

# ***/ haus der wirtschaftsförderung in saarbrücken | CFB-FONDS 147***

**COMMERZLEASING  
UND IMMOBILIEN** 



**COMMERZLEASING UND IMMOBILIEN GRUPPE**



***/ IMMOBILIENFONDS | PROSPEKT ZUM BETEILIGUNGSANGEBOT /***



Das zukünftige Haus der Wirtschaftsförderung an der Franz-Josef-Röder-Straße; © incopa, Saarbrücken/bearbeitet von hoch4, Saarbrücken

Beteiligungsgesellschaft

HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt Saarbrücken KG,  
nachfolgend **Fondsgesellschaft**

Initiator und Herausgeber

CFB Commerz Fonds  
Beteiligungsgesellschaft mbH, nachfolgend **CFB**  
Mercedesstraße 6  
40470 Düsseldorf  
Tel. 0211 7708-2200  
Fax 0211 7708-3280  
E-mail: [info@cfb-fonds.de](mailto:info@cfb-fonds.de)  
Internet: [www.commerzleasing.de/cfb-fonds](http://www.commerzleasing.de/cfb-fonds)

Gestaltung & Realisation

GCM Gesellschaft für Creatives Marketing mbH,  
Duisburg



Franz-Josef-Röder-Straße

## Ihr Partner

Die wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption liegt bei der

**CFB Commerz Fonds  
Beteiligungsgesellschaft mbH**

# Das Haus der Wirtschaftsförderung in Saarbrücken

im Juni 2004



Stadtschloss



Alte Brücke, Blick auf das Regieringerviertel



Bürgerpark

## **Seite Inhaltsverzeichnis**

### **7 | Motive für Ihre Beteiligung**

### **8 | Das Angebot in der Zusammenfassung**

- 8 Grundlagen des Investments
- 11 Wesentliche Chancen und Risiken
- 11 Prospektherausgabe und Haftung

### **12 | Der Investitionsstandort**

### **20 | Das Investitionsobjekt**

- 20 Lage
- 22 Das Haus der Wirtschaftsförderung
- 22 Baubeschreibung

### **26 | Der Projektentwickler – GEKOBA**

### **27 | Vertragsgrundlagen**

- 27 Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung
- 28 Wertgutachten

### **29 | Die Vermietung**

### **32 | Investitionsplanung und Prognoserechnung**

- 32 Investitions- und Finanzplan
- 36 Einnahmen- und Ausgabenprognose
- 38 Verkaufsprognose
- 39 Sensitivitätsanalyse
- 40 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

### **42 | Rechtliche Grundlagen**

### **47 | Steuerliche Grundlagen**

### **54 | Chancen und Risiken in der Zusammenfassung**

### **60 | Gesellschaftsvertrag**

### **68 | Treuhandvertrag**

### **72 | Ihre Partner im Überblick**

### **74 | Abwicklungshinweise**

### **76 | Muster der Vollmacht zur Handelsregistereintragung**

### **Anlagen**

Empfangsbestätigung und Beitrittserklärung

# ATRIUM Haus der Wirtschaftsförderung Saarland



## REALISIERUNG



**BEKÖBA** - Gesellschaft für  
Gewerbe- und Kommunalbauten mbH  
Wilhelm-Henrich-Straße 11, 66117 Saarbrücken  
Tel. 0671/58600-0  
E-Mail: info@saarland-bautraeger.de

## INVESTOR

NDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft  
mbH & Co. Objekt Saarbrücken KG  
Ludwig-Landmann-Straße 349, 60487 Frankfurt

## COMMERZLEASING UND IMMOBILIEN

CFB-Fonds 147 - Ein geschlossener Immobilienfonds  
der CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH  
Kontakt: Dr. Helge Jansen, Tel. 0211/77708-2303

## ARCHITEKTEN

ARGE der Architekten  
Incepta Gesellschaft für Bauplanung  
und internationale Kooperation mbH  
Am Homburg 2, 66123 Saarbrücken  
**Prof. Bafinger & Partner**  
Prof. Helge Bofinger  
Debrücher Allee 49, 65187 Wiesbaden

## INGENIEURE

**WPW Ingenieure GmbH**  
Planen und Beraten im Bauwesen  
Hochstraße 61, 66115 Saarbrücken

## GENERALUNTERNEHMER

Arbeitsgemeinschaft  
Haus der Wirtschaftsförderung  
**Bauunternehmung Friedrich Wolff GmbH & Co. KG**  
Neumühlar Weg 24, 66130 Saarbrücken  
**Bauunternehmung Modernbau GmbH**  
Eschberger Weg 59, 66121 Saarbrücken  
**Bauunternehmung Peter Gross GmbH & Co. KG**  
Dudweilerstraße 80, St. Ingbert



**Readymix Beton Saar-Mosel GmbH**  
Saarbrücken, Saar 66115



# | motive für ihre beteiligung |

## Vermögensbaustein Immobilie

Die **Investition in Immobilien** ist langfristig gesehen eine der sichersten Formen der Vermögensanlage und stellt einen wichtigen Baustein zur Risikodiversifikation des eigenen Vermögens und zur persönlichen Altersvorsorge dar. Eine Anlage in Immobilien steht nicht nur für geringe Wertschwankungen und ein Höchstmaß an Inflationsschutz, sondern auch für die Chance auf einen langfristigen Wertzuwachs.

Hierbei tragen Gewerbeimmobilien an ausgewählten Standorten mit bonitätsstarken Mietern und indexierten Mietverträgen dem Interesse an Sicherheit, Inflationsschutz und stetiger Wertentwicklung Rechnung.

Die Anlageform des geschlossenen Immobilienfonds eröffnet Ihnen als Anleger die Chance, mit einem vergleichsweise niedrigen Kapitalaufwand alle Vorteile einer Immobilieninvestition zu realisieren, wie sie sonst nur institutionellen Anlegern vorbehalten bleiben.

## Die CommerzLeasing und Immobilien Gruppe – Ihr Partner

Das Standing des Partners, der für Sie die Objektauswahl und das professionelle Management der Investition während und nach der Bauphase übernimmt, ist ein weiterer wesentlicher Erfolgsfaktor für Ihr Immobilien-Investment. Die CommerzLeasing und Immobilien Gruppe (CLI-Gruppe) ist hierbei Ihr Partner – **nutzen Sie das Know-how und die Erfahrung der CLI-Gruppe für Ihren Erfolg!**

Die CLI-Gruppe – mit der CommerzLeasing und Immobilien AG (CLI AG), einem Tochterunternehmen der Commerzbank AG, an der Spitze – bietet ihren Kunden ein breites Dienstleistungsspektrum rund um die Immobilie an. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Aktivitäten in den Bereichen Structured Investments, geschlossene Fonds, Bau- und Immobilienmanagement.

Haupteingang zum Haus der  
Wirtschaftsförderung an der  
Franz-Josef-Röder-Straße;  
© incopa, Saarbrücken/bearbeitet  
von hoch4, Saarbrücken

Zur Leistungspalette gehören weiterhin Leasing sowie die Strukturierung der Finanzierung von Großmobilen, Mobilien und immateriellen Wirtschaftsgütern. Renommierte Unternehmen aus Handel, Industrie und der Dienstleistungsbranche sowie die Öffentliche Hand zählen dabei zu ihren Kunden.

Die CFB ist das Emissionshaus für geschlossene Fonds der CLI-Gruppe sowie des gesamten Commerzbank-Konzerns. Die CFB ist damit Spezialist für Konzeption, Vertrieb und Verwaltung von geschlossenen Fonds. Mit rund 20 Jahren Erfahrung aus 144 realisierten Fonds und einem Investitionsvolumen von ca. € 8,3 Mrd. zählt die CFB zu den führenden Initiatoren in Deutschland. Für mehr als 41.000 Kunden betreut die CFB Eigenkapital in Höhe von rund € 3,4 Mrd. Die Erfolgsgeschichte der CFB spiegelt sich in einer herausragenden Leistungsbilanz wider, die einen umfassenden Überblick über die Historie sämtlicher CFB-Fonds liefert und die langjährig erfolgreiche Performance der CFB dokumentiert (CFB-Leistungsbilanz siehe auch unter [www.commerzleasing.de/cfb-fonds](http://www.commerzleasing.de/cfb-fonds)).



# | das angebot in der zusammenfassung |

## grundlagen des investments

### Die Immobilie

Werden Sie Vermieter des saarländischen Wirtschaftsministeriums. Im „**Haus der Wirtschaftsförderung**“ werden das Ministerium für Wirtschaft und wirtschaftsnahe Institutionen des Saarlandes konzentriert.

Merkmale des Fondsobjektes:

- / Grundstück insgesamt 5.439 m<sup>2</sup>;
- / Gebäude mit einer Mietfläche von insgesamt ca. 13.285 m<sup>2</sup>;
- / 5-geschossiges Bürogebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss sowie einer Tiefgarage mit 132 Stellplätzen und 4 Außenstellplätzen;
- / funktionale, moderne Immobilie mit sehr hoher Flexibilität der Büroflächen und hochwertiger Ausstattung.

### Der Standort

**Saarbrücken ist das Verwaltungszentrum des Saarlandes** und das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Saarland-Luxemburg-Lothringen. Das Saarland hat in den zurückliegenden Jahrzehnten wie kaum eine andere Region der Bundesrepublik Deutschland einen wirtschaftlichen Strukturwandel zum Dienstleistungsstandort vollzogen. In den Jahren 1999 bis 2003 lag das Wirtschaftswachstum mit insgesamt 5,1 % deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 3,8 %.

#### Ein Mikrostandort mit Zukunft im Zentrum Saarbrückens:

- / Franz-Josef-Röder-Straße/Hardenbergstraße;
- / mitten im Regierungsviertel Saarbrückens, direkt gegenüber dem Stadtzentrum;
- / hervorragende Anbindung an den Individualverkehr und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr;
- / die Innenstadt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, Kraftfahrzeuge haben direkten Anschluss an die A 620, Fahrzeit zum Hauptbahnhof ca. 10 Minuten und zum Flughafen ca. 15 Minuten.



Haus der Wirtschaftsförderung; © incopa, Saarbrücken/bearbeitet von hoch4, Saarbrücken

## Das Fondskonzept

Wesentliche Komponenten des Beteiligungsangebotes sind:

**Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung, Fertigstellungs- und Festpreisgarantie** durch GEKOB – Gesellschaft für Gewerbe- und Kommunalbauten mbH, eine Tochtergesellschaft der Saarländischen Landesbank, der Sparkasse Saarbrücken und der Saarländischen Wohnungsbaugesellschaft mbH;

Übergang von Nutzen und Lasten per 30.11.2005;

**Hauptmieter** ist das Ministerium für Wirtschaft des Saarlandes mit rund 53 % der Bürofläche, **weitere Mieter** sind die Saarländische Investitions- und Kreditbank AG (rd. 15 %), die Strukturholding Saar (rd. 26 %), die Tourismuszentrale Saar GmbH (rd. 2 %) und die GEKOB (rd. 4 %, vgl. hierzu die Vermietung, S. 29) – Laufzeiten der Mietverträge jeweils 20 Jahre. **Das Saarland garantiert** für alle Mietverträge mit Ausnahme des Mietvertrages der GEKOB. Eine Mietanpassung erfolgt zu 100 % bei einer Indexveränderung von 10 % (Wertsicherungsklausel);

### Fondsvolumen (ohne Agio)

	T €	%
Eigenkapital	17.000	45,1
Fremdkapital	20.500	54,4
Mieteinnahmen 2005	171	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>37.671</b>	<b>100,0</b>

das **gesamte Fremdkapital** wird aufgrund des deutlich günstigeren Zinsniveaus in **Schweizer Franken aufgenommen**; davon 50 % mit 10-jähriger Zinsfestschreibung sowie 50 % mit variabler Zinsfestschreibung (vorgesehen auf Jahresbasis) und kalkuliert auf dem durchschnittlichen Wert der letzten 10 Jahre plus 20 % Sicherheitszuschlag (= 3,3 % p.a. im Vergleich zu ca 1,9 % aktuell, Angaben jeweils inkl. Marge);

die **CFB optimiert die Finanzierung** durch ein aktives Zins- und Währungsmanagement;

**Platzierungsgarantie** für das Eigenkapital von der CFB.

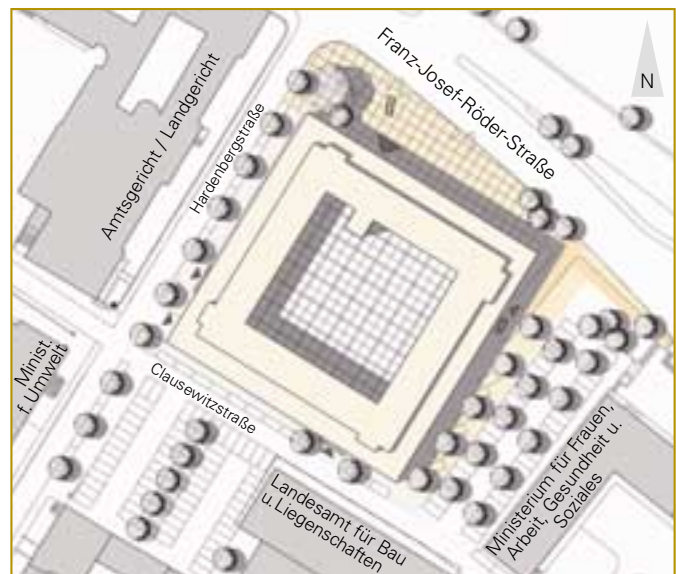
**Fazit: Hohe Sicherheit durch Top-Mieter in moderner Immobilie an einem Standort mit Zukunft!**



Landtag des Saarlandes und Staatstheater an der Saar

## Das Fondsobjekt

Der Baukörper besteht aus vier Gebäudeteilen, die quadratisch um ein Atrium angeordnet werden. Jedes Gebäudeteil wird über einen eigenen Kern mit Aufzügen und Treppenhaus erschlossen. An der Franz-Josef-Röder-Straße (Norden) befindet sich der repräsentativ gestaltete Haupteingangsbereich mit einer großzügigen Eingangshalle. An der Hardenbergstraße (Westen) und an der Clausewitzstraße (Süden) befinden sich zwei weitere großzügige Eingangsbereiche. Darüber hinaus befindet sich noch ein Personaleingang im Bereich der Parkplätze gegenüber dem Ministerium für Frauen, Arbeit, Gesundheit und Soziales (Osten).



Gebäudegrundriss; © incopa, Saarbrücken/bearbeitet von hoch4, Saarbrücken

Aufgrund der Gebäudekonstruktion können die Büros sowohl horizontal als auch vertikal miteinander verbunden werden.

**Das „Haus der Wirtschaftsförderung“ bietet moderne, hochwertige und sehr flexible Büroflächen.**

## Die Beteiligung

Sie beteiligen sich als natürliche oder juristische Person an der Fondsgesellschaft

- / indirekt als **Treugeber** über den Treuhandkommanditisten oder
- / direkt als **Kommanditist** mit Eintragung in das Handelsregister;
- / mit mindestens **€ 15.000** oder einem höheren, durch 2.500 teilbaren Betrag zzgl. 5 % Agio;
- / Einzahlung 100 % zzgl. 5 % Agio zum 20. des Monats, der der Zeichnung folgt; die Einlage wird ab Einzahlung bis zum 20.12.2004 (vorgesehenes Platzierungsende) mit 2,0 % p.a. verzinst.

Die Fondsgesellschaft ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft. Ihre Haftung als Anleger ist im Außenverhältnis auf 1 % Ihrer Nominaleinlage begrenzt. Eine auf Ihre persönlichen Verhältnisse abgestellte Anteilsfinanzierung ist unter Beachtung der steuerlich notwendigen Überschusserzielungsabsicht grundsätzlich möglich, jedoch im Rahmen der Fondskalkulation nicht berücksichtigt. Sollten Sie eine teilweise Anteilsfinanzierung beabsichtigen, empfehlen wir Ihnen in jedem Fall, diese Thematik mit Ihrem persönlichen Steuerberater zu erörtern.



Markt im Stadtteil St. Johann; © Kongress- und Touristik Service Region Saarbrücken GmbH

## Das Beteiligungsergebnis\*1

Bis zum Ende des Prognosezeitraumes im Jahr 2016 setzt sich **Ihr Ergebnis** gemäß der Prognoserechnung (mittleres Szenario) aus den folgenden Faktoren zusammen:

### / Ausschüttungen in Höhe von 7,0 % p.a.

Die Ausschüttungen erfolgen grundsätzlich halbjährlich nachschüssig im Juli des laufenden Jahres und im Januar des Folgejahres, erstmals im Juli 2006. Das steuerliche Ergebnis beträgt während der Vermietungsphase durchschnittlich rund 4 % p.a.

### / Liquidationserlös von rund 115 % bei einer angenommenen Veräußerung der Immobilie zum 31.12.2016.

Wesentliche Grundlage für die obigen Zahlen sind u.a. folgende Prämissen:

- / angenommene Inflationsrate von 2,0 % p.a.;
- / angenommene Veräußerung der Immobilie zum 15,5fachen der Jahresmiete zum 31.12.2016;
- / Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie (Revitalisierung) von rund einer halben Jahresmiete;
- / ergebnisabhängige Veräußerungsprovision für die CFB erst bei Überschreiten des Liquidationserlöses für die Anleger von 100 % der gezeichneten Nominaleinlage.

Eine Veräußerung zum Ablauf des Planungszeitraums ist nur eine Handlungsalternative der Fondsgesellschaft. Denkbar ist eine Weitervermietung genauso wie eine Veräußerung zu einem anderen Zeitpunkt. **Die Anlagedauer ist somit nicht von vornherein festgelegt, sondern hängt insbesondere von der Marktentwicklung ab.**

Dies ermöglicht insgesamt eine **Rendite von 6,2 % p.a. nach Steuern bei Anwendung des Spitzensteuersatzes und 6,5 % p.a. bei konstantem Grenzsteuersatz von 30 % (interner Zinsfuß\*2).**

\*1 Jeweils Prozentangaben, bezogen auf die gezeichnete Nominaleinlage (ohne Agio).

\*2 Die so ermittelte Rendite stellt nur einen eingeschränkten Vergleichsmaßstab für andere Anlageformen dar. Insbesondere entspricht sie nicht der Effektivverzinsung festverzinslicher Wertpapiere.



Stadtschloss Saarbrücken

Gute Werte im Hinblick auf schenkungs- und erbschaftsteuerliche Überlegungen auf Basis derzeitiger Gesetzeslage runden das Anlageprofil genauso ab wie eine mögliche Anteilsfinanzierung.

### **Das steuerliche Ergebnis**

Sie erzielen mit Ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, wenn die Beteiligung Ihrem Privatvermögen zuzuordnen ist.

Das steuerliche Ergebnis ist in der Bauphase negativ, es beträgt im Jahr 2004 ca. -8 % und im Jahr 2005 ca. -3 %. Während der Vermietungsphase werden positive Ergebnisse erwirtschaftet. Gemäß der Prognoserechnung wird im Jahr 2009 der steuerliche Totalüberschuss erzielt.

### **wesentliche Chancen und Risiken**

Ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die u.a. Chancen auf Miet- und Wertsteigerung bietet. Andererseits können Risiken, die den wirtschaftlichen Erfolg – zum Teil bis hin zum Totalverlust der von Ihnen übernommenen Einlage – beeinträchtigen können, nicht ausgeschlossen werden. In der vorliegenden Fondskonstruktion wird – auf Basis der aktuellen rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen – angestrebt, absehbare Risiken durch sorgfältige Planung und vorsichtige Annahmen über die Einnahmen- und Ausgabenentwicklung zu minimieren.

Das Fondskonzept ist auf eine langfristige, ausschüttungsorientierte Beteiligung ausgelegt. Grundsätzlich sollte in derartige Kapitalanlagen nur ein Teil des Vermögens investiert werden. Für Anteile an geschlossenen Immobilienfonds besteht kein organisierter Zweitmarkt, wie z.B. für Aktien oder Anleihen.

Wesentliche Chancen und Risiken unseres Beteiligungsangebotes bestehen daneben aus

- / der Entwicklung des Standortes Saarbrücken sowie
- / der Wertentwicklung der Immobilie.

Darüber hinaus resultieren Chancen und Risiken z.B. aus den Faktoren

- / Inflations- und Kostenentwicklung
- / Entwicklung des Zinsniveaus (für das Fremdkapital und die Wiederanlage liquider Mittel der Fondsgesellschaft),
- / Währungsentwicklung des Schweizer Franken und
- / Entwicklung der steuerlichen Rahmenbedingungen.

Chancen bzw. Sicherheiten und Risiken dieser Beteiligung finden Sie ab S. 54 entsprechend den Grundsätzen ordnungsgemäßer Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Kapitalanlagen des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zusammenfassend gegenübergestellt. Da jeder Anleger mit einer Beteiligung unterschiedliche Ziele verfolgen kann, sollten Sie die Angaben und Annahmen im Prospekt unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Situation kritisch prüfen und würdigen. Gegebenenfalls sollten Sie sich vor Ihrem Beitritt von einem fachkundigen Dritten Ihres Vertrauens beraten lassen.

### **prospektherausgabe und haftung**

Die Herausgabe des Prospektes erfolgt am 18.06.2004.

Für den Inhalt des Prospektes sind die bis zur Herausgabe bekannten oder erkennbaren Umstände maßgeblich.

Die Haftung der Fondsgesellschaft, ihres persönlich haftenden Gesellschafters, ihrer Geschäftsführung, ihres Treuhandkommanditisten, des Initiators CFB sowie dessen Geschäftsführer, Prokuristen, Gesellschafter und Geschäftsbesorger und deren Angestellte ist für Pflichtverletzungen, die auf einfacher Fahrlässigkeit beruhen, ausgeschlossen. Diese Haftungsbeschränkung gilt auch für Ansprüche im Zusammenhang mit der Vertragsanbahnung zum Beitritt zur Fondsgesellschaft. Bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten (sog. Kardinalspflichten) und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit gilt diese Haftungsbeschränkung nicht.

## | der investitionsstandort |

### Der deutsche Immobilienmarkt

Nach den schweren Jahren 2002 und 2003 scheint sich der deutsche Immobilienmarkt dem Boden des Konjunkturzyklusses zu nähern. Nachdem sich die rückläufige Entwicklung auf den deutschen Immobilienmärkten im Jahr 2003 deutlich verlangsamt hat, wird 2004 nach Einschätzung von ATIS REAL Müller das Jahr der Konsolidierung. Übereinstimmend sehen deutsche Immobilienmarktanalysen (ATIS REAL Müller, DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds, Bulwien AG) mittelfristig eine Trendwende am deutschen Immobilienmarkt und erwarten für 2005 bzw. 2006 einen neuen Aufschwung.



Blick vom Schlossgarten auf die Innenstadt

Besonders deutlich schlugen sich die Auswirkungen der vergangenen Jahre an den Top-Standorten nieder. Auf den neun wichtigsten deutschen Büromärkten sank die Vermietungsleistung in 2003 nach Angaben von ATIS REAL Müller gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt nochmals um ca. 4 %. Es wurden in Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart 2,38 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Der größte Teil dieser Vermietungsleistung entfiel auf Marktteilnehmer, die bei auslaufenden Mietverträgen neue, moderne Flächen zu günstigen Konditionen anmieteten. Die Höchstmieten haben um 6 % bis 10 % nachgegeben.

Ausschlaggebend für die stärkeren Schwankungen an den Top-Standorten ist der hohe Anteil an spekulativ errichteter Mietfläche. Projekte, die in den Boomjahren begonnen wurden, werden nach und nach fertiggestellt und drängen auf die Märkte. Da in den vergangenen zwei Jahren jedoch deutlich weniger Projekte gestartet wurden, reduzierte sich im vergangenen Jahr die im Bau befindliche Bürofläche deutlich. Auf den von ATIS REAL Müller untersuchten neun Büromärkten sank das Neubauvolumen von 4,38 Mio. m<sup>2</sup> (Ende 2002) auf aktuell 2,63 Mio. m<sup>2</sup> (- 40 %), wovon über die Hälfte vorvermietet ist. Die Zurückhaltung bei spekulativen Bauten und der Trend, Projekte nur mit einem hohen Vorvermietungsstand zu realisieren, soll sich nach Ansicht von ATIS REAL Müller auch 2004 fortsetzen. Dennoch ist abzusehen, dass es noch einige Zeit dauern wird, bis das bestehende Überangebot abgebaut ist.

Anders sieht es dagegen bei den Mittelstädten in Deutschland aus. In ihrem Frühjahrsgutachten für die Immobilien Zeitung stellt die Bulwien AG fest, dass die Mittelstädte nur

einen begrenzten Anteil am Bauboom der vergangenen Jahre hatten. Auch die DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds bescheinigt den Mittelstädten, dass dort bedarfsorientierter gebaut wird und daher die Leerstände und die Mietpreisschwankungen auf diesen Immobilienmärkten geringer sind als an den Top-Büromärkten.

Nach den Untersuchungen von DEGI sind die Marktmieten in den deutschen Mittelstädten in 2003 nur leicht gesunken. Sie liegen fast überall noch über den Tiefständen von 1996/1997. Die Bulwien AG hat für die Mittelstädte im letzten Jahr einen Mietpreisrückgang von durchschnittlich 6,8 % festgestellt. Die Durchschnittsmiete der deutschen Mittelstädte liegt nach Angaben der Bulwien AG bei € 13,40 pro m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt des früheren Bundesgebietes liegt die absolute Miethöhe noch über dem Wert von 1990 (€ 13,00 pro m<sup>2</sup>), während die Top-Standorte im diesem Zeitraum fast 20 % verloren haben. Für 2004 erwarten die Immobilienspezialisten auch in den Mittelstädten eine weitere geringe Abschwächung bzw. eine Stabilisierung der Mieten. Ab Ende 2005 soll sich der Markt für Büroimmobilien wieder erholen.

Die vorgenannten Untersuchungen belegen anschaulich die Stabilität von Immobilienmärkten in Mittelstädten.

#### Quellen:

Immobilien Zeitung, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2004  
 ATIS REAL Müller, Office Market Report, Germany 2004, Januar 2004  
 DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds, Neue Perspektiven, Marktreport 2004, März 2004

## Die Landeshauptstadt Saarbrücken

Saarbrücken ist die Landeshauptstadt und mit ca. 183.000 Einwohnern größte Stadt des Saarlandes. Sie ist das Verwaltungszentrum des Saarlands und das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der zentraleuropäischen Region Saarland-Luxemburg-Lothringen. Die geographische und historische Nähe zu den europäischen Nachbarn Frankreich und Luxemburg prägen das Leben in Saarbrücken. Das Savoir-vivre, die französische Lebensart, zeichnet die Saarländer aus und begründet die hohe Lebensqualität in Saarbrücken.

Eine erste urkundliche Erwähnung fand Saarbrücken 999, als Kaiser Otto der Dritte den Bischöfen von Metz die Königsburg „Castellum Sarabucca“ schenkte. Im Jahr 1321 erhielten die Siedlung Saarbrücken und das Fischerdorf St. Johann gemeinsam die Stadtrechte für die „Doppelstadt Saarbrücken“.

In der Mitte des 18. Jahrhunderts erlebte die Stadt einen rasanten wirtschaftlichen Aufschwung. Mit der Erfindung der Dampfmaschine und der daraus folgenden Industrialisierung erlangten die Kohlengruben, Eisenschmelzen und Glashütten an der Saar eine große überregionale Bedeutung. 1909 wird die Doppelstadt Saarbrücken-St. Johann mit Malstatt-Burbach zur Großstadt Saarbrücken mit 105.000 Einwohnern vereinigt. Nach den beiden Weltkriegen wird das Saarland zweimal von Frankreich besetzt, und eine französische Militärregierung übernimmt jeweils die Verwaltung des Saarlandes.

Erst 1957 – 8 Jahre nach Gründung der Bundesrepublik Deutschland – wird das Saarland elftes Bundesland, mit Saarbrücken als Hauptstadt. Bis 1959 bleibt das Saarland wirtschaftlich noch an Frankreich angeschlossen. Ab dem 5. Juli 1959 – dem „Tag X“ in der Geschichte des Saarlandes – gehört das junge Bundesland auch wirtschaftlich zur Bundesrepublik Deutschland.



Industriedenkmal Gebläsehalle; ©  
Tourismus Zentrale Saarland GmbH



Saarländischer Landtag

Heute hat das westlichste Bundesland bei einer Fläche von 2.570 km<sup>2</sup> rund 1,1 Mio. Einwohner. Von diesen leben gut 40 % im Stadtverband Saarbrücken. Der Stadtverband Saarbrücken setzt sich aus zehn selbständigen Städten und Gemeinden zusammen. Er ist der wirtschaftliche Ballungsraum des Saarlandes, in dem etwa die Hälfte aller Bewohner des Landes arbeitet. In einem Gebiet von 411 km<sup>2</sup> leben heute fast 360.000 Einwohner. Damit zählt der Stadtverband Saarbrücken zu den am dichtesten besiedelten Regionen in Deutschland.

Der Stadtverband Saarbrücken ist Teil eines deutsch-französischen Grenzraumes, in dem man die Chancen des immer enger zusammenwachsenden Europas aktiv nutzt. Mit der Gründung des Vereins „Zukunft SaarMoselle Avenir“ – einem Zusammenschluss von deutschen und französischen



Staatstheater und Saarländischer Landtag

Kommunen – wird hier der Gedanke vom „Europa der Nationen“ verwirklicht. Dazu gehört auch die Ansiedlung etlicher länderübergreifender Einrichtungen in Saarbrücken. Hervorzuheben sind dabei z.B. die „Eurozone Saarbrücken-Forbach“ (grenzüberschreitender Dienstleistungs- und Gewerbepark), die Französische Industrie- und Handelskammer in Deutschland (CCFA – Chambre de Commerce et d’ Industrie Francais en Allemagne), die Deutsch-Französische Hochschule (DFH), die Stiftung für die deutsch-französische kulturelle Zusammenarbeit und die deutsch-französische Handlungskompetenz (CIFA – compétence interculturelle franco-allemande).

Viele der in Saarbrücken ansässigen bzw. sich neu ansiedelnden Unternehmen suchen gerade diesen Standortvorteil aus Internationalität und hoher Lebensqualität.

Auch die Saarmesse nutzt diesen Standortvorteil im Zentrum Europas. Im Schnittpunkt von Deutschland, Frankreich und Luxemburg bietet sie Ausstellern wie Besuchern ein europäisches Veranstaltungsforum, das vielfältigen Nutzungen gerecht wird. Ihr Spektrum reicht von der „Internationalen Saarmesse“ – einer bedeutenden Mehrbranchen-Messe mit Teilnehmern aus der Großregion Saar-Lor-Lux sowie nationaler und internationaler Herkunft – bis hin zu branchen- und themenspezifischen Fachmessen wie Intermoto (Messe für

Motorräder u.ä.), Freizeit (Messe für Tourismus, Sport, Hobby), Forum Gesundheit (Messe und Kongress zum Thema Medizin, Prävention, Rehabilitation und Wellness) im Rahmen der Welt der Familie (europäische Verbrauchermesse). In 13 Hallen bzw. auf über 51.000 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche (davon rund 26.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche) bietet die Saarmesse GmbH Veranstaltern, Ausstellern und Besuchern moderne Messe-Infrastruktur und ausgedehnte Präsentationsmöglichkeiten.





Saarspektakel



Markt im Stadtteil St. Johann



Ludwigskirche



Straßentheater auf dem Schlossplatz



Am Markt im Stadtteil St. Johann



Saarspektakel



Altstadt

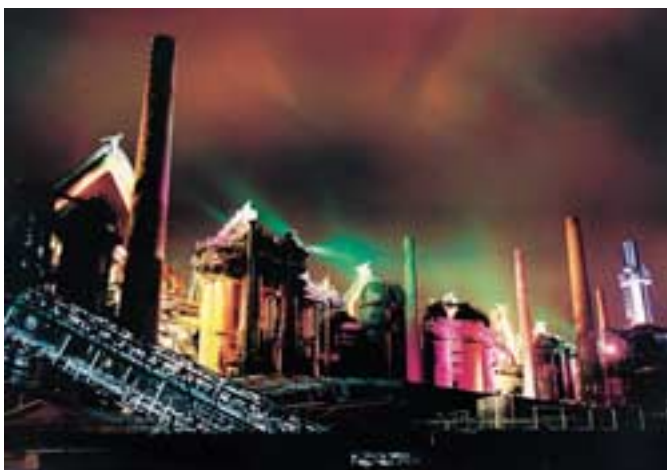
## Savoir-vivre in Saarbrücken

\*1 © Tourismus Zentrale Saarland GmbH  
\*2 © Kongress- und Touristik Service Region Saarbrücken GmbH

## Wirtschaft und Verkehr

Das Saarland war in den zurückliegenden Jahrzehnten wie kaum eine andere Region der Bundesrepublik Deutschland einem wirtschaftlichen Strukturwandel unterzogen. Basierte die Wirtschaft bis in die 70er Jahre auf der Montanindustrie, so hat sich in den letzten Jahren der Bereich der Dienstleistungen zur dominierenden Branche entwickelt. Allein in den Jahren 1990 bis 1998 ist dieser Sektor um insgesamt über 10 % gewachsen. Im September 2003 arbeiteten 217.500 Beschäftigte, das sind rund 61 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten des Saarlandes, im tertiären Sektor. Der Dienstleistungsbereich beschränkt sich dabei nicht auf einige wenige Schwerpunkte. Vielmehr gewährt eine große Anzahl von Unternehmen unterschiedlichster Prägung ein hohes Maß an Stabilität und Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen einzelner Branchen. Besonders expansives Wachstum verzeichnen dabei die Bereiche Human- und Pflegedienste, Tourismus sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen wie Software, Multimedia und verstärkt Call Center.

Auch im verarbeitenden Gewerbe hat sich der Schwerpunkt von der Montanindustrie auf neue Bereiche der Investitionsgüterindustrie verlagert. Besonders stark entwickelt hat sich in den vergangenen Jahren die Automobilbranche. Aber auch der Maschinenbau – hier insbesondere die Fertigungs- und Automatisierungstechnik –, die Elektrotechnik, der Stahlbau und die metallverarbeitende Industrie bilden neben den „klassischen“ Industriezweigen wie Montan-, Verbrauchsgüter-, Nahrungs- und Genussmittelindustrie Stützpfiler der saarländischen Wirtschaft. Bedeutende Industriebetriebe des Saarlandes sind die Ford Werke AG, die Robert Bosch GmbH, die Deutsche Steinkohle AG, die AG der Dillinger Hüttenwerke, die Saarstahl Völklingen GmbH und die ZF Getriebe GmbH. Für das verarbeitende Gewerbe ist die Internationalität des Saarlandes ein wesentlicher Standortfaktor. Über 40 % der Industrieumsätze des Saarlandes werden im Export getätigt.



Weltkulturerbe Völklinger Hütte; © Tourismus Zentrale Saarland GmbH



© Kongress- und Touristik Service Region Saarbrücken GmbH

In dem wirtschaftlich schwierigen Umfeld der letzten Jahre konnte sich das Saarland gut behaupten. Zwar hat die Konjunkturlaute des vergangenen Jahres auch das Saarland erfasst, dennoch erreichte das BIP für 2003 mit € 25,9 Mrd. fast das Vorjahresniveau (-0,1 %). Bereinigt um die Preisveränderungen, ergab sich erstmals seit 1996 ein leichter Rückgang um 1,0 %. In den Jahren 1999 bis 2003 lag das Wirtschaftswachstum mit insgesamt 5,1 % noch deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 3,8 % – das Saarland liegt damit unter den Top 5 der wachstumsstärksten Bundesländer.

Bei der Arbeitslosenquote liegt das Saarland im Bundesvergleich auf dem 5. Rang und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 2003 10,4 % und lag 1,3 Prozent-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt von 11,7 %. Allein in den letzten 3 Jahren wurden im Saarland 33.220 neue Arbeitsplätze (+ 10 %) geschaffen.

Eine wichtige Rolle bei der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre spielt die gute Verkehrsinfrastruktur Saarbrückens. Über die Autobahn A6 ist das Rhein-Main-Gebiet (Frankfurt/Main weniger als 200 km) und der Neckarraum (Stuttgart ca. 250 km) gut zu erreichen. Die E25/E50 führen über Metz (ca. 70 km) nach Paris (weniger als 400 km) bzw. Luxemburg (ca. 100 km).

An den internationalen Schienenverkehr ist Saarbrücken ebenfalls sehr gut angebunden. Mehrmals täglich verkehren ICE- bzw. EC-Züge nach Paris, Luxemburg, Berlin, Frankfurt und München. Ab dem Jahr 2006/2007 soll die transnationale ICE/TGV-Verbindung Paris–Frankfurt–Berlin Saarbrücken an die wichtigen Metropolen anbinden.

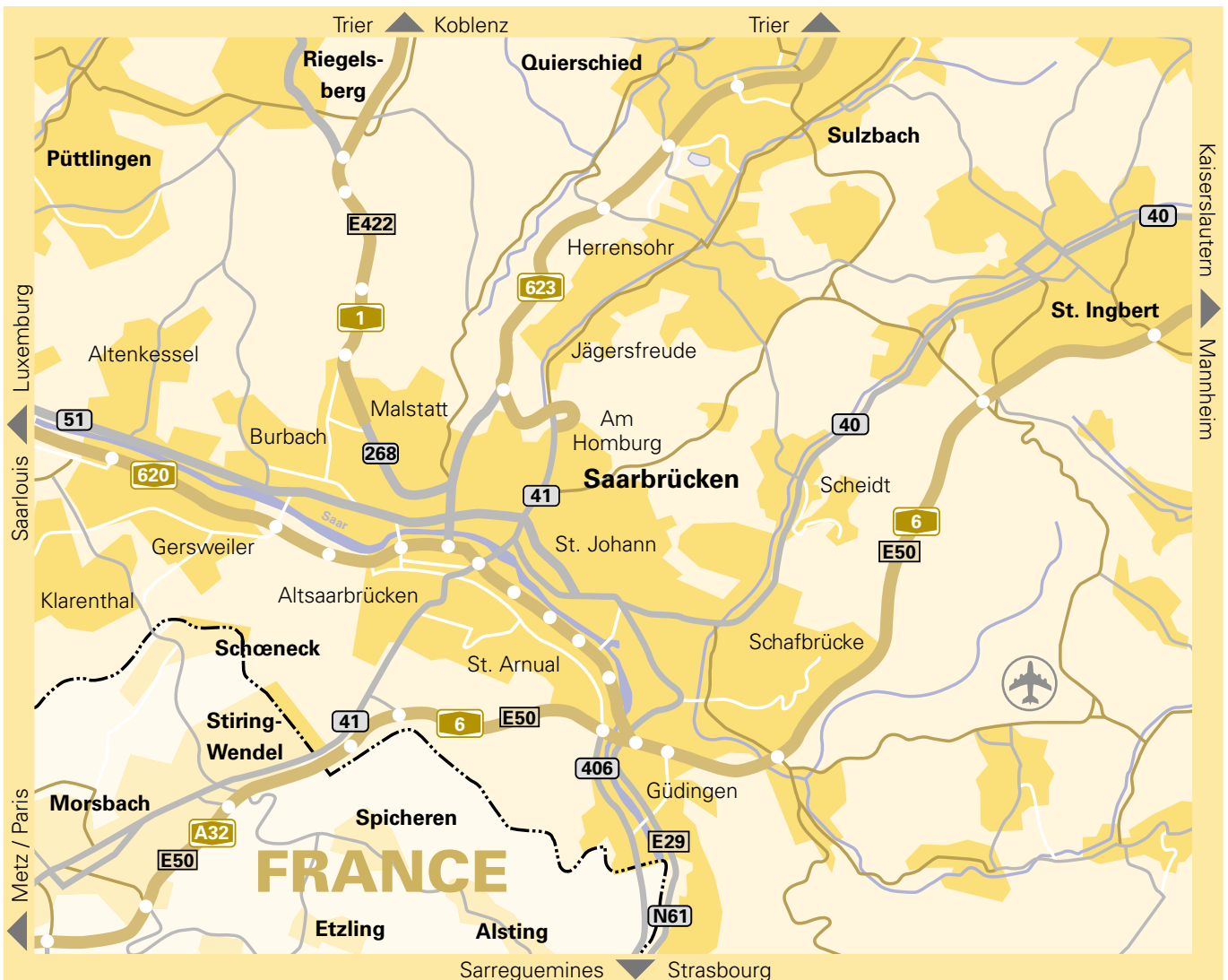


© Flughafen Saarbrücken Betriebsgesellschaft mbH



© Flughafen Saarbrücken  
Betriebsgesellschaft mbH

Der Flughafen Saarbrücken gehört mit rund 12.000 gewerblichen Starts und Landungen (Stand 2002) zu den mittleren Flughäfen in Deutschland. Er ist der wichtigste Flughafen in der Region Saar-Lor-Lux und verbindet Saarbrücken täglich mit Luxemburg, Berlin, Hamburg, München und anderen deutschen Großstädten. Darüber hinaus werden alle bedeutenden Feriententren rund ums Mittelmeer direkt angeflogen.





Stadtschloss Saarbrücken; © Kongress- und Touristik Service Region Saarbrücken GmbH

## Wissenschaft und Kultur

Die Universität in Saarbrücken wurde 1948 mit der Hilfe Frankreichs gegründet. Rund 15.000 Studierende werden hier von 290 Professoren und rund 1.700 wissenschaftlichen, technischen und Verwaltungsmitarbeitern betreut.

Die Universität entwickelte sich aufgrund der engen Bindung zu Frankreich von Anfang an zu einer zweisprachigen Universität mit internationaler Ausrichtung. Insbesondere die Rechts- und Wirtschaftswissenschaftliche sowie die Philosophische Fakultät bieten Studiengänge mit spezieller internationaler Ausrichtung an. Eine Besonderheit der Universität in Saarbrücken ist, dass sie in einigen Fächern auch französische Abschlüsse vergeben kann.

Mit zahlreichen Studiengängen und zumeist mehreren Abschlussmöglichkeiten (Diplom, Magister, Staatsexamen, zunehmend auch Bachelor und Master) verfügt die Universität des Saarlandes über die Fächerbreite einer klassischen universitas litterarum. Sie bietet traditionell große Studiengänge wie Betriebswirtschaftslehre, Jura und Medizin ebenso wie neue zukunftsweisende Fächer wie Human- und Molekularbiologie, Bioinformatik, System- und Elektrotechnik, Mikro- und Nanostrukturen, Computer- und Kommunikationstechnik, Historisch orientierte Kulturwissenschaften sowie Französische Kulturwissenschaft und Interkulturelle Kommunikation an.

Als besonderer profilbildender Forschungsschwerpunkt hat sich die Informatik herausgebildet. Ergänzt wird die Informatik-Kompetenz der Universität durch die Fachbereiche Wirtschaftsinformatik, Rechtsinformatik, Bioinformatik, Computerlinguistik und die Kognitionswissenschaft, der ein Sonderforschungsbereich gewidmet ist.

Der Bereich Informatik hat im Umfeld der Universität des Saarlandes zur Ansiedlung einer Reihe hochkarätiger Informatik-Einrichtungen wie des Deutschen Forschungszentrums für Künstliche Intelligenz, des Max-Planck-Instituts für Informatik und des Internationalen Begegnungs- und Forschungszentrums für Informatik geführt. Darüber hinaus fördert die Universität erfolgreich Firmenausgründungen im Bereich der neuen Technologien (u.a. durch Existenzgründerseminare). Dank eines modellhaften Starterzentrums der Universität werden Forschung und Wirtschaft eng vernetzt.

In Saarbrücken ist Kultur überall erlebbar. Am Schlossplatz befinden sich die Museen für Vor- und Frühgeschichte und das Historische Museum. Auf der anderen Seite der Saar, in der Innenstadt, findet man das Saarlandmuseum mit Moderner Galerie, das Künstlerhaus und die Stadtgalerie.

Theater und Ballett bieten die Häuser des Staatstheaters ebenso wie etliche kleine Bühnen. In Saarbrücken findet man eine aktive Kleinkunst- und Musikszene, ebenso wie internationale Festivals wie z.B. das Max-Ophüls-Filmfest oder den Perspectives du théâtre.



Staatstheater



Blick vom Regierungsviertel auf die Innenstadt über die Saar hinweg

## Büroimmobilienmarkt

Der Strukturwandel der vergangenen Jahre hat im Saarland und in Saarbrücken einen stetigen Anstieg der Beschäftigtenanzahl im Dienstleistungsgewerbe zur Folge gehabt. In Saarbrücken führte dies zu einer entsprechend gewachsenen Nachfrage an Büroarbeitsplätzen. Die Zahl der Bürobeschäftigten stieg von 1995 bis 2002 um insgesamt rund 8 % auf 58.526, davon rund die Hälfte in Verwaltungsberufen. (Quelle: Bulwien AG)

Für das Jahr 2003 verzeichnete die Bulwien AG rund 1,35 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche in Saarbrücken (Stadt). Die Leerstandsrate sank seit 1999 von 3,1 % kontinuierlich auf 2,2 % in 2003. Wie in der DEGI-Studie festgestellt, ist der Anteil von spekulativen Bauten vergleichsweise gering. Das Angebot an Büroflächen orientiert sich an der Nachfrage.

Die Mietpreisentwicklung in Saarbrücken war nach Erhebungen der Bulwien AG in der zweiten Hälfte der 90er Jahre sehr stabil. In den Jahren 1994 bis 2001 werden die Spitzenmieten in der City überwiegend mit € 10,23 pro m<sup>2</sup> und Monat ausgewiesen. In den vergangenen zwei Jahren sieht die Bulwien AG die Entwicklung der Mietpreise in Saarbrücken allerdings

unter Druck. Der VDM – Verband Deutscher Makler hat für das Jahr 2003 € 10,50 pro m<sup>2</sup> als Spitzenmiete in Saarbrücken ermittelt. Andere Marktbeobachter (Allianz Research, Bulwien AG und DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds) siedeln die Spitzenmieten in Saarbrücken bei € 8,00 pro m<sup>2</sup> bis € 10,00 pro m<sup>2</sup> an.

Die Rendite für Immobilien in zentralen Lagen liegt seit 1994 zwischen 6,0 % und 6,2 % (Bulwien AG). Dies beweist eindrucksvoll die hohe Stabilität des Immobilienmarktes Saarbrücken.

Saarbrücken – das Verwaltungszentrum des Saarlands

- ! Wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region Saarland-Luxemburg-Lothringen
- ! Standort mit sehr angenehmer Lebensqualität und ausgeprägter Internationalität
- ! Büromarkt mit hoher Stabilität

# | das investitionsobjekt |

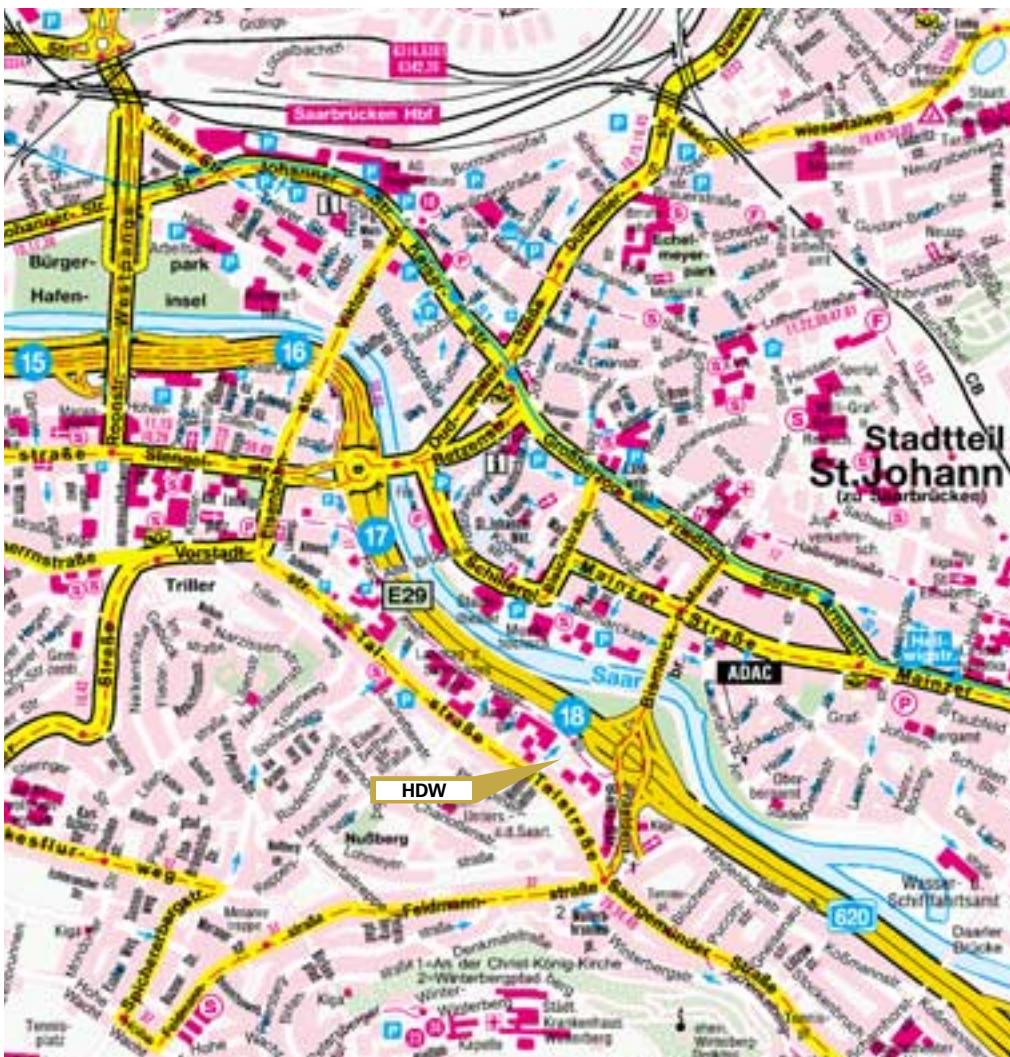
## lage

Franz-Josef-Röder-Straße 17  
66119 Saarbrücken

Das Grundstück liegt im Regierungsviertel Saarbrückens. Das Regierungsviertel erstreckt sich an der Franz-Josef-Röder-Straße südwestlich entlang der Saar. Es liegt direkt gegenüber der Innenstadt und der Fußgängerzone, die über die Alte Brücke fußläufig gut zu erreichen ist. Im Nordwesten wird es begrenzt durch den Schlossplatz mit dem Saarbrücker Stadtschloss. Der barocke Bau wurde im Zweiten Weltkrieg stark zerstört und erst 1989 vollständig wiederhergestellt. Im Süden und Südosten wird das Regierungsviertel von der Talstraße und der Präsident-Baltz-Straße begrenzt.



Alte Brücke über die Saar



© ADAC Verlag, Carto Travel Verlag, Bad Soden

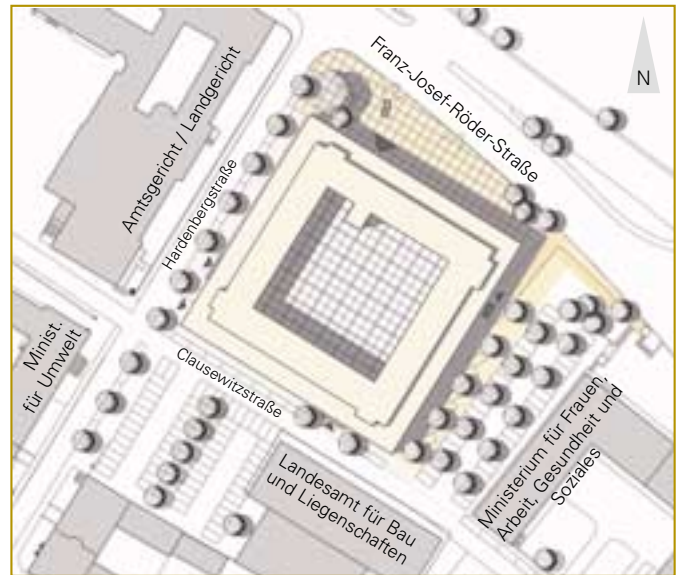
In diesem Stadtbereich finden sich überwiegend Regierungs- und Verwaltungsgebäude. Anschließend an den Schlossplatz liegen der Landtag des Saarlandes und die Industrie- und Handelskammer zu Saarbrücken. Weiter südlich befinden sich die Ministerien für Justiz, für Landwirtschaft, das Finanzgericht sowie die Oberfinanzdirektion. In direkter Nachbarschaft des Hauses der Wirtschaftsförderung liegen die Ministerien für Arbeit und Soziales und des Innern sowie das Land- und Amtsgericht.

## Verkehrs-anbindung

Die Anbindung des Grundstücks an den Individualverkehr kann wohl als hervorragend bezeichnet werden. Das Objekt liegt direkt an der Anschlussstelle Bismarckbrücke der Stadtautobahn (A620). Die Stadtautobahn ermöglicht es, sowohl die wichtigsten innerstädtischen

Anlaufstellen, wie Altstadt, Hauptbahnhof, Flughafen und Messe, als auch die einzelnen Stadt- bzw. Wohnbezirke und das Umland zügig zu erreichen. So ist beispielsweise mit dem Pkw der Hauptbahnhof in ca. 10 Min. und der Flughafen in ca. 15 Min. erreichbar. Darüber hinaus ist die A620 direkt an die Fernstraßen angebunden. Über die Autobahn A6 sind das Rhein-Main-Gebiet und der Neckarraum gut zu erreichen. Die E25/E50 führen über Metz nach Paris bzw. Luxemburg.

Der öffentliche Nahverkehr ist über mehrere Buslinien gut angebunden. Direkt vor dem Grundstück befindet sich eine Haltestelle der Linie 17, die über die Innenstadt und den Hauptbahnhof bis zum Luisenthaler Bahnhof bzw. in der Gegenrichtung bis zum Stadtteil Eschberg führt. An der Präsident-Baltz-Straße, der Bismarckbrücke und der Hardenberg-/Ecke Talstraße befinden sich drei weitere Bushaltestellen nur wenige hundert Meter vom Haus der Wirtschaftsförderung entfernt. Von hier verkehren die Linien 26, 36, 37 und 46 in Richtung Innenstadt, Bahnhof, Kliniken und in nahezu sämtliche Stadtteile Saarbrückens.



Neubau des Hauses der Wirtschaftsförderung (HDW); © incopa, Saarbrücken/bearbeitet von hoch4, Saarbrücken



© Darstellung auf der Grundlage von Luftbild-Daten; mit Erlaubnis des Landesamtes für Kataster, Vermessungs- und Kartenwesen; Lizenz-Nr. D-73/04

## Grundstück

Das Grundstück ist annähernd quadratisch geschnitten. Seine durchschnittliche Ausdehnung beträgt ca. 75 m x 75 m. Die Grundstücksfläche misst insgesamt 5.439 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist nahezu eben und verfügt über drei Straßenfronten, Franz-Josef-Röder-Straße, Hardenbergstraße und Clausewitzstraße. Im Bebauungsplan ist das Grundstück als Sondergebiet (SO) Regierungsviertel ausgewiesen. Hier sind insbesondere die zentralen öffentlichen und sonstigen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

Erschlossen wird das Gebäude über drei Eingangsbereiche, jeweils zur Franz-Josef-Röder-Straße, Hardenbergstraße und Clausewitzstraße. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Hardenbergstraße.

## das haus der wirtschaftsförderung

Das freistehende Büro- und Geschäftshaus verfügt über fünf Geschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss (Mietfläche insgesamt ca. 13.285 m<sup>2</sup>); in einem Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit 132 Stellplätzen. Im Außenbereich stehen weitere 4 Stellplätze zur Verfügung. Das Gebäude bietet je nach Ausgestaltung Platz für ca. 450 Büroarbeitsplätze. Das Haus der Wirtschaftsförderung ist eine funktionale, moderne Immobilie mit hochwertiger Ausstattung. Bei der Planung der haustechnischen Anlagen wurde bereits Wert auf ein unkompliziertes Betriebsmanagement und Kosteneffizienz im späteren Betrieb gelegt.



Dieser senkrechte Schnitt zeigt die Etagenaufteilung des Gebäudes;  
© incopa, Saarbrücken/bearbeitet von hoch4, Saarbrücken

Das Haus der Wirtschaftsförderung wird in einer quadratischen Blockform errichtet. An den drei umgebenden Straßen befindet sich jeweils ein repräsentatives Eingangsfoyer. Darüber hinaus ist an der Südostseite ein Personaleingang angeordnet. Die Obergeschosse werden von jedem Eingang mit je einem Treppenhaus sowie einem Aufzug erschlossen. Außerdem verfügt die Hauptlobby Nord über ein zusätzliches repräsentatives Treppenhaus, welches im Innenhof angeordnet ist, sowie über eine Aufzugsgruppe mit zwei Aufzügen. Dies ermöglicht eine Grundrissgestaltung mit sowohl horizontal als auch vertikal unterschiedlich aufteilbaren Mietflächen. Die Gebäudetiefen von rund 14 m und das Gebäuderaster gewährleisten eine sehr hohe Flexibilität der Büroflächen: Sowohl die Anordnung von

Zellenbüros als auch die halboffene Struktur eines Kombibüros oder die Gestaltung als Gruppenbüros ist möglich. Diese sehr hohe Flächenflexibilität ist u.a. Grundlage dafür, dass das Haus der Wirtschaftsförderung von den Büronutzungsanforderungen – nach heutigem Erkenntnisstand – „zukunftsfest“ konzipiert ist.

Im Erdgeschoss ist an der Nordseite ein Casino untergebracht. Lagerräume befinden sich im Untergeschoss und in den Normalgeschossen; ebenso sind im Untergeschoss die Technikzentralen angeordnet.

Die Materialwahl von hochwertigem Oberputz auf einem Wärmedämmverbundsystem und ein großzügig verglastes Foyer verleihen der Fassade des Gebäudes über alle Etagen eine eigene zeitlose Gestaltung, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt. Der Innenhof, der mit attraktiven Belägen und Pflanzen gestaltet wird, gestattet während der Arbeit einen Blick ins Grüne und bietet eine entspannende Pausenumgebung.

## baubeschreibung

Die nachfolgend dokumentierte Baubeschreibung basiert auf dem am 7. April 2004 geschlossenen Kaufvertrag mit Bauverpflichtung. Der Verkäufer ist auf Wunsch der Mieter berechtigt, von dieser Baubeschreibung abzuweichen, sofern dabei die im Kaufvertrag definierten Mindeststandards nicht unterschritten werden.

Alle Genehmigungen zur Errichtung des Gebäudekomplexes liegen vor.



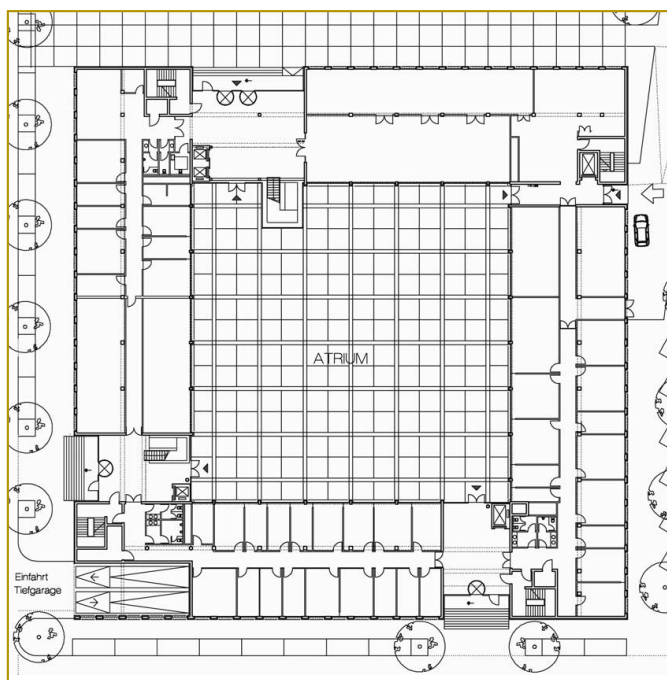
ATRIUM des Hauses der Wirtschaftsförderung; © incopa, Saarbrücken/bearbeitet von hoch4, Saarbrücken

## Rohbau

- ! Gebäude: Stahlbeton-Skelettbau mit einem Raster von 5,40 m;
- ! modulares Ausbauraster von 90 cm gewährleistet hohe Flexibilität der Nutzung;
- ! Geschossdecken sind in der Regel als Decken mit Unterzügen konzipiert;
- ! Regelbelastung in den Bürobereichen: 500 kg/m<sup>2</sup> inkl. Zuschlag für leichte Trennwände;
- ! Aussteifung: Stahlbetonwandscheiben der Treppenhäuser und -kerne;
- ! Dach mit Flachdachabdichtung und Bekiesung;
- ! Atriumboden als Warmdachaufbau mit Betonplattenbelag mit Dekor-Vorsatz;
- ! Untergeschoss in Stahlbetonbauweise, als weiße Wanne ausgeführt, Bodenplatte maschinell geglättet.

## Fassade und Fenster

- ! Eingangsfoyers und darüberliegende Aufzugslobbys in Aluminium-Pfosten/Riegelkonstruktion und mit Karusselltüranlagen;



Grundriss EG; © incopa, Saarbrücken/bearbeitet von hoch4, Saarbrücken



Haupteingang; © incopa, Saarbrücken/bearbeitet von hoch4, Saarbrücken

- ! Wärmedämmverbundsystem-Fassade mit Aluminiumfenstern;
- ! zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Aluminiumfensteranlagen;
- ! außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz am gesamten Gebäude mit Ausnahme der Nordseite;
- ! innenliegend an allen Fenstern Vorrichtungen für mieterseitigen Blendschutz;
- ! hochwertige Türen, bestehend aus Rahmenelementen mit Verglasung gemäß Brandschutzauflagen, im Innenbereich z.B. als Mietbereichszugangstür.

## Ausbau

### Böden

- ! Büro- und Nutzbereiche: Hohlraumböden mit Revisionsöffnungen, ein Elektrant je Arbeitsplatz;
- ! Flure und Büros: textiler Bodenbelag;
- ! Sanitärräume mit keramischem Belag auf Estrich;
- ! Foyers, Eingangsbereiche, Treppenhäuser: Betonwerksteinbelag auf Estrich bzw. Hohlraumboden.



Blick über die Baustelle auf das Amtsgericht

### Decken

- ! Flur- und Bürobereiche: Betondecken gespachtelt, gestrichen und teilweise abgehängte Mineralfaserdecke;
- ! Minister- und Vorstandsbüros, Besprechungsräume und Lobbys mit abgehängten Gipskartondecken, teilweise gelocht, gespachtelt und gestrichen.
- ! Kunststoffbeschichtete Röhrenspantüren in lackierter Stahlzarge, Minister- und Vorstandsbüros mit erhöhten Schallschutzanforderungen;
- ! Beschläge aus Edelstahl.

### Haustechnik

#### Heizung

- ! Gipskartonständerwände doppelt beplankt, Oberfläche gespachtelt und gestrichen, Minister- und Vorstandsbüros mit Glasgewebetapete und Anstrich;
- ! Zentrale Fernwärmeheizungsanlage, in den Büros Plattenheizkörper mit profilierter Vorderfront und Thermostatregelventilen vor den Fensterbrüstungen.

## Lufotechnische Anlagen

- In den Minister- und Vorstandsbereichen, im Sitzungsraum und in den Räumlichkeiten auf der Nordseite des Gebäudes unterstützende Be- und Entlüftung mit 2fachem Luftwechsel je Stunde. Die Außenluft wird gefiltert und je nach Zustand vortemperiert oder gekühlt und über die Luftkanalführung in den Fluren mittels Auslässen in die genannten Bereiche geführt und auch wieder abgesaugt.

## Kältetechnik

- Die Kälteerzeugung erfolgt über Kältemaschinen als Direktverdampfer.

## Sanitär

- WC-Anlagen: wandhängende Objekte mit Unterputzspülkästen;
- dezentrale Warmwasserversorgung mittels Untertischgerät;
- großzügige Waschtischanlagen mit Einbauwaschbecken, fliesenbündig eingebaute Spiegel.

## Elektrotechnische Anlagen

- Einspeisungen aus dem Netz der Stadtwerke Saarbrücken;
- Kundeneigene Trafo- und Mittelspannungsschaltanlage;
- Arbeitsplatzversorgung für Strom und Kommunikationstechnologie (IT-Verkabelung durch Mieter) über Bodentanks im Hohlraumboden;
- Bürobeleuchtung über bildschirmarbeitsplatzunterstützende Aufbauleuchten.

## Sicherheitstechnik

- Brandmeldeanlage für das komplette Gebäude, Wandhydranten nach Auflagen der Feuerwehr;
- Zutrittskontrollanlagen, Einbruchmeldeanlagen nach Mietersonderwünschen.

## Aufzugsanlagen

- Das Gebäude erhält architektonisch ansprechende Personenaufzüge mit im Untergeschoss angeordneten Antrieben; zur Ausführung kommen Kabinenausstattung und Schachttüren mit Oberflächen in Edelstahl.

## Tiefgarage

- Zu- und Abfahrt von der Hardenbergstraße aus;
- 132 Pkw-Stellplätze;
- Anbindung an die Obergeschosse über Treppenhäuser und Personenaufzüge.

## Außenanlagen

- Die Außenanlagen erhalten mit Werksteinpflaster befestigte Flächen im Bereich der Vorfahrt Franz-Josef-Röder-Straße, eine Parkplatzfläche mit Platanenbepflanzung an der Südostseite.

## Zeitlicher Ablauf der Investition

Januar 2004	Aushub
März 2004	Erstellung der Bodenplatte
Dezember 2004	Geplante Rohbaufertigstellung
November 2005	Geplante Fertigstellung
30.11.2005	Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf die Fondsgesellschaft

Der aktuelle Baufortschritt (Stand Juni 2004) entspricht dem Terminplan.

### Das „Haus der Wirtschaftsförderung“ in Saarbrücken

- Lage im Regierungsviertel Saarbrückens mit sehr guter Verkehrsanbindung
- Das Prestigeobjekt für Saarbrücken – deutlich über dem für Saarbrücken üblichen Standard
- Optimale Verwendung durch sehr hohe Flexibilität der Büroflächen

## | der projektentwickler – gekoba |

Das „Haus der Wirtschaftsförderung“ ist eine Projektentwicklung der GEKOBÄ – Gesellschaft für Gewerbe- und Kommunalbauten mbH. Die GEKOBÄ ist eine Gesellschaft der Saarland-Bauträger-Gruppe. Die Unternehmensgruppe wurde 1949 als gemeinnützige Baugenossenschaft Saarland eG gegründet. Zunächst stand der private Wohnungsbau im Vordergrund. Durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder und Erweiterung der Angebotspalette entstand der Unternehmensverbund Saarland-Bauträger, der privaten Investoren, Wirtschaftsunternehmen, Städten und Gemeinden, Land und Bund hilft, optimale Baulösungen zu entwickeln und anstehende Bauvorhaben zu realisieren.

Heute bietet die Saarland-Bauträger-Gruppe die gesamte Palette der Immobiliendienstleistung, von der Beratung über die Planung, die Projektentwicklung, die Bauausführung und Projektsteuerung bis hin zum Immobilien-Management an.

Zu den herausragenden Projektentwicklungen und Projektrealisierungen zählen neben zahlreichen kommunalen Bauvorhaben

- ! die Saar-Galerie
- ! das Saarbrücker Schloss
- ! das Verwaltungsgebäude der Union-Krankenversicherung

sowie Projekte der Sparkassenorganisation.

Gesellschafter der GEKOBÄ sind die Saarländische Landesbank (38 %), die Sparkasse Saarbrücken (31 %) und die Saarländische Wohnungsbaugesellschaft mbH (31 %).



# | vertragsgrundlagen |

## grundstückskaufvertrag mit bauverpflichtung

Die Fondsgesellschaft hat mit notarieller Urkunde vom 07.04.2004 von der GEKOBÄ – Gesellschaft für Gewerbe- und Kommunalbauten mbH das im Grundbuch des Amtsgerichts Saarbrücken, Blatt 7958, Flur 2, Flurstück 3/52, eingetragene Grundstück erworben.

Im gleichen Kaufvertrag hat sich der Verkäufer verpflichtet, auf dem Grundstück, entsprechend den Bauplänen und der Baubeschreibung (Bezugsurkunde vom 06.04.2004 des be-rerkundenden Notars), ein Verwaltungsgebäude zu errichten. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für den Kaufgegenstand soll mit Fertigstellung des Gebäudes, am 30.11.2005, erfolgen. Sollte das zu erstellende Bauwerk schuldhaft nicht spätestens am 30.11.2005 der Fondsgesellschaft bezugsfertig übergeben sein, hat der Verkäufer eine Vertragsstrafe von € 20.000 pro Tag – jedoch höchstens 5 % des Kaufpreises – an die Fondsgesellschaft zu zahlen.

Der Kaufpreis für den veräußerten Grundbesitz und das zu errichtende Gebäude ist ein Festpreis. Er betrug € 30.104.247 zzgl. gesetzlicher anteiliger Umsatzsteuer und wurde von der Fondsgesellschaft am 15.06.2004 vorab auf ein Sonderkonto

bei der Saarländischen Landesbank geleistet. Das Guthaben dieses Kontos ist zur Sicherung aller bestehenden und zukünftigen Rückzahlungsansprüche der Fondsgesellschaft an diese verpfändet. Es wird in Teilen, entsprechend dem Baufortschritt und den erbrachten Leistungen durch den Verkäufer, an diesen freigegeben.

Grundlage für die Ermittlung des Kaufpreises ist die 14,9fache anfängliche Netto-Jahresmiete (bei Auszahlung nach Baufortschritt). Nach Fertigstellung des Gebäudes wird durch den Verkäufer ein Aufmaß erstellt und die tatsächlich geschaffene Mietfläche ermittelt. Sollte der dann zu erzielende Mietzins von dem in der Kaufpreisberechnung des Kaufvertrages zugrunde gelegten Mietzins abweichen, so verändert sich der Kaufpreis entsprechend. Da die Zahlung des Kaufpreises im Voraus erfolgte, wurde er entsprechend abgezinst.

Die Leistungspflicht des Verkäufers umfasst die komplette, betriebs- und schlüsselfertige sowie funktionsfähige Herstellung des Bauwerkes inklusive Außenanlagen, wie sie in der Bezugsurkunde beschrieben ist. Änderungen durch den Verkäufer auf Wunsch der Mieter, die eine Qualitätsverbesserung oder eine technische Gleichwertigkeit gegenüber der Baubeschreibung bedeuten, sind zulässig. Gleiches gilt, wenn sich Qualitätsverbesserungen und Qualitätsverschlechterungen in der Summe der Bauleistung kompensieren.



ATRIUM im Rohbau

Das Grundstück befand sich ursprünglich im Eigentum des Saarlandes und war mit einem Regierungsgebäude bebaut. Mit der Realisierung des neuen Regierungsgebäudes in Form der Public-Private-Partnership bedient sich das Saarland moderner Methoden des Immobilienmanagements. Dazu hat das Saarland das Grundstück mit Kaufvertrag vom 16.12.2003 an den Projektentwickler GEKOBÄ verkauft. In diesem Kaufvertrag ist geregelt, dass, sollten sich auf dem Grundstück schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten finden, das Saarland die Kosten für Beseitigung, Sanierung oder sonstige



Historischer Saarkran

Behandlung übernimmt und sich verpflichtet, den Käufer von behördlichen Anordnungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz, soweit rechtlich möglich, freizustellen. Die Höhe der Haftung ist auf den Grundstückskaufpreis von € 1.908.550 beschränkt. Diese Haftungszusage wurde auf den neuen Eigentümer, die Fondsgesellschaft, übertragen. Im Rahmen der abgeschlossenen Erdarbeiten wurden keine Bodenverunreinigungen festgestellt.

Des Weiteren hat sich das Saarland bei Verkauf des Grundstücks an den Projektentwickler GEKOBA vorbehalten, sofern das Gebäude nicht bis zum Dezember 2008 bezugsfertig errichtet wird, die Rückabwicklung des Kaufvertrages verlangen zu können. Dieser Vorbehalt der Rückabwicklung des Kaufvertrages durch das Saarland wurde ebenfalls in den Kaufvertrag der Fondsgesellschaft übernommen.

Für alle Verkaufsfälle wurde dem Saarland als ehemaligem Grundstückseigentümer ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Darüber hinaus hat das Saarland das Recht, nach Ablauf der Mietverträge (voraussichtlich zum 30.11.2025) das Grundstück einschließlich des errichteten Bauwerkes zu dem zu diesem Zeitpunkt durch den Gutachterausschuss festgestellten Verkehrswert zu kaufen (Kaufoption). Die Ausübung der Kaufoption muss ein Jahr vor Ablauf der Mietverträge erfolgen.

## wertgutachten

Für das Haus der Wirtschaftsförderung liegt das Wertgutachten eines von der Industrie- und Handelskammer in Frankfurt am Main öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vor. Gegenstand der Bewertung war die Wertermittlung der Immobilie bei Fertigstellung und Vollvermietung. Der Verkehrswert beträgt zum Stichtag unter Berücksichtigung dieser Prämissen € 31.500.000. Zum Vergleich: Der Kaufpreis per Fertigstellung (inkl. kalkulatorischer Bauzeitzinsen) liegt für die Fondsgesellschaft bei ca. € 31,4 Mio., das entspricht ca. der 15,3fachen anfänglichen Jahresmiete.

Insgesamt bestätigt der Gutachter, dass das Gebäude eine sehr flexible Struktur aufweist. Es ist in den Obergeschossen sowohl horizontal als auch vertikal in unterschiedliche Mietbereiche aufteilbar. Die Atriumstruktur mit insgesamt vier Gebäudeeingängen und Erschließungskernen gewährleistet die mögliche Vermietung an diverse Mieter und damit eine hohe Drittverwendungsfähigkeit. Die lichten Geschosshöhen betragen über 3,00 m und liegen großzügig oberhalb des üblichen Standards.

Eine nachhaltige Vermietbarkeit ist durch die funktionale Gebäudekonzeption in Verbindung mit einer vertikalen wie horizontalen Aufteilung in unterschiedliche Mietbereiche gegeben. Das Haus der Wirtschaftsförderung ist nach heutigem Erkenntnisstand für die Anforderungen von Büronutzern „zukunftsfest“ konzipiert.

Der Sachverständige bestätigt in seinem Verkehrswertgutachten, dass der Mietansatz von € 11,14 netto ohne Umsatzsteuer pro m<sup>2</sup> und Monat zwar im oberen Bereich des Saarbrücker Vermietungsmarktes anzusetzen ist, aber nachhaltig erzielbar und durch die hohe Qualität der Immobilie gerechtfertigt ist.

Der Gutachter bestätigt weiterhin, dass die Verkäuflichkeit durch die langfristigen Mietverträge nachhaltig sichergestellt ist und vergleichsweise unterdurchschnittliche Mietrisiken und Verwaltungsaufwendungen bestehen.

### Vertragsgrundlagen

- ! Sicherheit durch Festpreis- und Fertigstellungsgarantie
- ! Gutachterlicher Verkehrswert i.H.v. € 31.500.000 entspricht vollauf dem Kaufpreis per Fertigstellung

## | die vermietung |

Im „Haus der Wirtschaftsförderung“ sollen Unternehmen aus dem Saarland und solche, die ins Saarland kommen wollen, ab 2005 ihre Partner in der Wirtschaftsförderung unter einem Dach finden. Ziel ist es „Die Politik der kurzen Wege zu stärken – auch im wörtlichen Sinn. Für neue und alte Investoren, für Gründer und alle, die mit Wirtschaft zu tun haben, wird die Arbeit einfacher“, betonte Wirtschaftsminister Dr. Hanspeter Georgi anlässlich des ersten Spatenstichs.

Rund die Hälfte des Gebäudes (rd. 53 %) ist für 20 Jahre an das Ministerium für Wirtschaft des Saarlandes vermietet. Dazu werden die Saarländische Investitionskreditbank AG (rd. 15 %) und die Strukturholding Saar (rd. 26 %) mit ihren Tochtergesellschaften LEG (Landesentwicklungsgesellschaft), gwSaar (Gesellschaft für Wirtschaftsförderung) und SBB (Saarland Bau- und Bodenprojektgesellschaft) sowie die Tourismus Zentrale Saarland (rd. 2 %) jeweils ebenfalls für 20 Jahre das Objekt beziehen. Die GEKOBA – Gesellschaft für Gewerbe- und Kommunalbauten mbH hat sich verpflichtet, für die Restfläche von 534 m<sup>2</sup> (rd. 4 %) einen Mietvertrag mit einem bonitätsstarken Mieter bis spätestens 30.11.2005 abzuschließen bzw. die Fläche ab diesem Zeitpunkt selbst für 20 Jahre anzumieten.

Die Landesregierung des Saarlandes hat eine Garantieerklärung abgegeben, derzufolge sie für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus den vorgenannten Mietverträgen – mit Ausnahme der Restfläche von rd. 4 %, für die die GEKOBA eine Mietgarantie übernommen hat – einsteht.

### Die Mieter

Hauptmieter ist das Ministerium für Wirtschaft des Saarlandes (**MfW**), das seine bisher auf fünf Standorte in der gesamten Stadt verteilten Abteilungen und Referate an einem Standort zusammenzieht.

Die Saarländische Investitions- und Kreditbank AG (**SIKB**) ist Partner der saarländischen Wirtschaft in den vielfältigsten Fragen des Investitionskreditwesens. Ihre Aufgabe ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur im Saarland. Dazu stellt sie Kredite, Beteiligungen und Bürgschaften aus den Förderprogrammen des Saarlandes und des Bundes bereit. Außerdem finanziert sie Investitionen zum Aufbau, zur Erweiterung und zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit saarländischer Unternehmen und bearbeitet und verwaltet Bürg-



ATRIUM im Rohbau



Regierungsviertel mit Landtag im Vordergrund

schaften, Garantien und Beteiligungen des Saarlandes. Ihre Aktionäre sind das Bundesland Saarland (51 %) und die saarländischen Sparkassen (49 %).

Die Strukturholding Saar GmbH (**SHS**) realisiert die Wirtschaftsförderung des Saarlandes. Mit ihren vier Tochtergesellschaften gwSaar – Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Saar mbH, SBB – Saarland Bau- und Bodenprojektgesellschaft mbH, LEG Saar – Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH und WOGES Saar – Wohnungsgesellschaft Saarland mbH deckt sie das gesamte Servicespektrum einer progressiven Ansiedlungspolitik einschließlich der Flächen- und Immobilienentwicklung ab. Sie unterstützt die saarländischen Kommunen bei ihrer Strukturpolitik und erarbeitet maßgeschneiderte Problemlösungen für Unternehmen.

Aufgabe der Tourismuszentrale Saar (**TZS**) ist die Förderung des Tourismus in der Region Saar-Lor-Lux. Sie ist für die Vermarktung des gesamten Saarlandes zuständig. Dazu bietet sie touristische Dienstleistungen und Produkte für das Saarland an, um den Bekanntheitsgrad des Saarlandes zu erhöhen und die Vorzüge des Saarlandes als Reiseziel und als Tagungs- und Kongressplatz herauszustellen.

## Die Mietverträge

Auf Basis des geplanten und im Bau befindlichen Gebäudes wurden im Dezember 2003 Mietverträge mit dem Ministerium

für Finanzen des Saarlandes für den Nutzer MfW, mit der SIKB, der SHS und der TZS abgeschlossen. Im Kaufvertrag vom 07.04.2004 hat sich die GEKOBA verpflichtet, die Restfläche von 534 m<sup>2</sup> sowie 4 Tiefgaragenstellplätze bis zum 30.11.2005 an einen bonitätsstarken Mieter zu vermieten. Der abzuschließende Mietvertrag hat in sämtlichen Punkten den bereits abgeschlossenen Mietverträgen zu entsprechen. Sofern die GEKOBA bis zum 30.11.2005 keinen entsprechenden Mieter gewonnen hat, wird sie selbst in den Mietvertrag eintreten.

Die wesentlichen Inhalte der Mietverträge sind:

- ! Die fest vereinbarte Laufzeit jedes Mietvertrages beträgt 20 Jahre, voraussichtlich bis zum 30.11.2025 mit zweimaligem Optionsrecht für den jeweiligen Mieter auf Verlängerung des Vertrages um jeweils 5 Jahre.
- ! Der Mieter zahlt zusätzlich zum Mietzins die Betriebs- und Verwaltungskosten anteilig seiner Mietfläche. Er ist verantwortlich für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und trägt die Kosten für die Instandhaltung und Wartung aller technischen Anlagen in seiner Mieteinheit. Der Vermieter übernimmt die Instandhaltung an Dach und Fach nebst Fassade und die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung, soweit sie nicht Anlagen und Einrichtungen betreffen, die der Mieter selbst eingebaut hat.
- ! Die Miete ist zu 100 % wertgesichert. Sofern sich der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland um 10 % gegenüber dem Stand bei Mietbeginn bzw. gegenüber dem Stand bei der letzten Miet-



ATRIUM im Rohbau mit Blick auf das Amtsgericht

	Flächen*1/ Stellplätze	Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	Miete*1 p.a.
Umsatzsteuerfreie Vermietung:			€
Ministerium für Wirtschaft			€
Bürofläche	7.068	12,55	1.137.876
Tiefgaragenstellplätze	79	75,00	
Außenstellplätze	4	50,00	
Saarländische Investitions- und Kreditbank AG			308.348
Bürofläche	1.928	12,55	
Tiefgaragenstellplätze	20	75,00	
Mietvertragsangebot der GEKOB			84.040
Bürofläche	534	12,55	
Tiefgaragenstellplätze	4	75,00	
Umsatzsteuerpflichtige Vermietung:			
SHS Strukturholding Saar			478.452
Bürofläche	3.430	11,14 *2	
Tiefgaragenstellplätze	25	66,60 *2	
Tourismuszentrale Saar GmbH			46.768
Bürofläche	326	11,14 *2	
Tiefgaragenstellplätze	4	66,60 *2	
<b>Mieteinnahmen gesamt</b>			<b>2.055.484</b>
<b>Büroflächen gesamt</b>	<b>13.285</b>		
<b>Tiefgaragenstellplätze gesamt</b>	<b>132</b>		
<b>Außenstellplätze gesamt</b>	<b>4</b>		

\*1 Flächen und Mieteinnahmen gerundet.

\*2 Jeweils zzgl. der gesetzlichen USt.

zinsanpassung verändert hat, erhöht sich der Mietzins ab dem darauffolgenden Monat um 100 % der prozentualen Indexveränderung.

Die Mieter MfW und SHS haben vereinbart, u.U. bis zur Fertigstellung des Gebäudes nach Bedarf des MfW Flächen zu tauschen. Sofern sich daraus Veränderungen bei der Vorsteuer ergeben, werden diese durch die Miete des Ministeriums für Wirtschaft weitestgehend ausgeglichen. Eine Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit des Gesamtobjektes ergäbe sich aus einem solchen Flächentausch nicht.

### Die Vermietung

- 20-jährige Mietverträge mit erstklassiger Mieterbonität
- Mietgarantie durch das Saarland für 96 % der Mietfläche bzw. der Mieteinnahmen
- sehr gute Indexvereinbarung

# / investitionsplanung und prognoserechnung /

## investitions- und finanzplan

Die Gesamtausgaben der Fondsgesellschaft von T€ 37.671 werden mit T€ 17.000 Eigenkapital, T€ 20.500 Fremdkapital und T€ 171 Mieteinnahmen für Dezember 2005 finanziert. Einen Überblick über die Verwendung der finanziellen Mittel gibt der nachfolgende Investitions- und Finanzplan per 31.12.2005.

Der Investitions- und Finanzplan 2004/2005 per 31.12.2005		
	T€*1	%
Grundstück	1.909	5,1
Gebäude (inkl. Außenanlagen)	28.196	74,8
Erwerbsnebenkosten	2.070	5,5
Zwischenfinanzierungszinsen für 2004/2005	331	0,9
Finanzierungskosten 2004/2005	1.220	3,2
Disagio	513	1,4
Objektakquisition	112	0,3
Bauüberwachung	279	0,7
Fremdkapitalvermittlung	458	1,2
Kosten für die Fondsaufbereitung	832	2,2
Verwaltungskosten	182	0,5
Eigenkapitalvermittlung	509	1,4
Platzierungsgarantie	591	1,6
Liquiditätsreserve	469	1,2
<b>= Gesamtausgaben *2</b>	<b>37.671</b>	<b>100,0</b>
Kommanditeinlagen *3	17.000	45,1
Langfristiges Darlehen	20.500	54,4
Mieteinnahmen 2005	171	0,5
<b>= Gesamtfinanzierung</b>	<b>37.671</b>	<b>100,0</b>

\*1 Auf Tausend € gerundet.

\*2 Davon Werbungskosten T€ 2.115 für Zinsen, Bereitstellungsprovision, und Disagio (anteilig ab Übergang von Nutzen und Lasten per 30.11.2005), Abschreibung sowie für Wirtschaftsprüfung.

\*3 Auf das neu einzuwerbende Kommanditkapital in Höhe von T€ 16.970 wird ein Agio in Höhe von 5 % – insgesamt T€ 849 – erhoben, das im Investitions- und Finanzplan nicht enthalten ist. Das Agio steht den jeweiligen Eigenkapitalvermittlern als zusätzliche Vertriebsprovision zu (vgl. Gesellschaftsvertrag § 4). Die Fondsgesellschaft nimmt das Agio treuhänderisch entgegen und leitet es an diese zeitnah weiter.

Aufgrund der beabsichtigten erstmaligen Vermietung von ca. 73,3 % an Mieter, die nicht zum Vorsteuerabzug (Umsatzsteuer) berechtigt sind, ist die nicht erstattungsfähige Vorsteuer in den Anschaffungs- und Herstellungskosten von Grund und Boden, Gebäude und in den weiteren Kosten anteilig enthalten. Darüber hinaus ist die etwaige Umsatzsteuer, die mit Gebühren zur Einwerbung von Anlegerkapital zusammenhängt, vollständig in den Kosten enthalten.

Bezogen auf die Gesamtausgaben erhält die CLI-Gruppe eine Vergütung von netto T€ 2.104, dies entspricht 5,6 % der Gesamtfinanzierung.

## Erläuterungen zum Investitionsplan

### Anschaffungs- und Herstellungskosten

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Gesamtobjekt in Höhe von T€ 30.105 setzen sich zusammen aus dem Grundstückskaufpreis und den Baukosten für das Gebäude.

### Erwerbsnebenkosten

Die kalkulierten Erwerbsnebenkosten umfassen die Notar- und Gerichtskosten von T€ 100, die Maklerprovision in Höhe von T€ 780 zzgl. Umsatzsteuer sowie die Grunderwerbsteuer in Höhe von T€ 1.099.

### Zwischenfinanzierungszinsen

In dieser Position sind die Zinsen für die Zwischenfinanzierung des Grundstückskaufpreises, der Baukosten und der Erwerbsnebenkosten bis zur vollständigen Einzahlung des Eigenkapitals und Valutierung der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel (Darlehen 1) kalkuliert. Hinsichtlich der Einzahlung des Eigenkapitals wurde die Einzahlung vollständig per 20.12.2004 (vorgesehenes Platzierungsende) angenommen. Darüber hinaus werden in der Investitionsphase im Jahr 2005 Wiederanlagezinsen erzielt (angenommener Zinssatz 2,5 % p.a.), die in der Position Zwischenfinanzierungszinsen saldiert berücksichtigt werden. Die saldierten Habenzinsen betragen insgesamt T€ 25.

Die kurzfristige Zwischenfinanzierung wird von der Commerzbank AG für das Eigenkapital und von der Landesbank Saar (Saar LB) für die Vorfinanzierung des langfristigen Fremdkapitals in Form eines Kreditrahmens in Höhe von insgesamt bis zu T€ 37.500 zur Verfügung gestellt. Aufgeteilt ist dieser Kreditrahmen mit € 17 Mio. als Euro-Darlehen und mit € 20,5 Mio. als Schweizer-Franken-Darlehen. Zum Auszahlungszeitpunkt wurde der gültige Wechselkurs von 1,506 Schweizer Franken (sfr) zu 1 Euro zugrunde gelegt. Der vertraglich vereinbarte Darlehensbetrag in Schweizer Franken beträgt somit sfr 30.873.000.

Die Zwischenfinanzierungszusage ist bis zum 20.12.2004 bzw. 29.12.2005 befristet. Die Freigabe der Zwischenfinanzierungsmittel ist an die Erfüllung banküblicher Auszahlungsvoraussetzungen und Stellung von Sicherheiten geknüpft.

Bisher wurden mit einer Laufzeit bis 20.12.2004 T€ 9.600 zu einem Zinssatz von 3,174 % p.a. und als Schweizer-Franken-Darlehen T€ 20.500 zu einem Zinssatz von 1,56 % p.a. eingedeckt.

Durch einen längeren Platzierungszeitraum über den 20.12.2004 hinaus oder einen niedrigeren Habenzins kann die anfängliche Liquiditätsreserve belastet werden.

### ! Finanzierungskosten 2004/2005

Die Fremdfinanzierung wurde in 2 Darlehenstranchen aufgenommen. Für die erste Tranche in Höhe von sfr 15.774.750 (= € 10.250.000) wurde der Zinssatz ab dem 20.12.2004 über 10 Jahre fest vereinbart. Die Zinsen sind jeweils zum 18.12. eines jeden Jahres im voraus fällig. Die zweite Tranche in Höhe von sfr 15.098.250 (= € 10.250.000) ist variabel, der Zinssatz wird für 1 Jahr vereinbart. Die Zinsen sind jeweils am Ende der Periode fällig.

Die Zinsen für das Jahr 2005 (Darlehen 2) sowie die Zinsvorauszahlungen für die Jahre 2005 und 2006 (Darlehen 1) betragen insgesamt T€ 1.039.

Neben den Zinsen ist in dieser Position noch eine Bereitstellungsprovision für das Darlehen 1 bis zum 20.12.2004 in Höhe von T€ 181 enthalten.

### ! Disagio

Für das Darlehen 1 ist ein Disagio in Höhe von 5 %, bezogen auf die Darlehenssumme, vereinbart (= T€ 512,5). Das Disagio wird ab Valutierung des Darlehens (voraussichtlich 20.12.2004) auf den Zinsbindungszeitraum verrechnet. Das Disagio wird bei der Valutierung des Darlehens 1 einbehalten.



Schlossgarten

### ! Objektakquisition

Für die Akquisition, Prüfung und Aufbereitung des Objektes sowie für die Unterstützung bei den Kaufvertragsverhandlungen erhält die Commerz Immobilien GmbH (CIMO) ein Honorar in Höhe von T€ 100 zzgl. Umsatzsteuer.

### ! Bauüberwachung

Für die technische Prüfung des Objektes und Übernahme des Controllings während der Bauzeit erhält die Commerz Baumanagement GmbH (CBM) ein Honorar in Höhe von T€ 250 zzgl. Umsatzsteuer.

### ! Fremdkapitalvermittlung

Die CIMO erhält für die Vermittlung der langfristigen Fremdfinanzierung ein nach Rechnungsstellung fälliges vertraglich vereinbartes Honorar von T€ 458 inkl. etwaiger Umsatzsteuer (2,3 % des Fremdkapitals).

### ! Kosten für die Fondsaufbereitung

Bestandteile dieser Position sind u.a. die eigentliche Prospektkonzeption, die Prospekterstellung, die Gründungskosten der Fondsgesellschaft sowie die Kosten für die erstmalige Eintragung der Kommanditisten in das Handelsregister. Für ihre Leistung erhält die CFB eine einmalige Vergütung in Höhe von T€ 700 zzgl. Umsatzsteuer. Hierin sind Fremdkosten, wie z.B. für Prospektdruck und -prüfung sowie Werbung, bereits enthalten.

Darüber hinaus sind in dieser Position die Kosten für das Wertgutachten in Höhe von T€ 15 zzgl. Umsatzsteuer und sonstige im Rahmen der Fondsaufbereitung angefallene Kosten in Höhe von T€ 3 enthalten.

### ! Verwaltungskosten

Mit der CFB wurde ein Vertrag über die Verwaltung der Gesellschaftsangelegenheiten abgeschlossen. Hierfür erhält die CFB für die Jahre 2004 und 2005 eine nach Rechnungsstellung fällige Vergütung von jeweils T€ 40 p.a. zzgl. Umsatzsteuer.

Die ALACRITAS Verwaltung- und Treuhand GmbH, Düsseldorf, erhält gemäß Gebührenvereinbarung zum Treuhandvertrag für ihre Tätigkeit als Treuhandkommanditistin für die Jahre 2004 und 2005 eine Vergütung in Höhe von T€ 20 p.a. zzgl. Umsatzsteuer.

Außerdem enthalten die Verwaltungskosten die für die Jahre 2004 und 2005 vertraglich vereinbarten Vergütungen für die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft von T€ 13 p.a. zzgl. Umsatzsteuer. Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung und sonstige Kosten sind mit T€ 8 p.a. zzgl. Umsatzsteuer kalkuliert.

### ! Eigenkapitalvermittlung

Für die Eigenkapitalvermittlung erhalten die jeweiligen Vermittler von der Fondsgesellschaft eine Gebühr in Höhe von 3 % des eingeworbenen Kommanditkapitals, insgesamt T€ 509.

### ! Platzierungsgarantie

Sofern die Kommanditeinlagen bis zum 29.12.2005 nicht vollständig platziert sind, übernimmt die CFB (oder ein von ihr zu benennender Dritter) im Rahmen ihrer Platzierungsgarantie die entsprechenden Kommanditeinlagen oder stellt der Fondsgesellschaft ein Darlehen in entsprechender Höhe zur Verfügung. Das Darlehen wird für den entsprechenden Zeitraum in Höhe der für die Kommanditisten/Treugeber vorgesehenen Barausschüttung verzinst. Das Honorar für die Garantie der vollständigen Platzierung des Kommanditkapitals und dessen fristgerechte Einzahlung beträgt T€ 591 inkl. etwaiger Umsatzsteuer (3,48 % des neu einzuwerbenden Kommanditkapitals).

### ! Liquiditätsreserve

Trotz der hohen, konzeptionell bedingten Kostensicherheit wird für unvorhergesehene Kosten in der Investitionsphase eine Reserve von T€ 469 gebildet. Hierdurch wird z.B. einem

ggf. höheren Zwischenfinanzierungsaufwand aufgrund eines längeren Platzierungszeitraums Rechnung getragen.

## Erläuterungen zum Finanzplan

### ! Kommanditeinlagen

Das Kommanditkapital beträgt T€ 17.000, dies entspricht ca. 45 % der zu finanzierenden Gesamtausgaben. € 30.000 werden von den bisherigen Gesellschaftern erbracht, so dass € 16.970.000 durch die Aufnahme weiterer Gesellschafter zu erbringen sind.

### ! Fremdfinanzierung

Die Fremdfinanzierung erfolgt durch die Saar LB in Höhe von T€ 20.500 und ist zu den in der untenstehenden Tabelle abgedruckten Konditionen vereinbart worden. Die Fremdfinanzierung wurde aufgrund des deutlich niedrigeren Zinsniveaus in Schweizer Franken abgeschlossen. Dadurch konnte ein Zinsvorteil von rd. 1,5 % p.a. im Vergleich zu einer Darlehensaufnahme in Euro erreicht werden.

Zum Zeitpunkt der Darlehensfestschreibung für das Darlehen 1 betrug der Wechselkurs sfr 1,539 zu 1 €. Der vertraglich vereinbarte Darlehensbetrag in Schweizer Franken beträgt somit sfr 15.774.750. Der Wechselkurs für das Darlehen 2 beträgt

#### Die Fremdfinanzierung im Überblick (Beträge in €)

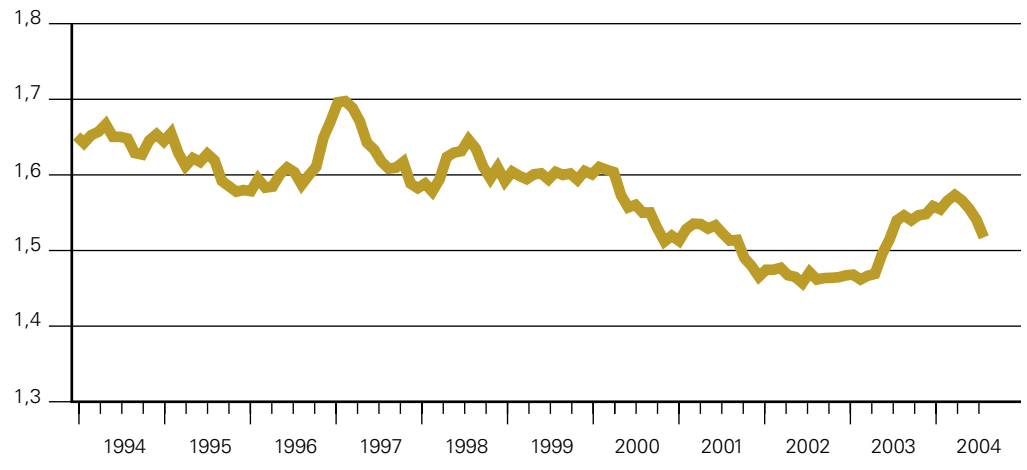
	sfr-Darlehen 1 (Festdarlehen)	sfr-Darlehen 2 (variables Darlehen)
Darlehensbetrag	10.250.000 (50 %)	10.250.000 (50 %)
Disagio	5 %	-
Auszahlungsbetrag	9.737.500	10.250.000
Nominalzins	3,35 % p.a. actual/360 bis 18.12.2014	3,30 % p.a. actual/360 kalkulatorisch bis 31.12.2016
Zinsfälligkeit	jährlich vorschüssig	jährlich nachträglich
Tilgungszahlung/ Verrechnung	jährlich nach- schüssig/sofort	planmäßig keine/ Sondertilgungen möglich
Restschuld	8.210.000	10.250.000
zum 31.12.2016	ca. 80 % des Darlehens	100 % des Darlehens
Auszahlung	zum 20.12.2004	zum 15.06.2004
Bereitstellungsprovision bis 20.12.2004	180.827	keine

kalkulatorisch sfr 1,473 zu € 1.  
Dies ergibt einen Darlehens-  
betrag von sfr 15.098.250.

Die Zinsfestschreibung für  
das Darlehen 1 wurde über  
10 Jahre fest vereinbart. Das  
Darlehen 2 soll variabel  
jeweils für 1 Jahr vereinbart  
werden. Als Kalkulations-  
zinssatz für das Darlehen 2  
wurden in der Planrechnung  
3,30 % p.a., basierend auf  
dem 10-jährigen Mittelwert  
für 1 Jahreszinssatz und  
einem Sicherheitsaufschlag  
von rund 20 %, angesetzt.  
Dieser variable Anteil führt zu  
einer größeren Flexibilität in  
der Finanzierung. Die CFB  
wird die Finanzierung aktiv  
managen, um sie mittels geeigneter Steuerungsinstrumente  
zu optimieren. So können steigende Zinsen durch entspre-  
chende Derivate (z.B. Cap-Vereinbarungen) oder durch länger-  
fristige Zinsvereinbarungen (z.B. 2 bis 5 Jahre) abgesichert  
und fallende Zinsen zum Vorteil der Fondsgesellschaft ausge-  
nutzt werden.

Der Liquiditätsvorteil aus der tatsächlichen Zinsbelastung (per  
15.06.2004 liegt der variable Zins bei 1,9 % p.a. inkl. Marge)  
und der kalkulierten Zinsbelastung (3,30 % p.a. inkl. Marge)

**Wechselkursentwicklung Schweizer Franken/EURO (Januar 1994–Juni 2004)  
auf Basis durchschnittlicher Monatswerte**



Quelle: Hoppenstedt Financial Information GmbH

alle Angaben in €

fließt ab 2005 als zusätzlicher Risikopuffer der Liquiditätsre-  
serve der Fondsgesellschaft zu oder kann alternativ auch zu  
Sondertilgungen des Darlehens 2 genutzt werden.

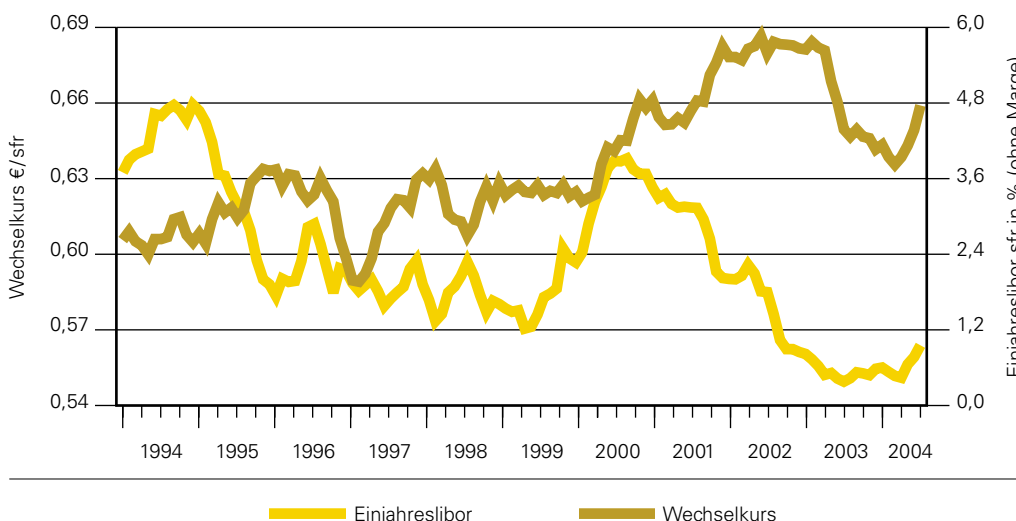
Über diese Überlegungen hinaus hat sich in den vergangenen  
10 Jahren gezeigt, dass sich Währungskurs und Zinsen in  
Schweizer Franken überwiegend gegenläufig entwickelten. In  
der Vergangenheit hat die Schweizer Nationalbank auf stei-  
gende Wechselkurse regelmäßig mit Absenken der Zinsen  
reagiert. Unterstellt man, dass die Schweizer Nationalbank

ihre Zinspolitik auch weiter-  
hin beibehält, kann durch den  
variablen Anteil der Finanzie-  
rung ein gewisser Ausgleich  
zum Wechselkursrisiko erzielt  
werden.

Nach Ablauf der Zinsfest-  
schreibungsperiode für das  
Darlehen 1 wurde für die ver-  
bleibenden zwei Jahre des  
Planungszeitraumes (2015/  
2016) mit einem Zinssatz  
von 3,75 % p.a. gerechnet.  
Dieser Zinssatz erscheint auf-  
grund der historischen, län-  
gerfristigen Entwicklung der  
Hypothekenzinsen angemes-  
sen zu sein.

Die Freigabe der Fremdmittel  
ist an bankübliche Auszah-  
lungsvoraussetzungen – ins-

**Korrelation zwischen Wechselkursentwicklung EURO/Schweizer Franken und dem Einjahreslibor  
des Schweizer Franken auf Basis durchschnittlicher Monatswerte (Januar 1994–Juni 2004)**



Quellen: Hoppenstedt Financial Information GmbH, BBA British Banker's Association

besondere die Stellung von Sicherheiten – gebunden. Die Fremdmittel werden durch Eintragung von Grundpfandrechten in Höhe von T€ 23.600 zu Lasten der Immobilie sowie durch Abtretung der Ansprüche aus den Mietverträgen und der Abtretung des Kaufpreisrückzahlungsanspruches besichert.

## einnahmen- und ausgabenprognose

Die Prognoserechnung geht von folgenden Prämissen aus:

! Vollplatzierung des Eigenkapitals bis zum 20.12.2004;

! Einzahlung des Eigenkapitals:  
100 % zzgl. 5 % Agio zum 20.12.2004.

Ab Einzahlung des Eigenkapitals durch den Anleger bis zum 20.12.2004 (vorgesehenes Platzierungsende) wird die Einlage mit 2 % p.a. verzinst.

Die Prognoserechnung der Fondsgesellschaft projiziert die zukünftige Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben und somit einen aus heutiger Sicht möglichen Ergebnisverlauf des Immobilien-Investments. Die prognostizierten Einnahmen (insbesondere die Mieteinnahmen) und Ausgaben können von den später realisierten Werten abweichen und entsprechend niedriger, aber auch höher ausfallen.

Im Rahmen der Prognoserechnung ist die nicht erstattungsfähige Vorsteuer (Umsatzsteuer, vgl. a. S. 47) als Kostenfaktor berücksichtigt.

### ! Voraussichtliche Liquiditätsentwicklung und Barausschüttung

Grundlage für die Kalkulation der „Mieteinnahmen“ sind die abgeschlossenen Mietverträge sowie das Mietvertragsangebot/die Mietgarantie der GEKOBÄ für die Restfläche.

Für die Mietentwicklung wurde eine Steigerung des maßgebenden Indexes für die Lebenshaltungskosten von 2,0 % p.a. mit einer vertragsgemäßen Mietanpassung von 100 % bei 10 % Prozent Indexveränderung als mittleres Szenario angenommen. Die angenommene Inflationsrate von 2,0 % p.a. entspricht weitgehend der durchschnittlichen historischen Teuerungsrate der letzten 15 Jahre in der Bundesrepublik Deutschland.

Geringere Mietsteigerungen können zu niedrigeren Ausschüttungen führen. Umgekehrt kann eine realiter höhere Inflationsrate zu höheren Ausschüttungen führen. Die vereinbarte

### I. Voraussichtliche Liquiditätsentwicklung und Barausschüttung (Beträge in T€)

1. Mieteinnahmen
2. Zinseinnahmen

### 3. Summe der Einnahmen

4. Bewirtschaftungskosten
5. Instandhaltung
6. Fondsverwaltung/Wirtschaftsprüfung
7. Darlehenszinsen
8. Tilgung

### 9. Summe Ausgaben

10. Einnahmenüberschuss
11. Barausschüttung

### 12. Barausschüttung in % des Kommanditkapitals

13. Liquiditätsreserve (kumuliert)
14. Fremdkapitalrestschuld (31.12. d.J.)

### II. Voraussichtliches steuerliches Ergebnis

15. Abschreibung
16. Werbungskosten in der Investitionsphase
17. Steuerliches Ergebnis (= 10. + 8. - 15. - 16.)

### 18. Steuerliches Ergebnis in % des Kommanditkapitals

\*1 Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Indexregelung gewährleistet grundsätzlich eine zeitnahe und umfassende Mietanpassung.

### ! Zinseinnahmen

„Zinseinnahmen“ entstehen aus der Anlage der langfristigen Liquiditätsreserve. Es wird mit einem durchschnittlichen Habenzinssatz von 3,5 % p.a. kalkuliert. Darüber hinaus wird für kurzfristige Liquiditätsüberschüsse ein durchschnittlicher Habenzinssatz von 2,5 % p.a. angenommen. Zinserträge unterliegen der Zinsabschlagsteuer von z.Z. 30 % zzgl. des darauf entfallenden Solidaritätszuschlages. Die Fondsgesellschaft beabsichtigt die Anlage der liquiden Mittel im Ausland vorzunehmen, daher wird die Zinsabschlagsteuer in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt. Sollte im Rahmen der angestrebten Harmonisierung innerhalb der Europäischen Union eine Zinsabschlagsteuer flächendeckend eingeführt werden, wird das Zinsergebnis geringfügig niedriger ausfallen.

## prognoserechnung für die jahre 2004–2016

(mittleres Szenario – alle Beträge in T€) \*1\*2

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
	171	2.055	2.055	2.055	2.055	2.090	2.262	2.262	2.262	2.262	2.338	2.489	
	25	37	38	40	41	43	47	49	51	53	53	55	
		<b>2.092</b>	<b>2.093</b>	<b>2.095</b>	<b>2.096</b>	<b>2.133</b>	<b>2.309</b>	<b>2.311</b>	<b>2.313</b>	<b>2.315</b>	<b>2.391</b>	<b>2.544</b>	
		73	74	76	77	79	80	82	83	85	87	89	
		21	21	21	21	42	45	45	45	45	47	50	
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	72	
		690	691	690	688	688	683	676	668	698	686	355	
		20	20	20	20	20	180	200	200	240	320	800	
		<b>865</b>	<b>868</b>	<b>870</b>	<b>870</b>	<b>894</b>	<b>1.054</b>	<b>1.070</b>	<b>1.064</b>	<b>1.137</b>	<b>1.210</b>	<b>1.366</b>	
	196	1.227	1.225	1.225	1.226	1.239	1.255	1.241	1.249	1.178	1.181	1.178	
		1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	
		<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	
	469	507	544	579	616	665	730	781	838	826	816	806	
	20.500	20.480	20.460	20.440	20.420	20.400	20.220	20.020	19.820	19.580	19.260	18.460	
	0	57	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688	
	1.358	699											
	-1.358	-560	559	557	557	558	571	747	753	761	730	813	1.290
	<b>-8,0%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,4%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,8%</b>	<b>7,6%</b>	

\*2 Prozentangaben jeweils bezogen auf die gezeichnete Nominaleinlage (ohne Agio).

len. Für die Anleger stellt die Zinsabschlagsteuer eine Steuervorauszahlung dar, die auf die individuelle Steuerlast – unter den Voraussetzungen des § 34c EStG – angerechnet wird. Geringere Wiederanlagezinsen können zu einer niedrigeren Liquiditätsreserve und zu niedrigeren Ausschüttungen führen. Höhere Wiederanlagezinsen können zu einer Erhöhung der Liquiditätsreserve führen.

### Bewirtschaftungskosten

Diese Position umfasst die vertraglich vereinbarte jährliche Vergütung für die Steuerung der technischen und kaufmännischen Hausverwaltung vor Ort. Dafür erhält die CIMO ab dem Jahr 2006 eine Vergütung in Höhe von T€ 40 p.a. zzgl. Umsatzsteuer. Weiterhin erhält die CBM ab dem Jahr 2006 eine jährliche Vergütung in Höhe von T€ 25 p.a. zzgl. Umsatzsteuer für das Controlling und die Überwachung der technischen Objektbetreuung.

### Instandhaltung

Die Kosten für Instandhaltung wurden für die Jahre

2006 – 2009 mit 1,0 % p.a.  
2010 – 2016 mit 2,0 % p.a.

der Gesamtmieteinnahmen berücksichtigt.

### Fondsverwaltung/Wirtschaftsprüfung

Die CFB erhält als Honorar für die Verwaltung der Gesellschaftsangelegenheiten eine Vergütung in Höhe von anfänglich T€ 25 p.a. zzgl. Umsatzsteuer. Die ALACRITAS Verwaltung- und Treuhand GmbH erhält ein Honorar für ihre Tätigkeit als Treuhandkommanditist in Höhe von T€ 10 p.a. zzgl. Umsatzsteuer. Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung und sonstige Kosten sind mit anfänglich T€ 8 p.a. zzgl. Umsatz-

steuer berücksichtigt. Für die Geschäftsführung inkl. Haftungsvergütung erhalten der Komplementär und der jeweilige geschäftsführende Kommanditist gemäß Gesellschaftsvertrag T€ 13 p.a. zzgl. Umsatzsteuer.

Die vorgenannten Kostenpositionen für Bewirtschaftung und Fondsverwaltung/Wirtschaftsprüfung sind indexiert bzw. die Steigerung der Kosten wird für die Jahresabschlussprüfung entsprechend angenommen. Die Vergütungen werden jährlich zum 01.01. (erstmalig am 01.01.2007) an den – vom Statistischen Bundesamt festgestellten – Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland angepasst. Maßgeblich für die zum 01.01. eintretende Veränderung der Vergütung ist jeweils der Vergleich des Indexes für den Dezember des Vorjahres mit dem Dezember des Vorvorjahres. Eine Anpassung der Vergütungen erfolgt zu 100 % der prozentualen Indexveränderung.

## **/ Darlehenszinsen, Tilgung**

Die Positionen „**Darlehenszinsen**“ und „**Tilgung**“ basieren auf den abgeschlossenen Darlehensverträgen.

Der „**Einnahmenüberschuss**“ ergibt sich aus Zeile (3) abzüglich Zeile (9).

Der Stand der „**Liquiditätsreserve**“ wird ab dem Jahr 2006 durch den Stand der Liquiditätsreserve des Vorjahres zzgl. dem Einnahmeüberschuss (10) abzüglich der Barausschüttung (11) berechnet.

## **/ Voraussichtliches steuerliches Ergebnis**

An Einnahmen fallen in der Investitionsphase bis 31.12.2005 die Mieteinnahmen für Dezember 2005 und die Wiederanlagezinsen aus dem Jahr 2005 an.

Die sofort abzugsfähigen „**Werbungskosten**“ in der Investitionsphase 2004/2005 umfassen die Zwischenfinanzierungszinsen im Jahr 2004, die Finanzierungskosten für die Jahre 2004 und 2005, die Zinsvorauszahlung für das Jahr 2006, das Disagio (anteilig ab Übergang von Nutzen und Lasten per 30.11.2005) sowie die Kosten für Wirtschaftsprüfung und die Abschreibungen für Dezember 2005.

Die Position „**Abschreibung**“ beinhaltet die lineare Abschreibung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Immobilie, die Außenanlagen sowie die anteilig zu aktivierenden Nebenkosten.



Historischer Saarkran

Das „**Steuerliche Ergebnis**“ errechnet sich aus der Zeile (10) zzgl. Zeile (8) abzgl. der Zeilen (15) und (16). Nach der Prognoserechnung wird auf Ebene der Fondsgesellschaft ein positives, kumuliertes steuerliches Ergebnis im Jahr 2009 erreicht.

Für steuerliche Zwecke kann eine endgültige Festlegung über die Aufteilung der Investitionskosten erst in der Betriebsprüfung erfolgen. Sollte es dabei zu einer abweichenden Aufteilung kommen, hat dies unmittelbaren Einfluss auf die Höhe zukünftiger Abschreibungen und damit indirekt auf die Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft und damit der Anleger.

## **verkaufsprognose**

Die Wertentwicklung und damit der Veräußerungserlös dieses Immobilien-Investments wird insbesondere durch die Faktoren Standortentwicklung, Erhaltungszustand und Ausstattung der Immobilie, technologischer Fortschritt, Mietentwicklung sowie rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen bestimmt. Bei den dargestellten Liquidationserlösen handelt es sich lediglich um eine Vorausschau, die bei jetziger Einschätzung im Bereich des Möglichen liegt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger im Veräußerungsfall nur einen Teil seiner gezeichneten Nominaleinlage zurück erhält.

Zum Ablauf der Prognoserechnung per 31.12.2016 wird im mittleren Szenario in Abhängigkeit der prognostizierten Jahresmiete in Höhe von T€ 2.489 (auf Basis einer durchschnittlichen Inflationsrate von 2,0 % p.a.) und eines Veräußerungsfaktors von 15,5 ein Veräußerungspreis der Immobilie

in Höhe von T€ 38.582 angenommen. Zu diesem Zeitpunkt ist das Haus der Wirtschaftsförderung noch für 9 Jahre nahezu vollständig an Mieter aus dem Bereich Öffentliche Verwaltung vermietet. Dies erhöht die Verkäuflichkeit des Objektes deutlich.

Vom Veräußerungserlös wird in der Planrechnung rund eine halbe Jahresmiete für Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung, z.B. Revitalisierung, evtl. noch ausstehende Reparaturen o.ä., abgezogen. Nach Abzug der Fremdkapitalrestschuld, der Veräußerungsprovision für die CLI AG und Addierung der Liquiditätsreserve ergibt sich ein Liquidationserlös für den Anleger in Höhe von rund 115 % der gezeichneten Nominaleinlage.

Zum Vergleich: Ausgehend von dem Veräußerungsfaktor 15,5 und den angenommenen Revitalisierungskosten erhält der Anleger bereits bei einer Miete von ca. T€ 2.300 im Jahr 2016 (entspricht einer Inflation von 1,65 % p.a.) – unter sonst gleichen Bedingungen – seine Nominaleinlage vollständig zurück.

Die CLI AG erhält im Fall der Veräußerung der Immobilie eine erfolgsabhängige Veräußerungsprovision in Höhe von 10 % des Nettoliquidationserlöses, der verbleibt, nachdem die Anleger 100 % bezogen auf ihre Nominaleinlage erhalten haben.

Eine Veräußerung zum Ablauf des Prognosezeitraums ist natürlich nur eine Handlungsalternative der Fondsgesellschaft. Denkbar ist eine Weitervermietung genauso wie eine Veräußerung zu einem anderen Zeitpunkt. Die Schätzung des Veräußerungspreises auf Basis eines Veräußerungsfaktors ist marktüblich. Die Veräußerungsfaktoren wurden unter Berücksichtigung der Perspektive des Standortes angenommen.

## **sensitivitätsanalyse**

In der Prognoserechnung wurde eine durchschnittliche Inflationsrate von 2,0 % p.a. (mittleres Szenario) angenommen. Eine abweichende Inflationsrate hat entscheidenden Einfluss auf die Ergebnisse der Fondsgesellschaft.

Bei einer Inflationsrate von 1,5 % p.a. für den gesamten Prognosezeitraum gehen unter sonst gleichen Bedingungen die Ausschüttungen – im Vergleich zum mittleren Szenario – um maximal 0,25 Prozentpunkte zurück. Der Liquidationserlös für die Gesellschafter beträgt bei einem Veräußerungsfaktor von 14,5 dann rund 77 %.

Sollte die Inflationsrate hingegen durchschnittlich 2,5 % p.a. betragen, können die Ausschüttungen um maximal 0,25 Prozentpunkte ansteigen. Der Liquidationserlös erhöht sich dann auf rund 138 % bei einem Veräußerungsfaktor von 16,5.

Darüber hinaus wurde im mittleren Szenario ein konstanter Wechselkurs von sfr 1,506 = € 1 (durchschnittlicher Umrechnungskurs bei Konditionierung der Fremdkapital-Darlehen 1 und 2) angenommen. Bei einer Abwertung des Euro um konstant 10 % für den gesamten Prognosezeitraum gehen die Ausschüttungen um maximal 0,50 Prozentpunkte zurück. Die angenommene Abwertung des Euro spiegelt sich darüber hinaus auch in einer deutlich geringeren Dotierung der Liquiditätsreserve im Zeitverlauf sowie in einem geringeren Liquidationserlös am Ende des Prognosezeitraums wider.

### **Auswirkungen der Inflationsrate und/oder des Veräußerungsfaktors**

	Ausschüttungen in % der gezeichneten Nominaleinlage	Liquidationserlös in % der gezeichneten Nominaleinlage		
		Faktor 14,5	Faktor 15,5	Faktor 16,5
Durchschnittliche Inflationsrate				
I. 1,5 % p.a.	6,75	77	95	103
II. 2,0 % p.a.	7,00	97	115	123
III. 2,5 % p.a.	7,25	109	129	138

### **Auswirkungen des Wechselkurses Euro – Schweizer Franken und/oder des Veräußerungsfaktors**

	Ausschüttungen in % der gezeichneten Nominaleinlage	Liquidationserlös in % der gezeichneten Nominaleinlage		
		Faktor 14,5	Faktor 15,5	Faktor 16,5
Wechselkurs €/sfr				
I. 1 € = sfr 1,355 (Abwertung des € um 10 %)	6,50	87	106	114
II. 1 € = sfr 1,506 (durchschnittlicher Einstandspreis)	7,00	97	115	123
III. 1 € = sfr 1,657 (Aufwertung des € um 10 %)	7,50	105	123	132



Alte Brücke

## wirtschaftlichkeits- betrachtung

In den Jahren 2004/2005 ist das steuerliche Ergebnis negativ (ca. -8 %/ca. -3 %). Ab dem Jahr 2006 ist das steuerliche Ergebnis positiv und liegt bis ins Jahr 2015 unterhalb der Ausschüttungen. Aufgrund der vorschüssigen Zahlungsweise der Zinsen für das Darlehen 1 fallen in der Prognoserechnung in 2016 für diesen Darlehensteil nur Zinsen für den Zeitraum vom 18.12. bis 31.12.2016 an, so dass in diesem Jahr das steuerliche Ergebnis deutlich höher als die Ausschüttung ist.

Beispielhaft für einen Anleger mit einer gezeichneten Nominaleinlage von € 50.000 ergibt sich die nebenstehende Beispielrechnung. Die Berechnung stellt den gesamten Mittelrückfluss aus der Beteiligung bis zum Ablauf des Jahres 2016 dar und beruht auf folgenden Prämissen:

- Der Beitritt des Anlegers wird mit Einzahlung des Eigenkapitals zum 20.12.2004 wirksam.

- Der seit 1995 geltende Solidaritätszuschlag wird für 2004 bis einschließlich 2010 in Höhe von 5,5 % berücksichtigt.
- Steuereffekte und Ausschüttungen sind jeweils in dem Jahr berücksichtigt, für das die Ergebnisuweisung erfolgt.
- Der Anleger hat seine Beteiligung nicht fremdfinanziert.

Die kalkulierten Ausschüttungen entsprechen der Summe der prozentualen Ausschüttungen aus Zeile (11) der Prognoserechnung der Fondsgesellschaft, multipliziert mit dem Beteiligungsbetrag in Höhe von € 50.000. Die Summe der Steuerbelastung in der Vermietungsphase errechnet sich aus den steuerlichen Ergebnissen der einzelnen Jahre [Zeile (17) der Prognoserechnung], multipliziert mit dem Zeichnungsbetrag und der individuellen Steuerbelastung.

Insgesamt resultiert aus der Beteiligung im mittleren Szenario eine Rendite (Interner Zinsfuß) von 6,2 % p.a. nach Steuern bei Anwendung des Spitzensteuersatzes und 6,5 % p.a.



Schlossplatz

**Beispielrechnung für eine Beteiligung in Höhe von nominal € 50.000 bei einer angenommenen Veräußerung der Immobilie per 31.12.2016 (mittleres Szenario – alle Beträge in €) \*1**

Persönlicher Steuersatz	30 %	Spitzensteuersatz *2 45 % / 42 %
<b>I. Investitionsphase 2004/2005</b>		
1. Zeichnungsbetrag	50.000	50.000
2. Steuerliches Ergebnis	-5.642	-5.642
3. ESt-Erstattung *3	1.786	2.626
4. Tatsächlicher Eigenkapitaleinsatz	48.214	47.374
<b>II. Vermietungsphase 2006–2016</b>		
1. Summe Barausschüttungen	38.500	38.500
2. Summe Steuerbelastungen	-7.101	-9.941
3. Zufluss nach Steuern	31.399	28.559
<b>III. Liquidationserlös bei Veräußerung</b>		
	57.219	57.219
<b>IV. Mittelrückfluss</b>		
1. ESt-Ersparnis (I.3.)	1.786	2.626
2. Zufluss nach Steuern (II.3.)	31.399	28.559
3. Angenommener Liquidationserlös (III.)	57.219	57.219
4. Mittelrückfluss bis zum Jahr 2016	90.404	88.404

bei konstantem Grenzsteuersatz von 30 % bezogen auf die Nominaleinlage. Die so ermittelte Rendite stellt nur einen eingeschränkten Vergleichsmaßstab für andere Anlageformen dar. Insbesondere entspricht sie nicht der Effektivverzinsung festverzinslicher Wertpapiere.

Die zufließende Liquidität kann sich im Falle sinkender Grenzsteuersätze beim Anleger im Zeitverlauf und der damit verbundenen geringeren Einkommensteuerbelastung deutlich verbessern.

\*1 Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

\*2 Entsprechend dem Steuersenkungsgesetz vom 23.10.2000 und dem Steuersenkungsergänzungsgesetz vom 19.12.2000 und dem Flutopfersolidaritätsgesetz vom 19.09.2002 wird ein Spitzensteuersatz von 45 % in 2004 und 42 % ab 2005 angenommen. Der Solidaritätszuschlag wurde bis 2010 berücksichtigt.

\*3 Die Einkommensteuererstattung für die Jahre 2004/2005 kann jeweils im Folgejahr im Rahmen des Veranlagungsverfahrens realisiert werden.

# | rechtliche Grundlagen |

## 1. Die Gesellschafter

Die HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Saarbrücken KG ist eine Kommanditgesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, die am 03.05.2004 in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Nr. HRA 31465 eingetragen wurde. Als Gesellschafter sind derzeit beteiligt:

### a) als persönlich haftender Gesellschafter

HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH,  
Frankfurt am Main

mit einem Kapitalanteil von € 0

### b) als Kommanditisten

ba) Herr Hans-Joachim Hahn, Haan, mit einer  
Kommanditeinlage von € 14.850,-

bb) Herr Dr. Manfred Gubelt, Düsseldorf, mit einer  
Kommanditeinlage von € 100,-

bc) GEKOBA – Gesellschaft für Gewerbe und  
Kommunalbauten mbH, Saarbrücken, mit einer  
Kommanditeinlage von € 15.000,-

bd) ALACRITAS Verwaltung- und Treuhand GmbH,  
Düsseldorf, mit einer Kommanditeinlage von € 50,-

Die unter bb) und bc) genannten Kommanditisten werden nachfolgend gemeinsam auch als die „Gründungskommanditisten“ bezeichnet. Der unter bd) genannte Kommanditist wird nachfolgend auch als „Treuhandkommanditist“ bezeichnet.

Die Fondsgesellschaft ist eine vermögensverwaltende Gesellschaft, die auf unbestimmte Zeit errichtet ist. An der Fondsgesellschaft können sich natürliche und juristische Personen als Anleger beteiligen. Sie beteiligen sich entweder indirekt über den Treuhandkommanditisten als Treugeber oder direkt als Kommanditist mit Eintragung in das Handelsregister.

Im Folgenden ist – wegen der Gleichstellung im Innenverhältnis (vgl. § 5 des Gesellschaftsvertrages) – mit „Gesellschafter“ bzw. „Kommanditist“ grundsätzlich auch der mittelbar über den Treuhandkommanditisten beteiligte Treugeber gemeint.

Der vollständige Text des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages sind Bestandteil des Prospektes.

## 2. Die Geschäftsführung und Vertretung

Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft obliegt gemeinsam dem persönlich haftenden Gesellschafter sowie dem jeweiligen Inhaber der in Ziff. 1b) ba) näher bezeichneten Kommanditbeteiligung – hier: Herrn Hans-Joachim Hahn. Die geschäftsführenden Gesellschafter werden nachstehend auch als die „Geschäftsführung“ bezeichnet.

Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, den jeweiligen Inhabern der in § 4 Ziff. 1b) ba) und bb) genannten Kommanditbeteiligungen (und deren Rechtsnachfolgern, die der persönlich haftende Gesellschafter gemäß § 14 Ziff. 4 bestimmt hat) ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung Einzelprokura für die Gesellschaft zu erteilen, mit der besonderen Befugnis, Veräußerung und Belastung von Grundbesitz vorzunehmen.

Zur Vertretung der Gesellschaft sind der persönlich haftende Gesellschafter und aufgrund der erteilten Prokuren die jeweiligen Inhaber der in § 4 Ziff. 1b) ba) und bb) näher bezeichneten Kommanditbeteiligungen jeweils einzeln berechtigt.

Im Rahmen der Geschäftsführung können namens und für Rechnung der Fondsgesellschaft Dritte mit bestimmten Aufgaben betraut werden.

## 3. Die Aufnahme von Gesellschaftern

Die Geschäftsführung ist berechtigt, das Kommanditkapital auf maximal T€ 17.000 zu erhöhen. Das zusätzlich benötigte Kommanditkapital kann durch die Erhöhung der Einlage des Treuhandkommanditisten und/oder durch Aufnahme neuer Kommanditisten erfolgen. Die Erhöhung der Kommanditeinlage des Treuhandkommanditisten ist dabei auf einen Betrag von maximal T€ 15.300 begrenzt.

Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist als natürliche oder juristische Person möglich:

- ! entweder indirekt über den Treuhandkommanditisten als Treugeber oder

- ! direkt als Kommanditist mit Eintragung in das Handelsregister,
- ! mit mindestens € 15.000 oder einem durch 2.500 teilbaren, höheren Betrag zzgl. 5 % Agio und
- ! Einzahlung für Beitritte:  
100 % zzgl. 5 % Agio zum 20. des Monats, der der Zeichnung folgt.

Der Beitritt wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Geschäftsführung und Einzahlung des Eigenkapitals.

#### 4. Regelung zur Treuhandbeteiligung

Der Treuhandkommanditist verwaltet für den Treugeber die übernommene Beteiligung und hält diese treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Interesse und für Rechnung des Treugebers. Bei der Ausübung des Stimmrechtes in der Gesellschafterversammlung ist der Treuhandkommanditist an die Weisungen des Treugebers gebunden. Wird keine Weisung vom Treugeber erteilt, so enthält sich der Treuhandkommanditist insoweit der Stimme.

Der Treuhandvertrag wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung (durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, die aufgrund einer von dem Treuhandkommanditisten erteilten Vollmacht für diesen handelt) und Einzahlung des Eigenkapitals.

Der Treugeber ist berechtigt, die Gesellschafterrechte persönlich wahrzunehmen. Der Treuhandkommanditist erteilt hierfür dem Treugeber die Vollmacht zur Ausübung der mitgliedschaftlichen Rechte, insbesondere der Stimm-, Informations- und Kontrollrechte aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung.

Der Treuhandkommanditist tritt die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf den Gewinn, die Ausschüttungen, den Liquidationserlös sowie auf dasjenige, was ihm im Falle des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft zusteht, in dem Umfang ab, wie diese Ansprüche dem Treugeber nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages gebühren.

Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Treugeber kann den Treuhandvertrag jederzeit mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende durch schriftliche Erklärung an den Treuhandkommanditisten kündigen, wenn er gleichzeitig seine Beteiligung in eine Direktbeteiligung umwandelt. Die bei der Umwandlung entstehenden Kosten trägt der bisherige Treugeber.



Basilika im Stadtteil St. Johann; © Kongress- und Touristik Service Region Saarbrücken GmbH

#### 5. Die Gewinn- und Verlustbeteiligung/Ausschüttung

Maßgebend für die Verteilung laufender Gewinne und Verluste ist grundsätzlich das Verhältnis der geleisteten Kommanditeinlagen. Die Gewinn- und Verlustverteilung richtet sich nach dem Stand der geleisteten Kommanditeinlagen zum Ende eines Geschäftsjahres. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2004 wird so verteilt, dass sämtliche im Geschäftsjahr 2004 beitretenden Gesellschafter entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis bezüglich des Ergebnisses des Geschäftsjahres 2004 soweit wie möglich gleichgestellt sind.

Darüber hinaus werden die Ergebnisse der folgenden Geschäftsjahre der Fondsgesellschaft so verteilt, dass sämtliche erstmals beitretenden Gesellschafter entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis bezüglich der Ergebnisse der entsprechenden Geschäftsjahre, soweit möglich, weitestgehend gleichgestellt sind.

Der Barüberschuss eines Geschäftsjahres (= Liquiditätsüberschuss unter Berücksichtigung einer angemessenen Erhöhung bzw. Reduzierung der Liquiditätsreserve) wird an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Einlagen ausgeschüttet. Die Ausschüttung ist bis zum 30.09. des folgenden Jahres vorzunehmen. Eine anteilige Vorabauschüttung soll grundsätzlich halbjährlich nachschüssig im Juli des laufenden Geschäftsjahres und im Januar des Folgejahres erfolgen, sofern von den prospektierten Einnahmen und Ausgaben auch in den Folgejahren auszugehen ist.

## 6. Die Haftung

Der Kommanditist schuldet der Gesellschaft eine Einlage von 100 % (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage des Kommanditisten beträgt 1 % der von dem Kommanditisten zu leistenden Pflichteinlage; das Gleiche gilt für die Einlage des Treuhandkommanditisten entsprechend. Eine Nachschusspflicht auf Einzahlung weiterer Einlagen besteht nicht.

Theoretisch besteht für die Kommanditisten das Risiko einer über die Einlage hinausgehenden Haftung bis zur Eintragung gemäß § 176 HGB. Da der Treuhandkommanditist bereits im Handelsregister eingetragen ist, ist die Haftung der Gesellschafter, die sich als Treugeber beteiligen, bereits mit Beitritt auf 1 % der gezeichneten Nominaleinlage begrenzt. Um dieses Risiko auch für die Direktkommanditisten zu minimieren, hat die Fondsgesellschaft in allen wesentlichen Verträgen mit den jeweiligen Vertragspartnern eine Beschränkung der Haftung auf das haftende Kapital der Kommanditbeteiligung für den Zeitraum vor der Eintragung ins Handelsregister vereinbart. Der Kommanditist verpflichtet sich, die zu seiner Eintragung ins Handelsregister erforderliche Vollmacht unverzüglich (spätestens innerhalb von vier Wochen nach Zusendung der Vollmacht durch die CFB) zu erteilen. Eventuelle rechtliche und steuerliche Konsequenzen durch eine verspätete Vollmachtserteilung trägt der jeweilige Kommanditist. Das Gleiche gilt für aufgrund Rechtsnachfolge oder Anteils'erwerb neu hinzutretende Kommanditisten.



Saarstaden; © Kongress- und Touristik Service Region Saarbrücken GmbH

Soweit dem Gesellschafter seine Einlage oder Teile davon durch Ausschüttung von Barüberschüssen i.S.d. § 172 Abs. 4 HGB zurückgewährt werden, lebt seine Haftung – unter Berücksichtigung der Haftungsbegrenzung im Außenverhältnis auf 1 % der Einlage – wieder auf.

Für den Treugeber ist der Haftungsumfang im Innenverhältnis identisch mit dem eines Kommanditisten. Der Treugeber übernimmt dabei alle Pflichten des Treuhandkommanditisten aus dem Gesellschaftsvertrag und stellt diesen von sämtlichen Verbindlichkeiten aus und im Zusammenhang mit der pflichtgemäßen Erfüllung des Treuhandvertrages und des Gesellschaftsvertrages frei. Darüber hinaus hat der Treugeber den Treuhandkommanditisten von einer etwaigen Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß § 172 HGB freizustellen, soweit der Treugeber mittelbar Ausschüttungen erhalten hat, die beim Treuhandkommanditisten Entnahmen im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB darstellen.

## 7. Die Rechte der Gesellschafter

Jedem Gesellschafter steht das Kontrollrecht gemäß § 166 HGB zu. Er ist berechtigt, sich hierbei – auf seine Kosten – eines von Berufs wegen zur Verschwiegenheit gegenüber Dritten verpflichteten Bevollmächtigten zu bedienen.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet innerhalb von neun Monaten nach Schluss eines jeden Geschäftsjahres statt. In dieser Versammlung beschließen die Gesellschafter insbesondere über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Ergebnisverwendung, die Entlastung der Geschäftsführung, die Wahl des Abschlussprüfers und gegebenenfalls über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, die Auflösung der Gesellschaft, die Abberufung der/s geschäftsführenden Gesellschafter/s sowie über die unten aufgeführten Geschäfte. Die Geschäftsführung ist berechtigt, anstelle einer Gesellschafterversammlung ein schriftliches Verfahren zur Beschlussfassung der Gesellschafter durchzuführen.

Die Geschäftsführung kann bis zum jederzeit möglichen Widerruf durch die Gesellschafterversammlung die kurzfristige und langfristige Fremdfinanzierung der Immobilieninvestition vertraglich vereinbaren und die Finanzierungsbedingungen eindecken.

Für alle über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft hinausgehenden Geschäfte ist ein Gesellschafterbeschluss erforderlich, soweit sie im Einzelfall einen Geschäftswert von T€ 5.000 übersteigen.



Saar entlang des Schlossparks; © Kongress- und Touristik Service Region Saarbrücken GmbH

Die Interessen eines einzelnen Gesellschafters können durch Mehrheitsentscheidungen beeinträchtigt werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit der Majorisierung der Fondsgesellschaft durch den Eintritt eines Großkommanditisten. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der zur Sicherung der Investition gegebenen Platzierungsgarantie. Konzeptionell wird der Interessenwahrung der einzelnen Gesellschafter Rechnung getragen, u.a. durch eine qualifizierte Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen für wesentliche Beschlüsse (z.B. Änderung des Gesellschaftsvertrages). Bei den von der CFB bisher initiierten Publikumsfonds hat eine Majorisierung der Gesellschaftsanteile bisher in keinem Fall stattgefunden.

Dies gilt insbesondere für:

- a) den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundbesitz, vorbehaltlich der in b) geregelten Ausnahme;
- b) den Abschluss und die Aufhebung von Darlehensverträgen mit Ausnahme derjenigen Darlehensverträge einschließlich der Besicherung, die zur Finanzierung des Mietobjektes in Saarbrücken zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen oder prolongiert werden;
- c) die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen, vorbehaltlich der in b) geregelten Ausnahme;
- d) den Abschluss, die Aufhebung und die Kündigung von Mietverträgen;
- e) die Vornahme von Investitionen (z.B. für die Erweiterung oder die Revitalisierung der Immobilie).

In Not- und Eilfällen hat die Geschäftsführung das Recht und die Pflicht, die Entscheidung über die Vornahme von Handlungen und/oder Rechtsgeschäften, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, zu treffen und diese ggf. vorzunehmen, obwohl insoweit kein Beschluss der Gesellschafter vorliegt. Die Geschäftsführung wird die anderen Gesellschafter zeitnah über eine getroffene Entscheidung informieren.

## 8. Die Beendigung/Übertragung der Beteiligung

Jeder Gesellschafter kann seine Beteiligung mit Zustimmung der Geschäftsführung veräußern oder sonst wie darüber verfügen. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Die Veräußerung kann jederzeit mit Wirkung zum nächsten Quartalsende erfolgen. Bei einer Veräußerung der Beteiligung wird die CFB Verwaltung und Treuhand GmbH (eine 100 % ige Tochtergesellschaft der CLI AG) auf Wunsch vermittelnd tätig. Für Beteiligungen an geschlossenen Immobilien-Fonds besteht jedoch kein organisierter Zweitmarkt, wie z.B. für Wertpapiere, die Fungibilität ist daher eingeschränkt. Grundsätzlich ergibt sich der Kaufpreis der Beteiligung aus dem Verkehrswert der Immobilie sowie aus Angebot und Nachfrage. Deshalb kann ein zukünftiger Veräußerungserlös nicht prognostiziert werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Veräußerungserlös die Höhe der Nominalbeteiligung wesentlich unterschreitet.

Sofern zu dem entsprechenden Zeitpunkt noch kein steuerrelevanter Überschuss erzielt worden ist, sollte der persönliche Steuerberater hinzugezogen werden, um eine nachträgliche Aberkennung der geltend gemachten Verlustzuweisung wegen „Liebhaberei“ auszuschließen.

Ein Gesellschafter scheidet u.a. aus der Fondsgesellschaft aus:

- a) wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wird; dies gilt entsprechend für den oder die Rechtsnachfolger eines verstorbenen Gesellschafters, über dessen Vermögen das Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde;
- b) bei Kündigung, die frühestens zum 31.12.2016 möglich ist (Kündigungsfrist 6 Monate zum Ende eines Geschäftsjahres).

Eine Pfändung des Anteils eines Gesellschafters führt ebenfalls zum Ausschluss aus der Fondsgesellschaft, wenn die Pfändung nicht binnen 3 Monaten wieder aufgehoben wird.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Fondsgesellschaft aus, hat er Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben. Das Auseinandersetzungsguthaben entspricht dem anteiligen Verkehrswert der Beteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens. Hierfür muss sich die Fondsgesellschaft zusätzliche liquide Mittel besorgen. Soweit keine Einigung über die Höhe des Abfindungsguthabens erzielt wird, gilt als Verkehrswert der Betrag, den ein Dritter nachweislich zu zahlen bereit ist. Ein eventuelles Abfindungsguthaben kann daher sowohl über als auch unter der gezeichneten Nominalbeteiligung liegen.

Wird binnen 6 Monaten nach Zugang der Kündigung die Auflösung der Fondsgesellschaft beschlossen, erhält der kündigende Gesellschafter keine Abfindung, sondern nimmt an der Liquidation teil.

Im Todesfall geht die Beteiligung eines Gesellschafters grundsätzlich auf seine Erben über.

## 9. Die Auflösung der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Dauer errichtet.

Die Fondsgesellschaft wird aufgelöst

- a) durch Beschluss der Gesellschafter;
- b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen;
- c) durch gerichtliche Entscheidung gemäß §§ 131 Ziff. 4, 133 HGB;
- d) durch wirksamen Vollzug der Veräußerung des Immobilienvermögens.



# | steuerliche Grundlagen |

## vorbemerkungen

Die folgende Darstellung der steuerlichen Grundlagen basiert auf dem gesetzlichen Stand zum Zeitpunkt der Herausgabe des Prospektes. Die Ausführungen geben den heutigen Rechtsstand aufgrund bisheriger Rechtsprechung, geäußelter Meinungen der Finanzverwaltung und der Literatur wieder. Es kann jedoch keine Gewähr übernommen werden, dass diese derzeit gültige Steuerrechtslage in unveränderter Form auch zukünftig Bestand haben wird oder dass die derzeit bestehenden gesetzlichen Regelungen seitens der Finanzverwaltung oder seitens der Gerichte in Zukunft nicht abweichend interpretiert werden.

Berücksichtigt wurden die Änderungen durch das Steueränderungsgesetz 2003 (StÄndG 2003) vom 15.12.2003, das Gesetz zur Umsetzung der Protokollerklärung der Bundesregierung zur Vermittlungsempfehlung zum Steuervergünstigungsabbaugesetz („Korb II“), das Gesetz zur Änderung des Gewerbesteuergesetzes und anderer Gesetze vom 23.12.2003 sowie das Haushaltsbegleitgesetz 2004 (HbeglG 2004) vom 29.12.2003.

Im Rahmen der Prognoserechnung wurde der seit 1995 geltende Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % bis einschließlich 2010 berücksichtigt. Entsprechend dem Haushaltsbegleitgesetz vom 29.12.2003 wurde ein Spitzensteuersatz von 45,0 % in 2004 und 42 % ab 2005 angenommen.

Im Folgenden ist – wegen der Gleichstellung im Innenverhältnis – mit „Gesellschafter“ bzw. „Kommanditist“ grundsätzlich auch der mittelbar über den Treuhandkommanditisten beteiligte Treugeber gemeint.

## investitionsphase

### Die Grunderwerbsteuer

Der Erwerb des Grundstücks (einschließlich der vereinbarten Bauleistungen des Verkäufers) durch die Fondsgesellschaft unterliegt gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG grundsätzlich der Grunderwerbsteuer, ist jedoch gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG zu 99 % steuerbefreit, weil der Verkäufer insoweit auch am Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt ist.

Die Steuerbefreiung ist jedoch in dem Umfang wieder aufzuheben, wie sich der Anteil des Verkäufers an der Gesamthand (hier: Fondsgesellschaft) im Zuge des Beitritts neuer Gesellschafter vermindert. Durch die Aufnahme neuer Gesellschaf-

ter wird sich der Anteil des Verkäufers an der Fondsgesellschaft auf 0,1 % verringern. Aus dem Erwerb des Grundbesitzes ergibt sich somit eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises.

Die entstehende Grunderwerbsteuer wird gemäß den Schlussbestimmungen zum Kaufvertrag mit Bauverpflichtung von der Fondsgesellschaft getragen. Im Außenverhältnis haften der Verkäufer und die Fondsgesellschaft gesamtschuldnerisch.

Neben der Aufhebung der Steuerbefreiung führt die aus der Aufstockung des Gesellschafterkapitals resultierende wesentliche Veränderung des Gesellschafterbestandes gemäß § 1 (2a) Satz 5 GrEStG nicht zu einer weiteren Grunderwerbsteuerfestsetzung (Vermeidung einer Doppelbelastung, vgl. auch Tz. 7 des Anwendungserlasses zu § 1 (2a) GrEStG vom 26.02.2003 – BStBl. I S. 271).

Eine Besteuerung gem. § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG kommt aufgrund der Begrenzung des treuhänderisch gehaltenen Kommanditkapitals (maximal 90 %) ebenfalls nicht in Betracht.

### Die Umsatzsteuer

Der Verkäufer hat im notariellen Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung gem. § 9 Abs. 1 UStG i.V. zu § 9 Abs. 3 Satz 2 UStG unwiderruflich teilweise zur Umsatzsteuer optiert und somit auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 9a UStG teilweise verzichtet. Die Option erfolgte hinsichtlich der Teilflächen des Kaufgegenstandes, die sich auf umsatzsteuerpflichtige Mietverträge beziehen.

Gemäß § 13b Abs. 1 Nr. 3 UStG schuldet die Fondsgesellschaft als Leistungsempfänger des steuerpflichtigen Grundstücksumsatzes die Umsatzsteuer. Dies gilt auch für die Vorauszahlung auf den vereinbarten Kaufpreis.

Die Umsatzsteuer wird im Veranlagungszeitraum der Lieferung entrichtet und in gleicher Höhe als Vorsteuer geltend gemacht.

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Grundstücksteilen ist nach § 4 Nr. 12a UStG grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Die Fondsgesellschaft kann nur insoweit gemäß § 9 UStG zur Steuerpflicht von Vermietungsumsätzen optieren, als die Mieter bzw. deren Untermieter keine den Vorsteuerabzug ausschließenden Umsätze tätigen. Der Vorsteuerabzug für die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Grund und Boden, Gebäude, Anschaffungsneben-

kosten und den laufenden Kosten der Fondsgesellschaft ist daher auch nur insoweit nach § 15 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 UStG möglich.

Aufgrund der beabsichtigten erstmaligen Vermietung zu 26,7 % der Flächen an Mieter, die vorsteuerabzugsunschädliche Umsätze ausführen, wird der Vorsteuerabzug für Anschaffungs- und Herstellungskosten von Grund und Boden, Gebäude und den laufenden Kosten in Höhe von 26,7 % geltend gemacht.

Die in den einzelnen Positionen des Investitionsplans und der Prognoserechnung enthaltenen Angaben über Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft berücksichtigen, dass 73,3 % der Umsatzsteuer nicht abzugsfähig sind. Durch Umsatzsteuerzahlungen bzw. Erstattungen können Ergebnisverschiebungen eintreten.

## Die Einkommensteuer

### Die Einkunftsart

Die Fondsgesellschaft ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft. Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern sie ihre Beteiligung im Privatvermögen halten (§ 21 EStG).

Liegt hingegen der Anteil im Betriebsvermögen des Kommanditisten, erzielt dieser Einkünfte aus Gewerbebetrieb.



Spielbank; © Kongress- und Touristik Service Region Saarbrücken GmbH

### Die Ermittlung der Einkünfte 2004/2005

Die sofortige Abzugsfähigkeit einzelner Aufwendungen ist im einzelnen im BMF-Schreiben vom 20.10.2003 geregelt (sog. „5. Bauherrenerelass“ – BStBl. 2003 I. S. 546 ff.). Nach dem BMF-Schreiben vom 20.10.2003 handelt es sich bei dem vorliegenden Konzept um einen geschlossenen Fonds ohne wesentliche Einflussnahmemöglichkeit der Anleger im Sinne der Tz. 33 ff. des BMF-Schreibens. Danach sind nur noch solche Aufwendungen als Werbungskosten abzugsfähig, die auch ein Einzelerwerber außerhalb einer Fondsgestaltung als Werbungskosten abziehen könnte (vgl. Tz. 39 des BMF-Schreibens vom 20.10.2003). Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Investitionsphase entstanden sind, sind als Anschaffungskosten des Anlegers zu behandeln.

Die sofortige Abzugsfähigkeit einzelner Aufwendungen als Werbungskosten ist in Tz. 11 ff. des BMF-Schreibens vom 20.10.2003 geregelt. Als steuerlich sofort abzugsfähiger Aufwand (Werbungskosten) werden in 2004/2005 die vorschüssigen Zinszahlungen, Zwischenfinanzierungszinsen in der Bauphase und das Disagio für das langfristige Fremdkapital, soweit dieses auf die Zeit ab Fertigstellung entfällt, sowie die Kosten für Wirtschaftsprüfung berücksichtigt. Bisher als Werbungskosten behandelte Aufwendungen (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Gebühren für die Vermittlung von Fremdkapital, Konzeptionsgebühren, Platzierungsgebühren und anteiliges Disagio vor Baufertigstellung) wurden als Nebenkosten den Anschaffungskosten hinzugerechnet.

### Die Übernahme der negativen Kapitalkonten

Die gegebenenfalls vor dem Beitritt weiterer Kommanditisten entstandenen und gezahlten Aufwendungen führen bei den Gründungskommanditisten zu negativen Kapitalkonten. Durch die anteilige Übernahme der negativen Kapitalkonten durch die neu beitretenden Kommanditisten entstehen für diese anteilige zusätzliche Anschaffungskosten, die auf die einzelnen Wirtschaftsgüter aufgeteilt und ggf. abgeschrieben werden.

### Der Verlustausgleich

Nach der Prognoserechnung entsteht in den Jahren 2004/2005 in der Fondsgesellschaft ein negatives steuerliches Ergebnis. Dies wird den Kommanditisten anteilig zugerechnet. Der Verlust ist nach § 15a Abs. 1 EStG



Neues Rathaus; © Tourismus Zentrale Saarland GmbH

mit anderen positiven Einkünften der Kommanditisten ausgleichsfähig, sofern diese ihrer Einzahlungsverpflichtung zu dem vorgesehenen Termin in vollem Umfang nachgekommen sind. Gemäß der Prognoserechnung entstehen somit keine negativen Kapitalkonten.

Die einkunftsartsbezogenen Beschränkungen des Verlustausgleichs und des Verlustabzugs sind im Rahmen des Steuerbegünstigungsgesetzes vom 22.12.2003 entfallen. Ab 2004 sind negative Einkünfte mit positiven Einkünften desselben Veranlagungszeitraumes aus anderen Einkunftsarten grundsätzlich wieder unbeschränkt ausgleichsfähig.

Nicht ausgeglichene negative Einkünfte aus den Vorjahren, die nicht zurückgetragen werden konnten (Verlustvorträge), sind künftig in den folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 1 Mio. (€ 2 Mio. bei zusammenveranlagten Ehegatten) unbeschränkt abziehbar.

Darüber hinaus können Verlustvorträge nur bis zu 60 % des € 1 Mio. (bzw. € 2 Mio.) übersteigenden Gesamtbetrages der Einkünfte abgezogen werden (§ 10d Abs. 2 EStG). Oberhalb des Sockelbetrags von € 1 Mio. bzw. € 2 Mio. sind somit auch bei noch ausreichend vorhandenen Verlustvorträgen stets 40 % des Gesamtbetrags der Einkünfte zu versteuern (sog. Mindestbesteuerung).

Darüber hinaus enthält das Einkommensteuergesetz mit § 2b EStG eine weitere Vorschrift zur Verlustausgleichsbeschränkung. Danach sollen negative Einkünfte aus der Beteiligung an Gesellschaften, Gemeinschaften oder ähnlichen Modellen nicht mit anderen (positiven) Einkünften ausgeglichen werden dürfen, wenn bei dem Erwerb oder der Begründung der Ein-

kunftsquelle die Erzielung eines steuerlichen Vorteils im Vordergrund steht (Verlustzuweisungsgesellschaften). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn nach dem Betriebskonzept die Rendite auf das einzusetzende Kapital nach Steuern mehr als das Doppelte dieser Rendite vor Steuern beträgt und die Betriebsführung der Gesellschaft überwiegend auf diesem Umstand beruht oder Kapitalanlegern Steuererminderungen durch Verlustzuweisung in Aussicht gestellt werden. Auf Basis des Anwendungserlasses zum § 2b EStG (BMF-Schreiben vom 05.07.2000 – BStBl. 2000 I, S. 1148) geht der Initiator davon aus, dass die Fondsgesellschaft nicht als Verlustzuweisungsgesellschaft i.S.d. § 2b EStG zu qualifizieren ist. Es handelt sich um eine langfristige, ausschüttungsorientierte Beteiligung, bei der die Erzielung eines steuerlichen Vorteils nicht im Vordergrund steht.

Die negativen steuerlichen Ergebnisse der Jahre 2004/2005 liegen mit insgesamt ca. 11 % deutlich unter 50 % der gezeichneten und eingezahlten Nominalanlage, so dass die Nichtaufriffsgrenze i.S.d. BMF-Schreibens zum § 2b EStG im vorliegenden Fall Anwendung findet.

Sollte § 2b EStG entgegen dieser Einschätzung dennoch durch die Finanzverwaltung angewendet werden, so hätte dies zur Folge, dass die sich für die Investitionsjahre 2004/2005 ergebenden negativen steuerlichen Ergebnisse nicht geltend gemacht werden könnten. Die Anfangsverluste in der Investitionsphase würden dann jedoch mit den laufenden positiven steuerlichen Einkünften der Vermietungsphase verrechnet werden, so dass im Ergebnis bis zum Jahr 2008 den Ausschüttungen keine Einkommensteuer-Zahlungen gegenüberstehen würden.

In dem Konzept dieses Beteiligungsangebotes ist eine Anteilsfinanzierung nicht vorgesehen. Sollte jedoch im Einzelfall eine Anteilsfinanzierung angestrebt werden, sollte auch hierzu der fachliche Rat des persönlichen Steuerberaters eingeholt werden.

### **! Geltendmachung der steuerlichen Ergebnisse**

Verfahrensrechtlich werden gem. § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO die den Gesellschaftern zuzurechnenden Einkünfte vom zuständigen Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert für alle Gesellschafter festgestellt. An eine derartige Feststellung des Betriebsfinanzamtes ist das Wohnsitzfinanzamt bei der Veranlagung des einzelnen Gesellschafter gebunden.

Die Feststellungserklärung für das jeweilige Jahr wird durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft frühzeitig im Folgejahr eingereicht. Dem Betriebsfinanzamt steht für die Bearbeitung der Feststellungserklärung gemäß BMF-Schreiben vom 13.07.1992 (BStBl. 1992 I, S. 404) grundsätzlich eine

Bearbeitungszeit von 6 Monaten zu. Ein Rechtsanspruch auf die Einhaltung dieser Frist besteht jedoch nicht.

## vermietungsphase

### Die Grunderwerbsteuer

Soweit sich der Gesellschafterbestand nach dem Erwerb des Grundbesitzes und abgeschlossener Fonds-Platzierung durch Verfügung über Beteiligungen innerhalb von fünf Jahren unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 95 % verändert, wird hierdurch eine „zweite“ Grunderwerbsteuer ausgelöst (§ 1 Abs. 2a GrEStG).

Diese „zweite“ Grunderwerbsteuer ist gemäß Gesellschaftsvertrag anteilig von den Kommanditisten zu tragen, durch deren Beitritt insgesamt die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wurde, bzw. soweit diese Kommanditisten im Zeitpunkt des Entstehens dieser Grunderwerbsteuer nicht mehr beteiligt sind, durch deren Rechtsnachfolger.

### Die Einkommensteuer

#### Die Überschusserzielungsabsicht

Die Finanzverwaltung vertritt zur Frage der Überschusserzielungsabsicht bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die Ansicht, dass bei Gebäuden grundsätzlich von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 100 Jahren auszugehen ist und der Beweis des ersten Anscheins für das Vorliegen der Überschusserzielungsabsicht spricht (vgl. BMF-Schreiben vom 23.07.1992, BStBl. I, S. 434). Auch laut Auffassung des BFH besteht grundsätzlich zunächst die Vermutung für eine Überschusserzielungsabsicht (BFH-Urteil vom 30.09.1997, BStBl. 1998 II, S. 771).

Die Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Auf der Ebene der Fondsgesellschaft liegen steuerlich relevante Einkünfte vor, da die Vermietung mit Überschusserzielungsabsicht erfolgt.

Die Erzielbarkeit eines Totalüberschusses ist daher, gemessen an den BFH-Entscheidungen vom 21.08.1990 (BStBl. 1991 II, S. 564) und vom 12.12.1995 (BStBl. 1996 II, S. 219), unseres Erachtens ausreichend konkretisiert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auf Ebene der Fondsgesellschaft von Beginn an die Überschusserzielungsabsicht vorliegt.

Auch auf Ebene der Kommanditisten ist vom Bestehen der Überschusserzielungsabsicht auszugehen. Die Beteiligung wird nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen ohne zeitliche Begrenzung eingegangen. Eine Kündigungsmög-

lichkeit gegenüber der Fondsgesellschaft ist erstmals zum 31.12.2016 möglich. Anzeichen für eine kurzfristige Beteiligung im Sinne des vorgenannten BMF-Schreibens vom 23.07.1992 (BStBl. 1992 I, S. 434) oder im Sinne des BMF-Schreibens vom 04.11.1998 (BStBl. 1998 I, S. 1444) liegen nicht vor.

Eine Abstimmung mit dem persönlichen Steuerberater sollte auch für den Fall einer Anteilsübertragung (Schenkung, Veräußerung) zu einem Zeitpunkt, zu dem noch kein steuerrelevanter, anteiliger Totalüberschuss erzielt worden ist, erfolgen. Veräußerungen von Anteilen bis zu diesem Zeitpunkt führen nur dann nicht zu einer Gefährdung der Überschusserzielungsabsicht, wenn der Kommanditist die vorzeitige Veräußerung seines Anteils nicht von vornherein beabsichtigt hat und sie gegenüber der Finanzverwaltung aufgrund seiner individuellen Situation (persönliche Notlage oder ähnliches) glaubhaft machen kann. Hinzuweisen ist hier darauf, dass nach dem BMF-Schreiben vom 13.01.1993, BStBl. 1993 I, S. 464, zur ertragsteuerlichen Behandlung der vorweggenommenen Erfolge die anteilige Übernahme von Verbindlichkeiten des Übertragenden zu einem Veräußerungsvorgang führt, es sollte daher eine Abstimmung mit dem persönlichen Steuerberater erfolgen.

#### Die Abschreibung

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Verwaltungsgebäude in Höhe von T€ 32.174 (einschließlich der Grunderwerbsteuer und nichtabzugsfähiger Vorsteuer) setzen sich zusammen aus dem Grundstückskaufpreis und den Kosten für die Errichtung der Immobilie. Die Kosten für Gebäude werden linear mit 2 %, die Kosten für Außenanlagen linear mit 5,26 % annahmegemäß abgeschrieben. Abschreibungsbeginn ist der Termin von Übergang von Nutzen und Lasten (am 30.11.2005).

Neben den Anschaffungskosten für das Gebäude werden als Erwerbsnebenkosten anteilig die Notar- und Grundbuchgebühren berücksichtigt. Entsprechend dem BMF-Schreiben vom 20.10.2003 werden auch die Kosten für die Baubetreuung, Prospektaufbereitung, Verwaltung, Fremdkapitalvermittlungsgebühr, Eigenkapitalvermittlungsgebühr, die Platzierungsgarantie und die Haftungs- und Geschäftsführungsvergütung für den Komplementär bzw. den geschäftsführenden Kommanditisten in der Bauphase und anteiliges Disagio – soweit sie wirtschaftlich vor Fertigstellung entstanden sind – anteilig als Anschaffungskosten angesetzt und entsprechend abgeschrieben. Gleichfalls wird auf Ebene der Kommanditisten zusätzlich das Agio anteilig als Erwerbsnebenkosten erfasst und abgeschrieben. Insgesamt werden zusätzliche Anschaffungskosten in Höhe von T€ 3.844 aktiviert.

Eine endgültige Festlegung über die Aufteilung der Investitionskosten für steuerliche Zwecke – insbesondere auch die Aufteilung der Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten – wird erst im Rahmen einer Betriebsprüfung erfolgen. Sollte es dabei zu einer abweichenden Aufteilung kommen, hat dies unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der Werbungskosten und der Abschreibungen und damit auf das steuerliche Ergebnis des Gesellschafters. Gegebenenfalls können hierdurch Nachforderungsansprüche der Wohnsitzfinanzämter entstehen, die unter Umständen gemäß § 233a AO zu verzinsen sind. Bei den von der CFB bisher initiierten Publikumsfonds wurden die prognostizierten steuerlichen Ergebnisse weitestgehend durch die Finanzverwaltung bestätigt.

## desinvestitionsphase

### Die Einkommensteuer

Ein Gewinn bei der Veräußerung der Immobilie bzw. des Kommanditanteils oder eine sonstige entgeltliche oder teilentgeltliche Übertragung ist gemäß derzeitiger Rechtslage nach 10 Jahren grundsätzlich steuerfrei.

Im Zusammenhang mit der Veräußerung weiterer Objekte kann jedoch aufgrund Rechtsprechung und Verwaltungsmeinung unter besonderen Umständen ein gewerblicher Grundstückshandel des Kommanditisten angenommen werden (z.B. Veräußerung von mehr als 3 Objekten innerhalb von 5 Jahren), mit der Folge, dass ein Veräußerungsgewinn dann sowohl einkommen- als auch gewerbsteuerpflichtig ist.

Im Rahmen der Prüfung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, sind sowohl Objektveräußerungen durch eine vermögensverwaltende Grundbesitzgesellschaft als auch die Veräußerung einer Beteiligung an einer solchen Gesellschaft nach gegenwärtiger Auffassung der Finanzverwaltung beim Gesellschafter dann anzurechnen, wenn seine Beteiligung an der Gesellschaft mindestens 10 % beträgt oder der Verkehrswert der Gesellschaftsanteile oder des Anteils an dem veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als € 250.000 beträgt (bei Veräußerung des Objektes durch die Fondsgesellschaft) bzw. eine Beteiligung von weniger als 10 % einen Verkehrswert von mehr als € 250.000 hat (bei Veräußerung der Beteiligung) und die Veräußerung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren seit Beitritt erfolgt (BMF-Schreiben vom 26.03.2004).

Gemäß BMF-Schreiben vom 26.03.2004 sind Grundstücke jeglicher Art – unabhängig von der Größe, dem Wert und der Nutzungsart – „Objekte“ i.S. der genannten „Drei-Objekt-Grenze“. Allerdings ist die Rechtsprechung des BFH zu der Veräußerung von sog. Großobjekten weiterhin anwendbar. Die Rechtsprechung des BFH hatte u.a. in dem Urteil vom

24.01.1996 (BStBl. II 1996, S. 303) ausdrücklich erklärt, dass bei gewerblichen Großobjekten keine „Objektgrenzen“ gelten und eine private Vermögensverwaltung demnach dann nicht vorliegt, wenn unter besonderer Berücksichtigung der Bebauung für Zwecke der Veräußerung die Wertschöpfung nach Art eines Bauunternehmers/Bauträgers und nicht als Fruchtziehung aus erhaltenen Vermögenswerten zu beurteilen ist (vgl. auch BMF-Schreiben vom 26.03.2004).

Diese Grundsätze des BFH sind jedoch auf die Beteiligung an der Fondsgesellschaft nicht anwendbar, weil weder eine Bebauung zum Zweck der Veräußerung noch eine Wertschöpfung nach Art eines Bauunternehmers vorliegt, sondern eine langfristige Vermietung beabsichtigt ist.

Nach dem Beschluss des Großen Senats des BFH vom 03.07.1995 (BStBl. 1995 II, S. 617) sind Grundstücksveräußerungen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts für die Prüfung eines gewerblichen Grundstückshandels eines Gesellschafters mit einzubeziehen. Der Entscheidung des Großen Senats sind hinsichtlich der Höhe der Beteiligung keine Grenzen zu entnehmen. Darüber hinaus hat der Große Senat besonderen Wert auf das Gesamtbild der Verhältnisse (d.h. Zahl der Veräußerungen, zeitlicher Zusammenhang und Branchennähe), wie aber auch auf den Gesellschaftszweck der Beteiligungsgesellschaft gelegt. Im Einzelfall sollte eine Abstimmung mit dem persönlichen Steuerberater erfolgen.

Liegt hingegen der Anteil im Betriebsvermögen des Kommanditisten, erzielt dieser auch mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Ein auf den Kommanditisten entfallender Anteil eines Veräußerungsgewinnes der Fondsgesellschaft sowie ein Gewinn aus der Veräußerung seines Anteils ist somit im Betriebsvermögen steuerpflichtig.



Bahnhofstraße; © Kongress- und Touristik Service Region Saarbrücken GmbH

## Die Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Wert eines bebauten Grundstückes wird nach dem aus dem Ertragswert abgeleiteten Bedarfswert – auf Basis der 12,5-fachen durchschnittlichen Jahresnettokaltmiete der letzten drei Jahre unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung von 0,5 % für jedes vollendete Jahr ab Fertigstellung (maximal 25 %) gemäß § 146 BewG – ermittelt.

Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage sind gegebenenfalls vorhandene weitere Vermögenspositionen der Fondsgesellschaft anzusetzen, die Verbindlichkeiten werden abgezogen. Der erbschaftsteuerliche Wert wird auf den Tag des Erbübergangs ermittelt (sog. Bedarfsbewertung).

Für Zwecke der Schenkungsteuer sind die jeweiligen Bemessungsgrundlagen weiterhin nach einem gesonderten Verfahren gemäß R 26 Abs. 2 i.V.m. R 17 der Erbschaftsteuer-Richtlinien (z.B. gemischte Schenkung) zu ermitteln.

Die Berechnung der Bemessungsgrundlage nach dieser, am Verkehrswert orientierten Methode, kann bestenfalls zu einem Wert von € 0, nicht aber zu einer negativen Bemessungsgrundlage führen.

Die auf dieser Basis abgeleiteten Steuerwerte für Besteuerungszeitpunkte nach Fertigstellung (per 01.12.2005) betragen anfänglich im Falle einer Vererbung der Beteiligung ca. 33 % der gezeichneten Nominalanlage und bei einer Schenkung ca. 55 % der gezeichneten Nominalbeteiligung.

Die o.a. Werte verändern sich für Besteuerungszeitpunkte vor der Fertigstellung. Die Berechnung des Bedarfswertes erfolgt in diesen Fällen gem. § 149 BewG, wobei bei der Ermittlung des Beteiligungswertes eine Sachleistungsforderung gegenüber dem Verkäufer aufgrund von Teilzahlungen des Kaufpreises zu berücksichtigen ist.

Unter Einbeziehung der Mietsteigerung laut Prognoserechnung, einer positiven Entwicklung des Verkehrswertes des Grundstückes und einer Reduzierung der Restverbindlichkeiten ergeben sich im Zeitverlauf voraussichtlich steigende Bemessungsgrundlagen für die Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Ob es darüber hinaus zu Steuerwirkungen kommt, hängt neben der Auslegung der Gesetzeslage durch die Finanzverwaltung auch von der jeweiligen persönlichen Situation des Kommanditisten ab. Im Einzelfall sollte auch hierzu, insbeson-

Erbschaft- und Schenkungsteuer per 01.01.2006 für eine Beteiligung in Höhe von € 50.000 (alle Beträge in €)			
Erbe/Beschenker	ohne Beteiligung	Erbfall	Schenkung
Kind (Steuerklasse I)	A	B	C
Geldwert	850.000	800.000	800.000
Beteiligung Fondsgesellschaft	0	50.000	50.000
Steuerwert der Beteiligung (ca. 33 %/ca. 55 %)	0	16.500	27.500
<b>Steuerwert insgesamt</b>	<b>850.000</b>	<b>816.500</b>	<b>827.500</b>
./. Freibetrag gem. § 16 ErbStG	205.000	205.000	205.000
<b>Steuerpflichtiger Erwerb</b>	<b>645.000</b>	<b>611.500</b>	<b>622.500</b>
Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer (19 %)	122.550	116.185	118.275
Steuerersparnis in % der gezeichneten Nominalanlage		6.365 12,7%	4.275 8,6%

dere im Hinblick auf die individuellen Freibeträge und Steuerklassen, eine Abstimmung mit dem persönlichen Steuerberater erfolgen.

Im obenstehenden Beispiel wird die Steuerwirkung durch eine Beteiligung in Höhe von € 50.000 an der Fondsgesellschaft dargestellt. Im Hinblick auf den progressiven Steuertarif wird ein zu übertragendes Vermögen des Erblassers/Schenkers von € 850.000 angenommen.

Der BFH hat mit Beschluss vom 22.05.2002 (BStBl. 2002 II, S. 568) dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die Frage vorgelegt, ob das ErbStG in Verbindung mit den entsprechenden Bewertungsregelungen des BewG wegen der unterschiedlichen Behandlung der Vermögensarten (u.a. Begünstigung von Immobilienvermögen) einen verfassungswidrigen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz beinhaltet. Der BFH äußerte in diesem Beschluss, dass nach seiner Auffassung ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz gegeben sei. Es ist nicht auszuschließen, dass das BVerfG diese Rechtsauffassung teilt und dem Gesetzgeber aufgibt, die Ungleichbehandlung zu beseitigen.

Es kann darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden, dass der Gesetzgeber kurzfristig – bereits vor einer Entscheidung des BVerfG – eine Gesetzesänderung herbeiführt, die ggf. auch die günstige Bewertung von Immobilienvermögen beseitigt.

Im Zusammenhang mit einer Erbschaft oder Schenkung sollte immer der Rat des persönlichen Steuerberaters bezüglich der individuellen Auswirkungen beim Schenker und Beschenkten bzw. Erben eingeholt werden, insbesondere auch um die aktuellen Entwicklungen des ErbStG zu berücksichtigen.

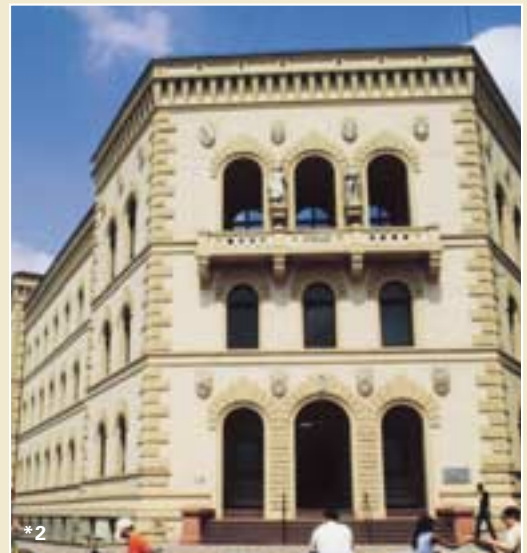
## Impressionen aus dem Saarland



\*1  
Hesse-Haus in Ottweiler



\*1  
Winzervesper



\*2  
Bergwerksdirektion in Saarbrücken



\*1  
Industriedenkmal Wasserwerk



\*1  
Saarschleife



\*3  
Universität des Saarlandes

\*1 © Tourismus Zentrale Saarland GmbH

\*2 © Kongress- und Touristik Service Region Saarbrücken GmbH

\*3 © Industrieluftbild/Universität des Saarlandes

## | **chancen und risiken in der zusammenfassung** |

Ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die u.a. Chancen auf Miet- und Wertsteigerungen bietet. Andererseits können Risiken nicht ausgeschlossen werden, die den wirtschaftlichen Erfolg – zum Teil erheblich, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Nominalkapitals (Eigenkapital) – beeinträchtigen können. In der vorliegenden Fondskonstruktion wird – auf Basis der aktuellen rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen - angestrebt, absehbare Risiken durch sorgfältige Planung und vorsichtige Annahmen über die Einnahmen- und Ausgabenentwicklung zu minimieren.

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um eine langfristige Kapitalanlage, an der sich natürliche und juristische Personen beteiligen können. Grundsätzlich sollte in derartige Kapitalanlagen nur ein Teil des Vermögens investiert werden.

Die nach der Internen Zinsfußmethode ermittelte Rendite stellt nur einen eingeschränkten Vergleichsmaßstab für andere Anlageformen dar. Insbesondere entspricht sie nicht der Effektivverzinsung festverzinslicher Wertpapiere.

Nachfolgend werden die Chancen und Risiken dieser Beteiligung entsprechend den Grundsätzen ordnungsmäßiger Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Kapitalanlagen des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zusammenfassend gegenübergestellt.

	<b>Risiken</b>	<b>Chancen bzw. Sicherheiten</b>
<b>Fungibilität</b>	Für Anteile an geschlossenen Immobilienfonds besteht kein organisierter Zweitmarkt, wie z.B. für Aktien oder Anleihen. Dies gilt analog auch im Hinblick auf den Nachweis eines Verkehrswertes im Falle der Kündigung eines Gesellschafters (frühestens möglich zum 31.12.2016).	Das Fondskonzept ist auf eine langfristige, ausschüttungsorientierte Beteiligung ausgelegt. In der Vergangenheit waren frühzeitige Verkäufe von platzierten CFB-Fondsanteilen (Zweitmarkt) relativ selten gewünscht. Ungeachtet des steuerlichen Risikos der „Aberkennung der Überschusserzielungsabsicht“ für den Erstzeichner, konnte im Regelfall eine zeitnahe Vermittlung für diese Anteile erfolgen.
<b>Investitionsphase</b>	Der kalkulierte Zwischenfinanzierungsaufwand basiert u.a. auf der Annahme einer Platzierung für das Eigenkapital bis zum 20.12.2004. Durch einen längeren Platzierungszeitraum oder einen niedrigeren Habenzins kann die anfängliche Liquiditätsreserve belastet werden.	Die Fertigstellung des Fondsobjektes per 30.11.2005 ist qua Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung durch die GEKOBÄ – eine Tochtergesellschaft der Landesbank Saar und der Sparkasse Saarbrücken – mit Pauschal festpreis und Fertigstellungsgarantie abgesichert.
<b>Objekt</b>	Die tatsächlichen Kosten für Instandhaltung/Instandsetzung können die kalkulierten Kosten übersteigen. Darüber hinaus besteht das Risiko, insbesondere bei einem etwaigen Verkauf, dass zusätzliche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen (Revitali-	Die GEKOBÄ haftet für Sachmängel an der Immobilie für einen Zeitraum von 5 Jahren. Für Mängel an Dach, Fassade und Dichtigkeit der Tiefgarage beträgt der Gewährleistungszeitraum 10 Jahre. Den Mietern obliegt die Wartung und Pflege der

**Risiken****Chancen bzw. Sicherheiten****Objekt**

(Fortsetzung)

sierung) notwendig sind, um die Wettbewerbsfähigkeit und den Wert der Immobilie zu erhalten oder zu verbessern. Sollten die kalkulierten Kosten nicht ausreichen, so kann ein darüber hinausgehender Investitionsbedarf aus der Liquiditätsreserve, aus einer Kreditaufnahme sowie aus den Einnahmeüberschüssen zu Lasten der Ausschüttung oder durch eine Kombination dieser Quellen finanziert werden.

Die Fondsgesellschaft trägt als Eigentümer das immobilientypische Risiko der Mangelhaftigkeit, der Unbenutzbarkeit bzw. der ganzen oder teilweisen Zerstörung des Mietobjektes.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in der Zukunft Altlasten entdeckt werden oder durch Gesetzesänderungen – etwa durch Grenzwertsenkungen – einzelne Flächen als kontaminiert zu deklarieren sind.

**Wertentwicklung**

Die Wertentwicklung dieses Immobilieninvestments wird insbesondere durch die Faktoren Standortentwicklung, Erhaltungszustand und Ausstattung der Immobilie, technologischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Nach Auslaufen der Mietverträge können die Mietansätze deutlich unter den jetzt vereinbarten, fortgeschriebenen Mietansätzen liegen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Anleger im Veräußerungsfall nur einen geringen Teil ihrer gezeichneten Nominalanlage zurückhalten bzw. einen Totalverlust erleiden.

Mietsache sowie die Durchführung der Schönheits- und Kleinreparaturen der Mietsache. Als weitere Sicherheit wurden in der Prognoserechnung Kosten für Instandhaltung von 1,0 % p.a. bis 2009 und 2,0 % p.a. bis 2016 der prognostizierten Mieteinnahmen angenommen. Dies sind bis zum Ende des Prognosezeitraumes im Jahr 2016 rund T€ 400. Darüber hinaus wurden Reparatur- und Revitalisierungskosten in Höhe von rd. einer halben Jahresmiete (= T€ 1.200) am Ende des elften Mietjahres, im Rahmen der geplanten Veräußerung der Immobilie, angesetzt. Die tatsächlichen Instandhaltungskosten können höher oder niedriger ausfallen.

Das Objekt wird ab Mietbeginn gegen die typischen Immobilienrisiken (Feuer, Leitungswasser- und Sturmschäden, Hochwasser, politische Risiken, Terror, Naturkatastrophen etc.) versichert. Die Kosten der Versicherungen werden von den Mietern getragen.

Der frühere Eigentümer, das Saarland, hat sich verpflichtet, Kosten für die Beseitigung und Sanierung von Bodenverunreinigungen und Altlasten, die nach heutigem Kenntnisstand durch den Eigentümer zu tragen wären, bis zu einer Höhe von T€ 1.909 zu übernehmen. Beim Aushub der Baugrube und Bau der Tiefgarage wurden keine Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt.

Die Perspektiven des Standorts und des Fondsobjektes sind positiv.

Zum Ablauf des Prognosezeitraums per 31.12.2016 ist die Immobilie noch für 9 Jahre an Mieter aus dem Bereich Öffentliche Verwaltung vollständig vermietet. Dies rechtfertigt die Erwartung einer guten Verkäuflichkeit der Immobilie zu diesem Zeitpunkt.

**Risiken****Chancen bzw. Sicherheiten****Finanzierung**

Die Fondsgesellschaft hat ihr langfristiges Darlehen vollständig in Schweizer Franken (sfr) aufgenommen. Die Fremdkapitalzahlungen (Zins und Tilgung) sind daher in sfr zu erbringen. Diese Zahlungen sind nicht kursgesichert. Aufgrund der Einnahmenerzielung in Euro ergibt sich bei Abwertung des Euro ein Währungsrisiko zwischen dem zum Zeitpunkt der Zahlung gültigen Wechselkurs und dem Umrechnungskurs bei Konditionierung des Darlehen 1 per 13.05.2004 (sfr 1,539 = € 1) bzw. des Darlehen 2 per 15.06.2004 (sfr 1,473 = € 1).

Bei einer Abwertung des Euro um konstant 10 % für den gesamten Prognosezeitraum gehen die Ausschüttungen um maximal 0,50 Prozentpunkte im Vergleich zum mittleren Szenario zurück. Die angenommene Abwertung des Euro spiegelt sich darüber hinaus auch in einer deutlich geringeren Dotierung der Liquiditätsreserve im Zeitverlauf sowie in einem geringeren Liquidationserlös am Ende des Prognosezeitraums wider. Hieraus resultiert insgesamt eine interne Rendite von 5,4 % p.a. nach Steuern bei Anwendung des Spitzensteuersatzes (im Vergleich zu 6,2 % p.a. beim mittleren Szenario).

In der Prognoserechnung wurde ab dem 20.12.2014 für das Darlehen 1 (50 % der Fremdfinanzierung) mit einem Zinssatz von 3,75 % p.a. nach Ablauf der Zinsbindungsfrist kalkuliert. Höhere Zinsen können zu einer niedrigeren Liquiditätsreserve, aber auch zu verminderten Ausschüttungen führen.

Der Zinssatz für das Darlehen 2 ist nur für jeweils ein Jahr fixiert. Ein Ansteigen des Zinssatzes kann zu einer deutlich geringeren Liquiditätsreserve im Zeitverlauf und ggf. zu einer Reduzierung der Ausschüttung führen. Als Kalkulationszinssatz wurde in der Planrechnung der 10-jährige Mittelwert für 1 Jahreszinssatz mit einem Sicherheitsaufschlag von 20 % angesetzt.

Der durchschnittliche Umrechnungskurs bei Konditionierung des Fremdkapitals wurde mit sfr 1,506 = € 1 nahe dem historischen Höchststand vereinbart.

Bei einer Aufwertung des Euro um 10 % steigen die Ausschüttungen um maximal 0,50 Prozentpunkte im Vergleich zum mittleren Szenario. Die angenommene Aufwertung des Euro spiegelt sich darüber hinaus auch in einer deutlich höheren Dotierung der Liquiditätsreserve im Zeitverlauf sowie in einem höheren Liquidationserlös am Ende des Prognosezeitraums wider. Hieraus resultiert insgesamt eine interne Rendite von 7,0 % p.a. nach Steuern bei Anwendung des Spitzensteuersatzes (im Vergleich zu 6,2 % p.a. beim mittleren Szenario).

Dieser Zinssatz erscheint aufgrund der historischen, längerfristigen Entwicklung der schweizerischen Hypothekenzinsen für einen Restprognosezeitraum von rund 2 Jahren als angemessen. Es ist geplant, den Zinssatz bei günstigem Zinsniveau ggf. frühzeitig abzusichern. Niedrigere Zinsen können zu einer höheren Liquiditätsreserve und zu erhöhten Ausschüttungen führen.

Der derzeitige Zinssatz für 1 Jahresmittel liegt mit 1,9 % p.a. deutlich unter dem kalkulatorischen Ansatz mit 3,3 % p.a. in der Planrechnung. Die eingesparte Liquidität fließt der Liquiditätsreserve zu bzw. kann zu Sondertilgungen genutzt werden.

**Risiken****Chancen bzw. Sicherheiten****Finanzierung**  
(Fortsetzung)

In den vergangenen 10 Jahren haben sich der Währungskurs und die Zinsen in Schweizer Franken überwiegend gegenläufig entwickelt. Durch den variablen Anteil der Finanzierung kann auf diese Weise ein gewisser Risikoausgleich erzielt werden.

**Prognoserechnung**

Für die Mietentwicklung wurde eine Steigerung des Indexes für Lebenshaltungskosten von 2,0 % p.a. mit einer vertragsmäßigen Mietanpassung von 100 % bei 10 % Indexveränderung – als mittleres Szenario – angenommen. Die angenommene Inflationsrate von 2,0 % p.a. entspricht weitgehend der historischen durchschnittlichen Teuerungsrate der letzten 10 Jahre in der Bundesrepublik Deutschland. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Inflation von 1,5 % p.a. gehen die Ausschüttungen – im Vergleich zum mittleren Szenario – um maximal 0,25 Prozentpunkte zurück.

Umgekehrt kann eine realiter höhere Inflationsrate zu höheren Ausschüttungen führen. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Inflationsrate von 2,5 % p.a. steigen die Ausschüttungen – im Vergleich zum mittleren Szenario – um maximal 0,25 Prozentpunkte. Die vereinbarte Indexregelung (Mietanpassung zu 100 % bei 10 % Indexveränderung) gewährleistet grundsätzlich eine zeitnahe und umfassende Mietanpassung.

Auf Basis einer angenommenen Inflationsrate von 1,5 % p.a. und einem Veräußerungsfaktor von 14,5 (mittleres Szenario: 15,5) ergibt sich ein Liquidationserlös für den Anleger von 77 % und eine interne Rendite von 3,6 % p.a. nach Steuern bei Anwendung des Spitzensteuersatzes (im Vergleich zu 6,2 % p.a. beim mittleren Szenario).

Auf Basis einer angenommenen Inflationsrate von 2,5 % p.a. und einem Veräußerungsfaktor von 16,5 (mittleres Szenario: 15,5) ergibt sich ein Liquidationserlös für den Anleger von 138 % und eine interne Rendite von 7,6 % p.a. nach Steuern bei Anwendung des Spitzensteuersatzes (im Vergleich zu 6,2 % p.a. beim mittleren Szenario).

Für die Anlage liquider Mittel werden Zinssätze von 2,5 % p.a. und 3,5 % p.a. kalkuliert. Geringere Wiederanlagezinsen können zu einer niedrigeren Liquiditätsreserve, aber auch zu verminderten Ausschüttungen führen.

Höhere Wiederanlagezinsen können zu einer höheren Liquiditätsreserve und zu erhöhten Ausschüttungen führen.

**Gesellschaftsrechtliche  
Aspekte**

Ihre individuellen Interessen können durch Mehrheitsentscheidungen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist bei einer eventuellen Majorisierung der Fondsgesellschaft auch eine vorzeitige Veräußerung der Immobilie möglich. Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass die Entwicklung der Fondsgesellschaft durch Entscheidungen der Geschäftsführung negativ beeinflusst wird.

Konzeptionell wird der Wahrung Ihrer Interessen Rechnung getragen, u.a. durch eine qualifizierte Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen für wesentliche Beschlüsse. Bei den von der CFB bisher initiierten Publikumsfonds hat eine Majorisierung der Gesellschaftsanteile bisher in keinem Fall stattgefunden.

	<b>Risiken</b>	<b>Chancen bzw. Sicherheiten</b>
<b>Gesellschaftsrechtliche Aspekte</b> (Fortsetzung)	<p>Die Kommanditisten haften bis zur Eintragung in das Handelsregister für die zwischenzeitlich vorgenommenen Geschäfte der Fondsgesellschaft unbeschränkt.</p> <p>Nach Eintragung in das Handelsregister und der vollen Leistung der gezeichneten Nominalbeteiligung kann die Haftung gem. § 172 Abs. 4 HGB nur insoweit wieder aufleben, als den Gesellschaftern Teilbeträge ihrer Einlagen, z.B. im Rahmen der Ausschüttung von Barüberschüssen, zurückgezahlt werden.</p>	<p>Das theoretische Risiko einer über die Einlage hinausgehenden Haftung bis zur Eintragung in das Handelsregister gemäß § 176 HGB wird dadurch minimiert, dass die Fondsgesellschaft in allen wesentlichen Verträgen mit den jeweiligen Geschäftspartnern eine Beschränkung der Haftung auf das haftende Kapital der Kommanditbeteiligung vor Eintragung ins Handelsregister vereinbart hat.</p> <p>Die wiederauflebende Haftung gem. § 172 Abs. 4 HGB wird durch den Gesellschaftsvertrag auf 1 % der gezeichneten Nominalanlage begrenzt.</p>
<b>Steuerliche Aspekte</b>	<p>Für steuerliche Aspekte kann eine endgültige Festlegung über die Aufteilung der Investitionskosten auf Grundstück und Gebäude und die Anwendbarkeit des § 2b EStG erst in der Betriebsprüfung erfolgen. Ggf. können hieraus Nachforderungsansprüche der Wohnsitzfinanzämter entstehen, die unter Umständen gemäß § 233 AO zu verzinsen sind.</p> <p>Auf Ebene der Anleger ist zu beachten, dass die während des Beteiligungszeitraumes geltend gemachten Sonderwerbungskosten (z.B. Zinsen für eine Anteilsfinanzierung) den anteiligen Totalüberschuss der Fondsgesellschaft nicht übersteigen dürfen. Sollten Sie eine teilweise Anteilsfinanzierung beabsichtigen, empfehlen wir grundsätzlich, diese Thematik mit Ihrem persönlichen Steuerberater zu erörtern.</p> <p>Im Rahmen der Prognoserechnung wurde der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % bis einschließlich 2010 angenommen. Eine Gültigkeitsdauer für den Solidaritätszuschlag bis zum Ablauf des Prognosezeitraums (31.12.2016) führt zu einem geringfügig schlechteren Beteiligungsergebnis.</p>	<p>Bei den von der CFB bisher initiierten Publikumsfonds wurden die prognostizierten steuerlichen Ergebnisse weitestgehend bestätigt.</p> <p>Mit der Prognoserechnung wird für die Fondsgesellschaft der steuerliche Totalüberschuss ausreichend konkretisiert. Gemäß der Prognoserechnung (mittleres Szenario) wird im Jahr 2009 der steuerliche Totalüberschuss erzielt.</p> <p>Eine weitere Absenkung des Einkommensteuertarifs über die derzeitige Gesetzeslage hinaus erscheint möglich und kann zu einem besseren Beteiligungsergebnis führen.</p>

**Risiken****Chancen bzw. Sicherheiten****Steuerliche Aspekte**  
(Fortsetzung)

Im Zusammenhang mit der Veräußerung weiterer Objekte kann aufgrund Rechtsprechung und Verwaltungsmeinung unter besonderen Umständen ein gewerblicher Grundstückshandel des Anlegers angenommen werden (z.B. Veräußerung von mehr als 3 Objekten innerhalb von 5 Jahren), mit der Folge, dass ein Veräußerungsgewinn dann sowohl einkommen- als auch gewerbesteuerpflichtig ist.

Durch den § 2b EStG soll die Vermarktung steuerlicher Verlustzuweisungsmodelle eingedämmt werden. Wenn § 2b EStG zur Anwendung kommen sollte, könnten die negativen steuerlichen Ergebnisse in den Jahren 2004/2005 nicht unmittelbar geltend gemacht, sondern lediglich mit den laufenden steuerlichen Ergebnissen der Vermietungsphase verrechnet werden. Im Ergebnis würden dann bis zum Jahr 2008 den Ausschüttungen bzw. Entnahmen keine Einkommensteuerzahlungen gegenüberstehen.

Mit Beschluss vom 22.05.2002 hat der BFH dem Bundesverfassungsgericht gegenüber Bedenken an der Verfassungsmäßigkeit sämtlicher im Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz enthaltenen Vergünstigungen geäußert. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass das BVerfG diese Auffassung teilt und dass damit die bisher grundsätzlich möglichen Vorteile nicht mehr erzielt werden können. Die Finanzverwaltung erlässt entsprechende Bescheide deshalb nur mit einem Vorläufigkeitsvermerk.

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist für den Aspekt „gewerblicher Grundstücks-handel“ jedoch nur dann von Bedeutung, wenn die Beteiligung am Kommanditkapital größer als 10 % ist oder der Verkehrswert der Beteiligung mehr als T€ 250 beträgt. Das Thema „gewerblicher Grundstücks-handel“ sollten Sie ggf. mit Ihrem persönlichen Steuerberater erörtern.

Nach Einschätzung der CFB ist die Fondsgesellschaft nicht als Verlustzuweisungs-gesellschaft zu qualifizieren, da keine der hierfür erforderlichen Kriterien erfüllt werden.

In Branchenkreisen wird – im Vorgriff auf eine gesetzliche Regelung – derzeit eine Anhebung der Bewertung von Grundstücken auf 80 % des Verkehrswertes erwartet. Beim Haus der Wirtschaftsförderung werden unter Berücksichtigung der Bedarfswertmethode ca. 80 % des Verkehrswertes der Immobilie zur Ermittlung der anfänglichen steuerlichen Werte zugrunde gelegt.

# | gesellschaftsvertrag |

## § 1 FIRMA UND SITZ

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt Saarbrücken KG

2. Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main.

## § 2 GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bebauung, Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere der Erwerb eines Grundstücks in 66119 Saarbrücken, Franz-Josef-Röder-Straße, und dessen langfristige Vermietung. Es werden keine genehmigungspflichtigen Tätigkeiten im Sinne des § 34c Gewerbeordnung ausgeübt.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden Geschäfte wahrzunehmen.

## § 3 DAUER, GESCHÄFTSJAHR DER GESELLSCHAFT

1. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
2. Jeder Gesellschafter kann seine Kommanditbeteiligung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, erstmals zum 31.12.2016, kündigen. Eine Kündigung ist außerdem fristlos zulässig, wenn die Immobilie aufgrund Gesellschafterbeschluss veräußert worden ist und die Gesellschaft daraufhin nicht gleichzeitig aufgelöst wird.

Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief gegenüber der Gesellschaft zu erfolgen. Die Kündigung wird mit Zugang des Schreibens an die Gesellschaft wirksam. Beschließt die Gesellschafterversammlung innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Zugang der Kündigung die Auflösung der Gesellschaft, so erhält der kündigende Gesellschafter keine Abfindung, sondern nimmt ebenfalls an der Liquidation teil.

Der Kommanditist GEKOBÄ - Gesellschaft für Gewerbe- und Kommunalbauten mbH (vgl. § 4 Ziff. 1b) bc)) hat darüber hinaus das Recht, aus der Gesellschaft unter Einhaltung einer Frist von 4 Wochen auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres (erstmalig zum 31.12.2004), jedoch nur in Abstimmung mit der Geschäftsführung (vgl. § 7), auszuscheiden. Der Kommanditist GEKOBÄ erhält als Abfindung in diesem Fall den Nennbetrag seiner Kommanditeinlage gemäß § 4 Ziff. 1b) bc) bis zur jeweils eingezahlten Höhe.

3. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## § 4 GESELLSCHAFTER, GESELLSCHAFTSKAPITAL

1. An der Gesellschaft sind beteiligt:

- a) als persönlich haftender Gesellschafter

HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH,  
Frankfurt am Main

Der persönlich haftende Gesellschafter ist mit einer Kapitaleinlage nicht beteiligt. Er hält demzufolge keinen Kapitalanteil.

- b) als Kommanditisten

ba) Herr Hans-Joachim Hahn, Haan  
mit einer Kommanditeinlage von € 14.850,-

bb) Herr Dr. Manfred Gubelt, Düsseldorf  
mit einer Kommanditeinlage von € 100,-

bc) GEKOBÄ - Gesellschaft für Gewerbe- und  
Kommunalbauten mbH, Saarbrücken  
mit einer Kommanditeinlage von € 15.000,-

bd) ALACRITAS Verwaltung und Treuhand GmbH,  
Düsseldorf, mit einer Kommanditeinlage von € 50,-

Die unter bb) und bc) genannten Kommanditisten werden nachfolgend gemeinsam auch als die „Gründungskommanditisten“ bezeichnet. Der unter bd) genannte Kommanditist wird nachfolgend auch als „Treuhandkommanditist“ bezeichnet.

Die Geschäftsführung (vgl. § 7) ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, die Kommanditeinlagen von € 30.000 auf € 17.000.000 zu erhöhen. Sie kann zu diesem Zweck sowohl weitere Gesellschafter (natürliche und juristische Personen) aufnehmen, als auch einer Erhöhung der Kommanditeinlage des Treuhandkommanditisten und der Gründungskommanditisten zustimmen. Eine Erhöhung der Einlage der Gründungskommanditisten ist nur mit deren ausdrücklicher Mitwirkung zulässig. Die Erhöhung der Kommanditeinlage des Treuhandkommanditisten ist dabei auf einen Betrag von € 15.300.000 begrenzt.

2. Weiterhin beteiligt an der Gesellschaft sind diejenigen natürlichen und juristischen Personen, die sich als Treugeber über den Treuhandkommanditisten beteiligt haben. Soweit in diesem Vertrag nicht abweichend geregelt, gelten die Bedingungen dieses Vertrages auch für diese mittelbar beteiligten Gesellschafter. Unmittelbare und mittelbare Gesellschafter werden – wegen der Gleichstellung im Innenverhältnis (vgl. § 5) – gemeinschaftlich auch als „Gesellschafter“ bezeichnet. Ist aus Rechtsgründen eine unmittelbare Anwendung nicht möglich (z.B. im Hinblick auf die Eintragung des Kommanditisten in das Handelsregister), so ergibt sich das entsprechende wirtschaftliche Ergebnis aus den Regelungen des Treuhandvertrages (vgl. § 5).

3. Unter Kommanditeinlagen im Sinne dieses Vertrages sind auch die an den Treuhandkommanditisten zu zahlenden Beträge (Einlagen der Treugeber) zu verstehen.

Die Kommanditeinlagen (100 %) zuzüglich 5 % Agio sind wie folgt zu leisten und zur Zahlung fällig:

- I** 100 % zzgl. 5 % Agio zum 20. des Monats, der der Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Gesellschafter folgt

4. Der Gesellschafter schuldet der Gesellschaft die Kommanditeinlage in Höhe von 100 % (Pflichteinlage). Das Agio steht dem jeweiligen Eigenkapitalvermittler als zusätzliche Vertriebsprovision zu. Die Gesellschaft nimmt das Agio treuhänderisch für den jeweiligen Eigenkapitalvermittler entgegen und leitet es an diesen zeitnah weiter.

Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage jedes Kommanditisten beträgt 1 % der von dem Kommanditisten zu leistenden Pflichteinlage. Soweit dem Gesellschafter seine Einlage oder Teile davon durch Ausschüttungen von Barüberschüssen i.S.d. § 172 Abs. 4 HGB zurückgewährt werden, lebt – unter Berücksichtigung der Haftungsbegrenzung im Außenverhältnis von 1 % der Einlage – seine Haftung wieder auf.

Die Einlage jedes weiteren beitretenden Gesellschafters muss mindestens über € 15.000 oder einen durch 2.500 teilbaren, höheren Betrag lauten.

Jeder unmittelbar an der Gesellschaft beteiligte Kommanditist sowie sein etwaiger Rechtsnachfolger (z.B. Erben oder Erwerber des Gesellschaftsanteils) hat den persönlich haftenden Gesellschafter oder einen von diesem benannten Dritten unverzüglich und unwiderruflich in notariell beglaubigter Form zu bevollmächtigen, Anmeldungen zum Handelsregister für ihn vorzunehmen.

5. Der Beitritt wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Geschäftsführung und Einzahlung des Eigenkapitals.
6. Jeder Gesellschafter kann seine Beteiligung einschließlich aller Gesellschafterkonten mit Zustimmung der Geschäftsführung, die nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, ganz oder teilweise veräußern oder sonstwie darüber verfügen. Eine Veräußerung kann jederzeit mit Wirkung zum nächsten Quartalsende erfolgen.

Alle Kosten und Abgaben, die mit einer Verfügung über die Beteiligung verbunden sind, trägt der austretende Gesellschafter. Für diese Kosten haften der ausscheidende und der eintretende Gesellschafter gesamtschuldnerisch. Das gilt auch für jene Kosten und Abgaben, die bei einem Erbfall entstehen, sowie für Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Eintragung der Kommanditbeteiligung in das Handelsregister anfallen. Sollte durch eine spätere Verfügung über die Beteiligung nach vollständiger, erstmaliger Platzierung des Eigenkapitals Grunderwerbsteuer ausgelöst werden, so ist diese anteilig von den beitretenden Gesellschaftern zu tragen, durch deren Beitritt insgesamt die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wurde.

Die Abwicklung von Erbschaft- bzw. Schenkungsvorgängen übernimmt die CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft bzw. die ALACRITAS Verwaltung und Treuhand. Die Vergütung beträgt pro Übertragung € 250,- zzgl. Umsatzsteuer.

Bei einer Verfügung über die Beteiligung hat der Gesellschafter sicherzustellen, dass bei einer Aufspaltung seiner Beteiligung die Beträge mindestens über € 15.000 oder einen durch 2.500 teilbaren, höheren Betrag lauten (vgl. auch Ziff. 4 Abs. 3).

7. Die in Ziff. 1b) bezeichneten Kommanditbeteiligungen sind von den in Ziff. 4 Abs. 3 genannten Regelungen ausgenommen.

## **§ 5 REGELUNGEN ZU TREUHANDBETEILIGUNGEN**

1. Die Rechtsbeziehungen zwischen dem Treuhandkommanditisten und den Treugebern werden in einem gesonderten, einheitlich standardisierten Treuhandvertrag geregelt.
2. Die Treugeber werden im Verhältnis zur Gesellschaft und den Kommanditisten wie unmittelbare Kommanditisten behandelt.

Die Kommanditisten sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber an den Gesellschafterversammlungen teilnehmen und kraft der ihnen erteilten Vollmacht die auf ihre Beteiligung entfallenden mitgliedschaftlichen Rechte unmittelbar selbst oder durch Bevollmächtigte ausüben können.

3. Der Treuhandkommanditist erhält für das treuhänderische Halten der Kommanditbeteiligungen die in § 9 des Treuhandvertrages festgesetzte Vergütung sowie nachgewiesene Auslagen und Fremdkosten erstattet. Die Kosten werden von der Gesellschaft getragen.

## **§ 6 GESELLSCHAFTERKONTEN**

1. Für jeden Gesellschafter werden drei Gesellschafterkonten geführt. Diese Gesellschafterkonten werden nicht verzinst.
2. Das Gesellschafterkonto I wird als Festkonto für die geleisteten Kapitaleinlagen der Gesellschafter geführt. Vorbehaltlich der Regelungen in § 16 ist dieses Konto allein maßgebend für die Beteiligung der Gesellschafter am laufenden Gewinn und Verlust sowie am Vermögen der Gesellschaft, den Anspruch auf das Auseinandersetzungs Guthaben und für die Wahrnehmung aller Gesellschafterrechte.
3. Auf dem Gesellschafterkonto II werden Ausschüttungen im Sinne des § 13 Abs. 1 und Gewinne erfasst, soweit letztere nicht zum Ausgleich eines negativen Verlustkontos zu verwenden sind.
4. Auf dem Verlustkonto (Gesellschafterkonto III) werden Verluste gebucht. Spätere Gewinne werden vorab bis zum Ausgleich des Verlustvortrages auf diesem Konto verbucht.

5. Die Gewinn- und Verlustverteilung der Gesellschaft richtet sich - vorbehaltlich der Ziff. 6 bis 8 - nach dem Stand der Gesellschafterkonten I zum Ende des Geschäftsjahres. Sämtliche neu beitretenden Gesellschafter (Neugesellschafter) übernehmen mit Beitritt in die Gesellschaft entsprechend ihrer kapitalmäßigen Beteiligung das Gesellschafterkonto II und die Verlustkonten der Gründungskommanditisten gemäß § 4 Ziff. 1b) bb) und bc) zum 31.12. des Jahres, das dem erstmaligen Beitritt eines Neugesellschafters vorangeht.
6. Vorsteuererstattungen, die der Gesellschaft zufließen, werden den jeweiligen Gesellschaftern zugerechnet, denen die der Erstattung zugrundeliegenden Umsatzsteuerzahlungen zuzurechnen waren. Diese Regelung ist auch im Rahmen der steuerlichen Einnahmenüberschussrechnung (§ 8 und § 9 EStG) zu beachten. Insoweit übernehmen die neu beitretenden Gesellschafter die aus Umsatzsteuerzahlungen entstandenen Verbindlichkeiten nicht.
7. Im übrigen wird das Ergebnis des Geschäftsjahres 2004 so verteilt, daß sämtliche im Geschäftsjahr 2004 beitretenden Gesellschafter entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis bezüglich des Ergebnisses des Geschäftsjahres 2004 gleichgestellt sind. Das heißt: Von dem Ergebnis 2004 erhalten die nach dem 18.06.2004 beitretenden Gesellschafter Verlustanteile vorab, bis sämtliche Gesellschafter bezüglich des Ergebnisses des Geschäftsjahres 2004 soweit wie möglich gleichgestellt sind.
8. Darüber hinaus werden die Ergebnisse der folgenden Geschäftsjahre der Gesellschaft so verteilt, daß sämtliche erstmals beitretenden Gesellschafter entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis bezüglich der Ergebnisse der Geschäftsjahre weitestgehend gleichgestellt sind.

## § 7 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

1. Die Geschäftsführung der Gesellschaft obliegt gemeinschaftlich dem persönlich haftenden Gesellschafter sowie dem jeweiligen Inhaber der in § 4 Ziff. 1b) ba) näher bezeichneten Kommanditbeteiligung - hier: Herr Hans-Joachim Hahn. Die geschäftsführenden Gesellschafter werden nachstehend auch als die „Geschäftsführung“ bezeichnet.

Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, den jeweiligen Inhabern der in § 4 Ziff. 1b) ba) und bb) genannten Kommanditbeteiligungen (und deren Rechtsnachfolgern, die der persönlich haftende Gesellschafter gemäß § 14 Ziff. 6 bestimmt hat) ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung Einzelprokura für die Gesellschaft zu erteilen, mit der besonderen Befugnis, Veräußerung und Belastung von Grundbesitz vorzunehmen.

Zur Vertretung der Gesellschaft sind der persönlich haftende Gesellschafter und aufgrund der erteilten Prokuren die jeweiligen Inhaber der in § 4 Ziff. 1b) ba) und bb) näher bezeichneten Kommanditbeteiligungen jeweils einzeln berechtigt.

Die Geschäftsführung ist berechtigt, namens und für Rechnung der Gesellschaft Dritte mit bestimmten Aufgaben zu beauftragen.

2. Die Geschäftsführung hat die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze und dieses Gesellschaftsvertrages in der jeweils gültigen Fassung sowie den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu führen. Sie ist von dem Wettbewerbsverbot des § 112 HGB entbunden. Ferner ist es ihr gestattet, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen, soweit diese zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind (§ 181 BGB).
3. Die Geschäftsführung kann bis zum jederzeit möglichen Widerruf durch die Gesellschafterversammlung die kurzfristige und langfristige Fremdfinanzierung der Immobilieninvestition vertraglich vereinbaren und die Finanzierungsbedingungen eindecken.
4. Die Vergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung beträgt bis zu € 5.000 jährlich. Die Vergütung für die Geschäftsführungstätigkeit beträgt bis zu € 10.000 jährlich. Die genaue Höhe wird jeweils durch die Gesellschafterversammlung unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Umstände festgelegt. Die Vergütungen sind per 20.12. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die Zahlung einer Vorabvergütung ist grundsätzlich zulässig.

Diese Vergütungen gelten im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand der Gesellschaft. Sie sind auch in Verlustjahren zu zahlen. Nachgewiesene Auslagen (beispielsweise Rechtsberatsungskosten) sind zusätzlich zu den Vergütungen zu erstatten. Zusätzlich zu den Vergütungen und dem Auslagensatz ist die gesetzliche Umsatzsteuer in der jeweiligen Höhe zu zahlen.

5. Für alle über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehenden Geschäfte ist ein Gesellschafterbeschluss erforderlich, soweit sie im Einzelfall einen Geschäftswert von € 5.000.000 übersteigen.

Dies gilt insbesondere für:

- a) den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundbesitz, vorbehaltlich der in b) geregelten Ausnahme,
- b) den Abschluss und die Aufhebung von Darlehensverträgen mit Ausnahme derjenigen Darlehensverträge einschließlich der Besicherung (z.B.: Belastung), die zur Finanzierung des Mietobjektes in Saarbrücken zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen oder prolongiert werden,
- c) die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen, vorbehaltlich der in b) geregelten Ausnahme,
- d) den Abschluss, die Kündigung und die Aufhebung von Mietverträgen,
- e) die Vornahme von Investitionen (z.B. für die Erweiterung oder Revitalisierung der Immobilie).

6. Die Geschäftsführung ist verpflichtet, im Falle des Ausscheidens des Treuhandkommanditisten auf Anforderung eines oder mehrerer Treugeber einen Beschluss der Treugeber über die Bestimmung eines neuen Treuhandkommanditisten herbeizuführen. Kommt ein solcher Beschluss zustande, ist die Geschäftsführung verpflichtet, den neuen Treuhandkommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen.
7. In Not- und Eilfällen hat die Geschäftsführung das Recht und die Pflicht, die Entscheidung über die Vornahme von Handlungen und/oder Rechtsgeschäften, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, zu treffen und diese ggf. vorzunehmen, obwohl insoweit kein Beschluss der Gesellschafter vorliegt. Die Gesellschafter sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden und werden die Geschäftsführung wegen der getroffenen Eilentscheidung nicht verantwortlich machen. Die Geschäftsführung wird die anderen Gesellschafter zeitnah über eine getroffene Eilentscheidung unterrichten.

### § 8 JAHRESABSCHLUSS

Die Geschäftsführung hat innerhalb von fünf Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) und die steuerliche Einnahmenüberschussrechnung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung aufzustellen und durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen und testieren zu lassen.

### § 9 ÜBERWACHUNGSRECHT

Jedem Gesellschafter steht das Kontrollrecht gemäß § 166 HGB zu. Er ist berechtigt, sich hierbei – auf seine Kosten – eines von Berufs wegen zur Verschwiegenheit gegenüber Dritten verpflichteten Bevollmächtigten zu bedienen, und kann sein Einsichtsrecht nach vorheriger Ankündigung am Sitz der Gesellschaft zu den üblichen Bürozeiten auf eigene Kosten ausüben. Die Informationen sind vertraulich zu behandeln.

### § 10 EINBERUFUNG DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

- Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet innerhalb von neun Monaten nach Schluss eines jeden Geschäftsjahres in Düsseldorf statt. Sie ist durch die Geschäftsführung einzuberufen. Die Geschäftsführung ist berechtigt, anstelle einer Gesellschafterversammlung ein schriftliches Verfahren zur Beschlussfassung der Gesellschafter durchzuführen, wenn sie dies für zweckmäßig erachtet.
- Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung hat stattzufinden, wenn die Geschäftsführung dazu einlädt oder wenn Gesellschafter, die mindestens 25 % der Stimmen vertreten, dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe beantragen. Im letzten Fall lädt ebenfalls die Geschäftsführung zur außerordentlichen Gesellschafterversammlung ein. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung kann auch im schriftlichen Verfahren durchgeführt werden.

Für den Fall, dass der Treuhandvertrag von der Mehrheit der Treugeber – wegen Schlechterfüllung des Treuhandvertrages durch den Treuhandkommanditisten – gekündigt worden ist, ist jeder Gesellschafter berechtigt, zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung einzuladen, mit dem Tagesordnungspunkt „Beschlussfassung über die Abberufung des Treuhandkommanditisten aus wichtigem Grund“.

- Mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung bzw. mit der vorgenannten Aufforderung zur Stimmabgabe im ordentlichen Verfahren ist den Gesellschaftern die Tagesordnung, der mit dem Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers versehene Jahresabschluss der Gesellschaft und die steuerliche Einnahmenüberschussrechnung sowie der Bericht der Geschäftsführung über den Verlauf des Geschäftsjahres zu übersenden. Im schriftlichen Verfahren werden statt einer Tagesordnung sämtliche Abstimmungspunkte übersandt. Mit der Einladung zur außerordentlichen Gesellschafterversammlung bzw. mit der Aufforderung zu einer außerordentlichen schriftlichen Beschlussfassung sind den Gesellschaftern die Tagesordnung bzw. sämtliche Abstimmungspunkte zu übersenden.
- Die Einladungen zu den ordentlichen Gesellschafterversammlungen sind mindestens zwei Wochen, die Einladung zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung mindestens zehn Tage oder, wenn sachlich begründet, innerhalb einer jeweils angemessenen Frist vorher abzusenden. Die Einladungen gelten als ordnungsgemäß abgesandt, wenn sie bis zum Beginn der angegebenen Fristen an die letzte der Gesellschaft mitgeteilte Adresse zum Postversand gegeben worden sind.
- Hinsichtlich der Tagesordnung bzw. der Abstimmungspunkte sind nur die Anträge von Gesellschaftern zu berücksichtigen, die der Geschäftsführung eine Woche vor Einladung zur Gesellschafterversammlung bzw. vor Versendung der Aufforderung zur Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren in schriftlicher Form vorliegen.

### § 11 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG, GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

- Die Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführung geleitet. Sie kann einen Dritten mit der Leitung der Gesellschafterversammlung beauftragen.
- Die Gesellschafterversammlung beschließt u.a. über die
  - Feststellung des Jahresabschlusses gem. § 8 dieses Vertrages,
  - Ergebnisverwendung,
  - Entlastung der Geschäftsführung,
  - Wahl des Abschlussprüfers,
  - Änderung des Gesellschaftsvertrages,
  - Auflösung der Gesellschaft,

- g) in § 7 Ziff. 5 dieses Gesellschaftsvertrages aufgeführten Geschäfte,
  - h) Abberufung der oder des geschäftsführenden Gesellschafter/s aus wichtigem Grund.
3. Die Beschlüsse der Gesellschafter werden in ordentlichen (ggf. außerordentlichen) Versammlungen bzw. im schriftlichen Verfahren gefasst.
4. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn sämtliche Gesellschafter ordnungsgemäß geladen worden sind und die Geschäftsführung anwesend ist oder vertreten wird. Eine Vertretung der Gesellschafter ist ebenfalls zulässig. Vollmachten bedürfen der Schriftform. Kosten für die Teilnahme an der Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst. Bei schriftlicher Beschlussfassung ist die Gesellschafterversammlung stets beschlussfähig.

Die Gesellschafter stimmen schon jetzt einer Testamentsvollstreckung an den Kommanditeilen zu. Bei einem Erbfall kann der Testamentsvollstrecker die Gesellschafterrechte des Verstorbenen in der Gesellschafterversammlung sowie im schriftlichen Verfahren wahrnehmen bzw. sich vertreten lassen.

5. Der persönlich haftende Gesellschafter hat 48 Stimmen, der Kommanditist gemäß § 4 Ziff. 1 b) ba) hat 45 Stimmen, der Kommanditist gemäß § 4 Ziff. 1 b) bb) hat 6 Stimmen und der Treuhandkommanditist hat zunächst 1 Stimme, alle weiteren Gesellschafter haben je volle € 2.500 nominalen Kapitalanteils eine Stimme. Dies gilt auch für den Treuhandkommanditisten in Höhe des von ihm vertretenen Kapitals. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, sein Stimmrecht gespalten auszuüben, wobei die Stimmrechtsausübung je Treugeber nur einheitlich erfolgen darf.
- a) Beschlüsse der Gesellschafter werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.
  - b) Ein Beschluss über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, über die Auflösung der Gesellschaft sowie über die Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesellschaft vor dem 31.12.2016 bedarf der Dreiviertel-Mehrheit der abgegebenen Stimmen (wobei mindestens 15 % der Kommanditeinlagen vertreten sein müssen) sowie zusätzlich der Zustimmung der Geschäftsführung.
  - c) Ein Beschluss über die Abberufung des oder der geschäftsführenden Gesellschafter/s, die nur aus wichtigem Grund erfolgen darf, bedarf der Dreiviertel-Mehrheit der abgegebenen Stimmen (wobei mindestens 15 % der Kommanditeinlagen vertreten sein müssen). Der betroffene geschäftsführende Gesellschafter hat für diesen Fall kein Stimmrecht.
  - d) Beschlüsse der Gesellschafter nach § 7 Ziff. 5 bedürfen der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie zusätzlich der Zustimmung der Geschäftsführung.

## § 12 PROTOKOLLIERUNG DER GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

1. Der Leiter der Gesellschafterversammlung fertigt ein Protokoll über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung an und unterschreibt es. Die Versendung des unterschriebenen Protokolls an die Gesellschafter erfolgt an die letzte der Gesellschaft bekanntgegebene Adresse.
2. Einsprüche gegen Form und/oder Inhalt des Protokolls sind innerhalb von zwei Wochen nach Absendung schriftlich mit Begründung gegenüber der Geschäftsführung geltend zu machen. Über die Einsprüche entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.
3. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Absendung des Protokolls an die letzte der Gesellschaft bekanntgegebene Adresse geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

## § 13 AUSSCHÜTTUNGEN

1. Der nach den Regeln einer vertragsmäßigen Geschäftsführung ermittelte Barüberschuss eines Geschäftsjahres (= Liquiditätsüberschuss unter Berücksichtigung einer angemessenen Erhöhung bzw. Reduzierung der Liquiditätsreserve, der Instandhaltungsreserve und ggf. einer Währungsreserve) ist an die am Bilanzstichtag beteiligten Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen auszuschütten. Die Ausschüttung ist bis zum 30. September des folgenden Jahres vorzunehmen. Eine anteilige Vorabausschüttung soll grundsätzlich halbjährlich nachschüssig im Juli des laufenden Geschäftsjahres und im Januar des Folgejahres erfolgen, sofern von den prospektierten Einnahmen und Ausgaben auch in den Folgejahren auszugehen ist.
2. Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren variable Kapitalkonten (Gesellschafterkonto II und Verlustkonto) hierdurch negativ werden bzw. durch vorangegangene Verluste oder Ausschüttungen negativ geworden sind.

## § 14 AUSSCHIEDEN EINES GESELLSCHAFTERS

1. Die Geschäftsführung ist berechtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, einen Gesellschafter durch schriftliche einseitige Erklärung mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft auszuschließen, wenn
  - a) über das Vermögen des betroffenen Gesellschafters ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist; dies gilt entsprechend für den oder die Rechtsnachfolger eines verstorbenen Gesellschafters, über dessen Vermögen das Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde;
  - b) durch einen Gläubiger des betroffenen Gesellschafters in dessen Gesellschaftsanteil und/oder damit verbundene Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis die Pfändung betrieben wird, nachdem die Pfändungsmaßnahme nicht innerhalb von drei Monaten wieder aufgehoben wurde.

2. Der betroffene Gesellschafter scheidet in dem Zeitpunkt aus der Gesellschaft aus, in dem ihm die Ausschließungserklärung zugeht. Kann der Zugang auf dem Postwege nicht bewirkt werden, so gilt die Ausschließungserklärung drei Kalendertage nach Absendung der Erklärung (Poststempel) an die der Gesellschaft zuletzt schriftlich genannte Adresse des Gesellschafters als zugegangen.
3. Die Geschäftsführung ist zudem berechtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB von jedem Gesellschafter unwiderruflich bevollmächtigt, für den Fall, dass einer der in Ziff. 1 a) oder b) beschriebenen Fälle gegeben ist, statt der Ausschließung den Gesellschaftsanteil des betroffenen Gesellschafters einem oder mehreren von der Geschäftsführung zu benennenden Dritten binnen zwölf Monaten nach Eintritt des Ausschließungsgrundes zu verkaufen und zu übertragen, vorausgesetzt der Kaufpreis hierfür entspricht dem Betrag, der gemäß § 16 Ziff. 2 im Falle des Ausschlusses dem betroffenen Gesellschafter als Auseinandersetzungsguthaben zu zahlen wäre. Der hierbei ggf. erzielte Kaufpreis steht dem betroffenen Gesellschafter zu. Der betroffene Gesellschafter scheidet in dem Zeitpunkt aus der Gesellschaft aus, in dem die Übertragung seines Gesellschaftsanteils auf einen Dritten wirksam erfolgt ist. Die Geschäftsführung wird den betroffenen Gesellschafter zeitnah über die Veräußerung des Gesellschaftsanteils unterrichten. Der ausscheidende Gesellschafter ist zur zeitnahen Mitwirkung bei der Übertragung und bei der Umschreibung der Beteiligung im Handelsregister auf seine Kosten verpflichtet.
4. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst.
5. Beim Tod eines Gesellschafters wird die Gesellschaft grundsätzlich mit den Erben fortgesetzt. Das gilt nicht für die in § 4 Ziff. 1b) ba) näher bezeichnete Kommanditbeteiligung, auf die Ziff. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Ziff. 6 anzuwenden ist.

Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, durch entsprechende Nachfolgeregelungen sicherzustellen, dass im Falle seines Todes bei einer Aufspaltung seines Kommanditanteils die Beträge mindestens über € 15.000 oder einen durch 2.500 teilbaren höheren Betrag lauten (vgl. a. § 4 Ziff. 4 Abs. 3).

Hat der Gesellschafter für seinen Todesfall eine vorgenannte Nachfolgeregelung nicht getroffen, gilt folgendes: Reicht der Anteil nicht aus, um allen Erben eine Kommanditeinlage von jeweils mindestens € 15.000 zu hinterlassen, so wird die Gesellschaft nicht mit sämtlichen Erben fortgesetzt. Die Anzahl der eintretenden Erben wird vielmehr dadurch bestimmt, dass die auf jeden Erben entfallende Kommanditeinlage € 15.000 oder einen durch 2.500 teilbaren höheren Betrag lauten muss. Die Gesellschaft wird im Zweifel mit den an Lebensjahren ältesten Erben fortgesetzt.

Die Erben sind verpflichtet, für den Rechtsverkehr mit der Gesellschaft einen Vertretungsberechtigten schriftlich zu benennen.

Für den Fall, dass zunächst kraft Gesetzes mehrere Erben ungeachtet der vorgenannten besonderen Bestimmungen in die Gesellschaft eingetreten sind, können diese ihre Rechte bis zur Auseinandersetzung der Erben und der Gestaltung auf Basis der gesellschaftsrechtlichen Regelungen nur einheitlich durch einen der Gesellschaft schriftlich von sämtlichen Erben zu benennenden Vertreter ausüben.

Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Rechtsnachfolger hinsichtlich der Beteiligung des verstorbenen Kommanditisten grundsätzlich, wer sich durch Vorlage eines geeigneten Erbnachweises, der von dem für die Gesellschaft zuständigen Handelsregister anerkannt wird (in der Regel Erbschein), legitimiert. Bis zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters oder bis zum Nachweis der Rechtsnachfolge sowie der Auseinandersetzung ruhen die Gesellschaftsrechte. Die vermögensrechtlichen Ansprüche gelten bis zu diesem Zeitpunkt als gestundet.

6. Stirbt der Inhaber der in § 4 Ziff. 1b) ba) näher bezeichneten Kommanditbeteiligung oder scheidet er aus anderen Gründen aus der Gesellschaft aus, so tritt der jeweilige Inhaber der Kommanditbeteiligung gemäß § 4 Ziff. 1b) bb) in dessen Rechtsstellung mit denselben Rechten und Pflichten ein.

Stirbt der Inhaber der in § 4 Ziff. 1b) bb) näher bezeichneten Kommanditbeteiligung oder scheidet er aus anderen Gründen aus der Gesellschaft aus, so wird der persönlich haftende Gesellschafter unverzüglich an dessen Stelle eine andere natürliche Person als „geschäftsführenden“ Kommanditist mit denselben Rechten und Pflichten in die Gesellschaft aufnehmen.

Die Erben der Inhaber der in § 4 Ziff. 1b) ba) und bb) näher bezeichneten Kommanditbeteiligungen sind verpflichtet, ihre jeweilige Kommanditbeteiligung auf Anforderung des persönlich haftenden Gesellschafters auf eine von diesem benannte Person zu übertragen bzw. an einer Übertragung mitzuwirken.

7. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, dann ist die Geschäftsführung berechtigt, anstelle des ausgeschiedenen Gesellschafters unverzüglich einen bzw. mehrere Neugesellschafter aufzunehmen oder einer entsprechenden Erhöhung von bestehenden Beteiligungen zuzustimmen.

Das gilt nicht im Falle der Veräußerung und Übertragung einer Beteiligung gemäß § 4 Ziff. 6. Dies gilt ebenfalls nicht im Falle des Todes eines Gesellschafters, mit Ausnahme der in Ziff. 6 geregelten Fälle.

8. Ein ausscheidender Gesellschafter kann Befreiung von den gemeinschaftlichen Verbindlichkeiten nur insoweit verlangen, als er vom Gläubiger persönlich in Anspruch genommen wird.

9. Scheidet der Treuhandkommanditist aus der Gesellschaft aus, so können die Treugeber gemäß § 12 des Treuhandvertrages einen neuen Treuhandkommanditisten bestimmen, auf den der Gesellschaftsanteil des bisherigen Treuhandkommanditisten übertragen wird. Dabei gehen im Wege der Sonderrechtsnachfolge alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten auf den neuen Treuhandkommanditisten über. Falls kein neuer Treuhandkommanditist gewählt wird, besteht für die Treugeber gemäß § 12 Ziff. 2 des Treuhandvertrages die Möglichkeit, sich direkt als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Die Kosten hierfür tragen die jeweiligen Kommanditisten.

### **§ 15 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT**

Die Gesellschaft wird aufgelöst

- a) durch Beschluss der Gesellschafter gemäß § 11 Ziff. 2f);
- b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen;
- c) durch gerichtliche Entscheidung gemäß § 131 Ziff. 4, 133 HGB;
- d) durch wirksamen Vollzug der Veräußerung des Immobilienvermögens.

### **§ 16 ABFINDUNG AUSGESCHIEDENER GESELLSCHAFTER**

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, hat er Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben.
2. Das Auseinandersetzungsguthaben entspricht dem anteiligen Verkehrswert der Beteiligung abzüglich der durch das Ausscheiden bedingten Kosten und Abgaben.

Sofern keine Einigung über den Verkehrswert erzielt werden kann, gilt als Verkehrswert des Kommanditanteils der Betrag, den ein Dritter zum Erwerb dieser Kommanditbeteiligung nachweislich zu zahlen bereit ist. Die Kosten im Zusammenhang mit einer Ermittlung des Abfindungsguthabens trägt der Ausscheidende.

3. Die Abfindung ist unverzinslich in drei gleichen Raten zu zahlen, wobei die erste Rate nach Ablauf von drei Monaten seit dem Zeitpunkt des Ausscheidens fällig wird, die beiden weiteren Raten jeweils zwei Monate nach Fälligkeit der vorhergehenden Rate. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszusahlen.
4. Bei Kündigung nach § 3 Ziff. 2 Abs. 2 Satz 3 erhält der Gesellschafter als Abfindung, was er bei Liquidation der Gesellschaft erhalten würde.

### **§ 17 LIQUIDATION**

1. Die Liquidation erfolgt durch die Geschäftsführung, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird.
2. Die Liquidation richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen.

### **§ 18 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was die Vertragschließenden gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten.
2. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für die Abbedingung des Erfordernisses der Schriftlichkeit.
3. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern ist Frankfurt am Main, soweit gesetzlich zulässig.
4. Dieser Gesellschaftsvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Investitions-  
planung und  
Prognose-  
rechnung

Rechtliche  
Grundlagen

Steuerliche  
Grundlagen

Chancen und  
Risiken in der  
Zusammen-  
fassung

**Gesellschafts-  
vertrag**

Treuhand-  
vertrag

Partner im  
Überblick

Abwicklungs-  
hinweise

Empfangs-  
bestätigung  
und Beitritts-  
erklärung



# | treuhandvertrag |

## § 1 VORBEMERKUNGEN

1. Die HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Saarbrücken KG (Gesellschaft) ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt unter der Nummer HRA 31465 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bebauung, Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere der Erwerb eines Grundstücks in 66119 Saarbrücken, Franz-Josef-Röder-Straße 17, und dessen langfristige Vermietung. Es werden keine genehmigungspflichtigen Tätigkeiten im Sinne des § 34c Gewerbeordnung ausgeübt. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden Geschäfte wahrzunehmen.
2. Nach § 4 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages können sich Anleger wahlweise unmittelbar als Kommanditisten (Direktbeteiligung) oder mittelbar als Treugeber (mittelbare Beteiligung) über die ALACRITAS Verwaltung- und Treuhand GmbH, Düsseldorf, (Treuhandhändler oder Treuhandkommanditist) an der Gesellschaft beteiligen. Die Erhöhung der Kommanditeinlage des Treuhandkommanditisten ist dabei auf einen Betrag von € 15.300.000 begrenzt. Wirtschaftlich und gemäß § 5 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages sind Treugeber, insbesondere hinsichtlich ihrer Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, ihrer Stimm-, Informations- und Kontrollrechte (§ 166 HGB) sowie ihrer Beteiligung am Gewinn und Verlust der Gesellschaft, in gleicher Weise beteiligt wie Kommanditisten.
3. Für das Verhältnis zwischen dem Treugeber und dem Treuhändler gelten die Bestimmungen dieses Treuhandvertrages. Dieser Vertrag gilt für alle Anleger, die sich im Rahmen der Beitrittserklärung für eine mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft entschieden haben. Ergänzend gilt der Gesellschaftsvertrag entsprechend.

## § 2 ABSCHLUSS DES TREUHANDVERTRAGES

Der Anleger bietet durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung, in welcher er sich ausdrücklich für die mittelbare Beteiligung entschieden hat, den Abschluss dieses Treuhandvertrages an. Der Treuhandvertrag wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung (durch die Geschäftsführung der Gesellschaft, die aufgrund einer von dem Treuhandkommanditisten erteilten Vollmacht für diesen handelt) und Einzahlung des Eigenkapitals.

## § 3 VERTRAGSGEGENSTAND

1. Nach Abschluss des Treuhandvertrages erhöht der Treuhandkommanditist seine Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft in entsprechender Höhe. Der Treuhandkommanditist hält die für den Treugeber übernommene Beteiligung treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Interesse und für Rechnung des Treugebers. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, auch für weitere Treugeber in gleicher Weise tätig zu werden (Befreiung von § 181 BGB).

2. Die Höhe der von dem Treuhandkommanditisten für den Treugeber zu übernehmenden Kommanditbeteiligung entspricht dem in der Beitrittserklärung vom Treugeber übernommenen Beteiligungsbetrag. Der Beteiligungsbetrag muss mindestens über € 15.000 oder einen durch 2.500 teilbaren, höheren Betrag lauten.

Die Einzahlungsmodalitäten für die von dem Treugeber zu erbringende mittelbare Beteiligung entsprechen denen eines Kommanditisten (vgl. Gesellschaftsvertrag, § 4 Ziff. 3). Die Einlagen der Treugeber (100 %) zuzüglich 5 % Agio sind wie folgt zu leisten und zur Zahlung fällig:

- ! 100 % zzgl. 5 % Agio zum 20. des Monats, der der Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Gesellschafter folgt.

3. Das Agio steht dem jeweiligen Eigenkapitalvermittler als zusätzliche Vertriebsprovision zu. Die Gesellschaft nimmt das Agio treuhänderisch für den jeweiligen Eigenkapitalvermittler entgegen und leitet es an diesen zeitnah weiter.
4. Der Beitritt eines Treugebers wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung und Einzahlung des Eigenkapitals.
5. Der Treugeber schuldet der Gesellschaft mittelbar eine Einlage von 100 % (Pflichteinlage). Für den Treugeber ist der Haftungsumfang im Innenverhältnis identisch mit dem eines Kommanditisten. Der Treuhandkommanditist hält die Kommanditbeteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen. Die Haftsumme entspricht 1 % der Summe der treuhänderisch gehaltenen Beteiligungsbeträge zuzüglich 1 % der im eigenen Namen und für eigene Rechnung gehaltenen Kommanditbeteiligung. Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers, so dass dieser wirtschaftlich Kommanditist ist. Der Treugeber wird im Innenverhältnis aller unmittelbar und mittelbar beteiligten Gesellschafter wie ein Kommanditist der Gesellschaft behandelt.

## § 4 AUFGABEN DES TREUHANDKOMMANDITISTEN

1. Der Treuhandkommanditist hat seine Aufgaben nach Maßgabe dieses Vertrages und des Gesellschaftsvertrages mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen.
2. Der Treuhandkommanditist nimmt insbesondere die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung wahr, sofern der Treugeber den Treuhandkommanditisten entsprechend beauftragt hat. Bei der Ausübung des Stimmrechtes ist der Treuhandkommanditist an die Weisungen des Treugebers gebunden. Wird keine Weisung vom Treugeber erteilt, so enthält sich der Treuhandkommanditist insoweit der Stimme.

- Der Treugeber ist berechtigt, die Gesellschafterrechte persönlich wahrzunehmen. Der Treuhandkommanditist erteilt dem Treugeber hiermit Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechtes aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil. Diese Vollmacht kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden. Stimm-, Informations- und Kontrollrechte stehen dem Treugeber unmittelbar entsprechend § 9 des Gesellschaftsvertrages in Verbindung mit den gesetzlichen Bestimmungen zu.
- Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, Dritte mit der Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben zu beauftragen und entsprechende Untervollmachten zu erteilen.

### § 5 ÜBERTRAGUNG DER BETEILIGUNG

- Der Treugeber kann seine Beteiligung mit Zustimmung des Treuhandkommanditisten, die nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, ganz oder teilweise veräußern oder sonst darüber verfügen. Eine Veräußerung kann jederzeit mit Wirkung zum nächsten Quartalsende erfolgen.

Alle Kosten und Abgaben, die mit einer Verfügung über die Beteiligung verbunden sind, trägt der austretende Treugeber. Für diese Kosten haften der ausscheidende und der eintretende Treugeber gesamtschuldnerisch. Das gilt auch für jene Kosten und Abgaben, die z.B. bei einem Erbfall entstehen. Sollte durch eine spätere Verfügung über die Beteiligung nach vollständiger, erstmaliger Platzierung des Eigenkapitals Grunderwerbsteuer ausgelöst werden, so ist diese anteilig von den beitretenden Treugebern zu tragen, durch deren Beitritt insgesamt die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wurde.

Die Abwicklung von Erbschaft- bzw. Schenkungsvorgängen übernimmt die CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft bzw. die ALACRITAS Verwaltung und Treuhand. Die Vergütung beträgt pro Übertragung € 250 zzgl. Umsatzsteuer.

Bei einer Verfügung über die Beteiligung (einschließlich erbrechtlicher Nachfolgeregelungen) hat der Treugeber sicherzustellen, dass bei einer Aufspaltung seiner Beteiligung die Beträge mindestens über € 15.000 oder einen durch 2.500 teilbaren, höheren Betrag lauten (vgl. § 3 Ziff. 2).

Die Verfügung ist ferner nur zulässig, wenn der Erwerber in alle Rechte und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag oder unmittelbar als Kommanditist in die Gesellschaft eintritt.

- Beim Tod eines Treugebers wird der Treuhandvertrag grundsätzlich mit den Erben fortgesetzt.

Grundsätzlich gilt Folgendes: Reicht der Anteil nicht aus, um allen Erben eine Beteiligung von jeweils mindestens € 15.000 zu hinterlassen, so wird der Treuhandvertrag nicht mit sämtlichen Erben fortgesetzt. Die Anzahl der eintretenden Erben wird vielmehr dadurch bestimmt, dass die auf jeden Erben entfallende Beteiligung mindestens € 15.000 oder einen durch 2.500 teilbaren, höheren Betrag lauten muss. Der Treuhandvertrag wird mit den an Lebensjahren ältesten Erben fortgesetzt.

Die Erben sind verpflichtet, für den Rechtsverkehr mit der Gesellschaft bzw. dem Treuhandkommanditisten einen Vertretungsberechtigten schriftlich zu benennen.

Für den Fall, dass zunächst kraft Gesetzes mehrere Erben ungeachtet der vorgenannten besonderen Bestimmungen die Rechtsnachfolge des verstorbenen Treugebers antreten, können diese ihre Rechte bis zur Auseinandersetzung der Erben und der Gestaltung auf Basis der gesellschaftsrechtlichen Regelungen nur einheitlich durch einen dem Treuhandkommanditisten schriftlich von sämtlichen Erben zu benennenden Vertreter ausüben.

Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Rechtsnachfolger hinsichtlich der Beteiligung des verstorbenen Treugebers, wer sich durch Vorlage eines geeigneten Erbnachweises, der von dem für die Gesellschaft zuständigen Handelsregister anerkannt wird (in der Regel Erbschein), legitimiert. Bis zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters oder bis zum Nachweis der Rechtsnachfolge sowie der Auseinandersetzung ruhen die Rechte. Die vermögensrechtlichen Ansprüche gelten bis zu diesem Zeitpunkt als gestundet.

### § 6 TREUGEBERREGISTER

- Der Treuhandkommanditist führt für alle Treugeber ein Treugeberregister.
- Die Treugeber sind verpflichtet, dem Treuhandkommanditisten zur Eintragung in das Treugeberregister Namen, Vornamen, Anschrift, zuständiges Finanzamt und Steuernummer schriftlich mitzuteilen. Änderungen der persönlichen Daten sind dem Treuhandkommanditisten unverzüglich mitzuteilen.
- Ohne ausdrückliche Zustimmung des Treugebers ist der Treuhandkommanditist zur Offenlegung der Beteiligung des Treugebers nur gegenüber der Geschäftsführung der Gesellschaft sowie den gesetzlich zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Beratern der Gesellschaft berechtigt, soweit nicht eine gesetzliche Verpflichtung zur Offenlegung besteht oder sich eine solche Verpflichtung aus diesem Vertrag bzw. dem Gesellschaftsvertrag ergibt. Der Treugeber hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass ihm der Treuhandkommanditist Angaben über die übrigen Treugeber macht.

### § 7 ÜBERNAHME VON RECHTEN UND PFLICHTEN AUS DEM GESELLSCHAFTSVERTRAG

- Der Treugeber übernimmt hiermit alle Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten aus dem Gesellschaftsvertrag mit Ausnahme von solchen Rechten, die nach dem Gesellschaftsvertrag ausschließlich dem Treuhandkommanditisten zustehen. Der Treugeber stellt den Treuhandkommanditisten von allen Verbindlichkeiten aus und im Zusammenhang mit der pflichtgemäßen Erfüllung dieses Treuhandvertrages und des Gesellschaftsvertrages frei.
- Darüber hinaus hat der Treugeber den Treuhandkommanditisten von einer etwaigen Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß § 172 HGB freizustellen, soweit der Treugeber mittelbar

Ausschüttungen erhalten hat, die beim Treuhandkommanditisten Entnahmen – unter Berücksichtigung der Haftungsbegrenzung im Außenverhältnis von 1 % der Einlage – im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB darstellen (vgl. § 4 Ziff. 4 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages). Im Falle seiner Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Kommanditistenhaftung ist der Treuhandkommanditist berechtigt, die Weiterleitung von Ausschüttungen an die Treugeber davon abhängig zu machen, dass jeder von diesen bis zur Höhe der anteiligen auf ihn entfallenden Freistellungsverpflichtung dem Treuhandkommanditisten Sicherheit leistet.

### § 8 ABTRETUNG VON ANSPRÜCHEN

- Der Treuhandkommanditist tritt hiermit dem Treugeber die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf den Gewinn, die Ausschüttungen, den Liquidationserlös sowie auf dasjenige, was ihm im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft zusteht, in dem Umfang ab, wie diese Ansprüche dem Treugeber nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und dieses Treuhandvertrages gebühren. Der Treuhandkommanditist ist ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche aus der Kommanditbeteiligung im eigenen Namen einzuziehen.
- Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treugebers bzw. der Ablehnung der Insolvenzeröffnung mangels Masse endet dieser Treuhandvertrag mit sofortiger Wirkung; dies gilt entsprechend für den oder die Rechtsnachfolger eines verstorbenen Gesellschafters, über dessen Vermögen das Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde. Der Treugeber hat damit gegenüber dem Treuhandkommanditisten keine Rechte mehr aus diesem Treuhandvertrag und der für ihn treuhänderisch gehaltenen Beteiligung mit Ausnahme des Anspruchs auf ein Abfindungsguthaben entsprechend den Regelungen des § 16 des Gesellschaftsvertrages. Entsprechendes gilt für den Fall, dass Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung aufgrund eines nicht bloß vorläufig vollstreckbaren Titels von Privatgläubigern des Treuhandkommanditisten in den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil ausgebracht werden, sofern die Maßnahme nicht binnen drei Monaten aufgehoben wird.

### § 9 VERGÜTUNG DES TREUHANDKOMMANDITISTEN

- Der Treuhandkommanditist erhält für die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag folgende Vergütungen von der Gesellschaft:
  - I** für die Geschäftsjahre 2004 und 2005 jeweils € 20.000 p.a. und ab 2006 € 10.000 p.a.

Die Vergütung wird jährlich zum 01.01. (erstmalig zum 01.01.2007) an den – vom Statistischen Bundesamt festgestellten – Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland angepasst. Maßgeblich für die zum 01.01. eintretende Veränderung der Vergütung ist jeweils der Vergleich des Indexes für den Dezember des Vorjahres mit dem Dezember des Vorvorjahres. Eine Anpassung der Vergütung erfolgt zu 100 % der prozentualen Indexveränderung.

- Die Vergütung für das Jahr 2004 ist fällig zum 27.12.2004, die Vergütungen für die Folgejahre sind jährlich nachträglich fällig zum 20.12. eines jeden Jahres.
- Nachgewiesene Auslagen und Fremdkosten des Treuhandkommanditisten sind von der Gesellschaft zusätzlich zu der unter Ziff. 1 genannten Vergütung gegen Rechnungsstellung zu erstatten. Zusätzlich zu Vergütung, Auslagenersatz und Fremdkosten ist die gesetzliche Umsatzsteuer in der jeweiligen Höhe zu zahlen.

### § 10 HAFTUNG DES TREUHANDKOMMANDITISTEN

- Der Treuhandkommanditist hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach pflichtgemäßem Ermessen wahrzunehmen. Er haftet den Treugebern nur für grob fahrlässige oder vorsätzliche Verletzung der ihm obliegenden Pflichten; darüber hinaus haftet er für die fahrlässige oder vorsätzliche Verletzung vertragswesentlicher Pflichten (sog. Kardinalspflichten) sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
- Etwaige Ansprüche des Treugebers wegen Pflichtverletzung der von dem Treuhandkommanditisten übernommenen Verpflichtungen verjähren drei Jahre nach Entstehen des Anspruchs, soweit nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährung gilt. Für Ansprüche aus einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Verletzung vertragswesentlicher Pflichten (sog. Kardinalspflichten) sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Treuhandkommanditisten beruhen, gilt die gesetzliche Verjährung. Schadenersatzansprüche hat der Treugeber innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung gegenüber dem Treuhandkommanditisten schriftlich geltend zu machen. Für den Eintritt der vom Treugeber mit seiner Beteiligung angestrebten wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Folgen übernimmt der Treuhandkommanditist keine Haftung.

### § 11 BEENDIGUNG DES TREUHANDVERTRAGES

- Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Treugeber kann den Treuhandvertrag jederzeit mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende kündigen, wenn er gleichzeitig seine Beteiligung in eine Direktbeteiligung umwandelt. Darüber hinaus ist eine Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, erstmals zum 31.12.2016 (entsprechend § 3 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages), auch ohne Umwandlung der Beteiligung in eine Direktbeteiligung möglich. In diesem Fall erfolgt eine Weiterleitung des dem Treuhandkommanditisten hierbei zustehenden Abfindungsguthabens gemäß der nachfolgenden Ziff. 5, es sei denn, die Gesellschafterversammlung beschließt innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der Kündigung bei dem Treuhandkommanditisten die Auflösung der Gesellschaft (entsprechend § 3 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages). In diesem Fall erhält der Treugeber einen Anteil des entsprechenden Liquidationserlöses.

2. Im übrigen kann der Treuhandvertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
3. Eine Kündigung des Treuhandvertrages kann nur durch eingeschriebenen Brief erfolgen.
4. Der Treuhandvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn
  - a) der Treuhandkommanditist aus der Gesellschaft ausscheidet, ohne dass ein Ersatztreuhandkommanditist nach § 12 Ziff. 1 bestellt wird oder
  - b) in der Person des Treugebers ein Grund vorliegt, aufgrund dessen ein Kommanditist gemäß § 14 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages aus der Gesellschaft ausscheiden würde.
5. Im Falle der Beendigung des Treuhandvertrages ist der Treugeber berechtigt, von dem Treuhandkommanditisten die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils auf sich zu verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Treuhandvertrag gemäß Ziff. 4b) endet. In diesen Fällen erfolgt keine Übertragung des Kommanditanteils auf den Treugeber. Dem Treugeber steht lediglich ein Anspruch auf Auszahlung des dem Treuhandkommanditisten gem. § 16 des Gesellschaftsvertrages zustehenden Abfindungsguthabens zu.

#### **§ 12 AUSSCHIEDEN DES TREUHANDKOMMANDITISTEN**

1. Scheidet der Treuhandkommanditist aus der Gesellschaft aus, sind die Treugeber berechtigt, auf Grund eines mit einfacher Mehrheit gefassten Beschlusses einen neuen Treuhandkommanditisten zu bestimmen. Der ausscheidende Treuhandkommanditist ist verpflichtet, diese Beschlussfassung herbeizuführen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht unverzüglich nach, ist jeder Treugeber berechtigt, die Geschäftsführung der Gesellschaft zur Herbeiführung eines solchen Beschlusses aufzufordern. Sobald sich die Treugeber auf einen neuen Treuhandkommanditisten geeinigt haben, ist jeder Treugeber verpflichtet – vorbehaltlich seiner Kündigungsrechte aufgrund dieses Vertrages –, den Treuhandvertrag mit dem neuen Treuhandkommanditisten fortzuführen.
2. Wird kein neuer Treuhandkommanditist bestellt, so endet der Treuhandvertrag. Die Rechtsfolgen bestimmen sich nach § 11 Ziff. 5.

#### **§ 13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was die Vertragschließenden gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten.
2. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages über die Rechte und Pflichten von Kommanditisten für das Treuhandverhältnis entsprechend.
3. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Abbedingung des Erfordernisses der Schriftform.
4. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag zwischen den Treugebern und dem Treuhandkommanditisten ist Düsseldorf, soweit gesetzlich zulässig.
5. Dieser Treuhandvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

## | ihre partner im überblick |

### **CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH**

Handelsregister: 06.04.1993  
HRB 29507,  
Amtsgericht Düsseldorf

Stammkapital: € 26.000

Geschäftsführung: Siegfried Ley  
Rolf-Dieter Müller, Stv.  
Günter Ress

Verantwortlich für: Prospektherausgabe, Fondsaufbereitung,  
Fondsverwaltung, Platzierungsgarantie  
und Marketing

### **CFB Verwaltung und Treuhand GmbH**

Handelsregister: 21.10.1998  
HRB 36573,  
Amtsgericht Düsseldorf

Stammkapital: € 26.000

Geschäftsführung: Siegfried Ley  
Rolf-Dieter Müller, Stv.

Verantwortlich für: Vermittlung von Zweitmarktanteilen

### **CommerzBaumanagement GmbH**

Handelsregister: 13.10.1992  
HRB 28877,  
Amtsgericht Düsseldorf

Stammkapital: € 52.000

Geschäftsführung: Peter Alt  
Ralph Grahlke  
Klaus Burkhart

Funktion: Projektmanagement während der Bauphase,  
Projektbetreuung während der Vermietungsphase

### **Commerz Immobilien GmbH**

Handelsregister: 21.06.1995  
HRB 32248,  
Amtsgericht Düsseldorf

Stammkapital: € 2.557.000

Geschäftsführung: Jürgen Gawron  
Manfred Heiler  
Lothar Woeste

Funktion: Objektakquisition und  
Vermittlung des Fremdkapitals

Die vorstehenden Gesellschaften sind alle 100%ige Tochtergesell-  
schaften der CLI AG, mit Organschafts- und Ergebnisabführungs-  
vertrag.

### **ALACRITAS Verwaltung- und Treuhand GmbH**

Handelsregister: 26.11.2003  
HRB 48950,  
Amtsgericht Düsseldorf

Stammkapital: € 25.000

Geschäftsführung: Siegfried Ley  
Rolf-Dieter Müller

Bankverbindung: Kontonummer 2483485  
Bankleitzahl 300 400 00  
Commerzbank AG, Düsseldorf

Funktion: Treuhandkommanditist

Die ALACRITAS Verwaltung- und Treuhand GmbH ist eine 100%ige  
Tochtergesellschaften der CLI AG.

### **CommerzLeasing und Immobilien AG**

Handelsregister: 17.04.1990  
HRB 39931,  
Amtsgericht Düsseldorf

Grundkapital: € 26.000.000

Vorstand: Hubert Spechtenhauser  
(Sprecher)  
Eberhard Graf  
Roland Pothast  
Günter Ress

Funktion: Beratung und Vermittlung im Fall  
der Veräußerung der Immobilie

Die CLI AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Commerzbank  
AG, Frankfurt am Main.

Vorstehende Gesellschaften und deren Geschäftsführer bzw. Vorstände sind sämtlich geschäftsansässig in der

Mercedesstraße 6  
40470 Düsseldorf

### **HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH**

Ludwig-Landmann-Straße 349  
60487 Frankfurt

Handelsregister: 02.04.2004  
HRB 58679,  
Amtsgericht Frankfurt

Stammkapital: € 25.000

Geschäftsführung: Wolfram Combecher, Düsseldorf  
Thomas Junghans, Neckartenzlingen

Funktion: Persönlich haftender Gesellschafter der  
Fondsgesellschaft

Die HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaften der CLI AG.

### **GEKOBA – Gesellschaft für Gewerbe- und Kommunalbauten mbH**

Wilhelm-Heinrich-Straße 11  
66117 Saarbrücken

Handelsregister: 05.09.1969  
HRB 4444,  
Amtsgericht Saarbrücken

Stammkapital: € 818.067

Geschäftsführung: Helmut Klein, Zweibrücken  
Winfried Peter, Heusweiler

Funktion: Grundstücksverkäufer  
und Bauverpflichteter

### **HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Saarbrücken KG**

Ludwig-Landmann-Straße 349  
60487 Frankfurt

Handelsregister: 03.05.2004  
HRA 31465,  
Amtsgericht Frankfurt

Kommanditkapital: € 17.000.000  
(nach Platzierung)

Geschäftsführung: HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf  
Hans- Joachim Hahn, Haan

Funktion: Fondsgesellschaft

### **Saarländische Landesbank, Saarbrücken**

Verantwortlich für: Kurz- und langfristige Fremdfinanzierung

### **Commerzbank AG, Frankfurt am Main**

Verantwortlich für: Zwischenfinanzierung des Eigenkapitals

### **Bild-, Foto- und Informationsmaterial**

Für das uns freundlicherweise zur Verfügung gestellte Bild-, Daten- und/oder Informationsmaterial bedanken wir uns bei folgenden Kooperationspartnern:

ADAC Verlag/Carto Travel Verlag, BBA British Banker's Association, Flughafen Saarbrücken Betriebsgesellschaft mbH, hoch4 GmbH, Hoppenstedt Financial Information GmbH, incopa GmbH, Industrieluftbild/Luftbild-Jahn, Kongress- und Touristik Service Region Saarbrücken GmbH, Saarland LKVK – Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen, Saarmesse GmbH, Tourismus Zentrale Saarland GmbH, Universität des Saarlandes.

Weiteres Bildmaterial wurde von der CommerzLeasing und Immobilien Gruppe zur Verfügung gestellt oder stammt aus Archiven der GCM.

### **Personelle Verflechtungen**

Zwischen den genannten Gesellschaften bestehen verschiedene personelle Verflechtungen, die sich aus den obigen Ausführungen ergeben.

# | **abwicklungshinweise** |

**Um sich an der Fondsgesellschaft zu beteiligen, ist das vollständige Ausfüllen und Unterschreiben der Beitrittserklärung, der Widerrufsbelehrung und der Empfangsbestätigung für den Beteiligungsprospekt erforderlich.**

**Die vermittelnde Stelle sendet die vollständig ausgefüllte Beitrittserklärung mit Widerrufsbelehrung und Empfangsbestätigung an:**

**CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH  
Mercedesstraße 6  
40470 Düsseldorf**

Für Ihren Beitritt verfahren Sie bitte wie folgt:

## 1. Zeichnung

Die Zeichnung einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist nur als einzelne natürliche oder juristische Person möglich. Natürliche Personen müssen volljährig sein, anderenfalls ist grundsätzlich die Zustimmung des zuständigen Vormundschaftsgerichts erforderlich.

## 2. Beitrittserklärung

Es ist unbedingt erforderlich, alle Felder zu persönlichen Angaben auszufüllen und die Beitrittserklärung sowie die Widerrufsbelehrung und die Empfangsbestätigung für den Beteiligungsprospekt zu unterschreiben. Die vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Unterlagen händigen Sie bitte Ihrem Berater aus. Die 3. Ausfertigung verbleibt bei Ihnen.

Der Beitritt wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft (ohne dass die Annahmeerklärung dem Anleger zugehen muss) und Einzahlung des Eigenkapitals. Ihr Beitritt wird durch die von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft unterzeichnete Annahmeerklärung bestätigt.

Gehen bei der Fondsgesellschaft mehr Zeichnungen ein, als zu platzierendes Kapital vorhanden ist, so gilt die Reihenfolge des Posteingangs. Im Falle einer Überzeichnung ist der Anleger verpflichtet, einen zugeteilten geringeren Betrag zu übernehmen.

Die Kommanditeinlage des Treuhandkommanditisten ist auf einen Betrag von € 15.300.000 begrenzt (vgl. Gesellschaftsvertrag § 4 Ziff. 1). Sollte zum Zeitpunkt Ihres Beitritts die Kommanditeinlage des Treuhandkommanditisten bereits ausgeschöpft sein, so erteilen Sie mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung Ihr Einverständnis, der Fondsgesellschaft als Kommanditist beitreten zu wollen.

## 3. Beteiligungshöhe

Die Mindestbeteiligung beträgt € 15.000. Höhere Beträge müssen durch 2.500 teilbar sein.

## 4. Einzahlung

Die Zahlung der Kapitaleinlage von 100 % zzgl. 5 % Agio ist zum 20. des Monats, der der Zeichnung folgt, fällig; die Einlage wird ab Einzahlung **bis zum 20.12.2004** (vorgesehenes Platzierungsende) mit 2,0 % p.a. verzinst.

Das Agio steht dem jeweiligen Eigenkapitalvermittler als zusätzliche Vertriebsprovision zu.

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung erteilen Sie der Fondsgesellschaft bzw. den Treuhandkommanditisten die Vollmacht, diesen Betrag zu Lasten Ihres in der Beitrittserklärung angegebenen Kontos abzubuchen (Einzugsermächtigung).

## 5. Treugeber

Der Treuhandvertrag wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, die auf Grund einer von dem Treuhandkommanditisten erteilten Vollmacht für diesen handelt, und Einzahlung des Eigenkapitals.

## 6. Kommanditist mit Handelsregistereintragung

Nur erforderlich, falls Sie sich unmittelbar als Kommanditist beteiligen wollen bzw. die Kommanditeinlage des Treuhandkommanditisten bereits ausgeschöpft ist.

Die nur in diesen Fällen notwendige Vollmacht zur Eintragung in das Handelsregister bitten wir – **nach Zusendung durch die CFB an Sie** – vor einem Notar Ihrer Wahl zu unterzeichnen und nach notarieller Beglaubigung Ihrer Unterschrift bei der CFB unverzüglich (spätestens innerhalb von 4 Wochen nach Zusendung) einzureichen. Die Kosten dieser notariellen Beglaubigung trägt der Kommanditist (Sonderwerbungskosten). Im Anschluss wird die Eintragung Ihrer Kommanditbeteiligung in das Handelsregister veranlasst.

Die Kosten für die erstmalige Handelsregistereintragung trägt die CFB. Die Handelsregisteranmeldung kann erst nach Vorlage der entsprechenden Vollmacht erfolgen. Eventuelle rechtliche und steuerliche Konsequenzen durch eine verspätete Vollmachtserteilung trägt der jeweilige Kommanditist.

## 7. Widerrufsbelehrung

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-mail) widerrufen. Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt Saarbrücken KG  
Ludwig-Landmann-Str. 349  
60487 Frankfurt

Fax-Nr. 069 970510-20

Ausreichend ist eine Erklärung in Textform.

Der Widerruf kann auch an die von der Fondsgesellschaft bevollmächtigte

CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH  
Mercedesstraße 6  
40470 Düsseldorf

Fax-Nr. 0211 7708-3490  
E-mail: [info@cfb-fonds.de](mailto:info@cfb-fonds.de)

gerichtet werden.

## 8. Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten.

## 9. Sonderwerbungskosten

Die von Ihnen im jeweils abgelaufenen Kalenderjahr persönlich getragenen Aufwendungen (Sonderwerbungskosten) – die unmittelbar mit der Beteiligung zusammenhängen – sind der Fondsgesellschaft bis zum 31.01. des Folgejahres unaufgefordert einzureichen.

Sofern Sonderwerbungskosten zu einem späteren Zeitpunkt eingereicht werden, können diese von der Fondsgesellschaft gegebenenfalls erst im Rahmen der Betriebsprüfung nacherklärt werden.

## 10. Laufende Information

Im Juli des laufenden Jahres und im Januar des Folgejahres erhalten Sie grundsätzlich eine Mitteilung über die anteiligen, halbjährlich nachschüssigen **Ausschüttungen** (erstmalig im Juli 2006 für das 1. Halbjahr 2006).

In der ersten Jahreshälfte informieren wir Sie über das **steuerliche Ergebnis** des abgelaufenen Geschäftsjahres, welches bei Ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung zu berücksichtigen ist.

Darüber hinaus erhalten Sie jährlich eine **Einladung zur Gesellschafterversammlung** (oder ggf. eine Aufforderung zur Stimmabgabe im schriftlichen Verfahren) nebst Geschäftsbericht der Geschäftsführung sowie ein Protokoll über die Gesellschafterversammlung.

## 11. Sonstiges

Etwaige Änderungen der in der Beitrittserklärung gemachten Angaben sind der Fondsgesellschaft bzw. dem Treuhandkommanditisten unverzüglich mitzuteilen.

# VOLLMACHT

Ich, Frau/Herr\*: .....

geboren am: .....

wohnhaft: .....

erteile hiermit der CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, Vollmacht, meinen Eintritt als Kommanditist in die

**HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt Saarbrücken KG, Frankfurt,**

(Fondsgesellschaft) mit einer Hafteinlage von bis zu

Euro: .....

in Worten: .....

zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden.

Darüber hinaus erteile ich der oben genannten Bevollmächtigten sowie deren Rechtsnachfolgern Vollmacht,

- a) für mich alle sonstigen gesetzlich vorgesehenen Anmeldungen zum Handelsregister hinsichtlich der Fondsgesellschaft vorzunehmen sowie gegebenenfalls mein Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft zum Handelsregister anzumelden,
- b) Untervollmachten, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, zu erteilen und
- c) Rechtsmittel gegen gerichtliche Entscheidungen im Zusammenhang mit der vorgenannten Anmeldung einzulegen.

Die Vollmacht erlischt nicht durch meinen Tod und ist für die Dauer meiner Zugehörigkeit zur Fondsgesellschaft unwiderruflich. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

..... Ort	..... Datum	..... Unterschrift des Anlegers
--------------	----------------	------------------------------------

**Beglaubigung durch den Notar**

Urkunden-Rolle Nr.: .....

Die vorstehende vor mir vollzogene/anerkannte\* Namensunterschrift der/des\* .....

geb. am: .....

wohnhaft: .....

persönlich bekannt/ausgewiesen durch\* .....  
beglaubige ich hiermit.

..... Ort	..... Datum	..... Unterschrift Notar	..... Siegel
--------------	----------------	-----------------------------	-----------------

\* Nicht Zutreffendes bitte streichen



© incopa, Saarbrücken/bearbeitet von hoch4, Saarbrücken

***| platz für ihre notizen |***



**CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH**

Mercedesstraße 6  
40470 Düsseldorf

**Telefon** - 0211 7708-2200

**Telefax** - 0211 7708-3280

**E-mail** - [info@cfb-fonds.de](mailto:info@cfb-fonds.de)

**Internet** - [www.commerzleasing.de/cfb-fonds](http://www.commerzleasing.de/cfb-fonds)

**COMMERZLEASING  
UND IMMOBILIEN** 

COMMERZLEASING UND IMMOBILIEN GRUPPE

Immobilien- und Mobilienleasing / Structured  
Investments / Eigeninvestments / CFB-Fonds /  
Baumanagement / Immobilienmanagement / Service