-	221.204,70
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		9,2 % p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2002 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2008 eingetreten

** bis Verkauf der Klinik 2010



DIA-FONDS Nr. 24



Paracelsus-Klinik am See, Bad Gandersheim

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 prosp. Zeitraum**	56,00	1,50
Ausschüttungen kumuliert	-	1,50
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	105,45 *
prosp. Zeitraum**	104,60	105,45 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	4,20 *
prosp. Zeitraum**	24,70	4,20 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum**	56.000,00	1.500,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum**	52.300,00	52.691,09
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum**	12.350,00	1.859,69
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum**	95.950,00	52.331,40
Ausschüttungen kumuliert	-	1.500,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	52.691,09
Steuerzahlungen kumuliert	-	1.859,69
Kapitalrückfluss kumuliert	-	52.331,40
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* noch keine Betriebsprüfung erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2005 eingetreten

** bis Verkauf der Klinik 2006

Fondsdaten im Überblick

Emissionsjahr	1996
Verkauft	2006
Prospektiert von	1996 bis 2013
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anzahl der Gesellschafter	324

Fondsentwicklung

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 Kos-tenträger 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.

 **Die Immobilien im Inland**
Die laufenden Fonds





DIA-FONDS Nr. 12



Klinik Silbermühle, Plau am See

Fondsdaten im Überblick

Handelsregister	Klinik Silbermühle GmbH & Co. KG, Magdeburg
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	DIA Immobilien-Geschäftsführungs-GmbH, Düsseldorf
Emissionsjahr	1993
Prospektiert von	1993 bis 2009
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
Kapitalerhöhung 2011	-	1.973,80
Eigenkapital nach Restrukturierung 2011	-	3.335,38

Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2011 (TEUR)

Einnahmen 2011	-	1.298,30
Einnahmen prosp. Zeitraum kumuliert	51.247,82	21.706,94
Einnahmen kumuliert	-	24.234,36
Ausgaben 2011	-	1.082,10
Ausgaben prosp. Zeitraum kumuliert	20.550,09	20.947,06
Ausgaben kumuliert	-	23.142,85
Betriebsergebnis 2011	-	216,20
Betriebsergebnis prosp. Zeitraum kumuliert	30.697,73	759,88
Betriebsergebnis kumuliert	-	1.091,51
Tilgungsrate 201 (inkl. Erlass)	-	6.718,06
Tilgungsrate prosp. Zeitraum kumuliert	7.818,29	3.009,05
Tilgungsrate kumuliert	-	9.727,11
Fremdkapital	-	9.446,34
Liquiditätsreserve 01.01.2011	-	-112,11
Liquiditätsergebnis 2011	-	68,83
Liquiditätsreserve 31.12.2011	-	-43,28

Ausschüttungen bis 31.12.2011

Ausschüttung 2011 in %	-	0,00
Ausschüttung 2011 abs. (TEUR)	-	0,00
Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum kumuliert	98,00	0,00
Ausschüttungen abs. prosp. Zeitraum kumuliert (TEUR)	12.676,97	0,00
Ausschüttungen in % kumuliert	-	0,00
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	-	0,00

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2011 (in %)

negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert für 2011	-	104,50 *
prosp. Zeitraum	105,00	104,50 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert für 2011	-	0,00 *
prosp. Zeitraum	174,20	0,00 *

Beteiligung EUR 100.000

Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	98.000,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	52.500,00	52.250,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	87.100,00	0,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	63.400,00	52.250,00
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	52.250,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	0,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	52.250,00

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1995 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschl. 2006 eingetreten

** nur auf das Neukapital nach Neuordnung des Kommanditkapitals der Gesellschaft 2011

Fondsentwicklung

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. Dabei sind keine höheren Investitionskosten entstanden. Die nach dem Gesellschaftsvertrag mögliche Überzeichnung des Eigenkapitals wurde zur Bildung einer höheren Liquiditätsreserve genutzt. 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 und die Miete zu reduzieren. 2009 wurde eine Verlängerung des Mietvertrages bis Ende 2026 und eine gegenüber dem Prospekt deutlich geringere Festpacht vereinbart. Sie war die Basis für die durch die Gesellschafter beschlossene Restrukturierung der Finanzierung. Durch eine Kapitalerhöhung, die Aufnahme neuen Fremdkapitals und einen Teilverzicht der Erwerber der ursprünglichen Darlehensforderung (Finanzinvestor) konnten die bestehenden Darlehen abgelöst werden. Der langfristig vereinbarte Kapitaldienst erlaubt die vollständige Tilgung innerhalb der Laufzeit des Mietvertrages und darüber hinaus eine Ausschüttung von 6,25 % auf das neue Kapital.

Ausblick 2012: Die Mieten gehen weiterhin pünktlich und in voller Höhe ein. Die Gesellschaft hat Anfang des Jahres erstmals – für 2011 zeitanteilig – auf das neu gezeichnete Kapital ausgeschüttet (6,25 %).

DIA-FONDS Nr. 14

Fondsdaten im Überblick

Handelsregister	Klinik am Jugendpark Bad Liebenstein GmbH & Co. KG, Bad Liebenstein
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	DIA Immobilien-Geschäfts- führungs-GmbH, Düsseldorf
Emissionsjahr	1993
Prospektiert von	1993 bis 2014
Anzahl der Gesellschafter	264

Fondsentwicklung

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.

Eine nach dem Gesellschaftsvertrag mögliche Überzeichnung des Eigenkapitals wurde zur Erhöhung der Liquiditätsreserven genutzt. Wesentliche Kostenüberschreitungen haben sich nicht ergeben.

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.

Seit 2006 ist die Belegungsentwicklung der Klinik wieder positiv. Sie wird gestützt von einer durch Klinikleitung und Fondsgeschäftsführung ermöglichten Erweiterung der Indikationen.

Der positive Belegungstrend hat sich auch 2011 fortgesetzt. Auch im vierten Jahr nach Restrukturierung des bis 31.01.2015 laufenden Pachtvertrages erwirtschaftete die Klinik über die neue Festpacht hinaus die maximale Umsatzpacht. Aus den Überschüssen des Jahres 2010 hat die Gesellschaft eine Ausschüttung in Höhe von 20 % auf das Neukapital geleistet.

Ausblick 2012: Die Mietzahlungen gehen vereinbarungsgemäß ein. Aus den Überschüssen des Jahres 2011 hat die Gesellschaft Anfang 2012 eine Ausschüttung in Höhe von 20 % auf das Neukapital gezahlt.



Klinik am Jugendpark, Bad Liebenstein

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
Eigenkapital nach Restrukturierung ab 01.01.2008	-	5.004,08
Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2011 (TEUR)		
Einnahmen 2011	4.026,11	2.146,96
Einnahmen kumuliert	56.176,37	40.736,21
Ausgaben 2011	829,38	336,45
Ausgaben kumuliert	23.356,40	21.203,82
Betriebsergebnis 2011	3.196,73	1.810,52
Betriebsergebnis kumuliert	32.819,97	19.532,39
Tilgungsrate 2011	1.390,57	1.792,52
Tilgungsrate kumuliert	14.311,98	15.128,40
Fremdkapital	3.838,88	3.022,46
Liquiditätsreserve 01.01.2011	6.343,05	2.440,90
Liquiditätsergebnis 2011	1.104,66	-1.051,80
Liquiditätsreserve 31.12.2011	7.447,72	1.389,10
Ausschüttungen bis 31.12.2011		
Ausschüttung 2011 in %	-	20,00 *****
Ausschüttung 2011 abs. (TEUR)	-	713,47 *****
Ausschüttungen in % einschl. 2007 kumuliert***	84,00	20,96 *****
Ausschüttungen abs. einschl. 2007 kumuliert (TEUR)***	8.417,91	2.325,96 *****
Ausschüttungen in % ab 2008 kumuliert***	-	34,00 *****
Ausschüttungen abs. ab 2008 kumuliert (TEUR)***	-	1.208,59 *****
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	-	3.534,55 *****
Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2011 (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert für 2011	-	104,90 *
bis einschließlich 2007***	105,00	104,90 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert für 2011	-	52,63 *
bis einschließlich 2007***	102,10	13,97 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen einschl. 2007***	84.000,00	20.957,77
Steuerrückflüsse einschl. 2007***	52.500,00	52.435,78
Steuerzahlungen einschl. 2007***	51.050,00	7.280,50
Kapitalrückfluss einschl. 2007***	85.450,00	66.113,05
Ausschüttungen kumuliert	-	30.341,78
Steuerrückflüsse kumuliert	-	52.435,78
Steuerzahlungen kumuliert	-	24.147,26
Kapitalrückfluss kumuliert	-	58.630,29

* Betriebsprüfung bis einschließlich 2002 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2010 eingetreten

** inkl. stiller Beteiligung in Höhe von 3.272 TEUR (ab 01.01.08 herabgesetzt auf 327 TEUR)

*** 2008 Neuordnung des Kommanditkapitals der Gesellschaft

**** inkl. Rückführung im Rahmen der Neuordnung des Kommanditkapitals der Gesellschaft

***** Ausschüttung nur auf das Neukapital



DIA-FONDS Nr. 15



Strandklinik, Boltenhagen

Fondsdaten im Überblick

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 2010
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 31.12.2011 (TEUR)		
Einnahmen 2011	-	2.742,70
Einnahmen prosp. Zeitraum kumuliert	50.940,87	41.804,48
Einnahmen kumuliert	-	44.547,18
Ausgaben 2011	-	762,66
Ausgaben prosp. Zeitraum kumuliert	19.671,70	23.047,76
Ausgaben kumuliert	-	23.810,41
Betriebsergebnis 2011	-	1.980,04
Betriebsergebnis prosp. Zeitraum kumuliert	31.269,17	18.756,73
Betriebsergebnis kumuliert	-	20.736,76
Tilgungsrate 2011	-	637,46
Tilgungsrate prosp. Zeitraum kumuliert	7.524,53	6.772,17
Tilgungsrate kumuliert	-	7.409,63
Fremdkapital	-	12.019,46
Liquiditätsreserve 01.01.2011	-	4.076,07
Liquiditätsergebnis 2011	-	477,28
Liquiditätsreserve 31.12.2011	-	4.553,35
Ausschüttungen bis 31.12.2011		
Ausschüttung 2011 in %	-	6,00
Ausschüttung 2011 abs. (TEUR)	-	796,08
Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum kumuliert	130,50	70,00
Ausschüttungen abs. prosp. Zeitraum kumuliert (TEUR)	17.548,30	9.568,42
Ausschüttungen in % kumuliert	-	76,00
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	-	10.363,89
Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2011 (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert für 2011	-	104,92 *
prosp. Zeitraum	105,00	104,92
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert für 2011	-	104,80 *
prosp. Zeitraum	155,10	91,60
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	130.500,00	70.000,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	52.500,00	52.460,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	77.550,00	42.287,44
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	105.450,00	80.172,56
Ausschüttungen kumuliert	-	76.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	52.460,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	48.135,10
Kapitalrückfluss kumuliert	-	80.324,90

* Betriebsprüfung bis einschl. 2008 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschl. 2005 eingetreten

Fondsentwicklung

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 Kombination von Fest- und Belegungspacht verständigt, die maximal 86 % der ursprünglichen Festpacht erreicht.

Die Klinik hat auch 2011 eine sehr gute Belegung erreicht. Die Miete wird pünktlich und in voller Höhe bezahlt. Die Gesellschaft hat eine Ausschüttung in Höhe von 6 % geleistet.

Ausblick 2012: Auf Basis der unverändert guten Belegung der Klinik und der weiterhin pünktlichen Mieteingänge hat die Gesellschaft im Frühjahr 2012 eine Vorabauschüttung in Höhe von 6 % auf das Eigenkapital vorgenommen und ihre Liquiditätsreserven weiter aufgestockt.

DIA-FONDS Nr. 18

Fondsdaten im Überblick	
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



Klinik am Schillergarten, Bad Elster

Fondsentwicklung

Eine sehr erfolgreiche Klinikinvestition in der jahrhundertalten 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. Diese sieht eine gegenüber der ursprünglichen Vereinbarung reduzierte Kombination aus Fest- und Belegungspacht vor. Mit der Zustimmung zur Verlängerung des Pachtvertrages haben die Gesellschafter einer überarbeiteten Prognose zugestimmt. Diese sieht abweichend vom Prospekt eine jährliche Ausschüttung in Höhe von 4 % vor. Die Gesellschaft hat 2010 ihre Finanzierung neu geordnet. Die sich aus den Finanzierungsvereinbarungen ergebenden Zinsersparnisse werden für höhere Tilgungen genutzt.

Die Klinik in Bad Elster war auch 2011 gut belegt. Die Pachtzahlungen erfolgten vertragsgemäß. Die Anleger haben die prognostizierte Ausschüttung in Höhe von 4 % erhalten.

Ausblick 2012: Der Pachtvertrag läuft bis zum 30.09.2016. Die Entwicklung ist auch im laufenden Jahr planmäßig. Die gute Belegung der Klinik führte für 2011 zu zusätzlichen Pachteinnahmen. Die Anleger haben 2012 eine Ausschüttung in Höhe von 4 % erhalten.

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 31.12.2011 (TEUR)		
Einnahmen 2011	3.400,70	2.546,84
Einnahmen kumuliert	46.898,16	42.108,53
Ausgaben 2011	1.132,06	651,49
Ausgaben kumuliert	22.572,53	20.038,68
Betriebsergebnis 2011	2.268,64	1.895,35
Betriebsergebnis kumuliert	24.325,64	22.069,85
Tilgungsrate 2011	908,37	1.458,82
Tilgungsrate kumuliert	8.341,27	8.487,90
Fremdkapital	11.087,82	10.941,19
Liquiditätsreserve 01.01.2011	1.218,02	1.959,87
Liquiditätsergebnis 2011	194,53	-139,41
Liquiditätsreserve 31.12.2011	1.412,55	1.820,46
Ausschüttungen bis 31.12.2011		
Ausschüttung 2011 in %	8,00	4,00
Ausschüttung 2011 abs. (TEUR)	1.165,75	545,54
Ausschüttungen in % kumuliert	100,00	83,00
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	14.571,82	12.125,83
Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2011 (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	105,00	104,83 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	106,80	95,66 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen kumuliert	100.000,00	83.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	52.500,00	52.415,00
Steuerzahlungen kumuliert	53.400,00	44.236,60
Kapitalrückfluss kumuliert	99.100,00	91.178,40

* Betriebsprüfung bis einschl. 2008 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschl. 2005 eingetreten



DIA-FONDS Nr. 21



Friedrich-Petersen-Klinik, Rostock

Fondsdaten im Überblick

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 2012
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 31.12.2011 (TEUR)		
Einnahmen 2011	2.951,88	1.581,09
Einnahmen kumuliert	33.774,00	22.466,00
Ausgaben 2011	830,54	505,09
Ausgaben kumuliert	13.900,05	8.761,45
Betriebsergebnis 2011	2.121,34	1.076,00
Betriebsergebnis kumuliert	19.873,95	13.704,55
Tilgungsrate 2011	518,00	291,67
Tilgungsrate kumuliert	4.750,76	3.009,01
Fremdkapital	8.900,73	6.910,05
Liquiditätsreserve 01.01.2011	2.348,12	1.168,06
Liquiditätsergebnis 2011	192,17	-134,66
Liquiditätsreserve 31.12.2011	2.540,30	1.033,40
Ausschüttungen bis 31.12.2011		
Ausschüttung 2011 in %	12,00	7,00
Ausschüttung 2011 abs. (TEUR)	1.411,17	747,48
Ausschüttungen in % kumuliert	107,00	89,00
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	12.582,89	9.712,53
Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2011 (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	105,00	101,96 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	131,00	93,09 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen kumuliert	107.000,00	89.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	52.500,00	50.980,00
Steuerzahlungen kumuliert	65.500,00	43.461,08
Kapitalrückfluss kumuliert	94.000,00	96.518,92

* Betriebsprüfung bis einschl. 2008 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschl. 2005 eingetreten

Fondsentwicklung

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 2011 eine Ausschüttung in Höhe von 7 % erhalten.

Ausblick 2012: Die Mietverträge haben eine Laufzeit bis zum 15.04.2018. Die Gesellschaft rechnet mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklung. Die Anleger haben eine Vorabauschüttung in Höhe von 7 % erhalten.

DIA-FONDS Nr. 23

Fondsdaten im Überblick	
Handelsregister	Klinik Haus Gothensee GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	DIA Immobilien-Geschäftsführungs-GmbH, Düsseldorf
Emissionsjahr	1997
Prospektiert von	1996 bis 2012
Anzahl der Gesellschafter	216



Klinik Haus Gothensee, Heringsdorf

Fondsentwicklung

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 Neuaufbau von der Nulllinie und die problematischen Entwicklungen des Gesundheitswesens machten ein neues Konzept notwendig. Der Pächter hat einen Teil der Klinik zur Durchführung von Mutter-Vater-Kind-Kuren untervermietet. DIA-FONDS und Pächter haben – unter Einbeziehung des Finanzierungsinstitutes – den bis 31.12.2018 laufenden Pachtvertrag weiterentwickelt.

Die insgesamt rückläufigen Antrags- und Zuweisungszahlen, insbesondere für den Bereich der Mutter-Vater-Kind-Kuren, führten 2010/2011 zu einer Verschlechterung der Belegung. Die Einnahmehausfälle der Pächterin führten zu erheblichen Mietrückständen und machten unter Einbeziehung der finanzierenden Bank Restrukturierungsverhandlungen erforderlich.

Basis war die positive Fortführungsprognose für die Klinik im Ergebnis eines durch die Gesellschaft in Abstimmung mit der finanzierenden Bank in Auftrag gegebenen Restrukturierungsgutachtens.

Ausblick 2012: Im laufenden Geschäftsjahr haben DIA-FONDS, finanzierende Bank und Pächter rückwirkend zum 01.01.2012 eine für drei Jahre bis 2014 befristete Stundungs- und Überbrückungsvereinbarung geschlossen. Während des Überbrückungszeitraumes leistet die Gesellschaft aus der deutlich reduzierten Miete nur einen Teil der vereinbarten Tilgung.

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 31.12.2011 (TEUR)		
Einnahmen 2011	2.243,64	656,30
Einnahmen kumuliert	25.334,25	15.146,66
Ausgaben 2011	673,90	124,99
Ausgaben kumuliert	11.064,94	11.878,68
Betriebsergebnis 2011	1.569,74	531,31
Betriebsergebnis kumuliert	14.269,31	3.267,97
Tilgungsrate 2011	405,47	0,00
Tilgungsrate kumuliert	3.718,76	2.873,00
Fremdkapital	6.967,24	7.813,00
Liquiditätsreserve 01.01.2011	1.188,96	-54,70
Liquiditätsergebnis 2011	121,23	115,30
Liquiditätsreserve 31.12.2011	1.310,19	60,60
Ausschüttungen bis 31.12.2011		
Ausschüttung 2011 in %	12,00	0,00
Ausschüttung 2011 abs. (TEUR)	1.043,04	0,00
Ausschüttungen in % kumuliert	107,00	5,00
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	9.300,40	433,47
Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2011 (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	105,00	104,89 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	111,50	0,00 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen kumuliert	107.000,00	5.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	52.500,00	52.445,00
Steuerzahlungen kumuliert	55.750,00	0,00
Kapitalrückfluss kumuliert	103.750,00	57.445,00

* Betriebsprüfung bis einschl. 1999 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschl. 2007 eingetreten



DIA-FONDS Nr. 25



Fachklinik Waldeck, Schwaan

Fondsdaten im Überblick

Handelsregister	Klinikum Schwaan GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	DIA Immobilien-Geschäftsführungs-GmbH, Düsseldorf
Emissionsjahr	1996/1997
Prospektiert von	1996 bis 2012
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 31.12.2011 (TEUR)	Soll	Ist
Einnahmen 2011	2.244,37	1.404,81
Einnahmen kumuliert	25.636,01	20.353,75
Ausgaben 2011	675,04	531,69
Ausgaben kumuliert	11.193,40	10.482,27
Betriebsergebnis 2011	1.569,33	873,12
Betriebsergebnis kumuliert	14.442,61	9.871,48
Tilgungsrate 2011	421,03	530,52
Tilgungsrate kumuliert	3.890,56	4.006,47
Fremdkapital	7.408,99	7.293,08
Liquiditätsreserve 01.01.2011	1.025,66	1.409,12
Liquiditätsergebnis 2011	227,98	88,34
Liquiditätsreserve 31.12.2011	1.253,64	1.497,46

Ausschüttungen bis 31.12.2011	Soll	Ist
Ausschüttung 2011 in %	10,00	4,00
Ausschüttung 2011 abs. (TEUR)	920,33	369,56
Ausschüttungen in % kumuliert	102,00	52,00
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	9.387,32	4.846,09

Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2011 (in %)	Soll	Ist
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	105,00	104,82 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	101,90	53,81 *

Beteiligung EUR 100.000	Soll	Ist
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen kumuliert	102.000,00	52.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	52.500,00	52.410,00
Steuerzahlungen kumuliert	50.950,00	24.567,95
Kapitalrückfluss kumuliert	103.550,00	79.842,05

* Betriebsprüfung bis einschl. 1999 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschl. 2005 eingetreten

Fondsentwicklung

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 machte zwischenzeitlich Überbrückungsvereinbarungen im Rahmen des bis zum 31.12.2022 laufenden Mietvertrages erforderlich. Die Belegung der Klinik entsprach 2011 in etwa den Vorjahresergebnissen. Die Mietzahlungen wurden vertragsgemäß bedient. Die Gesellschaft hat eine Ausschüttung in Höhe von 4 % geleistet.

Ausblick 2012: Ab 01.01.2012 wurde die Anzahl der im Krankenhausbedarfsplan des Landes aufgenommenen Akutbetten auf 56 erhöht. Darüber hinaus erwartet die Klinik aufgrund einer Umstellung der Abrechnungsmodalitäten mit den Kostenträgern (Fallpauschalen) ein deutlich verbessertes Ergebnis. Die Belegung der Klinik hat sich im laufenden Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. Die Mietzahlungen gehen in voller Höhe ein. Die Gesellschaft hat Anfang 2012 eine Vorabauschüttung von 4 % geleistet.

DIA-FONDS Nr. 27

Fondsdaten im Überblick

Handelsregister	DIA Fonds 27 KiK TEDi I. GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	IMA Immobilien-Managementgesellschaft mbH, Düsseldorf
Emissionsjahr	2010/2011
Prospektiert von	2010 bis 2024
Anzahl der Gesellschafter per 31.12.2011	4 (24.08.2012 = 6 Kommanditisten)
Anzahl der Genussrechtsinhaber per 31.12.2011	88



KiK-Fachmarkt; Mainhardt

Fondsentwicklung

DIA Fonds 27 KiK TEDi I. GmbH & Co. KG hat Ende 2009 14 Einzelhandelsfachmärkte und 4 Fachmarktkombinationen gekauft. Die Märkte verteilen sich von Mecklenburg-Vorpommern bis Bayern und bieten damit eine breite regionale Risikostreuung. Sämtliche Standorte sind mit lang laufenden, neuen Mietverträgen des Textileinzelhändlers KiK und des 1-Euro-Discounters TEDi ausgestattet. 13 der 18 Fachmärkte sind nach dem Standard der EU über die Deutsche Energie Agentur (DNA) nach Green Building-Standard zertifiziert und setzen damit Maßstäbe effizienter Energienutzung und Emissionsreduzierung im Einzelhandel. Die Gesellschaft hat 2011 auch den letzten der 18 Märkte übernommen und an den Mieter übergeben.

Sie hat prospektgemäß Zinsen auf das zum 31.12.2010 eingezahlte Genussrechtskapital (7 %) sowie eine Ausschüttung von 6 % auf das zum 31.12.2010 eingezahlte Kommanditkapital geleistet.

Ausblick 2012: Der Fonds konnte zum 30.06.2012 geschlossen und die Eigenkapitalzwischenfinanzierung vollständig zurückgezahlt werden.

Die Mieten gehen pünktlich und in voller Höhe ein. Die Gesellschaft hat prospektgemäß Zinsen auf das Genussrechtskapital (7 %) und eine Ausschüttung auf das Kommanditkapital (6 %) geleistet, jeweils zeitanteilig auf das per 31.12.2011 eingezahlte Kapital.

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Agio	440,00	75,20
Eigenkapital ohne Agio (Kommanditkapital)	4.675,00	311,00 **
Genussrechtskapital ohne Agio	4.400,00	3.535,00 ***
Fremdkapital brutto	7.600,00	7.600,00
Investitionsvolumen	17.115,00	11.521,20
Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2011 (TEUR)		
Einnahmen 2011	1.178,21	1.078,97
Einnahmen kumuliert	1.839,09	1.407,19
Ausgaben 2011	588,30	884,60
Ausgaben kumuliert	836,67	1.037,66
Betriebsergebnis 2011	589,91	194,37
Betriebsergebnis kumuliert	1.002,42	369,53
Tilgungsrate 2011	230,98	279,10
Tilgungsrate kumuliert	337,91	279,10
Fremdkapital	7.262,09	7.320,90
Liquiditätsreserve 01.01.2011	689,57	236,41
Liquiditätsergebnis 2011	232,44	261,39
Liquiditätsreserve 31.12.2011	922,01	497,80
Genussrechtszinsen bis 31.12.2011		
Zinsen 2011 in %	7,00	7,00
Zinsen 2011 abs. (TEUR)	128,33	105,59
Zinsen in % kumuliert	7,00	7,00
Zinsen abs. kumuliert (TEUR)	128,33	105,59
Ausschüttungen bis 31.12.2011		
Ausschüttung 2011 in %	6,00	6,00
Ausschüttung 2011 abs. (TEUR)	126,50	13,58
Ausschüttungen in % kumuliert	6,00	6,00
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	126,50	13,58
Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2011 (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	1,10	-5,94 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	0,00	1,30 *
Genussrechte - Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Genussrechtszinsen	7.000,00	7.000,00
Kapitalrückfluss kumuliert	7.000,00	7.000,00
Kommanditkapital - Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen kumuliert	6.000,00	6.000,00
Steuerrückflüsse kumuliert	487,41	-2.632,60
Steuerzahlungen kumuliert	0,00	576,43
Kapitalrückfluss kumuliert	6.487,41	2.790,97

* noch keine Betriebsprüfung erfolgt, noch keine Festsetzungsverjährung eingetreten

** Platzierungsgarantie DIVAG in Höhe von 3,195 Mio. EUR, beinhaltet 75.000 € Dritte (3 Anleger) zzgl. 276.000 € (Gründungskommanditisten BTG 1.000 €, DIKO 160.000 €, DIVAG 115.000 €)

*** Platzierungsgarantie DIVESTA in Höhe von 3,905 Mio. EUR



Die Immobilien im Ausland

Die abgeschlossenen Fonds



GEA-FONDS

GEA-FONDS Nr. 1

Fondsdaten im Überblick	
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

Fondsentwicklung

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. 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.



Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Eigenkapital**	20.451,68	20.451,68
Fremdkapital	-	-
Investitionsvolumen**	20.451,68	20.451,68
Ausschüttungen (in %)		
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	147,25	0,00
Ausschüttungen insgesamt	-	33,38
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert		
prospektierter Zeitraum	229,50	82,27 *
insgesamt	-	35,03 *
steuerpflichtige Ergebnisse, kumuliert		
prospektierter Zeitraum	144,50	1,51 *
insgesamt	-	17,05 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prospektierter Zeitraum	147.252,00	0,00
Steuerrückflüsse prospektierter Zeitraum	114.750,00	41.135,00
Steuerzahlungen prospektierter Zeitraum	72.252,00	755,00
Kapitalrückfluss prospektierter Zeitraum	189.750,00	40.380,00
Ausschüttungen insgesamt	-	33.381,04
Steuerrückflüsse insgesamt	-	41.454,59
Steuerzahlungen insgesamt	-	8.526,18
Kapitalrückfluss insgesamt	-	66.309,45

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

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1985 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2004 eingetreten

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



GEA-FONDS Nr. 2



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	-	77,53 *
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	-	38.749,28
Steuerzahlungen insgesamt	-	6.030,57
Kapitalrückfluss insgesamt	-	59.317,64
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1985 erfolgt,
Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2004 eingetreten

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	-	130,92 *
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	-	65.244,35
Steuerzahlungen insgesamt	-	88.064,88
Kapitalrückfluss insgesamt	-	437.415,26
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		7,6 % p.a.

* Betriebsprüfung bis einschließlich 1985 erfolgt,
Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2004 eingetreten

Fondsdaten im Überblick

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

Fondsentwicklung

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. 3

Fondsdaten im Überblick

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



GEA-FONDS

GEA-FONDS Nr. 4 (HIB)

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1975
Verkauft	2002
Prospektiert von	kein Prospekt vorhanden
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart	bis 31.12.1985 Einkünfte aus Gewerbebetrieb, ab 01.01.1986 Einkünfte aus Kapitalvermögen
Anzahl der Gesellschafter	1.126 für alle GEA´s + HIB



Fondsentwicklung

Ausblick 2012: Im laufenden Geschäftsjahr konnte eine jahrelange Auseinandersetzung mit der spanischen Finanzverwaltung beendet werden. Die Gesellschaften haben einen nennenswerten Teilerfolg erreicht. Aus der Auflösung von Steuerrückstellungen ist eine Restausschüttung und die anschließende Beendigung der Gesellschaft geplant.

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	-	136,39 *
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	-	67.978,63
Steuerzahlungen insgesamt	-	90.234,03
Kapitalrückfluss insgesamt	-	440.113,42
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		7,8 % p.a.

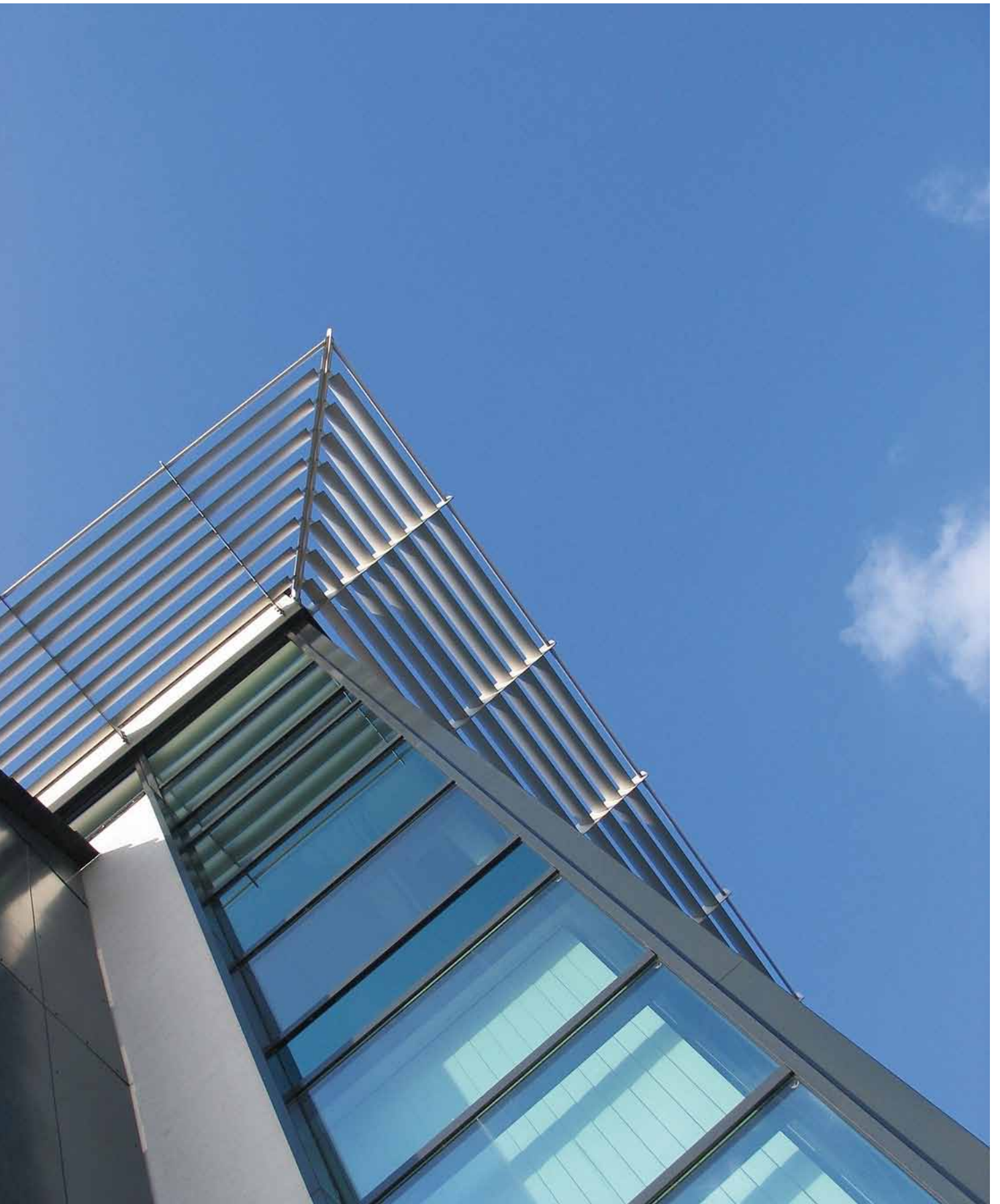
* Betriebsprüfung bis einschließlich 1985 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2004 eingetreten





Die Private Equity Investitionen

Die abgeschlossenen Fonds



Fondsdaten im Überblick

Emissionsjahr	1975
Verkauft	1984
Prospektiert von	1975 bis 1984
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb



Fondsentwicklung

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.

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 kumuliert	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 kumuliert	81.000,00	72.100,00
Steuerrückflüsse kumuliert	95.000,00	32.000,00
Steuerzahlungen kumuliert	47.530,00	2.050,00
Kapitalrückfluss kumuliert	128.470,00	102.050,00

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

* keine Betriebsprüfung erfolgt



HOFGEISMAR



HOFGEISMAR 1

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1975
Verkauft	1980
Prospektiert von	1975 bis 1980
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Fondsentwicklung

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, Temporguss 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.

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 kumuliert	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 kumuliert	85.000,00	0,00
Steuerrückflüsse kumuliert	91.660,00	122.100,00
Steuerzahlungen kumuliert	44.590,00	0,00
Kapitalrückfluss kumuliert	132.070,00	122.100,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		5,5 % p.a.

* keine Betriebsprüfung erfolgt

HOFGEISMAR 2

Fondsdaten im Überblick	
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 kumuliert	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 kumuliert	66.000,00	0,00
Steuerrückflüsse kumuliert	95.000,00	123.800,00
Steuerzahlungen kumuliert	4.000,00	0,00
Kapitalrückfluss kumuliert	157.000,00	123.800,00

Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7) 7,2 % p.a.

* keine Betriebsprüfung erfolgt



HOFGEISMAR 3

Fondsdaten im Überblick	
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 kumuliert	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 kumuliert	0,00	0,00
Steuerrückflüsse kumuliert	85.350,00	67.115,00
Steuerzahlungen kumuliert	0,00	13.135,00
Kapitalrückfluss kumuliert	85.350,00	53.980,00

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

* keine Betriebsprüfung erfolgt





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 prosp. Zeitraum	0,00	0,00
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerliche Ergebnisse (in %)		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	385,40 *
prosp. Zeitraum	193,00	354,00 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	33,70 *
prosp. Zeitraum	0,00	22,70 *
Beteiligung EUR 100.000		
Einzahlung incl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum	0,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum	96.500,00	177.000,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum	0,00	11.350,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum	96.500,00	165.650,00
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	192.700,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	16.850,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	175.850,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		11,5 % p.a.

* keine Betriebsprüfung erfolgt

Fondsdaten im Überblick

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

Fondsentwicklung

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.



VI. Prüfungsvermerk

Auftragsgemäß habe ich die „Leistungsbilanz 2011“ der DIVAG Unternehmensgruppe, Düsseldorf, geprüft. Gegenstand meiner Prüfung waren die zahlenmäßigen Angaben zu den einzelnen Emissionen in den Rubriken:

- Finanz- und Investitionsplan
- Liquiditätsentwicklung bis 31.12.2011
- Ausschüttungen bis 31.12.2011
- Steuerliche Ergebnisse bis 31.12.2011
- 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 2011 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 31. August 2012




Dipl.-Kfm. Lamping
Wirtschaftsprüfer

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 2009 2010 2011

