



Hamburgische Fondsgesellschaft

## beteiligungangebot



ibm-hauptverwaltung  
stuttgart

vertriebskoordination

**DG ANLAGE**   
SPEZIALINSTITUT DER DZ BANKGRUPPE

Tranche 2001



Hamburgische Fondsgesellschaft

beteiligungangebot

---

ibm-hauptverwaltung  
stuttgart

Prospektherausgeber und Initiator

---

**HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH**

Alstertor 17 20095 Hamburg

Telefon: 0 40/32 82 31 38 Fax: 0 40/32 13 66

[www.hih.de](http://www.hih.de)

Tranche 2001



## INHALT

Inhalt .....	5	Investitionsrechnung .....	32
Anlagephilosophie .....	6	Ertragsplanung .....	34
Der Initiator .....	7	Wirtschaftlichkeitsprognose .....	36
Das Angebot in Kürze .....	8	Liquidation .....	38
Wesentliche Chancen und Risiken .....	10	Sensitivitätsanalyse .....	40
Lage .....	11	Risiken der Beteiligung .....	42
IBM-Hauptverwaltung, Luftaufnahme .....	11	Rechtliche Grundlagen .....	46
Der Standort Stuttgart .....	12	Steuerliche Grundlagen .....	51
Der Markt für Büroimmobilien in Stuttgart .....	14	Baubeschreibung .....	56
Die IBM-Hauptverwaltung .....	16	Leistungsbilanz .....	60
Grundrisse .....	20	Vertragsgesellschaften .....	62
Umbaumaßnahmen .....	22	Beteiligungsstruktur der Gesellschaft .....	64
Der Architekt, Prof. Egon Eiermann .....	24	Gesellschaftsvertrag .....	66
IBM – Die Vernetzung der Gesellschaft .....	26	Treuhandvertrag .....	76
Mietvertrag .....	28	Leitfaden zur Zeichnung .....	80
Kaufvertrag .....	30	Haftungshinweis .....	82
		Impressum .....	83

## ANLAGEPHILOSOPHIE

Mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot präsentiert die HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH die Tranche 2001 ihres siebzehnten geschlossenen Immobilienfonds.

Dieses Produkt folgt den strengen Anlagekriterien der Emissionen des Hauses HIH und investiert in eine über die Region hinaus namhafte Immobilie an einem der prosperierendsten Standorte Deutschlands mit einem bonitätsstarken Mieter.

Die Region Stuttgart zählt zu den stärksten Wirtschaftszentren Europas. Zahlreiche Weltkonzerne wie beispielsweise DaimlerChrysler, Bosch, Porsche, Hewlett-Packard, Alcatel und schließlich die IBM-Gruppe haben hier ihren Sitz ebenso wie eine Vielzahl kleinerer und mittelständischer Unternehmen, von denen viele Weltmarktführer ihrer Branche sind. Die erfolgreichen Firmen des Standortes sind die Basis für das Wachstum und die außergewöhnliche Wettbewerbsfähigkeit der Region und sichern auch zukünftig die Voraussetzungen für eine dynamische Standortentwicklung.

Eines der wichtigsten Unternehmen der Region ist die IBM Deutschland GmbH, eine 100%ige Tochter des US-amerikanischen Konzerns International Business Machines Corporation (IBM). Allein in Deutschland entwickeln über 23.000 Mitarbeiter an unterschiedlichen Standorten innovative Computertechnologien aus erster Hand. In Stuttgart befindet sich die Hauptverwaltung der IBM Deutschland GmbH, die gegenwärtig für ca. 3.500 Mitarbeiter ausgebaut wird. Zur langfristigen Sicherung des Standortes werden von der IBM umfangreiche Investitionen durchgeführt, die die dynamische Entwicklung des Unternehmens auch in der Zukunft gewährleisten. Der zentrale Standort Stuttgart zum einen und die herausragende Mietsituation zum anderen sind die wesentlichen Eckpfeiler dieses Investments. Mit einer geplanten anfänglichen Ausschüttung von 7% ansteigend auf bis zu 10% wird darüber hinaus eine attraktive Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals erzielt.

Bereits zehn Jahre nach Abschluss der Investitionsphase können die Anleger die Auflösung der Gesellschaft und damit den Verkauf des Objektes beschließen. Die Laufzeit dieses Angebotes ist daher insbesondere im Vergleich zu Bindungsfristen anderer Immobilienfonds überschaubar.



## DER INITIATOR

Im Konzernverbund der HIH Hamburgische Immobilien Handlung berät und begleitet die HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH als Investmenthaus für Immobilien private und institutionelle Anleger bei deren Immobilieninvestitionen. Dies reicht von Direktinvestitionen eines einzelnen Anlegers oder einer Investorengruppe bis hin zur Konzeption und Platzierung von eigenen oder in Zusammenarbeit mit Bankpartnern initiierten Immobilienfonds mit einer Vielzahl von Kommanditisten. Die HIH Hamburgische Fondsmanagement GmbH sowie die Johs. Reese & Co. GmbH bieten als weitere Dienstleistungen auch die langfristige Fondsverwaltung sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung an. Mittlerweile werden 16 geschlossene Immobilienfonds mit einem Gesamtvermögen von ca. 1,6 Mrd. DM betreut.

Weitere Informationen über Produkte und Dienstleistungen der HIH-Gruppe finden sich auch im Internet unter [www.hih.de](http://www.hih.de) sowie im FondsShop unseres Hauses in Hamburg, Alstertor 17.



## DAS ANGEBOT IN KÜRZE

### Investitionsobjekt

IBM-Hauptverwaltung in Stuttgart.  
 Vier frei stehende Bürogebäude nebst Cafeteria.  
 Gesamtnutzfläche ca. 45.900 m<sup>2</sup>,  
 ca. 2.100 Stellplätze.  
 Grundstücksgröße ca. 195.000 m<sup>2</sup>.  
 Kaufpreis 170 Mio. DM  
 Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Nutzfläche ca. 3.700 DM  
 inklusive Stellplätze.

### Vermietung

Vollständig vermietet an IBM Deutschland GmbH.  
 Festlaufzeit zehn Jahre bis 31.12.2009 zzgl. zweimal  
 fünf Jahre Verlängerungsoption.  
 Mietzins pro m<sup>2</sup> Nutzfläche ca. 19,80 DM p. M.  
 sowie 63 DM p. M./Stellplatz.  
 Gesamtmiettertrag 12,5 Mio. DM p. a.,  
 Vollindexierung des Mietzinses alle zwei Jahre.  
 Übernahme sämtlicher Betriebs- und Nebenkosten  
 einschließlich Instandhaltung und -setzung  
 (mit Ausnahme der Dachsubstanz) und z. T. der  
 Hausverwaltungskosten durch den Mieter.



### Investitionsvolumen in DM

Kaufpreis	170.000.000	
Nebenkosten	8.200.000	
Baubetreuung	900.000	
Immobilieninvestition	179.100.000	82,5%
Fondskosten	19.965.000	9,2%
Disagio/Finanzierungskosten	13.500.000	6,2%
Liquiditätsreserve	4.435.000	2,1%
Investitionsvolumen	217.000.000	100,0%

Entspricht ca. 4.728 DM/m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Finanzierung

Eigenkapital	97.000.000	44,7%
Fremdkapital	120.000.000	55,3%
Gesamt	217.000.000	100,0%



---

#### **Geplante Ausschüttung**

7,0% p. a. ab Einzahlung der Beteiligung, ansteigend auf 10,0% p. a. geplant.

---

#### **Steuerliche Ergebnisse**

Im Jahr 2001 negatives steuerliches Ergebnis von ca. 2,8% (inkl. Emissionskosten, bezogen auf das Eigenkapital), ab 2002 positives steuerliches Ergebnis von 5,0% ansteigend. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

---

#### **Bauqualität**

Hochwertige Bauqualität, flexible Raumaufteilung. Komplette Revitalisierung der Gesamtanlage in Höhe von DM 90 Mio. im Jahr 1992.

Gegenwärtig mieterseitige Durchführung von umfangreichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in der Größenordnung von ca. DM 60 Mio. zur Realisierung der Expansion der IBM an diesem Standort.

---

#### **Wertgutachten**

Bewertung des Objektes und Bestätigung des Kaufpreises durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

---

#### **Haftung**

Beschränkt auf die Höhe der Einlage, keine vertragliche Nachschusspflicht (vgl. S. 44 des Emissionsprospektes).

---

#### **Laufzeit der Gesellschaft**

Entscheidung über Liquidation der Gesellschaft erstmals zum 31.12.2010 möglich, ein Verkauf des Grundstückes sollte nicht vor dem 31.12.2011 erfolgen.

---

#### **Beteiligung/Platzierungsstand**

Als Direktkommanditist oder über Registertreuhänderin an der Einhundertzweiten Hanseatischen Grundbesitz GmbH & Co KG. Von dem Gesamtkommanditkapital in Höhe von DM 97 Mio wurden bereits DM 62,75 Mio im Jahr 2000 platziert.

---

#### **Mindestbeteiligung**

20.000 DM zzgl. 5% Emissionskosten.

---

#### **Platzierungsgarantie**

Durch die HHH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH.

---

#### **Risiko**

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung, die neben allgemeinen Risiken (z. B. Konjunkturschwäche) auch speziellen Risiken (z. B. Vermietungs-, Kostenrisiko) ausgesetzt ist. Bitte beachten Sie daher die nachfolgende Übersicht über die wesentlichen Chancen und Risiken des Investments sowie die weitergehenden Risikohinweise insbesondere in den Kapiteln „Sensitivitätsanalyse“ und „Risiken der Beteiligung“ und berücksichtigen diese bei Ihrer Anlageentscheidung.



## WESENTLICHE CHANCEN UND RISIKEN DER BETEILIGUNG

Nachfolgend sollen die wesentlichen Risiken der Beteiligung kurz dargestellt werden, nähere Informationen und Erläuterungen finden sich in den einzelnen Kapiteln, insbesondere der sog. Sensitivitätsanalyse auf S. 40/41 sowie dem Kapitel „Risiken der Beteiligung“ ab S. 42.

### **Prognoserisiko**

Bei dem hier vorliegenden Angebot wurde eine Vielzahl von Annahmen getroffen, die für die Entwicklung des Anlageerfolgs von Bedeutung sind. Zwar wurde bei der Konzeption größter Wert auf ein aus heutiger Sicht möglichst wahrscheinliches Szenario gelegt, letztlich muß jedoch davon ausgegangen werden, dass es bei den getroffenen Annahmen tatsächlich zu Abweichungen kommt, die sich zum Vorteil, aber auch zum Nachteil des Investments auswirken können.

### **Vermietungssituation**

Das wesentlichste Risiko der vorliegenden Beteiligung liegt in der Laufzeit des IBM-Mietvertrages und damit verbunden der Frage, in welchem Ausmaß Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen anlässlich eines Mieterwechsels durchzuführen sind. Daneben ist von Bedeutung, ob die Neuvermietung übergangslos und zu welchen Konditionen (insb. Miethöhe) erfolgen kann oder ob Mietausfälle z. B. durch Leerstände entstehen. Ebenso ist aber auch denkbar, dass der Mieter IBM über das Jahr 2020 hinaus im Objekt verbleiben will, so dass ggf. erheblich geringere Revitalisierungskosten etc. anfallen.

### **Kostenrisiko**

Keineswegs sicherzustellen ist, dass die in den verschiedenen Berechnungen angesetzten Kosten für Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen nur in der jeweils kalkulierten Höhe anfallen. Hier kann es zu erheblichen Kostensteigerungen und höheren Neuvermietungskosten, aber auch zu Kosteneinsparungen kommen. Entsprechendes gilt für die kalkulierten Instandhaltungskosten insbesondere nach Neuvermietung.

### **Finanzierungsrisiko**

Nach Auslaufen der Zinsfestschreibungen für die Kaufpreisdarlehen besteht das Risiko, dass höhere als die kalkulierten Anschlußfinanzierungszinsen zu

entrichten sind, Sondertilgungen verlangt werden oder Darlehen ggf. auch ganz abgelöst werden müssen. Soweit anlässlich von Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen weitere Darlehen aufzunehmen wären, besteht das Risiko, dass diese nicht oder nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Grundsätzlich ist ebenso denkbar, dass niedrigere Zinsen als kalkuliert zu entrichten wären.

### **Währungsrisiko**

Schließlich ist auf die Möglichkeit der Veränderung des Wechselkursverhältnisses zwischen SFR/DM/EURO mit seinen negativen aber ggf. auch positiven Folgen hinzuweisen. Hierzu erlauben wir uns, auf die detaillierten Ausführungen auf Seite 35 dieses Emissionsprospektes zu verweisen.

### **Wertentwicklung/Liquidationserlös**

Die Wertentwicklung der Immobilie und damit das Liquidationsergebnis ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, so dass es hier gegenüber der Darstellung der Liquidationsprognose zu positiven, aber auch negativen Abweichungen kommen kann. Hier wird sich insbesondere die Entwicklung der Vermietungssituation, aber auch die allgemeine Kostenentwicklung, sowie Zins- und Währungsschwankungen auswirken.

### **Konsequenzen**

Der Wegfall von Einnahmen einerseits und/oder höhere Ausgaben andererseits würde sich unmittelbar auf die Höhe des zur Ausschüttung an die Anleger zur Verfügung stehenden Betrages sowie den Liquidationserlös auswirken, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass nur geringere oder über Jahre hinweg überhaupt keine Ausschüttungen an die Anleger erfolgen können und/oder dass bei Auflösung der Gesellschaft nicht das gesamte Eigenkapital an die Anleger zurück gezahlt werden kann. Sondertilgungen oder die außerplanmäßige Ablösung von Fremddarlehen würden nur durch Ausschüttungskürzungen oder Einzahlungen der Anleger darzustellen sein. Im schlechtesten Fall ist – so freiwillige Nachschüsse der Anleger die Krise nicht beseitigen können – auch ein Totalverlust der Einlage nicht auszuschließen, wenn dies auch höchst unwahrscheinlich sein dürfte.

### Die Lage

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat 565.000 Einwohner und nimmt eine zentrale Stellung in jeder Hinsicht ein. Die Stadt ist Oberzentrum für den mittleren Neckarraum und eines der bedeutendsten Handels- und Industriezentren Deutschlands. Die IBM-Hauptverwaltung befindet sich im Stuttgarter Stadtteil Vaihingen. Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Stuttgart-Vaihingen, unmittelbar am Autobahnkreuz Stuttgart-Vaihingen. Die überörtliche Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist durch die das Autobahnkreuz bildenden Bundesautobahnen A 8 Karlsruhe-München, A 81 Heilbronn Singen und 831 als sehr gut zu bezeichnen. Der Flughafen liegt in ca. 8 km Entfernung. Zur Innenstadt Stuttgarts mit ICE Bahnhof besteht ebenfalls eine sehr gute Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.







Mit Optimismus und Innovationsfreude geht Stuttgart ins neue Jahrtausend. Die baden-württembergische Landeshauptstadt gehört zu den bedeutendsten Wirtschaftsräumen weltweit. Ihre Leistung in den Bereichen Automobilbau und Elektrotechnik ist international seit langem anerkannt. Aber auch zahlreiche neuere Wirtschaftszweige stoßen hier auf fruchtbaren Boden. So locken seit Beginn der neunziger Jahre mehrere Musicaltheater, eine Spielbank und ausgewählte Gastronomieeinrichtungen Besucher aus aller Welt in die Schwabenmetropole.

### Handel und Wirtschaft

Die Region Stuttgart erwirtschaftet gut ein Drittel der Wertschöpfung Baden-Württembergs. Internationale Unternehmen wie die DaimlerChrysler AG, Bosch, Siemens Nixdorf, IBM, Hewlett-Packard, Porsche und Kodak sind hier beheimatet. Über 100 Kreditinstitute garantieren den Status der Finanzmetropole Schwabens. Als traditionsreicher Versicherungsstandort kann Stuttgart auf insgesamt 23 Versicherungsunternehmen mit Beitragseinnahmen von insgesamt 14,5 Mrd. DM verweisen. Von der zentralen Lage der Stadt



STAATSOPER



SCHILLER-DENKMAL



NEUE STAATSGALERIE

im Vierländereck Deutschland, Frankreich, Schweiz, Österreich profitieren aber nicht nur die einheimischen Branchen. Jährlich zieht die Messe Stuttgart über 13.500 Aussteller und rund 1,6 Mio. Besucher aus aller Welt an. Damit hat sie sich einen Platz unter den sieben stärksten Messen Deutschlands gesichert.

### Infrastruktur

Wie auf einer Drehscheibe führen Luftverkehrswege, Autobahnen und Schienen von der Region Stuttgart direkt in die übrigen europäischen Wirtschaftszentren – ideal für die schnelle Erreichbarkeit von Kunden und die Logistik des Vertriebs von Produkten. Die hervorragende geographische Lage und die ausgezeichnete Infrastruktur haben insbesondere den Flughafen Stuttgart zu einem guten Ausgangspunkt für bequemes und zuverlässiges Reisen gemacht. Trotz seines beständigen Wachstums hat er es dennoch geschafft, übersichtlich und absolut benutzerfreundlich zu bleiben. Derzeit nutzen über 7,2 Mio. Fluggäste pro Jahr die Flugverbindungen zu über 115 Zielen in 35 Ländern.

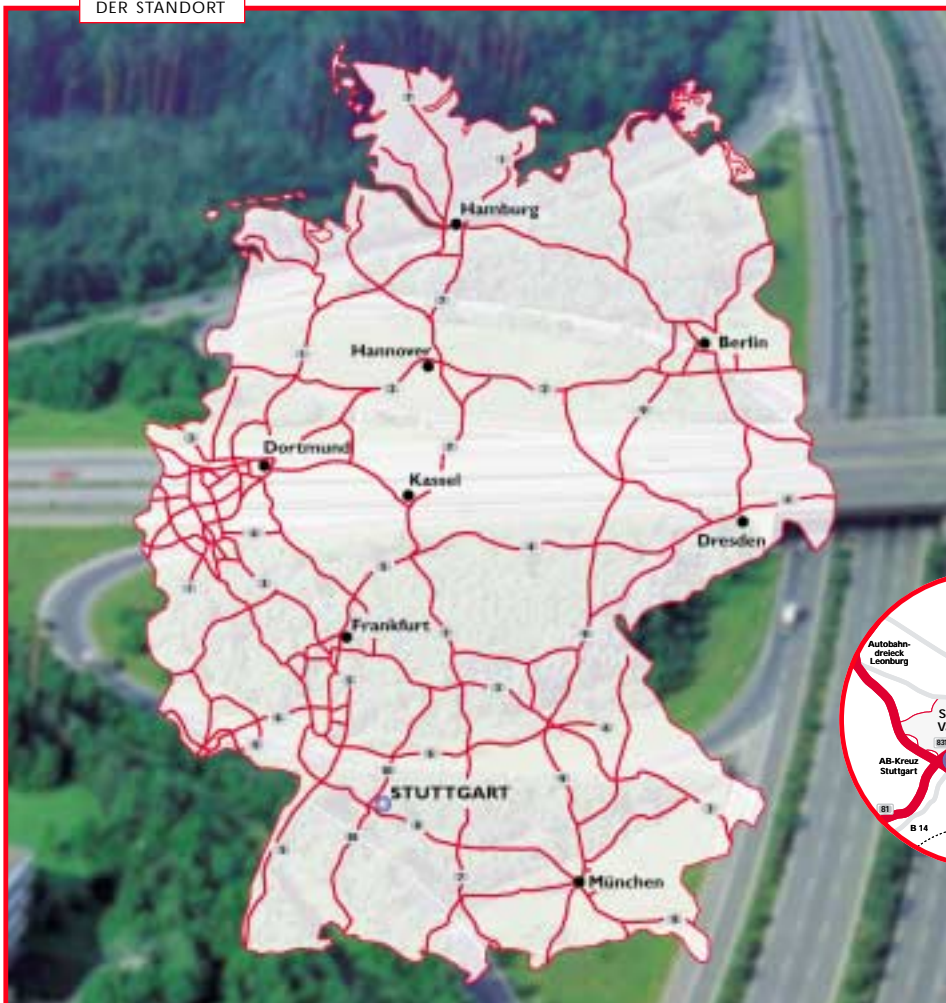
### Bildung und Wissenschaft

In der Region Stuttgart bilden Forschung und technologische Entwicklung wichtige Standortfaktoren. Wissenschaft und Wirtschaft sind in den vergangenen Jahren konsequent aufeinander zugegangen und haben neue Formen der Kooperation gefunden. Kern der Stuttgarter Bildungslandschaft sind zwei Universitäten und mehrere Fachhochschulen. Daneben fungieren zahlreiche außeruniversitäre Forschungseinrichtungen (darunter Fraunhofer- und Max-Planck-Institute genauso wie die Deutsche Forschungsanstalt für Luft und Raumfahrt) als wichtige Impulsgeber für das Wirtschafts-, Geistes- und Kulturleben der gesamten Region.

### Kunst und Kultur

Als ehemalige Residenzstadt der Grafen von Württemberg besitzt Stuttgart zahlreiche Kulturdenkmäler der Renaissancezeit. Ein besonders sehenswertes Glanzstück darunter ist das Alte Schloss, in dem sich heute das Württembergische Landesmuseum befindet. Auch die gepflegten Parkanlagen des Schlosses sind einen Besuch wert. Neben weiteren Museen, der Alten Staatsgalerie und dem Neuen Schloss – heute Repräsentationshaus der Landesregierung – befindet sich hier auch die Wilhelma, der berühmte Stuttgarter Zoo. Um 1842 von König Wilhelm I. erbaut, hat die Anlage mit ihrer Kombination aus zoologischem und botanischem Garten und der orientalischen Architektur auch heute nichts von ihrem Zauber verloren.

DER STANDORT



## DER MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN IN STUTTGART



BLICK AUF DAS NEUE SCHLOSS

Die Region Stuttgart zählt zu den stärksten Wirtschaftszentren Europas. Die rund 130.000 Unternehmen der Region erwirtschaften ein jährliches Wertschöpfungspotenzial von mehr als 139 Mrd. DM. Ein besonderes Plus verzeichnet die Region aber vor allem durch ihre außergewöhnlich vernetzte Wirtschaftsstruktur und die hervorragende Kooperation zwischen den verschiedenen ansässigen Wirtschaftsbereichen. Neben den traditionellen Schlüsselbranchen wie dem Fahrzeugbau, dem Maschinenbau und der Elektrotechnik, mit neuen innovativen Wachstumsbereichen wie der Multimedia- und Softwarebranche, den integrierten Umwelttechnologien oder der Biotechnologie werden hier neue zukunftsweisende Verfahren und Dienstleistungen entwickelt.

Die Wirtschaftskraft des Standortes Stuttgart schlägt sich in einem außerordentlich gefestigten Büromarkt nieder. Mit einer Leerstandsquote von deutlich unter 2% zählt Stuttgart im bundesweiten Vergleich der großen Bürostandorte nach München zu der Stadt mit der geringsten Angebotsreserve.

Der Stuttgarter Markt hat auf die Entwicklungen der letzten zwei Jahre reagiert und durch verstärkte Bautätigkeit ungesunde Flächenengpässe verhindert.

471.000 m<sup>2</sup> Flächen sind im Bau, 60% dieser Flächen jedoch bereits vorvermietet oder durch den Eigentümer belegt. Das verfügbare Büroflächenangebot reicht bei gleich bleibender Vermietungsleistung lediglich für ein Jahr. Auch für das Jahr 2001 sind keine Anzeichen erkennbar, die auf einen Rückgang des hohen Nachfrageniveaus hindeuten. Stuttgart liegt somit im Trend der hervorragenden Vermietungsumsätze.

Dieser hohe Umsatz beruht auf einem breitem Fundament. Die Stadt profitiert einerseits von der Dynamik neuer Wachstumsbranchen, andererseits von der Stabilität traditioneller Standbeine. Die Branche der Informations- und Kommunikationstechnologien macht rund ein Drittel der gesamten Vermietungsleistung aus, bedeutende Anteile an der Gesamtnachfrage haben außerdem Beratungsgesellschaften und Verwaltungen von Industrie- und Bauunternehmen.

Großflächen im Bürobereich stehen gegenwärtig in der Innenstadt von Stuttgart nur sehr begrenzt zur Verfügung. Der in Planung befindliche Bürostandort Stuttgart 21 wird frühestens im Jahre 2003 realisiert werden, wobei sich das Preisniveau für diese Flächen bei über 30 DM pro m<sup>2</sup> bewegen dürfte. Insoweit kommen für großflächige Büroanmietungen im Preissegment um 20 DM pro m<sup>2</sup> nur die bereits bekannten Gewerbe- und Technologiestandorte in den infrastrukturell gut erschlossenen Stadtgebieten von z. B. Vaihingen, Möhringen und Filderstadt in Betracht.

Der periphere Standort Vaihingen/Möhringen liegt dabei auf der Beliebtheitsskala der Mieter ganz vorn. In diesem Stadtteil werden 29% des gesamten Vermietungsumsatzes erzielt, der durchschnittliche Mietpreis pro m<sup>2</sup> liegt bei etwa 19,00 DM, der Höchstpreis beträgt 25,00 DM.

Von dem geplanten Ausbau des Stuttgarter Flughafens sowie der planungsrechtlich genehmigten Erweiterung des Messestandortes werden weitere positive Impulse für die Ansiedlung von großflächigen Hightech- und Dienstleistungsunternehmen in dem Preissegment von 20 DM pro m<sup>2</sup> Bürofläche erwartet.

NEUES SCHLOSS



SCHLOSS ROSENSTEIN







DAS OBJEKT LUFTAUFNAHME

### Planung

Die IBM Deutschland plante Anfang der sechziger Jahre zur Verbesserung der betrieblichen Organisation die verschiedenen, voneinander getrennten Abteilungen der Verwaltung in Böblingen und Sindelfingen an einem Ort zu einer Hauptverwaltung mit etwa 1.700 Beschäftigten zusammenzufassen. Da ein den Anforderungen der IBM entsprechendes Gebäude am Büromarkt nicht zu finden war, entschied sich der Konzern für die Neuerrichtung eines eigenen Komplexes auf einem am westlichen Ortsrand des Stuttgarter Stadtteils Vaihingen unmittelbar am Autobahnkreuz gelegenen Grundstück. Ausschlaggebend für diese Standortentscheidung waren die außerordentlich günstige überörtliche Verkehrsanbindung für den Individualverkehr, die unmittelbare Nähe zum Flughafen sowie die gute Verkehrsanbindung zum Stuttgarter Hauptbahnhof. Für das Unternehmen wurde zudem eigens eine Bushaltestelle direkt vor dem Objekt eingerichtet.

Die Planung des Projektes wurde von dem international renommierten Architekten Prof. Egon Eiermann realisiert. Der Baubeginn erfolgte im August 1968, im März 1972 bezogen die ersten Abteilungen die neuen Gebäude.

### Revitalisierung 1988–1992

Egon Eiermann, der für seine architektonischen Konzepte zur Errichtung von modernen Verwaltungsbauten in transparenter Stahlbauweise bekannt ist, hatte zur Gewährleistung des Brandschutzes in bestimmten Bereichen der Gebäude nach dem seinerzeit gültigen Stand der Technik auf mineralische Dämmstoffe, die nach den heutigen Vorschriften und Normen nicht mehr Verwendung finden, zurückgegriffen.

Mit der von IBM Mitte der achtziger Jahre beschlossenen Neukonzeptionierung der Infrastruktur der Gebäude wurden gleichzeitig die zur Sicherung des Brandschutzes verwendeten mineralischen Baustoffe – insbesondere Asbest – entsorgt. Die Entsorgungsmaßnahmen wurden auf Grundlage eines detaillierten Gutachtens geplant und nach Abstimmung mit den zuständigen örtlichen Behörden durchgeführt. Der Abschluss der Entsorgungsmaßnahmen wurde entsprechend dokumentiert. Die Gebäude wurden hierfür, mit Ausnahme der Fassade, weitgehend auf die Rohbaukonstruktion zurückgeführt.

Die Durchführung aller Maßnahmen wurde 1988 begonnen und 1992 abgeschlossen. Die Aufwendungen

hierfür sind mit 90 Mio. DM vergleichbar mit den Aufwendungen für einen Büroneubau. Ausgeschlossen von diesen Maßnahmen war der 1984 in Stahlbetonbauweise errichtete Pavillon 4, der in seiner baulichen Ausführung dem zum Zeitpunkt der Fertigstellung gültigen Stand der Technik entsprach.

### Heutiger Stand

Die Hauptverwaltung der IBM Deutschland GmbH besteht heute aus vier frei stehenden, vier- bzw. fünfgeschossigen Bürogebäuden sowie einer zweigeschossigen Cafeteria. Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände weitere Nebengebäude, wie eine Werkstatt und ein Pförtnerhaus, sowie nach bereits erfolgter Erweiterung nunmehr ca. 2.100 Stellplätze.

Der Haupteingang ist an der Pascalstraße gelegen, die Gebäudeanlagen werden hauptsächlich über das Gebäude 2 erschlossen. Die vier Bürogebäude sind durch mehrgeschossige Verbindungsgänge miteinander verbunden. Während sich die Büroeinheiten überwiegend in den Erd- und Obergeschossen befinden, sind die Technikräume vor allem in den Untergeschossen untergebracht.

Die Gebäude wurden durchweg in Stahlbetonskelettbauweise errichtet und mit einer massiven Flach-

unterbrochen von raumhohen Glaskonstruktionen, durch die Tageslicht ins Innere flutet, lassen dennoch viel Helligkeit in die Büros; im inneren Bereich erfolgt eine Unterstützung durch künstliche Beleuchtung.

Die Gebäude zeichnen sich durch eine solide bauseitige Ausstattung von beeindruckender Qualität, vielseitige Serviceeinrichtungen und ein flexibles Raumsystem mit freien Nutzungs- und Aufteilungsmöglichkeiten aus. Alles ist funktional und minimalistisch, ohne unterkühlt zu wirken.

Der Beseitigung akustischer Störfaktoren wurde große Aufmerksamkeit gewidmet. Eine Reihe von Maßnahmen hat dazu beigetragen, z. B. besonders konstruierte Schallschutzdecken, neuartige Schallschluckstellwände und hochflorige Teppichböden. Die großen, lichtdurchdrungenen Räume der Cafeteria sind der gesellschaftliche Mittelpunkt des Pavillonkomplexes. Sie bietet mit ihrer Rundumverglasung einen offenen Blick in die Natur. 850 Mitarbeiter finden gleichzeitig im Speiseraum Platz, darüber hinaus gibt es in der etwas ruhiger und nobler wirkenden Lobby eine Kaffeebar als Platz der Begegnungen mit 140 bequemen Sesseln und attraktiv arrangierten Zonen.



DAS OBJEKT PLANUNGSVORSTUFEN

dachkonstruktion versehen. Die Obergeschosse sind mit vorgelagerten, umlaufenden Stegen ausgestattet, die eine einfache Reinigung der Fassade ermöglichen und gleichzeitig als Sonnenschutz dienen.

Die Beheizung erfolgt mit Erd-Ferngas über eine zentrale Kesselanlage. Die Gebäude sind überwiegend vollklimatisiert. Ein Computer steuert die Klimaanlage und die Stromabnahme. Unterstützt wird das System durch außen liegende, zentral gesteuerte Jalousietten, die bei Sturm durch eine Windwarnanlage hochgezogen werden. Große Fensterflächen,

Modellaufnahmen von Planungsvorstufen. Jede Variante wurde im Maßstab 1 : 200 geplant und sorgfältig auf Wirtschaftlichkeit, d. h. nach dem Verhältnis von Arbeitsfläche, Verkehrs-, Außenwand-, Überbauungsflächen usw., überprüft. Der Pavillontyp wurde schließlich in gemeinsamer Entscheidung mit den Büroorganisationsfachleuten der IBM als der wirtschaftlich günstigste zur Realisierung bestimmt.

TREPPENAUFANG PAVILLON IV



OBJEKTDATEN AUF EINEN BLICK

IBM-HAUPTVERWALTUNG, Stuttgart	
Objekt	vier frei stehende Bürogebäude und eine Cafeteria
Fertigstellung	1972/1984
Komplette Revitalisierung	1992
Grundstück	ca. 195.000 m <sup>2</sup>
Mietfläche	ca. 45.900 m <sup>2</sup>
Stellplätze	ca. 2.100
Nettomiettertrag p.a.	12,5 Mio. DM
Kaufpreis	170 Mio. DM

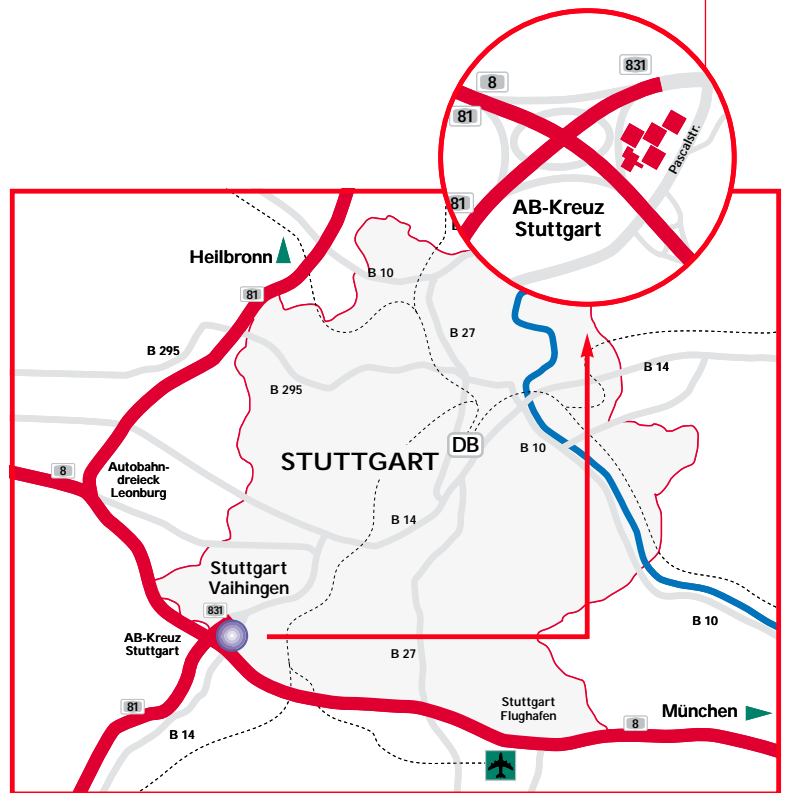
### Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

Im Rahmen der Umstrukturierungsmaßnahmen beabsichtigt die IBM, die dezentralen Niederlassungen abzubauen und zentral an dem Standort Stuttgart-Vaihingen zusammenzufassen. Gegenwärtig sind dort ca. 2.000 Mitarbeiter beschäftigt, im Zuge der derzeit durchgeführten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sollen weitere 1.500 Mitarbeiter an diesem Standort beschäftigt werden. Insgesamt investiert die IBM über 60,0 Mio. DM in die Anpassung und Ausstattung der Gebäude sowie die Modernisierung der Infrastruktur.

Mit den Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde bereits im vergangenen Jahr begonnen, mit dem Abschluß der Arbeiten, die pavillonweise erfolgen, wird bis Mitte 2002 gerechnet. Die Grundzüge der Maßnahmen sind zwischen Fondsgesellschaft und Mieter IBM vertraglich vereinbart, soweit sinnvoll und nicht wertmindernd sind dem Mieter Abweichungen erlaubt.

Die durch die Umstrukturierung benötigten zusätzlichen Kfz-Stellplätze wurden bereits einschließlich eines Parkleitsystems zur Optimierung des Verkehrsstroms errichtet.

Mit dem Einbau von verglasten Wandelementen werden die Bereiche transparent gestaltet. Alle Wandflächen erhalten einen neuen Anstrich. Eine vollständig neue Möblierungskonzeption sowie die Erneuerung der gesamten Bodenbeläge sind wesentliche Bestandteile der Modernisierungsmaßnahmen. Die Automatenstationen in den Einzelgeschossen werden aufgelöst oder verkleinert neu installiert. Die Stirnsei-



ten der Eckbüros werden mit Verdunkelungsanlagen bzw. Blendschutz ausgerüstet. Eine neue Brandmeldezentrale wird aufgebaut. Alle Gebäude erhalten eine komplett neue Datenverkabelung.

Der neue Geschäftsleitungsbereich zieht um in einen anderen Pavillon. Durch das unkonventionelle Vorgehen und den Einsatz hochwertiger Materialien werden dort nahezu alle flexiblen Trennwände entfernt, da für diese Ebene ein Großraumbereich vorgesehen ist. Die Lüftungs- und Klimatechnik wird an die neue Raumsituation angepasst.

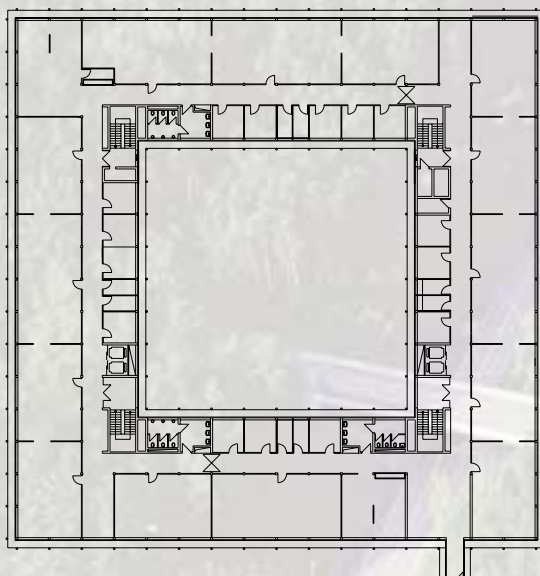
Im 1. Obergeschoss eines der Pavillons wird das neue Berufsausbildungszentrum für IBM-Mitarbeiter errichtet. Hier werden die bestehenden Trennwände an die vom Nutzer benötigten Raumstrukturen angepasst. Zusätzlich zu dem bestehenden Trennwandsystem werden flexible Trennwände zwischen einzelnen Unterrichtsräumen vorgesehen. Alle Schulungsräume erhalten innen liegende Verdunkelungen. Die Klimaanlage muss in diesem Bereich aufgerüstet und die Induktionsgeräte im Brüstungsbereich der Fenster müssen den Anforderungen angepasst werden, um somit jegliche Ansprüche an eine moderne Technik zu erfüllen.

BLICK AUF PAVILLON IV






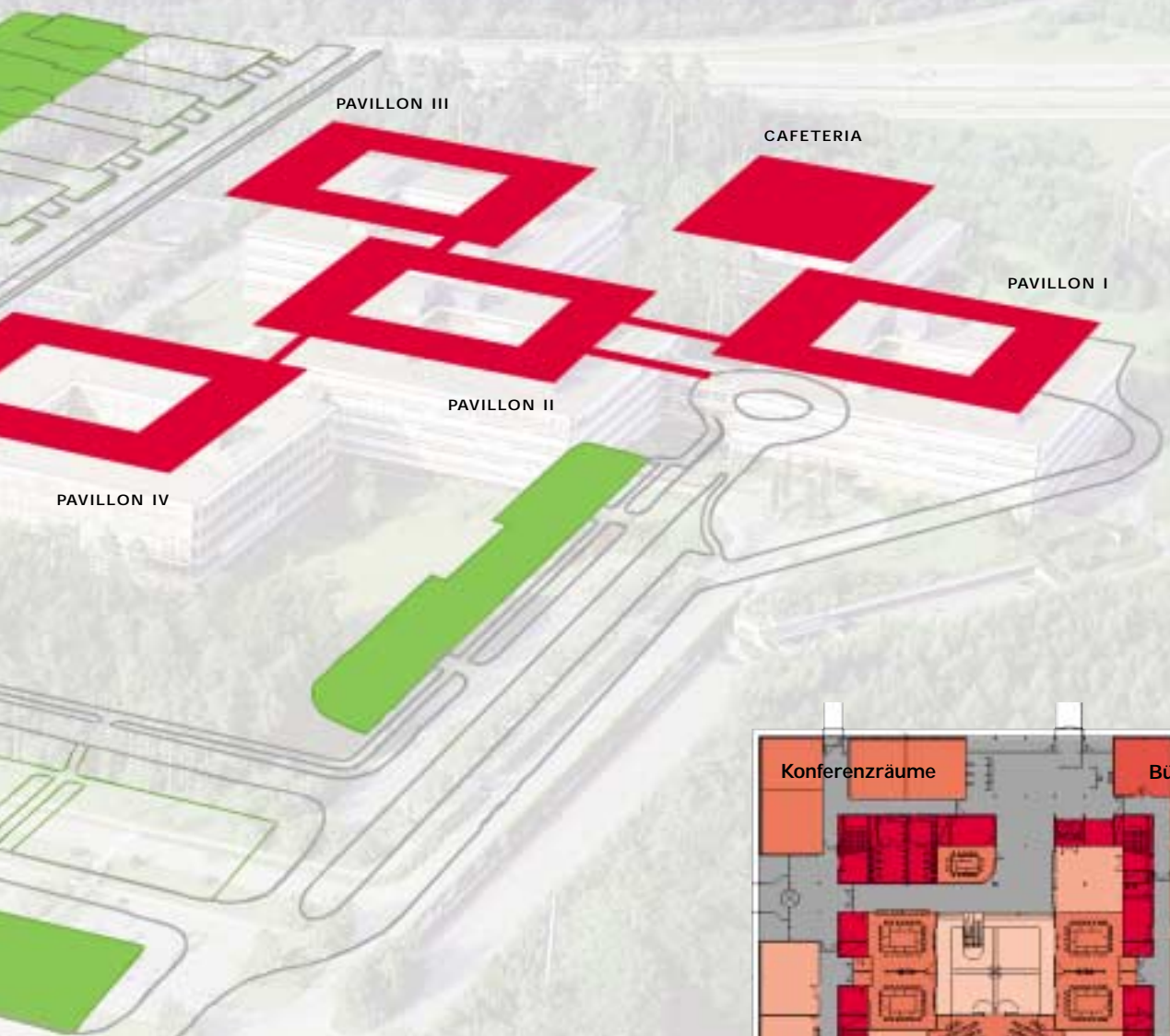
## IBM-HAUPTVERWALTUNG GRUNDRISSE

Die IBM-Hauptverwaltung besteht aus vier frei stehenden Bürogebäuden und einer Cafeteria. Das Gebäudeensemble liegt in einer weitläufigen, teilweise bewaldeten Parkanlage. Die viergeschossigen Gebäude-  
teile 1 und 3, das fünfgeschossige Gebäudeteil 2 sowie die zweigeschossige Cafeteria wurden 1972 fertig gestellt und 1988 bis 1992 umfassend modernisiert. Der fünfgeschossige Gebäudeteil 4 ist 1984 errichtet worden.



REGELGESCHOSS

-  PFÖRTNER/HAUPTINGANG PASCALSTRASSE
-  VORHANDENE PARKPLÄTZE
-  PARKPLATZERWEITERUNG (PARKDECKS)



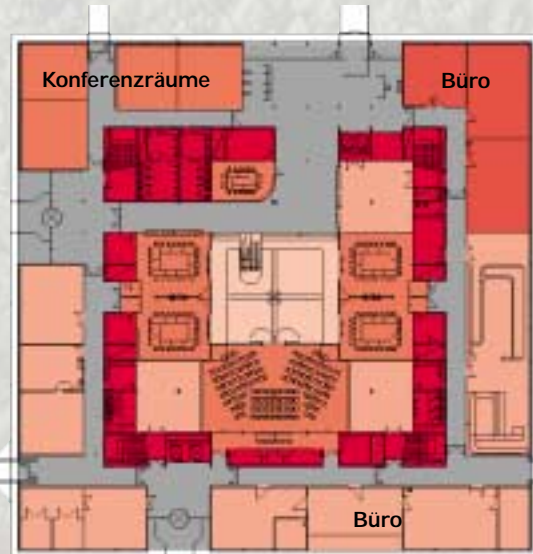
PAVILLON III

CAFETERIA

PAVILLON I

PAVILLON II

PAVILLON IV

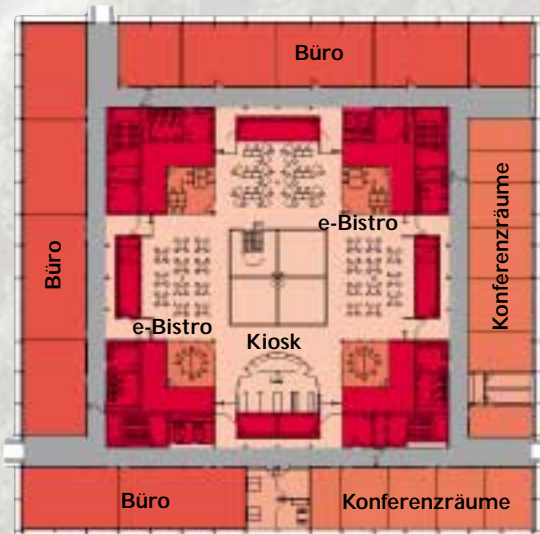


Konferenzräume

Büro

Büro

KONFERENZ-CENTER PAVILLON II/EG



Büro

Büro

e-Bistro

e-Bistro

Kiosk

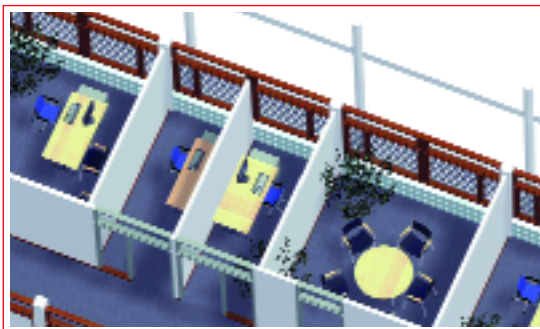
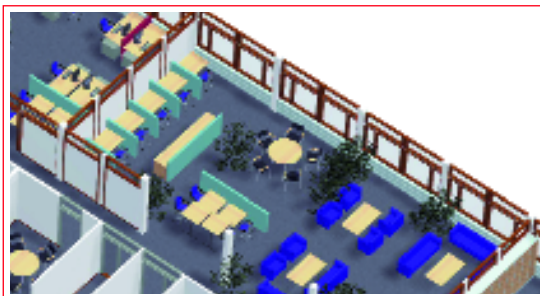
Konferenzräume

Büro

Konferenzräume

MARKTPLATZ PAVILLON III/I. OG

Im Basement des Hauptpavillons ist der neue funktionale Mittelpunkt des gesamten Gebäudeensembles angesiedelt. Dort sind Besprechungs- und Konferenzräume unterschiedlicher Größe sowie ein Internet-Café und eine Marktstation einschließlich der erforderlichen Infrastrukturbereiche vorgesehen. Elegante Treppen verbinden die einzelnen Ebenen miteinander. Das Dach wird zum Innenhof geöffnet und über eine Glasdach-Konstruktion belichtet. Als Brandschutzmaßnahme ist der Einbau einer Sprinkleranlage vorgesehen. Die Böden erhalten Oberflächen in Stein und Holz, Wandflächen schaffen teilweise aus verglasten Elementen zum Marktplatz hin eine angenehme Transparenz. Zur Optimierung der Akustik sollen geschlitzte Holzverkleidungen angebracht



werden. Zusammen mit dem Bestand ergibt dies eine gelungene Mischung aus Alt und Neu, die den Raumkörper mit Leben erfüllt. Die Lüftungs-, Klima- und Elektrotechnik wird in diesem Bereich ebenfalls komplett erneuert.

In der Cafeteria ist eine Spitzenkühlung eingebaut worden. Die Neugestaltung der Cafeteria ist Konsequenz des neuen Verpflegungskonzeptes des Mieters IBM. Während bisher das Essen in der Küche zubereitet und im Obergeschoss lediglich ausgeteilt wurde, soll nun dem Gast die Möglichkeit geboten werden der Essenszubereitung selbst beizuwohnen. Frei angeordnete Thekenformen im Bereich der Essensausgabe sollen den Gast zum flanieren und zur optischen Auswahl einladen, das Menü kann in Eigenregie aus einer Vielfalt von Möglichkeiten zusammengestellt werden. Die Betreuung des neugestalteten Betriebsrestaurants soll über die Firma Eurest Deutschland GmbH erfolgen.

### Baureserve/Denkmalschutz

Der Bebauungsplan des Grundstücks beinhaltet die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Baukörpers mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Diese Baureserve stünde bei Bedarf für eine erweiterte Nutzung des Grundstücks im Rahmen einer Optimierung der Mietsituation zur Verfügung. Besonders vorteilhaft wirkt sich dabei aus, dass diese Baureserve erschlossen werden könnte, ohne den laufenden Bürobetrieb des Mieters IBM zu stören, zumal auch eine von den übrigen Gebäuden getrennte Nutzung möglich wäre. Gegenwärtig ist eine Verwertung der Baureserve durch die Fondsgesellschaft jedoch nicht geplant.

Zur Zeit wird von Seiten der zuständigen Denkmalschutzbehörden geprüft, ob zumindest das Ensemble der Pavillons bzw. der darin verkörperte „Master-Plan“ des Architekten Eiermann schutzwürdig ist. Dies könnte dazu führen, dass sich die Baureserve noch vergrößert, wodurch sich eine optimalere Grundstücksausnutzung ergäbe. Andererseits brächte ein solcher Denkmalschutz ggf. aber auch mit sich, dass z. B. ein bestimmtes Bauvolumen vorgegeben wäre oder auch ein Abriss der bestehenden Gebäude nur unter Vorbehalt – wenn überhaupt – möglich wäre.



PAVILLON II EG



PAVILLON II I. OG





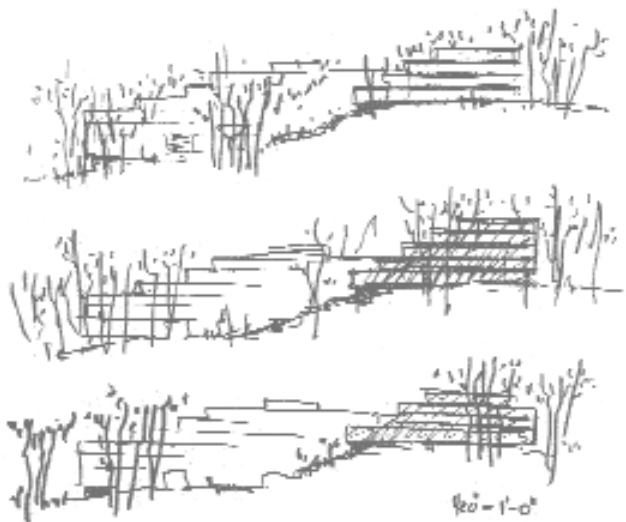
## EGON EIERMANN – MIT PRÄGNANZ UND SACHLICHKEIT



DEUTSCHE BOTSCHAFT WASHINGTON



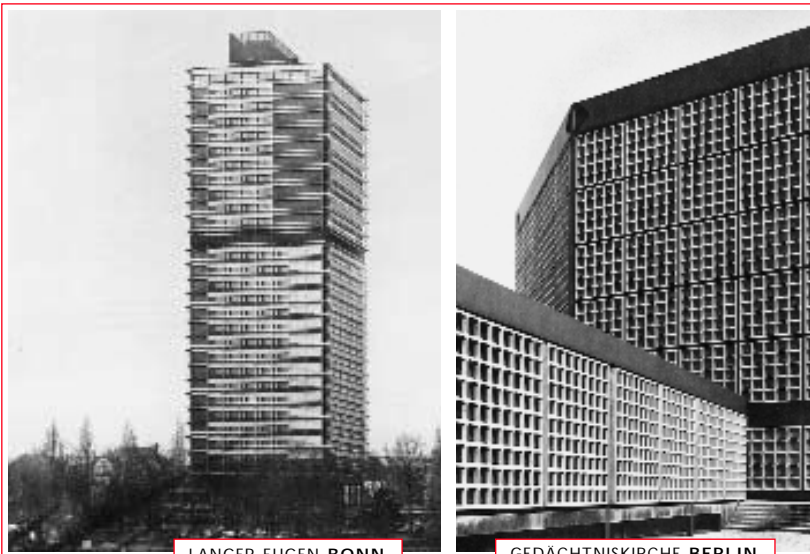
PAVILLON/WELTAUSSTELLUNG BRÜSSEL



Egon Eiermann (\*1904 Neuendorf, † 1970 Baden-Baden) gehört zu den einflussreichsten Architekten der Nachkriegszeit.

Seit 1947 als Professor in Karlsruhe tätig, prägte er eine ganze Generation von Kollegen. In den fünfziger Jahren erlangten seine in Skelettbauweise ausgeführten Industriebauten Vorbildcharakter.

Ein frühes Beispiel dafür ist die Taschentuchweberei in Blumberg. Die klar gefügte Fabrikanlage brachte dem jungen Architekten gleich den renommierten Hugo-Häring-Preis ein. Ein Jahr zuvor hatte er die berühmtesten Köpfe des Neuen Bauens, Walter Gropius und Ludwig Mies van der Rohe, kennen gelernt und war beeindruckt. Schon drei Jahre später schrieb er dann selbst Architekturgeschichte. Für die Brüsseler Weltausstellung 1958 konnte er in Zusammenarbeit mit Sep Ruf eine Pavillongruppe aus acht eleganten, transparenten Glaswürfeln realisieren. Dadurch wurde er international bekannt und konnte größere Projekte in Angriff nehmen. Eines davon war die Konzeption des 300 Meter langen, sechsstöckigen Versandhauses für die Firma Neckermann in Frankfurt. Parallel zu diesem Projekt gewann Eiermann den Wettbewerb für die Neugestaltung der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche in Berlin (1959–63). Seinen Plänen gemäß wurde die historische Kirchenruine von einem erhöhten achteckigen Hauptbau und einem achteckigen, schlanken Turm eingerahmt.



LANGER EUGEN BONN

GEDÄCHTNISKIRCHE BERLIN

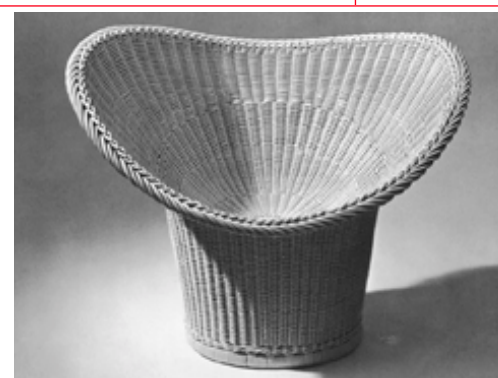
Um die erfolgreiche Integration vorhandener Bausubstanz ging es auch bei der Konzeption der deutschen Botschaft in Washington. In Zusammenarbeit mit E. Brandl entwarf Eiermann eine terrassenförmige Anlage für 140 Angestellte, die der Geländeform großzügig Rechnung trägt. Charakteristisch für seinen Baustil sind die filigranen Strukturen aus horizontalen Blenden und vertikalen Tragstangen, die eine Art zweite Hülle um das Gebäude bilden. Sie finden sich auch am Abgeordneten-Hochhaus des Bundestages („Langer Eugen“) in Bonn, das 1965–69 entstand. In der Planungsphase dieses Projekts erhielt Eiermann für seine Verdienste um die Architektur den Ehrendoktor der Technischen Universität Berlin.

Markante Verwaltungsbauten seiner letzten Schaffensperiode sind die Büropavillons für IBM in Stuttgart (1967–72), sowie die auf trichterartigen Betonpfeilern erhobenen Hochhaustürme der Firma Olivetti in Frankfurt. Sie konnten erst zwei Jahre nach seinem Tod fertig gestellt werden und bilden heute ein eindrucksvolles Detail der Skyline von „Mainhattan“.

Mit derselben Leidenschaft mit der er seine Bauten entwarf, widmete Eiermann sich von Anfang an auch der Gestaltung von Möbeln. Bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges entstanden seine Möbelentwürfe im Zusammenhang mit bestimmten Bauaufgaben, vor allem in Verbindung mit Wohnbauten in und um Berlin. Erst die Nachkriegszeit eröffnete ihm

die Möglichkeit, auch Serienmöbel zu entwickeln. Zwischen 1949 und 1954 entstanden jene Modelle, die heute zu den wegweisenden Leistungen der fünfziger Jahre zählen. Sie sicherten Egon Eiermann seinen Platz unter den Klassikern des modernen Möbeldesigns: der Korbsessel, der dreibeinige Formsperrholzstuhl und der Klappstuhl SE 18, der bis heute ununterbrochen produziert wird.

Eiermanns konsequent aus den Erfordernissen der Ergonomie und den Eigenschaften des Materials entwickelten Modellen ist es maßgeblich zu verdanken, dass Deutschland in den fünfziger Jahren rasch wieder Anschluss an die internationale Designentwicklung gefunden hat.





New York, Mai 1997. Deep Blue, ein von IBM konstruierter Spezialcomputer, spielt gegen den Weltmeister Gary Kasparov Schach und gewinnt. Eine weltweite Diskussion entbrennt: Lässt sich menschliche Intelligenz durch einen Computer vollständig ersetzen?

Den Wissenschaftlern von IBM kam es auf etwas ganz anderes an: Die Nutzenanwendung des Supercomputers hatte für viele verschiedene Zweige der Gesellschaft außerordentliche Bedeutung. Mit seiner Hilfe lassen sich z. B. Wetterberichte exakter vorhersagen, Finanzdaten besser verwalten oder auch wirksamere Anti-drogenprogramme entwickeln.

Seit über hundert Jahren arbeitet IBM an Zukunftsprogrammen dieser Art. Der Gründer von IBM träumte nicht nur von der Zukunft, er plante sie. Mit der Erfindung der Lochkartenrechenmaschine legte er den ersten Grundstein für die Entwicklung moderner Computertechnologien.

Ende des 19. Jahrhunderts erlebten die USA einen großen Ansturm von Immigranten. Um die Bevölkerungsströme statistisch zu erfassen, reichten die bewährten Methoden nicht aus. Kurzerhand rief man in New York einen Wettbewerb ins Leben, der Abhilfe schaffen sollte. Hermann Hollerith, der Gründer von IBM, gewann ihn. Seine Rechenmaschine stanzt die Daten nach einem bestimmten System in vorgefertigte Lochkarten und verkürzte so den Erfassungsvorgang drastisch. Die Maschinen waren schnell erfolgreich,

und Hollerith ließ am 15. Juni 1911 die Firma IBM (= International Business Machines Corporation) ins New Yorker Handelsregister eintragen.

IBM entstand aus dem Antrieb, das Problem der statistischen Datenerfassung in New York zu vereinfachen. Durch die Entwicklung der Vorläufer der heutigen Computer konnte das Unternehmen Problemlösungen mit großer gesellschaftlicher Relevanz anbieten. Noch heute sind für IBM Entwicklung und Vertrieb von Computertechnologien in erster Linie Möglichkeiten, die Gesellschaft so zu gestalten, dass alle Menschen so gut wie möglich leben und arbeiten können.

Mit dieser Maxime wurde das Unternehmen in den siebziger Jahren zum Marktführer im Bereich Software- und Serviceindustrie. Erfindungen wie die erste Floppy Disk und die Computersprache FORTRAN gehen auf IBM zurück. Es verwundert nicht, dass IBM auch heute noch weltweit Rekordhalter bei Patentanwendungen ist.

In den Achtzigern brachte es der zunehmende Wettbewerb mit sich, dass IBM Teile des Unternehmens in die Selbstständigkeit entließ. Der Produktzweig Schreibmaschinen und Drucker beispielsweise verwandelte sich auf diesem Wege in die bekannte Lexmark Inc.

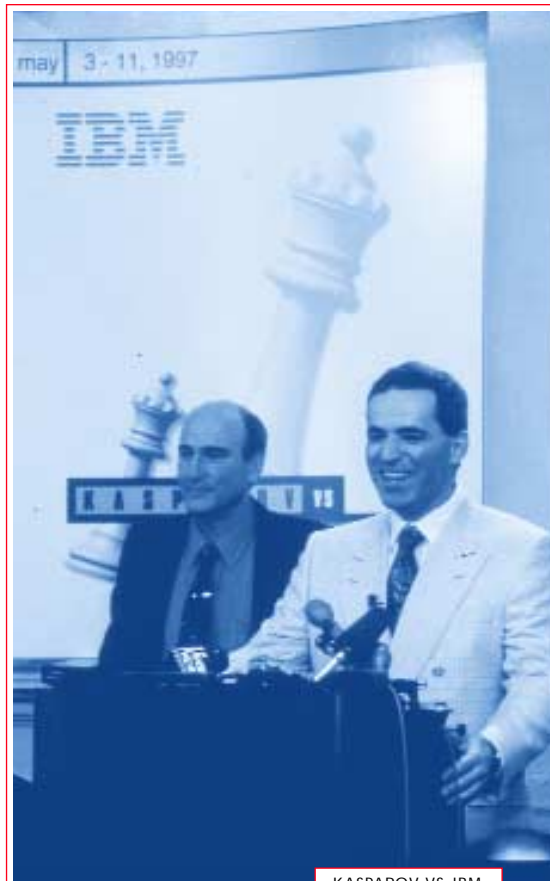
Heute setzt das Unternehmen verstärkt auf Network-Computing und erwirtschaftete als Global Player z. B. 2000 einen Gesamtumsatz von 88,4 Mrd. US-\$ und einen Nettogewinn von über 8,1 Mrd. US-\$.

Allein in Deutschland sind über 23.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für IBM tätig. Die Angebotspalette reicht von Vertrieb und Entwicklung von Hard- und Software über Dienstleistungen und komplexe Anwendungslösungen bis hin zu Outsourcing-Projekten. Weltweit werden über 40.000 Produkte unter Anwendung fortschrittlichster Technologien gefertigt. An Innovationskraft ist das Unternehmen dabei kaum zu überbieten.

Zentraler Sitz der IBM-Hauptverwaltung in Deutschland ist Stuttgart. Der Standort versteht sich auch als Plattform für Begegnungen unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen aus Kunst, Wirtschaft und Politik. Das noch junge IBM-Forum spielt hierbei eine zentrale Rolle: Experten sämtlicher Fachrichtungen ermöglichen vor Ort einen branchenübergreifenden Gedankenaustausch auf höchster Ebene. Konkrete Anwendung finden die Ergebnisse z. B. im Handicap-Center des Forums, das Menschen mit Behinderungen die Eingliederung in die Gesellschaft erleichtern soll. Als integriertes Marketing-Center-Konzept vereint das Forum so das gesamte Know-how, das IBM über Jahre hinweg zum führenden Anbieter von Informationstechnologie und Anwendungslösungen gemacht hat.



e-business



KASPAROV VS IBM

### Mietvertrag

Die IBM Deutschland GmbH hat im Zusammenhang mit dem Erwerb der Objekte durch die Fondsgesellschaft einen Mietvertrag abgeschlossen. Der Mietgegenstand entspricht dem Kaufgegenstand, wobei sich die Bürofläche von insgesamt 45.913 m<sup>2</sup> (definiert als die Summe aller Arbeitsflächen und aller horizontalen Verkehrswege, Flure und Erschließungsflächen außerhalb der Kernflächen einschließlich der Innenwanddicken) wie folgt auf die einzelnen Gebäude aufteilt:

Pavillon I	7.912 m <sup>2</sup>
Pavillon II	12.993 m <sup>2</sup>
Pavillon III	8.706 m <sup>2</sup>
Pavillon IV	12.721 m <sup>2</sup>
Cafeteria	3.581 m <sup>2</sup>



Die Anzahl der Stellplätze von bisher ca. 1.600 wurde im Rahmen der von dem Mieter durchzuführenden Erweiterungsmaßnahmen bereits auf ca. 2.100, zum Teil überdacht, erhöht.

Das Mietverhältnis begann mit dem 01.01.2000 und ist zunächst auf zehn Jahre fest abgeschlossen, wobei dem Mieter das Recht zur zweimaligen Verlängerung des Vertrages um jeweils fünf Jahre zu unveränderten Konditionen eingeräumt wurde. Dieses Optionsrecht ist bis zum Ende des siebten Mietjahres bzw. des zwölften Mietjahres durch schriftliche Mitteilung an den Vermieter auszuüben. Der Mieter ist zudem berechtigt, die Option auch nur für einzelne Gebäude einschließlich anteiliger Parkplätze und Freiflächen wahrzunehmen. Soweit der Mieter sein Optionsrecht hinsichtlich der Cafeteria nicht ausübt, hat er der Gesellschaft gleichwohl im Verhältnis der von ihm noch angemieteten Flächen zur Gesamtläche des Kaufgegenstandes (ohne Cafeteria) die durch den Betrieb der Cafeteria anfallenden Mietkosten anteilig zu erstatten. Will der Mieter sein Optionsrecht nicht wahrnehmen und auch die ansonsten eintretende automatische Verlängerung des Mietvertrages um jeweils fünf Jahre vermeiden, muss er das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Jahren zum jeweiligen Mietende schriftlich kündigen.

Der monatliche Nettokaltmietzins beträgt anfänglich 1.041.667 DM und wurde auf der Basis eines Mietansatzes von ca. 19,80 DM/m<sup>2</sup> Bürofläche und ca. 63,00 DM/Stellplatz ermittelt. Zusätzlich zur Nettokaltmiete sind Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Nebenkosten sowie die auf Miete und Nebenkosten anfallende Umsatzsteuer zu entrichten. Jeweils nach Ablauf von zwei Jahren erhöht oder ermäßigt sich die monatliche Nettokaltmiete entsprechend der bis dahin eingetretenen Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte Deutschlands. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung des Mieters IBM wurde auf eine Mietsicherheit verzichtet.

Der Mieter IBM Deutschland GmbH trägt sämtliche ihm oder der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Eigentum am Mietobjekt und/oder dem bestimmungsgemäßen Gebrauch von Grundstück und

MEETING POINT PAVILLON IV



Gebäuden einschließlich Nebengebäuden/Parkdecks entstehenden oder neu anfallenden Betriebs- und Nebenkosten, also auch über etwaige in der Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung hinausgehende Kosten, die Kosten der von dem Vermieter beauftragten Hausverwaltung jedoch begrenzt auf pauschal 0,3% p. a. der Jahresnettomiete. Soweit möglich, sind sämtliche Versorgungs- und Wartungsverträge direkt von dem Mieter mit den entsprechenden Anbietern abzuschließen und abzurechnen.

Der Gesellschaft als Vermieterin obliegt während der Mietdauer lediglich die Instandhaltung und Instandsetzung der Dächer der Mietobjekte; darunter wird die Erhaltung der Dachsubstanz verstanden. Sämtliche weiteren Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten trägt hingegen der Mieter. Diese Verpflichtung erstreckt sich über die Instandhaltung und Instandsetzung der tragenden Gebäudeteile, also der Außenmauern, der tragenden Wände und des Fundaments hinaus insbesondere auch auf die Instandhaltung und Instandsetzung aller Einrichtungen und Anlagen sowohl außerhalb als auch im Inneren der Mieträume, wie z. B. der Heizung und Warmwasserbereitung, Lüftung einschließlich Klimatisierung und elektrotechnischer Anlagen, Aufzüge, Sprinkleranlagen, Rauchabzüge, Feuermelder, Antennenanlagen, Sonnenschutzvorrichtungen sowie Fenster, Türen und Tore.

Der Mieter wird, nachdem es aufgrund von Verbesserungsvorschlägen insbesondere aus dem Kreis der Mitarbeiter zu einigen Änderungen und zeitlichen Verzögerungen gekommen war, bis spätestens 30.06.2002 umfangreiche Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen durchführen, die in ihren wesentlichen Grundzügen in einer dem Mietvertrag als Anlage beigefügten Baubeschreibung niedergelegt sind (vgl. hierzu die Erläuterung auf Seiten 19 ff. des Emissionsprospektes). Die Gesellschaft läßt diese von

dem Mieter bereits im Jahr 2000 begonnenen Baumaßnahmen durch eine Baubetreuungsfirma überwachen.

Hinsichtlich der auf dem Mietgrundstück vorhandenen Baureserve für die Errichtung eines weiteren Büropavillons mit rund 10.235 m<sup>2</sup> BGF (vgl. Seite 22 des Emissionsprospektes) ist die Gesellschaft berechtigt, die betroffene Fläche zu gegebener Zeit aus dem Mietvertrag herauszulösen und anderweitig zu verwerten, ohne dass dies zu einer Änderung der sonstigen Bestimmungen des Mietvertrages, insbesondere hinsichtlich des Mietzinses führt. Soweit für einen etwaigen Neubau erforderliche Kfz-Stellplätze nicht auf der Baureserve selbst geschaffen werden können, kann der Vermieter unter Beachtung der jeweiligen Interessenlagen, dann allerdings gegen entsprechende Reduzierung des Mietzinses, die Herauslösung entsprechender Stellplätze aus der Mietvereinbarung verlangen.

Bei einer etwaigen Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Räume in einem gereinigten und sauberen Zustand einschließlich einer etwaigen Erneuerung verschlissener textiler Bodenbeläge zurückzugeben. Soweit Mietflächen vor Ablauf von 15 Jahren Mietzeit zurückgegeben werden, sind diese mieterseitig zu renovieren. Nach Einigung der Parteien kann an die Stelle der Bodenbelagerneuerung bzw. der Durchführung von Schönheitsreparaturen auch die Zahlung einer entsprechenden Abstandssumme erfolgen.

Die Fondsgesellschaft hat sich in dem Mietvertrag gegenüber dem Mieter im Übrigen verpflichtet, während der Laufzeit des Mietvertrages auf dem gesamten Mietgrundstück keine Raum- oder Reklameflächen an andere Unternehmen der Branche des Mieters ohne dessen schriftliche Zustimmung zu vermieten oder ihnen zur Nutzung zu überlassen. Übt der Mieter jedoch lediglich eine Teilloption aus, findet diese Regelung nur Anwendung auf die von dem Mieter vollständig angemieteten Gebäude und jene Gebäude, in denen der Mieter mehr als 50% der Fläche gemietet hat. Darüber hinaus kann der Mieter seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt nur dann vor, wenn der Mieter nachweist, dass ihm bei der vom Vermieter gewünschten anderweitigen Vermietung ein Schaden entstehen würde.

### Kaufvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit notariellem Kaufvertrag vom 29.12.1999 von der IBM Deutschland Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, das 194.814 m<sup>2</sup> große und im Grundbuch von Stuttgart-Vaihingen, Blatt 5439, verzeichnete Grundstück, Flurstück Nr. 5944/1, gelegen in der Pascalstraße 100, 100/5, 100/6, 100/7 und 100/8 erworben. Der Kaufpreis in Höhe von 170 Mio. DM wurde fristgerecht am 30.12.1999 gezahlt, ein Umsatzsteuerausweis erfolgte nicht. Der Übergang von Nutzen und Lasten des Grundstücks erfolgte am 31.12.1999. Die Eintragung der Gesellschaft als neue Eigentümerin im Grundbuch erfolgte am 31.03.2000. Von der Gesellschaft wurden die üblichen Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) übernommen. Die Verkäuferin hat in dem Kaufvertrag versichert, dass der Kaufgegenstand nicht von Hausbock und/oder Schwamm befallen ist und verdeckte Mängel nicht bekannt sind.



Die Verkäuferin hat in den Jahren 1988 bis 1992 mit erheblichem Kostenaufwand umfangreiche Asbestsanierungsmaßnahmen an den Gebäuden durchführen lassen, wobei die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen mit den zuständigen Behörden (z. B. Gesundheitsamt) abgestimmt wurden. Die in diesem Zusammenhang erstellten Gutachten weisen darauf hin, dass im Bereich der Stützen der Gebäude gekapselter Asbest vorhanden ist, der nach heute gültigen Bestimmungen jedoch weder gesundheitlich bedenklich sei noch beseitigt zu werden bräuchte. Im Bereich der Versorgungsschächte konnte anlässlich der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen mangels Zugänglichkeit keine Überprüfung dahingehend vorgenommen werden, ob dort Asbest verwandt wurde. Nach den Bauplänen ist dies jedoch nicht der Fall. Die Verkäuferin hat sich verpflichtet, während der Laufzeit des zwischen der Fondsgesellschaft und der Verkäuferin abgeschlossenen Mietverhältnisses etwaige Kosten behördlicherseits geforderter oder aufgrund arbeitsschutzrechtlicher Bestimmungen erforderlich werdender Asbestsanierungs-/beseitigungsmaßnahmen zu übernehmen. Dies gilt auch, sollten diese Maßnahmen innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren nach Beendigung des Mietverhältnisses mit der Verkäuferin, insbesondere im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen an dem Kaufgegenstand, erforderlich werden. Soweit der Fondsgesellschaft infolge des Asbestes oder der Asbestbeseitigungsmaßnahmen Schäden entstehen sollten, z. B. wegen Mietminderung/Mietausfall, wären diese ebenfalls von der Verkäuferin zu erstatten.

Im Jahr 1996 hatte die Verkäuferin darüber hinaus einen Untersuchungsbericht über eine etwaige Belastung des Grundstücks mit Altlasten erstellen lassen. Dabei ergaben sich verschiedene Verdachtsflächen und darauf aufbauend gutachterliche Empfehlungen. Die Verkäuferin hat sich verpflichtet, die danach erforderlichen Maßnahmen, soweit dies heute möglich ist, auf ihre Kosten durchzuführen, und haftet darüber hinaus für sämtliche Kosten einer behördlicherseits rechtskräftig oder vorläufig vollziehbar geforderten oder aufgrund der Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Grundstück erforderlich werdenden Beseitigung oder Entsorgung dieser etwaigen Altlasten und stellt die Gesellschaft insoweit von allen



EINGANGSHALLE HAUPTINGANG

Schäden (z. B. Mietminderung, Mietausfall), die dieser infolge der Altlasten und ihrer Beseitigung entstehen, frei. Auch diese Verpflichtung erstreckt sich auf Maßnahmen, die bis zwei Jahre nach Beendigung des zwischen der Fondsgesellschaft und der IBM Deutschland GmbH abgeschlossenen Mietvertrages erforderlich wären. Im Übrigen versicherte die Verkäuferin, dass darüber hinaus keine Altlasten bestehen.

Über die vorerwähnten Verpflichtungen der Verkäuferin hinaus erfolgte der Erwerb des Grundstücks durch die Fondsgesellschaft unter Ausschluss der Gewährleistung, d. h., die Verkäuferin übernimmt insbesondere wegen der Größe, Güte oder Beschaffenheit und des Bauzustandes, der Verwertbarkeit für die Zwecke der Fondsgesellschaft und wegen etwaiger Mängel des Grundstücks und des Gebäudes keine Gewährleistung. Aufgrund des Umstands, dass nach dem zwischen der Fondsgesellschaft und der Verkäu-

ferin abgeschlossenen langfristigen Mietvertrag die Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen weitestgehend der Verkäuferin als Mieterin des Grundstücks obliegen, tritt dieser Gewährleistungsausschluss jedoch in den Hintergrund.



Für die Gesellschaft ist ein Gesamtaufwand in Höhe von DM 217 Mio. vorgesehen, der mit DM 97 Mio. Eigenkapital und DM 120 Mio. Fremdkapital finanziert wird. Die Finanz- und Investitionsrechnung stellt sich wie folgt dar, wobei die Investitionsphase überwiegend bereits im Jahr 2000 abgeschlossen wurde. Lediglich die für das noch im Jahr 2001 einzuwerbende Eigenkapital anfallenden Kapitalvermittlungsgebühren, die Haftungsvergütung der Komplementärin sowie z. T. die Baubetreuungskosten werden erst im Jahr 2001 anfallen.

### **Kaufpreis (1)**

Der Kaufpreis für das Objekt betrug DM 170 Mio. Ein Umsatzsteuerausweis erfolgt nicht.

### **Nebenkosten des Erwerbs (2)**

Der Aufwand für Grunderwerbsteuer (3,5%) sowie Notar- und Gerichtskosten belief sich auf ca. DM 6,1 Mio. Desweiteren sind in dieser Position die Kosten für das Wertgutachten (TDM 100) sowie Makler (DM 2,0 Mio.) enthalten. Die Gesellschaft hat, soweit möglich, auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet und ist daher hinsichtlich der in Rechnung gestellten Umsatzsteuer zum Vorsteuerabzug berechtigt.

### **Baubetreuung (3)**

Zur Überwachung und Qualitätssicherung der vom Mieter IBM durchzuführenden Umbaumaßnahmen hat die Fondsgesellschaft mit dem Initiator einen Baubetreuungsvertrag abgeschlossen, dessen Kosten von DM 0,9 Mio. hier berücksichtigt sind.

### **Objektaufbereitung (4)**

Für die Objektidentifikation, Objektprüfung, Objektaufbereitung und Begleitung der Kaufverhandlungen erhielt der Initiator, die HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH, eine einmalige Gebühr in Höhe von insgesamt 5,75% des Nettokaufpreises zzgl. USt.

### **Kapitalvermittlungsgebühr/ Platzierungsgarantie (5)**

Für die Vermittlung des Eigenkapitals der Gesellschaft erhält der Initiator eine Gebühr in Höhe von 5% des gezeichneten Eigenkapitals der Gesellschaft sowie die von den Anlegern zu zahlenden Emissionskosten. Die Gebühr für die Übernahme der Platzie-

rungsgarantie des Eigenkapitals betrug 2%. Für die Vermittlung der Fremdfinanzierung erhielt der Initiator eine Gebühr in Höhe von 2% des vermittelten Fremdkapitalbetrages.

### **Haftungsvergütung Komplementärin (6)**

Für die Übernahme des Haftungsrisikos in der Gründungsphase erhält die persönlich haftende Gesellschafterin (phG) eine Vergütung von pauschal DM 1,0 Mio.

### **Disagio/Finanzierungskosten/Sonstiges (7)**

Die Finanzierung des Objektes erfolgt unter Ausnutzung eines 10%igen Disagios. Darüber hinaus werden hier weitere Finanzierungskosten (Bearbeitungsgebühren, Bereitstellungszinsen, Sonstiges) in Höhe von rund DM 1,1 Mio. sowie als weitere Kosten der Kapitalbeschaffung die Kosten der Erstellung des Emissionsprospektes sowie des Prospektprüfungsberichtes in Höhe von ca. TDM 400 berücksichtigt.

### **Liquiditätsreserve (8)**

Zur Vorsorge für unvorhersehbare Ereignisse wird eine Liquiditätsreserve in Höhe von DM 4,4 Mio. vorgehalten.

### **Investitionsvolumen (9)**

Das Investitionsvolumen beträgt DM 217 Mio. Die Gebühren für den Initiator bestehen aus den Positionen 3 bis 7 sowie den Emissionskosten.

### **Eigenkapital (10)**

Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt DM 97 Mio. Zudem werden 5% Emissionskosten erhoben. Die vollständige Platzierung bis zum 31.12.2001 wird vom Initiator garantiert, im Jahr 2000 wurde bereits ein Eigenkapitalvolumen von DM 62,75 Mio platziert.

### **Fremdkapital (11)**

Die Gesellschaft hat Fremdmittel mit einer Zinsbindung bis zum 30.12.2009 in Höhe von insgesamt DM 120 Mio. bei einer Nettoauszahlung von 90% aufgenommen. Die Finanzierung erfolgt durch ein Konsortium, bestehend aus der DG-Bank AG, der DG-Hypothekenbank AG und der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG. Zur Finanzierungsstruktur siehe auch Seite 34 dieses Prospektes.

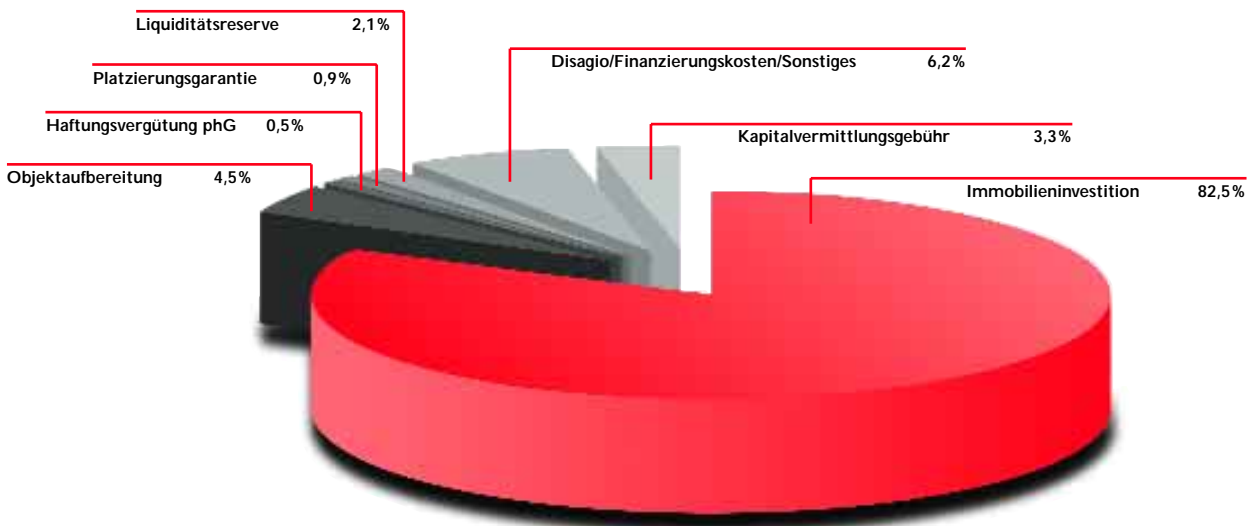
### Investitionsplan (in DM)

Kaufpreis (1)	170.000.000		
Nebenkosten (2)	8.200.000		
Baubetreuung (3)	900.000	179.100.000	82,5%
Objektaufbereitung (4)		9.775.000	4,5%
Haftungsvergütung phG (6)		1.000.000	0,5%
EK/FK-Vermittlung (5)*		7.250.000	3,3%
Platzierungsgarantie (5)		1.940.000	0,9%
Disagio/Finanzierungskosten (7)		13.500.000	6,2%
Liquiditätsreserve (8)		4.435.000	2,1%
Investitionsvolumen (9)		217.000.000	100,0%

### Finanzierung (in DM)

Eigenkapital (10)*	97.000.000	44,7%
Fremdkapital (11)	120.000.000	55,3%
Gesamt	217.000.000	100,0%

\* jeweils zzgl. der vom Anleger zu zahlenden Emissionskosten



Nachfolgend wird auf der Grundlage des bereits abgeschlossenen ersten Bewirtschaftungsjahres 2000 eine prognostizierte Ergebnisentwicklung für einen Zeitraum von 21 Jahren bis 2021 dargestellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Mieter IBM für die Dauer des Prognosezeitraumes in dem Objekt verbleibt. In diesem Zusammenhang wird auf die Sensitivitätsanalyse auf Seite 40/41 sowie das Kapitel „Risiken der Beteiligung“ ab Seite 42 des Prospektes hingewiesen.

### Mieterträge (1)\*

Die Erträge aus der Vermietung des Objektes belaufen sich auf anfänglich DM 12,5 Mio. p.a. und werden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen alle zwei Jahre in Höhe der Veränderungen des Lebenshaltungskostenindex angepasst. Für die Jahre 2000 und 2001 wird eine durchschnittliche Inflationsrate von 2,0% p.a., für die Folgejahre von durchschnittlich 2,5% p.a. zugrunde gelegt.

### Zinserträge (2)

Zinserträge entstehen der Gesellschaft durch die langfristige Anlage der Liquiditätsreserve. Es wird ein Zinssatz von durchschnittlich 4,5% p.a. angenommen. Durch die Anlage des jeweiligen Liquiditätsbestandes zu Beginn des Jahres sowie der laufenden Einnahmenüberschüsse während eines Geschäftsjahres und durch die zeitversetzte Ausschüttung der Erträge an die Gesellschafter jeweils im Juli des Folgejahres entstehen kurzfristige Zinserträge, die mit durchschnittlich 3,0% p.a. berechnet werden.

### Objekt- und Fondsverwaltung (3)

Für die Verwaltung des Objektes wird eine Gebühr in Höhe von 0,8% p.a. des Nettomietwertes zzgl. USt. berücksichtigt, wovon 0,3% durch den Mieter zu tragen sind. Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die HIH Hamburgische Fondsmanagement GmbH pauschal 2% p.a. vom Umsatz (Nettomietwert ohne Nebenkosten zzgl. Zinseinnahmen) zzgl. USt. Zu den Kosten der Fondsverwaltung zählen alle Kosten des Rechnungswesens, der Vorbereitung der Prüfung der Jahresabschlüsse und der Geschäftsberichte sowie der Vorbereitung und Organisation der Gesellschafterversammlungen und Ausschüttungen.

### Instandhaltung (4)

Der Mietvertrag sieht eine außerordentlich umfangreiche Übernahme der Instandhaltungsaufwendungen und der Nebenkosten durch die IBM vor. Letztlich hat die Fondsgesellschaft lediglich für die Instandhaltung der Dächer wirtschaftlich Sorge zu tragen. Dafür werden bis 2004 jährlich 1%, für die darauffolgenden fünf Jahre 3% und anschließend 7% des Jahresnettomietwertes berücksichtigt. Weiter wird angenommen, dass diese Kosten tatsächlich jährlich anfallen werden. Zinserträge, die sich aus der Ansammlung für die Instandhaltung nicht verbrauchter Beträge ergeben, sind in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten/Sonstiges (5)

Die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten sowie sonstige Kosten (Wirtschaftsprüfung, Geschäftsberichte, Gesellschafterversammlungen etc.) werden pauschal mit 1% der Jahresnettomietwertes erfaßt.

### Zinsaufwendungen/Finanzierung (6)

Das langfristige Fremdkapital beträgt insgesamt DM 120,0 Mio. 50% des Fremdkapitals valutieren in Schweizer Franken. Eine Übersicht der Finanzierungsbedingungen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	1. Tranche	2. Tranche
<b>Währung</b>	DM	SFR
<b>Betrag (in DM)</b>	60,0 Mio.	60,0 Mio.
<b>Laufzeit</b>	30.12.2009	30.12.2009
<b>Zinssatz nom.</b>	4,8 %	3,6 %
<b>Auszahlung</b>	90 %	90 %
<b>Tilgung</b>	2,0 %	Endfällig
<b>Zinssatz eff.</b>	6,6 %	5,0 %
<b>Anschlußfinanzierung eff.</b>	6,7 %	5,7 %

Bei beiden Darlehen wird davon ausgegangen, dass nach Auslaufen der Zinsfestschreibung eine Verlängerung zu den in der obenstehenden Tabelle aufgeführten Anschlußfinanzierungszinsen erfolgt.

Die Zwischenfinanzierungskosten des Eigenkapitals im Jahr 2000/2001 werden mit durchschnittlich 5,5% berechnet.

\* Die nachfolgenden Punkte (1) bis (11) beziehen sich auf die entsprechenden Positionen in der Tabelle „Wirtschaftlichkeitsprognose“ auf S. 36/37

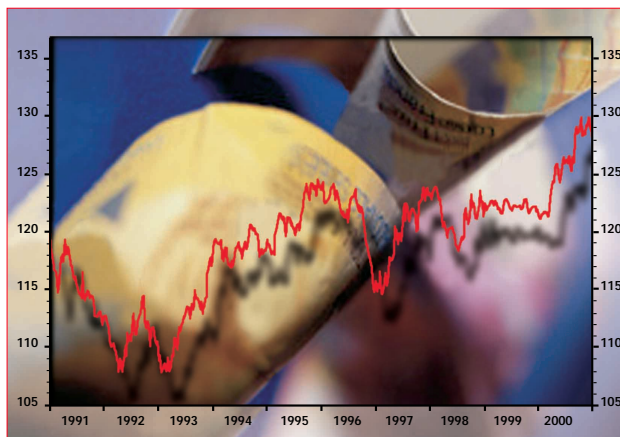
## Finanzierung

Die Fondsgesellschaft hat bei einem aus der DG-Bank AG (Konsortialführerin), der DG-Hypothekenbank AG sowie der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG bestehenden Finanzierungskonsortium das benötigte Fremdkapital in Höhe von insgesamt DM 120 Mio. aufgenommen. Die dingliche Absicherung des Darlehens erfolgte durch die Eintragung einer Grundschuld über DM 125 Mio. im Grundbuch. Je 50% des Fremdkapitals valutieren in DM sowie in SFR.

Durch die Finanzierung in SFR wird das bestehende Zinsgefälle gegenüber einer DM-Finanzierung ausgenutzt. Der bei einem stabilen Wechselkursverhältnis (Euro/SFR) entstehende Liquiditätsvorteil kommt sowohl der für das DM-Darlehen vereinbarten höheren Tilgung (2% p.a. zzgl. ersparter Zinsen ab 2002) als auch dem für Ausschüttungszwecke zur Verfügung stehenden Liquiditätsvolumen der Gesellschaft zugute.

Grundsätzlich birgt eine Finanzierung in einer Fremdwährung sowohl Chancen als auch Risiken, da der für die Zinszahlung und die spätere Rückführung des Darlehens erforderliche DM-Betrag abhängig vom jeweiligen Wechselkurs ist. Ein Anstieg des Wechselkurses (starker SFR) würde bedeuten, dass höhere DM-Beträge als kalkuliert für Zinsen und spätere Rückzahlung aufzubringen wären. Ein Sinken des Wechselkurses (starker Euro) hätte einen entsprechenden gegenteiligen Effekt zur Folge, würde also zu Einsparungen führen.

Bei Valutierung des Darlehens erfolgte die Umrechnung in SFR zu einem Kurs von rund 121,48 DM/100 SFR. In den 10 Jahren vor Kreditaufnahme bewegte sich der Wechselkurs in einer Bandbreite von ca. DM 108 (Februar 1992) bis ca. DM 125 (Dezember 1995). Offenbar im Zusammenhang mit der derzeitigen Schwäche des EURO insbesondere gegenüber den Leitwährungen anderer Industriestaaten (USD, Yen) hat der SFR diese Bandbreite zunächst nach oben verlassen und notiert derzeit bei rd. DM 128, ohne daß dies mit fundamentalen Wirtschaftsdaten zu begründen wäre. Es wird daher davon ausgegangen, daß der SFR mittelfristig wieder in Richtung seiner alten Bandbreite zurückfinden



### Entwicklung des Wechselkurses DM/SFR 1991–2000

wird, so daß für die Fondskalkulation von einem langfristigen Wechselkurs von DM 125,--/SFR 100 ausgegangen wird. Eine Veränderung dieses Kursniveaus um +/- 10% bereits ab dem Jahr 2001 würde sich bei ansonsten gleichbleibenden Bedingungen zwischen 2,7% und 5,4% auf den Objekt-Cashflow auswirken und damit – so keine zusätzlichen Entnahmen/Zuführungen zur Ausschüttungsreserve erfolgen – zu einer Veränderung des für die Ausschüttung an die Anleger zur Verfügung stehenden Betrages zwischen 0,2 und 0,4 Prozentpunkten führen. Realistischerweise treten Wechselkursveränderungen allerdings nicht plötzlich, sondern schwankend und über mehrere Jahre verteilt auf, so dass insgesamt eher mit geringeren Auswirkungen zu rechnen ist.

Hinsichtlich der Rückzahlung des in SFR aufgenommenen Kreditvolumens von DM 60 Mio. ist darauf hinzuweisen, dass sich eine Veränderung des Kursniveaus im gleichen prozentualen Verhältnis auf den in DM aufzubringenden Tilgungsbetrag auswirken würde, so dass insoweit entsprechende Mehrbelastungen, aber auch Einsparungsmöglichkeiten eintreten könnten.

Weitere Informationen zu den Chancen als auch Risiken der teilweisen Darlehensaufnahme in Schweizer Franken, insbesondere den Folgen eines langfristigen Wechselkursverhältnisses von z. B. DM 135/SFR 100, können Sie der „Sensitivitätsanalyse“ auf Seite 40 /41 sowie den Ausführungen im Kapitel „Wesentliche Chancen und Risiken“ auf Seite 10 entnehmen.

## WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

Ertragsplanung (in TDM)	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Mieterträge (1)	12.500	13.000	13.000	13.650	13.650	14.333	14.333	15.049
Zinserträge (2)	191	506	499	499	513	519	549	581
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>12.691</b>	<b>13.506</b>	<b>13.499</b>	<b>14.149</b>	<b>14.163</b>	<b>14.852</b>	<b>14.882</b>	<b>15.630</b>
Objekt- und Fondsverwaltung (3)	316	335	335	351	352	369	369	388
Instandhaltung/Mietausfall (4)	125	130	130	137	410	430	430	451
Bewirtschaftung/Sonstiges (5)	125	130	130	137	137	143	143	150
Zinsaufwendungen (6)	5.703	5.103	5.045	4.985	4.921	4.855	4.786	4.713
GF-/phG-/VR-Vergütung (7)	128	143	143	143	143	143	143	143
Tilgung (8)	0	1.200	1.258	1.318	1.381	1.448	1.517	1.590
<b>Ausgaben gesamt</b>	<b>6.397</b>	<b>7.041</b>	<b>7.041</b>	<b>7.071</b>	<b>7.344</b>	<b>7.388</b>	<b>7.388</b>	<b>7.435</b>
Objekt Cashflow	6.294	6.465	6.458	7.078	6.819	7.464	7.494	8.195
Zuführung/Entnahme LR (9)	786	-325	-332	288	29	674	704	1.405
<b>geplante Ausschüttung*</b>	<b>5.508</b>	<b>6.790</b>	<b>6.790</b>	<b>6.790</b>	<b>6.790</b>	<b>6.790</b>	<b>6.790</b>	<b>6.790</b>
In % des Eigenkapitals	7%**	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
<b>Liquiditätsstatus</b>	<b>8.345</b>	<b>8.021</b>	<b>7.690</b>	<b>7.980</b>	<b>8.010</b>	<b>8.684</b>	<b>9.388</b>	<b>10.794</b>
Steuerliche Rechnung	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Cashflow vor Tilgung	6.294	7.665	7.716	8.396	8.200	8.912	9.011	9.785
Abschreibungen (10)	2.779	2.779	2.779	2.779	2.779	2.779	2.779	2.779
Werbungskosten (11)	1.355	0	0	0	0	0	0	0
<b>Steuerliches Ergebnis</b>	<b>2.160</b>	<b>4.886</b>	<b>4.937</b>	<b>5.617</b>	<b>5.421</b>	<b>6.133</b>	<b>6.232</b>	<b>7.006</b>
Emissionskosten (12)	5,00%***							
In % des Eigenkapitals	-2,80%***	5,00%	5,10%	5,80%	5,60%	6,30%	6,40%	7,20%

\*Die Ausschüttungen erfolgen jeweils im Folgejahr für das vorangegangene Bewirtschaftungsjahr \*\*Bezogen auf das durchschnittlich gebundene Eigenkapital

### Anteil der persönlich haftenden Gesellschafter/ Anteil Geschäftsführung/Verwaltungsrat (7)

Die jährliche Vergütung für die von den Gesellschaftern gewählten Verwaltungsratsmitglieder beträgt zusammen 0,5% der jährlichen Ausschüttungsbeträge, mindestens jedoch TDM 25 p. a. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine Risikoprämie von 0,8% p. a., mindestens jedoch TDM 50 p. a., die geschäftsführende Kommanditistin erhält als Vergütung 0,8% p. a. der jährlichen Ausschüttungsbeträge, mindestens jedoch TDM 50 p. a.

### Tilgung (8)

Die in DM valutierende Fremdkapitaltranche (DM 60,0 Mio.) wird, beginnend ab dem 01. 01 2002, mit 2,0% p. a. zzgl. ersparter Zinsen, getilgt. Bei Refinanzierung ist eine Erhöhung der jährlichen Tilgungsleistung der ersten Tranche auf 2,5% p. a. der dann valutierenden Restschuld vorgesehen. Die Tilgung der zweiten Tranche (Schweizer Franken) erfolgt endfällig.

### Zuführung/Entnahme Ausschüttungsreserve (9)

Grundsätzlich wird der Anteil des Liquiditätsüberschusses, der nicht zu Ausschüttungszwecken oder

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
15.049	15.802	15.802	16.592	16.592	17.421	17.421	18.292	18.292	19.207	19.207	20.167	20.167
634	654	626	631	658	657	678	700	717	734	747	761	801
15.683	16.456	16.428	17.223	17.250	18.078	18.099	18.992	19.009	19.941	19.954	20.928	20.968
389	408	408	427	428	449	449	471	472	495	495	519	520
451	1.106	1.106	1.161	1.161	1.219	1.219	1.280	1.280	1.344	1.344	1.412	1.412
150	158	158	166	166	174	174	183	183	192	192	202	202
4.636	6.777	6.695	6.608	6.516	6.417	6.311	6.199	6.078	5.950	5.813	5.667	5.512
143	143	143	143	163	163	163	183	183	204	204	204	204
1.666	1.216	1.297	1.384	1.477	1.576	1.681	1.794	1.914	2.042	2.179	2.325	2.481
7.435	9.808	9.807	9.889	9.911	9.998	9.997	10.110	10.110	10.227	10.227	10.329	10.331
8.248	6.648	6.621	7.334	7.339	8.080	8.102	8.882	8.899	9.714	9.727	10.599	10.637
1.458	-142	-169	544	-421	320	342	152	169	14	27	899	937
6.790	6.790	6.790	6.790	7.760	7.760	7.760	8.730	8.730	9.700	9.700	9.700	9.700
7%	7%	7%	7%	8%	8%	8%	9%	9%	10%	10%	10%	10%
12.250	12.109	11.940	12.483	12.063	12.383	12.724	12.876	13.044	13.058	13.084	13.984	14.923
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
9.914	7.864	7.918	8.718	8.816	9.656	9.783	10.676	10.813	11.756	11.906	12.924	13.118
2.779	2.779	2.779	2.779	2.779	2.779	2.779	2.779	2.779	2.779	2.779	2.779	2.779
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.135	5.085	5.139	5.939	6.037	6.877	7.004	7.897	8.034	8.977	9.127	10.145	10.339
7,40%	5,20%	5,30%	6,10%	6,20%	7,10%	7,20%	8,10%	8,30%	9,30%	9,40%	10,50%	10,70%

al. EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich. \*\*\*Nur bezogen auf die in 2001 beitretenden Gesellschafter

zur Zwischenfinanzierung benötigt wird, der Ausschüttungsreserve zugeführt. Bei Bedarf können aber auch Mittel zur Ausschüttungsglättung aus dieser Position entnommen werden. Die Entwicklung der laufend der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Liquidität ist in der Position „Liquiditätsstatus“ zusammengefasst und beinhaltet die Liquiditäts- und Ausschüttungsreserve jeweils zum Ende des Geschäftsjahres. Der Liquiditätsstatus 2001 beinhaltet bereits die Zuführung des Jahres 2000.

#### Abschreibungen (10)

Die laufenden Abschreibungen betragen 2% p. a. auf

die Gebäude bzw. 3,3% p. a. auf die Stellplatzanlage.

#### Werbungskosten (11)

Es handelt sich hierbei um die noch nicht im Jahr 2000 angefallenen Kosten der Kapitalvermittlung sowie die Haftungsvergütung der Komplementärin.

#### Emissionskosten (12)

Die Emissionskosten, die von den in 2001 der Gesellschaft beitretenden Gesellschaftern zu entrichten sind, werden hier als Sonderwerbungskosten erfasst und reduzieren das steuerliche Ergebnis für das Jahr 2001.

Das vorliegende Beteiligungsangebot stellt ein auf längere Frist angelegtes unternehmerisches Engagement dar. Die Gesellschafterversammlung kann die Auflösung der Gesellschaft mit 2/3 Mehrheit frühestens zum 31.12.2010 beschließen, je nach Vermietungsstand ist jedoch eine längere Haltedauer ebenso wahrscheinlich. Da die Vollplatzierung des Fonds erst im Laufe des Jahres 2001 erwartet wird, empfiehlt sich aus steuerlichen Gründen ohnehin, das Grundstück nicht vor dem 31. 12.2011 zu verkaufen (vgl. „steuerliche Grundlagen“ ab Seite 51). Nachfolgend wird das mögliche Liquidationsergebnis nach 21-jähriger Bewirtschaftungsphase dargestellt. Dabei wird mangels anderer Ansatzpunkte unterstellt, dass alle in der Wirtschaftlichkeitsprognose unterstellten Prämissen auch tatsächlich eintreten. In diesem Zusammenhang wird auf die Alternativbetrachtungen im Kapitel „Sensitivitätsanalyse“ hingewiesen.

Bei der Festsetzung der Verkaufspreise für Immobilien wird die marktübliche Methode angewandt, die zu erzielenden Nettomieteträge mit einem Mietvervielfältiger zu multiplizieren. Im Rahmen des Objektankaufs wurde ein Mietvervielfältiger von 13,6 realisiert. Aufgrund von konjunkturellen, regionalen oder lokalen Entwicklungen sowie weiteren nicht vorhersehbaren, wertbildenden Faktoren kann sich der Mietvervielfältiger unterschiedlich entwickeln.

### **Verkaufspreis (1)**

Die Tabelle zeigt die Entwicklung der Liquidationserlöse bei Mietvervielfältigern von 12,5 bis 14,5 unter Annahme der unterstellten Mietansätze des Jahres 2021.

### **Liquidationskosten (2)**

Für Notar-, Gerichts- und sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit einer etwaigen Liquidation der Gesellschaft auftreten können, werden pauschal DM 0,5 Mio. angesetzt. Soweit sie nicht in Anspruch genommen werden, werden sie zu Ausschüttungszwecken verwendet. Höhere Kosten führen zu einer Reduzierung des Liquidationserlöses.

### **Verkaufsgebühr (3)**

Gemäß Objektaufbereitungsvertrag erhält die H1H Hamburgische Fondsgesellschaft mbH für sämtliche

Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Objektveräußerung eine pauschale Gebühr in Höhe von 1% zzgl. USt. des erzielten Verkaufspreises.

### **Kosten der Revitalisierung (4)**

Bei einer möglichen Liquidation im Jahr 2021 ist davon auszugehen, dass Maßnahmen zur Objektmodernisierung, z. B. aufgrund eines Mieterwechsels, durchzuführen sind. Diese werden in der nebenstehenden Berechnung pauschal mit ca. DM 1.500,- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche geschätzt. Soweit diese Kosten nicht anfallen, werden sie zu Ausschüttungszwecken verwendet. Höhere Kosten führen zu einer Reduzierung des Liquidationserlöses. In diesem Zusammenhang wird auf die Sensitivitätsanalyse ab S. 40/41 sowie die „Risiken der Beteiligung“ ab S. 42 verwiesen.

### **Fremdkapital (5)**

Zum Zeitpunkt der Liquidation beläuft sich unter den oben genannten Prämissen das Fremdkapital auf das ca. 4,5fache der prognostizierten Jahresnettomiete und wird in voller Höhe zurückgeführt.

### **Liquiditätsreserve (6)**

Die Liquiditätsreserve würde sich gemäß der vorliegenden Planungsrechnung von ca. DM 4,4 Mio. auf ca. DM 14,9 Mio. aufbauen und als Kassenbestand an die Anleger ausgeschüttet werden.

### **Liquidationserlös (7)**

Der Liquidationserlös entspricht dem Eigenkapitalbestand nach Veräußerung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft. Der über das ursprüngliche Eigenkapital hinausgehende Betrag könnte nach derzeitiger Rechtslage steuerfrei vereinnahmt werden (Vgl. Seite 44 dieses Prospektes).

### **Anteil phG/Geschäftsführung/ Verwaltungsratsvergütung (8)**

Diese Vergütungspositionen sind im Verkaufsfalle ausschließlich gewinnabhängig gestaltet. Danach erhält die persönlich haftende Gesellschafterin für die Übernahme der persönlichen Haftung 5%, die geschäftsführende Kommanditistin für ihre Tätigkeit 5% und die von den Gesellschaftern gewählten Verwaltungsratsmitglieder insgesamt 1% des Brutto-liquidationserlöses (Liquidationserlös abzüglich Eigenkapital).

<b>Liquidationsprognose für den Fonds</b>					
Verkaufsfaktor	12,5	13,0	13,6	14,0	14,5
Verkaufspreis (1)	252.091.000	262.174.000	274.275.000	282.342.000	292.425.000
./. Liquidationskosten (2)	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
./. Verkaufsgebühr (3)	2.521.000	2.622.000	2.743.000	2.823.000	2.924.000
./. Kosten der Revitalisierung (4)	68.850.000	68.850.000	68.850.000	68.850.000	68.850.000
./. Rückzahlung Fremdkapital (5)	88.997.000	88.997.000	88.997.000	88.997.000	88.997.000
+ Liquiditätsreserve (6)	14.923.000	14.923.000	14.923.000	14.923.000	14.923.000
<b>Liquidationserlös (7)</b>	<b>106.146.000</b>	<b>116.128.000</b>	<b>128.108.000</b>	<b>136.095.000</b>	<b>146.077.000</b>
./. Rückzahlung Eigenkapital	97.000.000	97.000.000	97.000.000	97.000.000	97.000.000
./. Anteil phG/Geschäftsführung (8)	915.000	1.913.000	3.111.000	3.910.000	4.908.000
./. Anteil Verwaltungsrat (8)	91.000	191.000	311.000	391.000	491.000
<b>Netto-Liquidationsgewinn</b>	<b>8.140.000</b>	<b>17.024.000</b>	<b>27.686.000</b>	<b>34.794.000</b>	<b>43.678.000</b>
<b>in % des EK</b>	<b>8,4%</b>	<b>17,6%</b>	<b>28,5%</b>	<b>35,9%</b>	<b>45,0%</b>
<b>für eine Beteiligung von DM 100.000</b>					
Verkaufsfaktor	12,5	13,0	13,6	14,0	14,5
Verkaufspreis (1)	259.890	270.280	282.760	291.070	301.470
./. Liquidationskosten (2)	520	520	520	520	520
./. Verkaufsgebühr (3)	2.600	2.700	2.830	2.910	3.010
./. Kosten der Revitalisierung (4)	70.980	70.980	70.980	70.980	70.980
./. Rückzahlung Fremdkapital (5)	91.750	91.750	91.750	91.750	91.750
+ Liquiditätsreserve (6)	15.380	15.380	15.380	15.380	15.380
<b>Liquidationserlös (7)</b>	<b>109.420</b>	<b>119.710</b>	<b>132.060</b>	<b>140.290</b>	<b>150.590</b>
./. Rückzahlung Eigenkapital	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
./. Anteil phG/Geschäftsführung (8)	940	1.970	3.210	4.030	5.060
./. Anteil Verwaltungsrat (8)	90	200	320	400	510
<b>Netto-Liquidationsgewinn</b>	<b>8.390</b>	<b>17.540</b>	<b>28.530</b>	<b>35.860</b>	<b>45.020</b>
<b>in % des EK</b>	<b>8,4%</b>	<b>17,5%</b>	<b>28,5%</b>	<b>35,9%</b>	<b>45,0%</b>



Mit der vorliegenden Sensitivitätsanalyse soll dem Anleger verdeutlicht werden, welche Auswirkungen die Veränderung wesentlicher Parameter auf die Entwicklung der Kapitalanlage haben kann. Keineswegs kann diese Analyse die Betrachtung der „denkbar ungünstigsten Entwicklung“ enthalten, denn diese würde letztlich immer auf einen Totalverlust für den Anleger hinauslaufen, der zwar verhältnismäßig unwahrscheinlich sein dürfte, aber naturgemäß nie auszuschließen ist.

Als wesentliche Parameter für die Entwicklung der Kapitalanlage sind zu nennen

- Laufzeit des IBM-Mietvertrages und damit Anfall von Umbau- und Modernisierungskosten
- (Anschluß-) Finanzierung

### Szenario I

In dem nachfolgenden Szenario I wird davon ausgegangen, daß IBM bereits zum Ablauf des 15. Mietjahres von seinem Kündigungsrecht Gebrauch macht und im Zuge der Neuvermietung umfangreiche Umbau- und Revitalisierungskosten (einschl. Mietausfall und Kosten der Neuvermietung) in Höhe von insgesamt DM 1.400,-/m<sup>2</sup> anfallen. Daneben wird unterstellt, daß zum Zeitpunkt der angenommenen Liquidation der Gesellschaft 6 Jahre später für nochmalige Revitalisierungsmaßnahmen ein Betrag in Höhe von DM 600,-/m<sup>2</sup> aufzuwenden ist. Die Finanzierung der Umbaumaßnahmen würde z. B. aus einer teilweisen Ansparung des Bewirtschaftungsergebnisses der letzten drei Jahre vor Auszug des Mieters IBM bei entsprechender Herabsetzung der Ausschüttung erfolgen müssen, darüber hinaus wäre zusätzliches Fremdkapital in Höhe von rd. DM 52,6 Mio erforderlich. Sollte eine Neuverschuldung in dieser Höhe nicht möglich sein, wäre vorsorglich ein höherer Betrag zu Lasten von Ausschüttungen oder durch freiwillige Einlagen der Anleger anzusparen. Ein vollständiger Auszug des Mieters IBM bereits nach dem 15. Mietjahr ist durchaus denkbar, wengleich aus heutiger Sicht eine teilweise Flächenreduzierung wahrscheinlicher wäre. Auszuschließen ist ein vollständiger Auszug nach 15 Jahren aber ebensowenig wie ein teilweiser oder vollständiger Auszug nach 10 oder 20 Mietjahren.

### Szenario II

Im Szenario II werden die Refinanzierungszinssätze für die beiden Darlehen nach Auslaufen der ersten Zinsfestschreibung mit 8% gegenüber 6,7% (DM-Darlehen) bzw. 7% gegenüber 5,7% (SFR-Darlehen) angenommen. Diese durchaus realistische Betrachtung würde sich – bei Beibehaltung der planmäßigen Liquiditätsreserve – mit 1,6% – Punkten p. a. auf die prognosti-

- Währungskurs SFR/DM
- Inflationsrate

In den nachfolgenden Szenarien I-IV wird untersucht, wie sich bei isolierter Betrachtung Veränderungen dieser wesentlichen Parameter bei Beibehaltung der sonstigen Annahmen auf Ausschüttung und Liquidationserlös auswirken würden. Der Vollständigkeit halber ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß es neben den in den einzelnen Szenarien unterstellten Abwandlungen noch eine Vielzahl anderer Abweichungen geben kann, die auch kumulativ eintreten können. Insoweit sind stärkere Auswirkungen nicht auszuschließen, denkbar sind jedoch auch Verbesserungen der Ergebnisse.

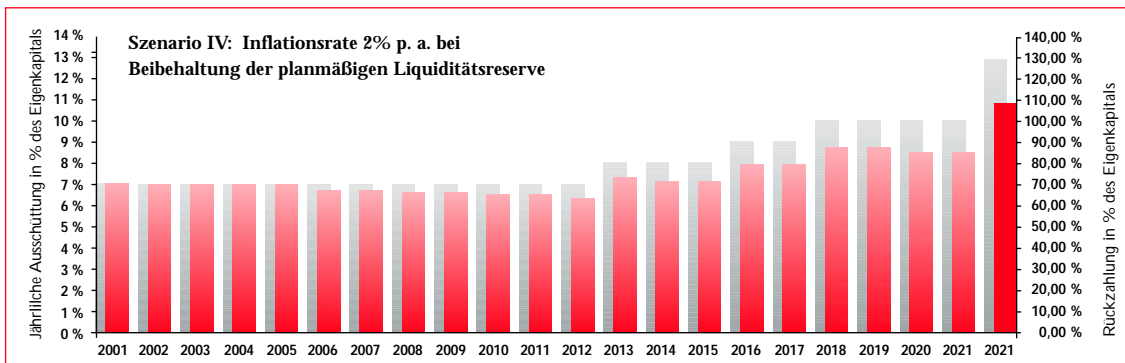
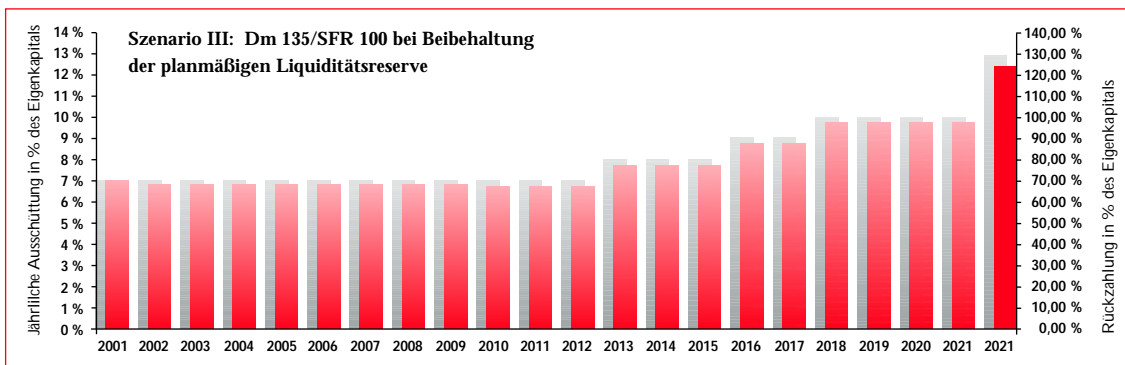
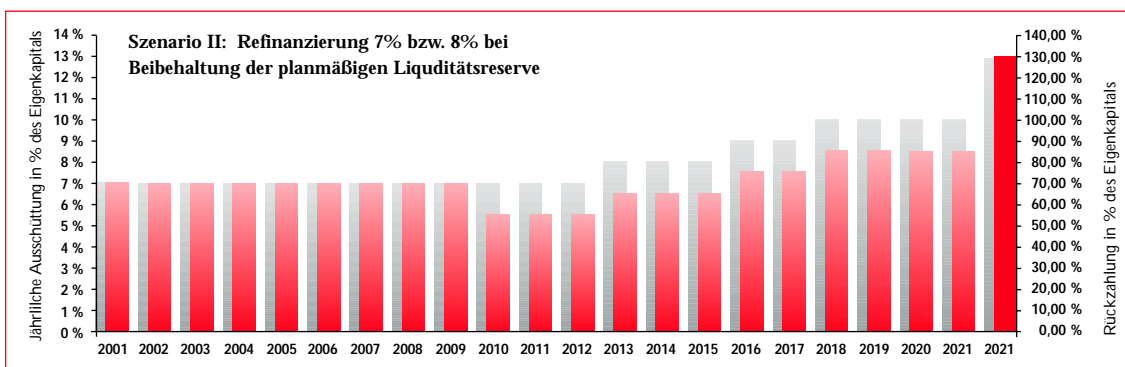
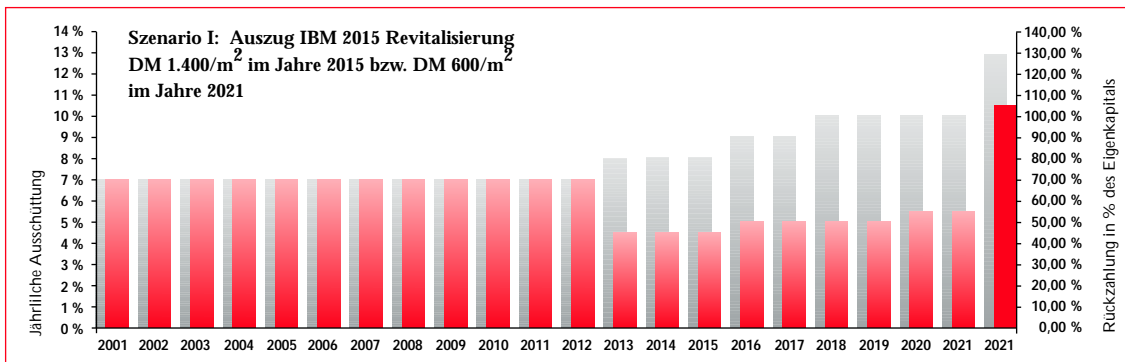
zierte Ausschüttung auswirken. Unberücksichtigt wurde dabei gelassen, daß höhere Zinsen typischerweise mit höheren Inflationsraten einhergehen, so daß daraus ggf. resultierende Mietsteigerungen die höheren Finanzierungskosten z.T. ausgleichen könnten.

### Szenario III

Im Szenario III wird ein langfristiger Wechselkurs von DM 135/SFR 100 gegenüber DM 125/SFR 100 unterstellt, was sich nicht nur auf die laufenden Zinszahlungen, sondern auch auf die endfällige Tilgung des SFR-Darlehens auswirken würde. Wie sich der Wechselkurs langfristig entwickelt, ist letztlich nicht vorher zu sagen, überwiegend wird angenommen, daß der SFR zu seiner üblichen Bandbreite wieder zurückfinden wird, wenn ggf. auch eher im oberen Bereich. Ein Wechselkurs von DM 135 dürfte daher sehr unwahrscheinlich sein.

### Szenario IV

In dem letzten Szenario IV wird davon ausgegangen, daß die Preissteigerungsrate durchschnittlich nicht 2,5% p.a. sondern lediglich 2% p.a. beträgt, was zu erheblich geringeren Mietsteigerungen und damit auch zu einem geringeren Verkaufserlös der Immobilie führen würde. Wengleich eine solche geringe Inflation in den letzten Jahren tatsächlich vorherrschte, dürfte über einen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren eher mit einer durchschnittlichen Inflationsrate über 2,5% p.a. als mit niedrigeren Preissteigerungsraten zu rechnen sein. Dies würde das Ergebnis nominal verbessern, wirtschaftlich stehen Wertsteigerungen aufgrund von Inflation jedoch entsprechende Kaufkraftverluste gegenüber, so daß niedrige Preissteigerungsraten wünschenswerter wären.



■ Verlauf bei veränderten Parametern   
 ■ Verlauf gemäß Wirtschaftlichkeitsprognose (S. 36/37)

Weitere Hinweise zu den Auswirkungen von Abweichungen bei den maßgeblichen Parametern auf die Rentabilität der Beteiligung entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Kapitel „Risiken der Beteiligung“.

### Allgemeine Risiken

Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds ist eine unternehmerisch geprägte Investition, deren besondere Ertragschancen zwangsläufig mit höheren Risiken verbunden sind, als sie beispielsweise bei der Kapitalanlage in festverzinslichen Wertpapieren erstklassiger Emittenten auftreten können. Gesamtwirtschaftliche Risiken, die sich z. B. aus Konjunkturschwankungen, der Entwicklung von Kapitalmarktzinsen und der Inflation ergeben, können sich direkt auf das Investment auswirken und zu ggf. erheblichen Abweichungen von den in diesem Prospekt projektierten Ergebnissen führen. Ebenso können Änderungen in der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis die Werthaltigkeit, die Verfügbarkeit und die Rentabilität auch dieser Vermögensanlage negativ beeinflussen. Neben diesen allgemeinen Risiken birgt die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds weitere, anlagespezifische Gefahren, auf die im Nachfolgenden ausdrücklich hingewiesen werden soll.

### Vermietung/Mietentwicklung

Das Investitionsobjekt ist zunächst bis zum 31.12.2009 an die IBM Deutschland GmbH vermietet, so dass insoweit außerordentlich hohe Einnahmesicherheit besteht, wenngleich auch in Anbetracht der derzeitigen wirtschaftlichen Stellung des Mieters als erfolgreiches Großunternehmen auch hier immer das Risiko besteht, dass ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommen kann oder will. Sollte der Mieter nach Ablauf der Festmietzeit die ihm zustehenden Verlängerungsoptionen ganz oder teilweise nicht wahrnehmen bzw. das Mietverhältnis kündigen, muss davon ausgegangen werden, dass der Fondsgesellschaft erhebliche Kosten im Zusammenhang mit der dann erforderlich werdenden Neuvermietung entstehen werden. Die von der IBM Deutschland GmbH genutzten Flächen sind auf den Nutzungsbedarf des Mieters zugeschnitten und werden überwiegend nicht oder nicht ausreichend den Nutzungsbedürfnissen potenzieller Nachfolgieter entsprechen. Es ist daher mit entsprechenden Umbau- und Modernisierungskosten zu rechnen. Während der Umbauphase wird die Fondsgesellschaft hinsichtlich der betroffenen Flächen keine Mieteinnahmen erzielen können, darüber hinaus werden Kosten z. B. für Makler und so genannte Mieterincentives (z. B.

Umzugsbeihilfen, mietzinsfreie Zeit) anfallen. Auch ist nicht auszuschließen, dass Flächen über einen längeren Zeitraum unvermietet bleiben. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Investitionsobjekt sich nicht in einer typischerweise bevorzugten innerstädtischen, sondern einer – wenn auch attraktiven – städtischen Randlage befindet.

Bei der Ertragsplanung auf den Seiten 36 und 37 wird davon ausgegangen, dass der Mieter IBM die ihm eingeräumten Optionen zur Verlängerung des Mietvertrages zu gleichen Konditionen jeweils um 5 Jahre wahrnimmt und somit ggf. erst nach 20 Jahren Laufzeit das Mietverhältnis beendet. Für diesen Fall sieht die Liquidationsbetrachtung auf Seite 39 vor, dass der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der dann anstehenden Neuvermietung entsprechende Kosten in Höhe von rund DM 1.500,-/m<sup>2</sup> entstehen und sodann das vollständig neu vermietete Objekt veräußert werden kann. Bereits hier besteht das Risiko, dass die vorerwähnten Revitalisierungskosten in Höhe von DM 1.500,-/m<sup>2</sup> überschritten werden. Auch lässt sich die Frage der Finanzierung dieser Aufwendungen aus heutiger Sicht nicht eindeutig beantworten. Soweit eine Veräußerung der Immobilie nicht unmittelbar im Anschluss an die Revitalisierung erfolgen kann, ist davon auszugehen, dass entsprechende Finanzierungskosten anfallen, abgesehen von der Frage, inwieweit eine zumindest teilweise Fremdfinanzierung der Revitalisierungskosten ohne Beteiligung der Anleger möglich ist.

Abweichend von dem in der Ertragsplanung und der Liquidationsbetrachtung dargestellten Szenario ist aber auch ohne weiteres denkbar, dass der Mieter IBM schon nach 15 oder sogar 10 Jahren Mietdauer das Mietverhältnis beendet, so dass bereits dann entsprechende Revitalisierungskosten anfallen. Wenngleich nach dem Eindruck der Initiatorin, den diese aufgrund der mit der IBM geführten Gespräche gewonnen hat, und auch in Anbetracht der verhältnismäßig hohen Eigeninvestitionen des Mieters IBM (über DM 60 Mio. bis Mitte 2002) die Wahrscheinlichkeit einer Beendigung des Mietverhältnisses bereits nach 10 Jahren als gering einzustufen ist, kann auch ein solch frühzeitiger Auslauf des Mietverhältnisses keineswegs ausgeschlossen werden. Dabei ist auch zu beachten, dass der Mieter die Option auch nur für Teilflächen, z. B. 50% der ursprünglichen Mietvertragsfläche, wahrnehmen kann.

In der Sensitivitätsanalyse auf S. 40/41 wird in dem Szenario I dargestellt, welche Auswirkungen ein Auszug des Mieters IBM bereits nach 15 Mietjahren auf das Investment haben könnte. Inwieweit die dort kalkulierten Kosten für Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen (einschließlich des Mietausfalls) tatsächlich ausreichend sind oder nicht noch höhere Kosten anfallen, läßt sich aus heutiger Sicht nicht abschätzen. Es kann insoweit nicht ausgeschlossen werden, dass diese Kosten tatsächlich höher anfallen als in dem Beispiel angenommen. Ebenso ist nicht vorhersehbar, ob und zu welchen Konditionen eine Fremdfinanzierung der im Zusammenhang mit der Neuvermietung anfallenden Kosten erfolgen kann und ob die Anleger nicht neben der Streichung von Ausschüttungen weitere Finanzierungsbeiträge in Form von freiwilligen Einlagen in die Gesellschaft (Nachschüsse) leisten müssen.

Allgemein besteht unabhängig vom Zeitpunkt des Auszugs des Mieters IBM das Risiko, dass die im Falle der Nachvermietung erzielten Mieten nicht den bis dahin mit dem Mieter IBM Deutschland GmbH vereinbarten Mieten entsprechen, Betriebs- und Nebenkosten nur in geringerem als bisher angenommenem Umfang auf die Mieter umlagefähig sind oder z. B. höhere Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes als prognostiziert anfallen.

Diese Risiken können – auch einzeln – dazu führen, dass dem Anleger nicht nur über Jahre hinweg keine Ausschüttungen aus seiner Beteiligung zufließen, sondern er stattdessen sogar wirtschaftlich gezwungen wäre, Nachschüsse in die Fondsgesellschaft zu leisten. Insoweit kann auch ein nachhaltiger Wertverlust seiner Beteiligung eintreten.

#### **Objektrisiko**

Während der Laufzeit des IBM-Mietvertrages und hinsichtlich einer etwaigen Belastung der Immobilie mit Asbest oder anderen Altlasten für weitere 2 Jahre trägt der Mieter IBM einen Großteil des Objekt- risikos. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass während dieses Zeitraumes (z.B. aufgrund unklarer Rechtslage) die Fondsgesellschaft mit Kosten oder Nachteilen (Mietausfall o.Ä.) belastet wird oder dass entsprechende Kosten erst nach dem

Auslaufen der von der IBM übernommenen Haftungszeit anfallen.

#### **Prognoserisiko**

In der Investitions-, Ertrags- und Liquidationsprognose dieses Prospekts wurde eine Vielzahl von Annahmen getroffen, deren tatsächlicher Eintritt nicht als gesichert angesehen werden kann. In der Sensitivitätsanalyse werden hierzu verschiedene Betrachtungen angestellt, letztlich können sich insbesondere bei Eintritt mehrerer Veränderungen erhebliche Abweichungen von den Berechnungen dieses Prospektes ergeben.

Hinsichtlich der unterstellten Steigerung der Lebenshaltungskosten ist z. B. darauf hinzuweisen, dass sich niedrigere Inflationsraten nachteilig auf das Gesamtinvestment auswirken, da aufgrund geringerer Mieteinnahmen bei ggf. gleich bleibenden Kosten (insbesondere den festen Zins- und Tilgungsbelastungen) nur ein geringerer Cashflow erwirtschaftet wird, so dass eventuell auch nur geringere Ausschüttungen erfolgen können. Auch wäre dann bei gleich bleibendem Verkaufsfaktor nur ein geringerer Liquidationserlös zu erzielen. Schließlich können z.B. Abweichungen bei den angenommenen Eckdaten zur Finanzierung und steuerlichen Belastung zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis führen.

#### **Finanzierungsrisiken**

Die Bereitstellung der Erstfinanzierung erfolgt durch ein Finanzierungskonsortium. Die Annahmen zu den in der Prognoserechnung unterstellten Anschlussfinanzierungskosten beruhen auf den Erfahrungen der Initiatoren unter Berücksichtigung von Durchschnittswerten vergangener Jahre. Sollten die bei der Anschlussfinanzierung zu vereinbarenden Konditionen höher liegen als prognostiziert, wirkt sich dies unmittelbar nachteilig auf den Cashflow und damit auf den zur Ausschüttung an die Anleger zur Verfügung stehenden Betrag aus. Entsprechendes gilt für die unterstellten Guthabenzinsen. Niedrigere Guthabenzinsen vermindern das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und damit ggf. auch die prognostizierte Ausschüttung.

Die Fondsgesellschaft hat einen nicht unerheblichen Teil des Fremdkapitals nicht in DM, sondern in Schweizer Franken aufgenommen. Auf die mit Fremdwährungskrediten verbundenen Chancen und Risiken wurde bereits auf Seite 37 dieses Emissions-

prospektes hingewiesen. Eine Änderung des Wechselkurses DM/SFR könnte insbesondere dazu führen, dass höhere DM-Beträge als kalkuliert aufgebracht werden müssen, um die fälligen Zinszahlungen sowie die Rückzahlung des SFR-Darlehens vornehmen zu können. Dieser höhere Aufwand würde zunächst zu Lasten des Liquiditätsüberschusses und damit der prognostizierten Ausschüttung gehen. Insbesondere bei Rückzahlung des SFR-Darlehens könnten sich jedoch auch Liquiditätsprobleme ergeben, die durch anderweitige Kreditaufnahme oder, falls dies nicht möglich sein sollte, durch Nachschüsse seitens der Anleger zu beseitigen wären.

#### **Steuerliche Risiken**

Die steuerlichen Grundlagen dieses Angebotes wurden sorgfältig konzipiert. Letztlich entscheidet über die Höhe der steuerlichen Ergebnisse jedoch die zuständige Finanzverwaltung bzw. Finanzgerichtsbarkeit. Änderungen in den steuerlichen Rahmenbedingungen, der Rechtsprechung, divergierende Beurteilungen durch die Finanzverwaltung oder Gesetzesänderungen können zu Abweichungen von den prospektierten Prognosen führen. Dies gilt neben der z. T. streitigen Behandlung von Emissionskosten als Sonderwerbungskosten insbesondere im Hinblick auf die aktuellen Änderungen aufgrund des sog. Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 und die sich danach ggf. ergebende steuerliche Einkommensbelastung der Anleger einschließlich eventueller Beschränkungen (z.B. Verlustverrechnung, Mindestbesteuerung, § 2b EStG). Viele Punkte sind dabei von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig und können nur von diesem unter Heranziehung seiner steuerlichen Berater beurteilt werden. Bitte lesen Sie hierzu in jedem Fall die Ausführungen in dem Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ ab S. 51. Wenngleich ein Verkauf der Immobilie vor dem 31.12.2011, also vor Ablauf von 10 Jahren nach Vollplatzierung, sehr unwahrscheinlich wäre, so ist er jedoch nicht ausgeschlossen. In einem solchen Fall würden die erst im Jahr 2001 der Gesellschaft beigetretenen Anleger einen Gewinn aus einem sog. privaten Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG) versteuern müssen, der aufgrund der Hinzurechnung der Abschreibungen höher als der Netto-Liquidationsgewinn wäre.

#### **Konsequenzen**

Der Wegfall von Einnahmen einerseits sowie der Anfall unvorhergesehener Kosten andererseits kann jeweils für sich allein dazu führen, dass der prospektierte Geldüberschuss nicht oder nur in geringerer Höhe erzielt wird und daher nicht für Ausschüttungen zur Verfügung steht. Stattdessen besteht das Risiko, dass die Gesellschaft zum Ausgleich solcher Mindereinnahmen auf Rücklagen wie z. B. die Liquiditätsreserve zurückgreifen muss. Zum Zweck der Risikovorsorge kann zudem zugunsten einer höheren Liquiditätsreserve ggf. vollständig von Ausschüttungen abgesehen werden. Des Weiteren könnte bei ungünstigem Verlauf über die Belastung der Liquiditätsreserve der Gesellschaft hinaus die Aufnahme außerplanmäßiger Fremdmittel erforderlich sein, was zunächst zu einer weiteren Gefährdung der prognostizierten Ausschüttung führen kann. Letztlich können schlechtere als die prognostizierten Ergebnisse zur Überschuldung der Fondsgesellschaft selbst bzw. zum ganz- oder teilweisen Verlust der Einlage der Kommanditisten führen.

#### **Haftungsrisiko/Nachschusspflicht**

Die Fondsgesellschaft ist bereits als Kommanditgesellschaft in das Handelsregister eingetragen. Nach Einzahlung der gesamten Gesellschaftseinlage (Zeichnungssumme) einschließlich Emissionskosten ist die Haftung der Kommanditisten auf die geleisteten Beträge beschränkt. Eine vertragliche Nachschusspflicht besteht nicht. Gleichwohl kann es für die Fondsgesellschaft notwendig werden, dass die Anleger z. B. zwecks Abwendung einer etwaigen Zahlungsunfähigkeit oder bei nicht anderweitig zu deckendem Finanzierungsbedarf neue finanzielle Mittel zur Verfügung stellen (sog. faktische Nachschusspflicht), obwohl die Anleger hierzu nach dem Gesellschaftsvertrag nicht verpflichtet wären.

#### **Außenfinanzierung**

Die in diesem Prospekt enthaltenen Prognoserechnungen, insbesondere hinsichtlich des wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisses der Beteiligung, gehen davon aus, dass auf Seiten des Anlegers keine Außenfinanzierung seiner in die Gesellschaft einzubringenden Einlage erfolgt. Bei einer auch nur teilweisen Fremdfinanzierung der Gesellschaftseinlage eines Anlegers (Außenfinanzierung) besteht grundsätzlich

die Gefahr, dass der Anleger bei Kürzungen oder Wegfall der Ausschüttungen weiterlaufende Finanzierungskosten für sein Eigenkapital aus seinem sonstigen Vermögen aufbringen muß und insoweit erheblich liquiditätsmäßig belastet wird. Weiter ist denkbar, dass auf der steuerlichen Betrachtungsebene des Anlegers zum Zeitpunkt der Auflösung der Gesellschaft, frühestens möglich ab dem Jahr 2011, der Totalüberschuss noch nicht erzielt wurde, während dies auf Ebene der Gesellschaft und anderer Anleger ohne Außenfinanzierung bereits der Fall ist. Desweiteren kann eine Außenfinanzierung der Kommanditeinlage auf Ebene des Anlegers eventuell zu einer Einstufung der Beteiligung als Beteiligung an einer Verlustzuweisungsgesellschaft i. S. v. § 2b EStG führen, wenn z.B. die Nach-Steuer-Rendite durch die Außenfinanzierung wesentlich ansteigt. Soweit ein Anleger daher seinen Fondsanteil fremdfinanzieren möchte, sollte er dies insbesondere unter Berücksichtigung der erstmaligen Kündbarkeit der Gesellschaft (nach Erreichen des Totalüberschusses) auf Gesellschaftsebene sowie im Hinblick auf § 2b EStG in geeigneter Art und Weise von seinen steuerlichen Beratern gesondert prüfen lassen.

#### **Wahrnehmung von Gesellschafterrechten**

Die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte erfolgt typischerweise in den regelmäßig stattfindenden Gesellschafterversammlungen. Nach dem Gesellschaftsvertrag werden gewisse, dem einzelnen Kommanditisten zustehende Ansprüche (wie z. B. Feststellung des Jahresabschlusses, Ausschüttungen) auf den Verwaltungsrat der Fondsgesellschaft übertragen. Hierdurch besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass der Verwaltungsrat z. B. unpopuläre Entscheidungen trifft, die so nicht von der Mehrheit der Gesellschafter befürwortet werden, jedoch faktisch nicht oder nur schwer reversibel sind. Bei Eintritt von Großanlegern in die Gesellschaft, z. B. im Falle des Eintritts der Platzierungsgarantie, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft von einem einzelnen Anleger majorisiert wird, zumal der Initiator mittelbar bereits mit ca. 5,7 % an der Gesellschaft beteiligt ist.

#### **Veräußerbarkeit/Kündigung der Beteiligung**

Bei der Anlage handelt es sich um eine langfristige angelegte Investition, deren Rentabilität einer Gesamtbetrachtung über den Investitionszeitraum zu unter-

ziehen ist. Der Wert der Beteiligung ist von daher schwer zu ermitteln, entsprechend existiert kein offizieller Markt, auf dem Anteile solcher Fondsgesellschaften gehandelt werden. Sollte ein Anleger auf einen kurzfristigen Verkauf angewiesen sein, besteht die Gefahr, daß dies wenn überhaupt nur mit Preiszugeständnissen möglich ist und die Gesellschaftseinlage nicht vollständig realisiert werden kann. Darüber hinaus ist eine Kündigung der Gesellschaft bis zum Jahr 2010 ausgeschlossen, so dass der Anleger seine Einlage bis dahin in keinem Fall zurück-erhalten kann. Neben der Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit bis zum 31.12. 2010 sind auch die Regelungen zur Berechnung des Abfindungsguthabens (Basis der Anteilswertermittlung ist der unter dem Verkehrswert der Immobilie liegende Beleihungswert nach dem Hypothekbankgesetz) zu beachten. Ein kündigender Anleger kann daher weder damit rechnen, dass sein Abfindungsguthaben in jedem Fall so hoch wäre wie im Fall der Liquidation der Gesellschaft, noch kann er erwarten, kurzfristig liquide Mittel zu erhalten. Es empfiehlt sich in jedem Fall, alternativ zu einer Kündigung unter Mithilfe des Initiators eine freihändige Veräußerung der Beteiligung zu prüfen.

#### **Wertentwicklung/Objektveräußerung**

Die Wertentwicklung einer Immobilie ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, wobei neben der Lage, dem Erhaltungszustand und der Ausstattung der Immobilie insbesondere dem aktuellen Vermietungsstand erhebliche Bedeutung zukommt. Dabei werden neben einem etwaigen Leerstand insbesondere die Restlaufzeiten der Mietverträge erheblichen Einfluss auf die Kaufpreisbestimmung nehmen. Inwieweit auf dieser Grundlage der in der Beispielrechnung verwendete Verkaufserlös erzielt werden kann, ist nicht voraussehbar. Es besteht somit die Gefahr, dass lediglich ein Veräußerungserlös erzielt wird, der zwar noch zur Ablösung der dann noch bestehenden Fremdkapitalbelastung ausreicht, die Anschaffungskosten des Anteils jedoch nicht oder nur noch teilweise abdeckt. Es ist somit grundsätzlich nicht gesichert, dass der Anteilseigner bei Liquidation der Fondsgesellschaft sein ursprünglich eingesetztes Kapital vollständig zurückerhält, im extremen, wenn auch unwahrscheinlichen Fall kann sogar ein Totalverlust nicht ausgeschlossen werden.

### Gesellschaftsvertrag

Der Anleger beteiligt sich über eine Registertreuhandkommanditistin, die THG Hanseatische Grundbesitz GmbH (THG), oder direkt als Kommanditist an einer Kommanditgesellschaft.

Im Folgenden ist der wesentliche Inhalt des Gesellschaftsvertrages beschrieben. Der vollständige Wortlaut ist ab Seite 66 dieses Prospektes abgedruckt.

Die Einhundertzweite Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG ist eine Grundbesitzgesellschaft in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft mit Sitz in Hamburg, HRA 94 073. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Hanseatische Grundbesitz GmbH, Hamburg, HRB 22 283, die am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt ist.

### Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung des Vermögens der Gesellschaft, insbesondere seine Anlage in bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, deren Bebauung mit Wohn- und Geschäftsbauten sowie die nachhaltige Nutzung von gesellschaftseigenen Grundstücken und Gebäuden durch Vermietung und Verpachtung.

### Kapital

Gründungskommanditistin mit einer Gesellschaftseinlage von DM 5,5 Mio. und einer Haftsumme von TDM 550 ist die Einhunderterste Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG, eine Beteiligungsgesellschaft der HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH. Die geschäftsführende Kommanditistin, die HIH Hamburgische Fondsgeschäftsführung GmbH, ist an der Gesellschaft mit einer Gesellschaftseinlage von DM 20.000,- beteiligt, wovon DM 2.000,- die Haftsumme darstellen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist bevollmächtigt, weitere Kommanditisten mittelbar oder unmittelbar bis zum Erreichen eines Gesamtkommanditkapitals von DM 97 Mio. und Haftsummen bis zu einer Höhe von DM 9,7 Mio. in die Gesellschaft aufzunehmen, wobei Gesellschaftseinlagen und Haftsummen stets im Verhältnis 10 : 1 zueinander stehen müssen. Weitere Kommanditistin mit einer anfänglichen Gesellschaftseinlage von DM 20.000,- ist die THG Hanseatische Grundbesitz GmbH als Treuhandkommanditistin, die ihre Einlage entsprechend dem Beteiligungsvolumen der hinzutretenden Treugeber erhöhen wird.

### Haftung

Die Haftung der Kommanditisten ist im Außenverhältnis auf die jeweilige Haftsumme in Höhe von 10% der gezeichneten Kommanditeinlage beschränkt, im Innenverhältnis haftet der Kommanditist mit seiner gesamten Einlage. Eine vertragliche Nachschusspflicht besteht nicht. Bei prospektgemäßem Verlauf erfolgt im Übrigen auch kein Wiederaufleben der Haftung aufgrund von über dem handelsrechtlichen Gewinn liegenden Ausschüttungen.

### Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Gesellschaft wird nicht von der persönlich haftenden Gesellschafterin, sondern von einer geschäftsführenden Kommanditistin, der HIH Hamburgische Fondsgeschäftsführung GmbH, wahrgenommen, der Generalvollmacht zur Vertretung der Gesellschaft erteilt wurde. Geschäftsführungsbefugnis und Generalvollmacht können mit Zustimmung bzw. auf Verlangen des Verwaltungsrates von der persönlich haftenden Gesellschafterin widerrufen werden bzw. erlöschen mit dem Ausscheiden der geschäftsführenden Kommanditistin aus der Gesellschaft.

### Gewinn- und Verlustbeteiligung

Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft sieht vor, dass alle Kommanditisten am Gewinn und Verlust, am steuerlichen Ergebnis und am jährlich erwirtschafteten Geldüberschuss bzw. an der Ausschüttung im Verhältnis ihrer eingezahlten festen Kapitalkonten zeitanteilig teilnehmen. Die Ausschüttungen erfolgen erstmals im Jahr 2001 für 2000, jeweils nach Feststellung des Jahresabschlusses bzw. im Anschluss an die meist im zweiten Quartal stattfindenden jährlichen Gesellschafterversammlungen. An dem handelsrechtlichen und steuerlichen Ergebnis des Geschäftsjahres 2000 waren die Kommanditisten – soweit steuerlich zulässig – nach dem Stand der eingezahlten Kapitalkonten zum 31. Dezember 2000 beteiligt. Der Gesellschaftsvertrag sieht an und für sich vor, dass Gesellschafter, die erst im Jahre 2001 der Gesellschaft beitreten, soweit steuerlich zulässig vorab zu Lasten des handelsrechtlichen und steuerlichen Jahresergebnisses prozentual gleich hohe Anteile am Gewinn und Verlust erhalten, wie die Kommanditisten, die in dem vorangegangenen Wirtschaftsjahr beigetreten sind. Diese Regelung kann sich jedoch tatsächlich nicht zugunsten der neuen Gesellschafter aus-

wirken, da die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2001 bereits Gewinne erwirtschaften wird, so dass keine Verluste für eine Vorweg-Zuweisung zur Verfügung stehen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine einmalige Haftungsvergütung in Höhe von DM 1,0 Mio., im Übrigen erhält sie für die Übernahme der persönlichen Haftung eine Risikoprämie von 0,8% p.a. der jährlichen Ausschüttungsbeträge, mindestens jedoch TDM 50 p.a. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält als Vergütung 0,8% p.a. der jährlichen Ausschüttungsbeträge, mindestens jedoch TDM 50 p.a., ggf. als unterjährige Akontozahlungen. Die Gesellschaft schüttet die jährlichen Geldüberschüsse, die in einer gesonderten Ausschüttungsrechnung ermittelt werden, an die Kommanditisten aus. Die Höhe der Ausschüttung wird von dem Verwaltungsrat auf Vorschlag der geschäftsführenden Kommanditistin und unter Berücksichtigung des Jahresabschlusses bestimmt.

Angemessene Beträge des Gewinns und/oder der erwirtschafteten Geldüberschüsse können ganz oder teilweise zur Risikovorsorge, zur Ansparung eines Disagios für die Refinanzierung von Hypothekendarlehen, für Investitionen oder für Ausschüttungszwecke in eine gesamthänderisch gebundene Rücklage eingestellt bzw. der Liquiditätsreserve zugeführt werden. Im Falle einer Liquidation wird der Liquidationsgewinn zunächst zur Abdeckung eines etwaigen Saldos auf dem Verlustvorkonto, sodann zum Ausgleich des Ausschüttungskontos verwandt. Von dem verbleibenden Liquidationsgewinn erhält die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführende Kommanditistin jeweils 5% und die von der Gesamtheit der Kommanditisten gewählten Verwaltungsratsmitglieder zusammen 1% vorab. Der restliche Betrag wird an die Kommanditisten verteilt.

#### **Verwaltungsrat**

Die Gesellschaft wählt auf der ersten Gesellschafterversammlung nach Beginn der Platzierungstätigkeit einen Verwaltungsrat, der aus drei Personen besteht und der mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen entscheidet. Ein Mitglied wird von der persönlich haftenden Gesellschafterin entsandt, zwei werden jeweils für eine Amtsdauer von drei Jahren von der Gesellschafterversammlung gewählt. Die zwei gewählten Verwaltungsratsmitglieder müssen

beide Kommanditisten der Gesellschaft sein. Die persönlich haftende Gesellschafterin wird von der Möglichkeit, einen Gründungsverwaltungsrat bis zur Wahl der Verwaltungsratsmitglieder durch die Gesellschafterversammlung auf der ersten ordentlichen Gesellschafterversammlung zu bestellen, Gebrauch machen.

#### **Aufgaben des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat hat die Aufgabe, die geschäftsführende Kommanditistin zu überwachen und zu beraten. Er nimmt somit insbesondere die den Kommanditisten nach dem Gesetz zustehenden Kontrollrechte wahr und übt die Kontrolle der ordnungsgemäßen Mittelverwendung bei Beendigung der Investitionsphase aus. Gleichwohl bleiben die Einsichtsrechte der Kommanditisten nach § 166 HGB bestehen. Der Verwaltungsrat stellt darüber hinaus auch den Jahresabschluss der Gesellschaft fest und bestimmt die Höhe der Ausschüttung. Als Beurteilungsgrundlage steht dem Verwaltungsrat hierfür der Prüfungsbericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur Verfügung. Der Zustimmung des Verwaltungsrates bedürfen

- der Erwerb von und jegliche Verfügung über Grundbesitz und über grundstücksgleiche Rechte,
- die Aufnahme oder Rückzahlung von Kapital der Gesellschaft,
- die Aufnahme oder Rückzahlung von Fremdmitteln jeglicher Art für die Gesellschaft,
- die Erteilung von Prokura oder Generalvollmacht für die Gesellschaft,
- Geschäfte der Gesellschaft mit der persönlich haftenden Gesellschafterin und/oder deren unmittelbaren bzw. mittelbaren Gesellschaftern sowie mit Gesellschaften, an denen die Vorgenannten beteiligt sind,
- die Vornahme aller sonstigen Geschäfte oder Handlungen, die wegen ihrer Tragweite für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

#### **Vergütung des Verwaltungsrates**

Die nicht von der persönlich haftenden Gesellschafterin in den Verwaltungsrat entsandten zwei Mitglieder erhalten eine jährliche Vergütung von insgesamt 0,5% der jährlichen Ausschüttungsbeträge, mindestens jedoch TDM 25 p.a. Das von der persönlich haftenden Gesellschafterin in den Verwaltungsrat entsandte Verwaltungsratsmitglied erhält lediglich eine Auslagererstattung für seine Tätigkeit, jedoch keine laufende Vergütung.



### **Gesellschafterversammlung/Rechte der Gesellschafter**

Die Gesellschafterversammlung ist insbesondere zuständig für die

- Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin und des Verwaltungsrates,
- Wahl der durch die Kommanditisten zu bestimmenden Verwaltungsratsmitglieder,
- Änderung des Gesellschaftsvertrages
- Auflösung der Gesellschaft und
- Abberufung von Verwaltungsratsmitgliedern.

Beschlussfassungen über die drei letztgenannten Punkte bedürfen – statt der einfachen Mehrheit von mehr als 50 % – einer qualifizierten Mehrheit von 2/3 aller abgegebenen Stimmen, wobei alle vollen DM 1.000,- auf dem eingezahlten festen Kapitalkonto je eine Stimme gewähren. Jeder Gesellschafter kann sich rechtsgeschäftlich nur durch einen anderen Gesellschafter, seinen Ehegatten, einen Elternteil, ein volljähriges Kind, einen Testamentsvollstrecker, einen ständigen Generalbevollmächtigten, eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person, die HIH Hamburgische Fondsmanagement GmbH, die HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH, einen Treugeber der Treuhandkommanditistin oder die THG Hanseatische Grundbesitz GmbH vertreten lassen. Die Vertretung durch andere Personen in besonderen Fällen bedarf der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Die Beschlussfassung in einer ordentlichen Gesellschafterversammlung kann mit Zustimmung des Verwaltungsrates durch eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren ersetzt werden, wenn mindestens 20 % der Stimmen aller Gesellschafter an der Abstimmung teilnehmen.

### **Kündigung der Gesellschaft/**

#### **Ausschluss der Kündigung bei Liquidation**

Eine Kündigung der Gesellschaft kann jeweils mit einer Frist von mindestens 12 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen, erstmalig zum 31. Dezember 2010. Nach Beschlussfassung über die Liquidation der Gesellschaft ist eine Kündigung ausgeschlossen, bereits ausgesprochene, aber noch nicht vollzogene Kündigungen werden unwirksam. Die geschäftsführende Kommanditistin kann die Gesellschaft mit einer Frist von drei Monaten zum Ende

eines Kalendervierteljahres kündigen. Der kündigende Kommanditist scheidet zum Kündigungstermin aus der Gesellschaft aus, die Gesellschaft wird von den verbliebenen Gesellschaftern fortgesetzt. Das Abfindungsguthaben wird aufgrund einer Auseinandersetzungsbilanz ermittelt, in der ein Geschäftswert und schwebende Geschäfte nicht berücksichtigt werden und die Aktiva und Passiva mit ihren wahren Werten anzusetzen sind. Das Immobilienvermögen ist mit dem Beleihungswert nach dem Hypothekendarlehenbankgesetz zu berücksichtigen. Dieser Beleihungswert wird regelmäßig unter dem Verkehrswert liegen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die in der Gesellschaft verbleibenden Anleger durch das Risiko einer späteren, tatsächlichen Wertrealisierung nicht unbillig belastet werden. Das Abfindungsguthaben entspricht sodann dem Saldo sämtlicher Kapital- und Privatkonten des ausscheidenden Gesellschafters zzgl. ggf. vorhandener Anteile an gesamthänderisch gebundenen Rücklagen. Bei Uneinigkeit über die Höhe des Abfindungsguthabens findet ein Schiedsgutachterverfahren statt, dessen Kosten ggf. allein vom kündigenden Gesellschafter zu tragen sind. Die Auszahlung des Abfindungsguthabens kann zudem in mehreren Jahresraten erfolgen und darf die Liquiditätslage der Gesellschaft nicht wesentlich verschlechtern. Es empfiehlt sich von daher, anstelle einer Kündigung einen freihändigen Verkauf der Beteiligung zum Verkehrswert anzustreben. Hierbei wird der Initiator behilflich sein.

### **Übertragung von Kommanditanteilen**

Die Kommanditanteile sind übertragbar. Die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderliche Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin kann nur aus wichtigem Grund versagt werden bzw. dann, wenn durch den Verkauf ein Anteil auf dem eingezahlten festen Kapitalkonto von weniger als DM 10.000,- entstehen würde.

Im Todesfall geht die Beteiligung eines Gesellschafters auf seine Erben über. Entstehen im Erbgang Anteile von weniger als DM 10.000,-, sind die betreffenden Erben dazu verpflichtet, sich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten, der das Stimmrecht auch nur einheitlich für seine Vollmachtgeber ausüben kann, vertreten zu lassen. Solange kein gemeinsamer Bevollmächtigter vorhanden ist, ruht das Stimmrecht der betreffenden Kommanditisten.

Für die Abwicklung der Übertragungen von Kommanditbeteiligungen erhält die Gesellschaft als pauschalen Kostenersatz je Übertragung eine Gebühr von 5‰ des festen Kapitals (mindestens DM 100,-, maximal DM 1.000,-) zzgl. USt. von dem jeweiligen Erwerber bzw. Erben.

### **Treuhand- und Direktbeteiligung**

Die Anleger beteiligen sich über die Treuhandkommanditistin THG Hanseatische Grundbesitz GmbH als Registertreuhänderin an der Gesellschaft. Daneben ist auch eine Direktbeteiligung möglich. Die Treuhandkommanditistin erwirbt und verwaltet die jeweilige Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen, aber für Rechnung der Anleger. Die treuhänderisch beteiligten Anleger werden nach dem Gesellschaftsvertrag wie unmittelbar beteiligte Gesellschafter behandelt. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben, einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliederschafftlicher Rechte – soweit dies gesellschaftsrechtlich zulässig ist. Der treuhänderisch beteiligte Anleger ist bevollmächtigt, in den Gesellschafterversammlungen das auf seine treuhänderische Gesellschaftsbeteiligung entfallende Stimmrecht für die Treuhandkommanditistin auszuüben. Diese Vollmacht zur Stimmrechtsausübung kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden.

### **Beitrittszeitpunkt/Handelsregistervollmacht/Sonderwerbungskosten**

Im Verhältnis zur Gesellschaft und den Mitgesellschaftern gilt der Beitritt als zum Zeitpunkt der vollständigen Gegenzeichnung des Zeichnungsscheins durch die geschäftsführende Kommanditistin als erfolgt.

Im Außenverhältnis wird der Beitritt als Direktkommanditist in die Gesellschaft erst mit Eintragung in das Handelsregister wirksam.

Jeder Direktkommanditist hat auf seine Kosten der THG Hanseatische Grundbesitz GmbH eine notariell beglaubigte Vollmacht für alle Anmeldungen zum Handelsregister zu erteilen.

Sonderwerbungskosten können nur berücksichtigt werden, wenn sie spätestens zwei Monate nach Ablauf eines Geschäftsjahres mitgeteilt werden.

### **Treuhandvertrag**

Der Anleger beteiligt sich, so er nicht ausdrücklich eine Direktbeteiligung wünscht, über die THG Hanseatische Grundbesitz GmbH, Hamburg, an der Gesellschaft.

Der Treuhänder erwirbt im Auftrag des Treugebers (Anleger) jeweils einen Kommanditanteil an der Gesellschaft und hält diesen als Treuhandkommanditist treuhänderisch im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers. Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft gelten für das Rechtsverhältnis zwischen dem Treuhänder und dem jeweiligen Treugeber sinngemäß. Die Haftung des Treugebers ist jeweils auf die Höhe des Beteiligungsbetrages begrenzt.

Der Treugeber hat praktisch die gleichen Rechte wie ein Direktkommanditist. Er ist berechtigt, an Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft selbst teilzunehmen, und ist von dem Treuhänder bevollmächtigt, das auf seine treuhänderische Gesellschaftseinlage entfallende Stimmrecht auszuüben. Die Vollmacht zur Stimmrechtsausübung kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden. Die Treugeber erhalten von der Gesellschaft dieselben Informationen wie ein direkt beteiligter Kommanditist.

Der Treuhänder führt über alle Treugeber ein Register. Über seine Eintragungen im Treugeberregister erhält jeder Anleger einen Auszug aus diesem Register. Der Treugeber wird mit Treuhandgebühren nicht belastet. Der Treuhänder hat lediglich Anspruch auf Auslagenersatz.

### **Gesellschaftsverwaltungsvertrag**

Zur Erledigung aller laufenden kaufmännischen Verwaltungsaufgaben der Gesellschaft (z. B. Buchhaltung, Controlling, Koordinierung der steuerlichen Verwaltung, Gewinnausschüttungen, Vorbereitung und Organisation der Gesellschafterversammlungen und Cash-Management) sowie für die Abwicklung von Übertragungen und Erbfällen hat die Gesellschaft mit der HIH Hamburgische Fondsmanagement GmbH, Hamburg, einen Vertrag abgeschlossen, der eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 2% p.a. des Umsatzes (Nettomieteinnahmen zzgl. Zinserträge) der Gesellschaft zzgl. der gesetzlichen USt. vorsieht. Die direkt abzurechnenden Leistungen, die Kosten der Abschlussprüfer, der Erstellung der Geschäftsberichte sowie der Abhaltung von Gesellschafterver-

sammlungen sind mit den vorstehenden Verwaltungsgebühren nicht abgegolten. Für die Abwicklung von Übertragungen und Erbfällen erhält die HIH Hamburgische Fondsmanagement GmbH die in § 16 des Gesellschaftsvertrages genannten Gebühren. Der Vertrag ist für zunächst 10 Jahre fest abgeschlossen.

#### **Objektverwaltungsvertrag**

Die technische und kaufmännische Liegenschaftsverwaltung für das Objekt der Gesellschaft wird durch die Firma Johs. Reese & Co wahrgenommen. Die Höhe der Verwaltungsgebühr beträgt zur Zeit jährlich 0,8% zzgl. USt. der Jahresnettokaltmiete. Der Vertrag hat eine Laufzeit von zunächst 10 Jahren.

#### **Objektaufbereitungs-, Kapitalbeschaffungs- und Platzierungsverträge**

Die Gesellschaft hat mit der HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH einen bis zur Liquidation der Gesellschaft laufenden Vertrag über die Objektaufbereitung abgeschlossen. Gegenstand des Vertrages ist die Suche, Auswahl und Vorprüfung des im Beteiligungsangebot der Gesellschaft genannten Objekts einschließlich Standortanalyse, Durchführung bzw. Koordinierung sämtlicher Vorverhandlungen und Vertragsverhandlungen mit der Verkäuferin bis zur Abschlussreife sowie die Koordinierung der Erstellung sämtlicher im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objekts erforderlichen Verträge. Die HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH erhält hierfür eine Ankaufsgebühr in Höhe von 5,75% des Kaufpreises (ohne Ankaufsnebenkosten) zzgl. USt. Weiterhin erhält der Initiator für die Überwachung der mieterseitig durchzuführenden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen eine Baubetreuungsgebühr von pauschal DM 0,9 Mio.

Der HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH obliegt ebenfalls die Objektaufbereitung im Zusammenhang mit einer evtl. Veräußerung des Objekts durch die Gesellschaft. Hierzu zählt die Zusammenstellung der für den Verkauf notwendigen Informationen, die Einschaltung von geeigneten Maklerunternehmen und die Durchführung von Vertragsvorverhandlungen und Vertragsverhandlungen bis zur Abschlußreife der Verkaufsverträge sowie die Koordinierung der Erstellung sämtlicher im Zusammenhang mit dem Verkauf erforderlichen Verträge.

Für diese Leistungen erhält die HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH eine Verkaufsgebühr von 1% zzgl. USt. des Verkaufspreises (ohne Verkaufsnebenkosten). In Abstimmung mit der Gesellschaft können auf deren Kosten erforderliche Drittaufträge erteilt werden.

Die Gesellschaft hat mit der HIH Hamburgischen Fondsgesellschaft mbH weiter einen Vertrag über die Kapitalbeschaffung und Vertriebskoordination abgeschlossen. Gegenstand des Vertrages ist zum einen die Vermittlung der Fremdfinanzierung, hierfür erhält die HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH eine Vergütung in Höhe von 2% der vermittelten Fremdfinanzierungsbeträge. Des Weiteren ist die HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH mit der Eigenkapitalvermittlung beauftragt, wobei sie sowohl selbst als Vermittler tätig werden kann als auch als Vertriebskoordinator im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft mit anderen Vermittlern Direktvermittlungsverträge abschließen darf. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertriebskoordinationsvertrag kann die HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH ganz oder teilweise auf Dritte übertragen und wird dieses Recht auch wahrnehmen. Für die Eigenkapitalvermittlung einschließlich der Vertriebskoordinationsleistungen zahlt die Fondsgesellschaft insgesamt eine Vergütung in Höhe von 5% der gezeichneten und einzahlenden Kommanditbeteiligungen sowie die von den Anlegern zu zahlenden Emissionskosten (5%).

Die HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH übernimmt weiter die Garantie für die Platzierung des Eigenkapitals bis zum 31. Dezember 2001 gegen eine Vergütung in Höhe von 2% des Eigenkapitals.

#### **Wertgutachten**

Das Objekt wurde durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bewertet, der einen über dem Kaufpreis liegenden Verkehrswert ermittelt hat.

### Art der Einkünfte

Die Einhundertzweite Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG ist nicht gewerblich tätig. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Verwaltung eigenen Vermögens.

Die Einhundertzweite Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG ist darüber hinaus auch trotz ihrer Rechtsform nicht als gewerblich geprägt anzusehen, sondern wird steuerlich als vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft eingestuft. Dies wird dadurch ermöglicht, dass bei dieser Gesellschaft die Geschäftsführung laut Gesellschaftsvertrag nicht von der persönlich haftenden Gesellschafterin, sondern von einer Kommanditistin, der HIH Hamburgische Fondsgeschäftsführung GmbH, ausgeübt wird. Nach den derzeit gültigen Einkommensteuer-Richtlinien 1999 liegt auch bei der Geschäftsführung durch eine Kommanditistin-GmbH eine gewerbliche Prägung nicht vor (R 138, Abs. 6, Satz 1 und 2). Als vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft wird sie „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ und hinsichtlich ihrer Zinserträge „Einkünfte aus Kapitalvermögen“ erzielen, soweit diese wirtschaftlich nicht zu den erstgenannten Einkünften gehören. Hält der Gesellschafter seine Anteile an der Gesellschaft im Betriebsvermögen, werden die Einkünfte aus der Gesellschaft in solche aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. Durch Beachtung der Regelungen des sog. „Treuhänderlasses“ (BMF-Schreiben vom 1.9.94) werden den über die THG treuhänderisch beteiligten Gesellschaftern die Einkünfte zugerechnet.

### Ermittlung und Zurechnung der Einkünfte

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. aus Kapitalvermögen sind, abweichend vom handelsrechtlichen Ergebnis, aus den im Wirtschaftsjahr zugeflossenen Einnahmen abzüglich der verausgabten Werbungskosten zu ermitteln (§§ 8, 9 EStG i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG) und werden den Anlegern quotale zugerechnet.

Die entsprechenden Anteile am Gewinn oder Verlust abzüglich Sonderwerbungskosten unterliegen der persönlichen Einkommensteuer des jeweiligen Anlegers.

### Überschusserzielungsabsicht

Die Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 23.07.1992, BStBl. 1992, I, 434) fordert, gestützt auf die BFH-Rechtsprechung, bei der Anerkennung von

steuerlichen Verlusten aus Vermietung und Verpachtung, dass der Steuerpflichtige einen Totalüberschuss innerhalb des Zeitraums der voraussichtlichen Vermögensnutzung erzielt. Sachlich wird in diesem Zusammenhang vorrangig darauf abgestellt, ob sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt der Aufnahme der Investitionstätigkeit über den geplanten Nutzungszeitraum per Saldo positive Einkünfte ergeben werden, wobei jedoch steuerfreie Veräußerungsgewinne außer Betracht bleiben. Nach den derzeit vorliegenden Planungsrechnungen wird die Gesellschaft aus Sicht der erst im Jahr 2001 beitretenden Gesellschafter im Jahr 2002 einen Totalüberschuss erzielen, für im Jahr 2000 beigetretenen Gesellschafter 2005. Es wird daher davon ausgegangen, dass insoweit kein Steuerrisiko auf der Ebene der Gesellschaft besteht. Die Überschusserzielungsabsicht wird in einem zweiten Schritt für den einzelnen Gesellschafter beurteilt. Auf dieser Ebene des Gesellschafters können durch persönliche Finanzierung (sog. Außenfinanzierung) der Kapitaleinlage allerdings höhere Verluste eintreten, die die Erzielung eines Totalüberschusses hinauszögern. Ferner hat es der einzelne Gesellschafter in der Hand, den Vermögensnutzungszeitraum durch eine Veräußerung der Beteiligung zu verkürzen. Bei derartigen Fragestellungen sollte zwecks Vermeidung einer Gefährdung der steuerlichen Anerkennung der Gewinnerzielungsabsicht auf der Ebene des einzelnen Gesellschafters ein steuerlicher Berater konsultiert werden.

### Steuerliche Abschreibungen auf Gebäude

Die laufenden Abschreibungen betragen 2% p. a. auf die Gebäude bzw. 3,3% p. a. auf die Stellplatzanlage.

### Steuerliche Ergebnisse

Bis zur Vollplatzierung wird die vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft steuerliche Verluste ausweisen, die aus folgenden Werbungskosten entstehen können:

- Kosten der Zwischenfinanzierung
- Kosten der Kapitalbeschaffung (einschließlich Emissionskosten)
- Zahlung der Haftungsvergütung für die persönlich haftende Gesellschafterin.

Die Regelungen des maßgebenden Bauherrenenerlasses (BMF-Schreiben vom 31. August 1990, BStBl. 1990, I, 366) werden beachtet.

Die handelsrechtlichen und steuerlichen Ergebnisse werden, wie der erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss, im Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten zeiteiltig verteilt und den Gesellschaftern zugerechnet.

Das Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres 1999 ist den Gründungskommanditistinnen zugeflossen, das Ergebnis des Jahres 2000 wird – soweit steuerlich zulässig – nach dem jeweiligen Stand der eingezahlten Kapitalkonten zum Ende des Geschäftsjahres verteilt.

Nach dem Gesellschaftsvertrag sollen an und für sich den Gesellschaftern, die erst in 2001 der Gesellschaft beitreten und ihre Gesellschaftseinlage einzahlen, auf diese Einzahlungen vorab zu Lasten des handelsrechtlichen und steuerlichen Jahresergebnisses prozentual gleich hohe Anteile am Gewinn und Verlust sowie am steuerlichen Ergebnis zugerechnet werden, wie sie die Kommanditisten getragen haben, die bereits im Jahre 2000 ihre Einlage geleistet haben. Da das steuerliche Ergebnis des Jahres 2001 nach einem negativen Ergebnis 2000 voraussichtlich positiv sein wird, kann eine Vorabzurechnung eines Verlustes an die in 2001 beitretenden Gesellschafter leider nicht erfolgen.

Die in 2001 beitretenden Gesellschafter könnten somit lediglich die von ihnen zu entrichtenden Emissionskosten als Sonderwerbungskosten steuerlich geltend machen.

#### **„Verlustzuweisungsgesellschaft“ i.S.v. § 2b EStG**

Mit dem Steueränderungsgesetz wurde ein neuer § 2b in das Einkommensteuergesetz eingefügt, mit welchem der Gesetzgeber Beteiligungen an so genannten Verlustzuweisungsgesellschaften sanktionieren will. Verluste aus solchen Beteiligungen dürfen nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden, stattdessen ist eine Verrechnung nur noch im Wege des Verlustrücktrages bzw. Verlustvortrages i.S.v. § 10d EStG mit positiven Einkünften aus der selben Einkunftsquelle in dem unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum oder in den folgenden Veranlagungszeiträumen zulässig. Nach dem Gesetzeswortlaut soll eine Verlustzuweisungsgesellschaft dann vorliegen, „wenn bei dem Erwerb oder der Begründung der

Einkunftsquelle die Erzielung eines steuerlichen Vorteils im Vordergrund steht“. Dies soll nach dem Gesetzestext insbesondere dann der Fall sein, wenn entweder die Rendite auf das einzusetzende Kapital nach Steuern mehr als das Doppelte dieser Rendite vor Steuern beträgt und die Betriebsführung überwiegend auf diesem Umstand beruht (1. Regelbeispiel) oder „wenn Kapitalanlegern Steuermindierungen durch Verlustzuweisungen in Aussicht gestellt werden“ (2. Regelbeispiel). Aufgrund der unklaren Definition der verwendeten Begriffe werden die Bestimmungen in § 2b EStG in der steuerlichen Diskussion als in weiten Teilen nicht durchführbar angesehen, des Weiteren bestehen erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Regelung (insbesondere wegen Verstoßes gegen das Bestimmtheitsgebot). Die Finanzverwaltung hat mit Datum vom 5. Juli 2000 ein Anwendungsschreiben zu § 2b EStG veröffentlicht (BMF, IV A5-S2118b-111/00). Dieses wirft in weiten Teilen mehr Fragen auf, als es beantwortet. Es kann daher nicht abschließend beurteilt werden, ob eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft in den Anwendungsbereich des § 2b EStG fallen würde.

Der Initiator ist jedoch aufgrund folgender Erwägungen der Ansicht, daß dies nicht der Fall ist: Bei einem Beitritt in die Gesellschaft und einer Einzahlung der Gesellschaftseinlage in 2001 beläuft sich das im 1. Jahr der Investition erzielte negative steuerliche Ergebnis voraussichtlich auf lediglich ca. 2,7% inkl. Emissionskosten. Bei der prognostizierten Vollplatzierung im Jahr 2001 würde bereits im 2. Jahr der Beteiligung ein positives steuerliches Ergebnis erwirtschaftet werden. Die nach dem vorerwähnten Regelbeispiel des § 2b EStG zu ermittelnde Nachsteuerrendite ist im vorliegenden Fall sogar geringer als die so genannte Vorsteuerrendite. Das vorgenannte 1. Regelbeispiel wird somit nicht erfüllt.

Nach dem 2. Regelbeispiel soll eine Verlustzuweisungsgesellschaft auch dann vorliegen, wenn Kapitalanlegern Steuermindierungen durch Verlustzuweisungen in Aussicht gestellt werden. Dies soll dann der Fall sein, wenn über die aus Gründen der Prospekthaftung bestehende Aufklärungspflicht hinaus auf mögliche Steuermindierungen in Folge der anlagebedingten Verluste besonders hingewiesen wird. Hier-

von sei insbesondere dann auszugehen, wenn eine deutliche werbemäßige Hervorhebung erfolgt.

Der Initiator hat sich bei dem vorliegenden Emissionsprospekt ausdrücklich darauf beschränkt, seinen Verpflichtungen zur vollständigen Information des Anlegers über die wirtschaftlichen Folgen seiner Beteiligung nachzukommen. Hierzu gehört aus Sicht des Initiators jedoch insbesondere auch die Darstellung der sich für einen Anleger aus der Beteiligung bzw. den eintretenden Anfangsverlusten ergebenden steuerlichen Folgen. Es handelt sich nach Überzeugung des Initiators dabei nicht um eine werbemäßige Hervorhebung oder ein In-Aussicht-Stellen solcher Steuer-minderungen, sondern allein um die Erfüllung der sich aus der Prospektverantwortlichkeit des Initiators ergebenden Pflichten.

Schließlich enthält das o.e. Anwendungsschreiben zum § 2b EStG eine sog. Nichtaufgriffsgrenze. Danach soll das Vorliegen eines Verlustzuweisungsmodells regelmäßig dann nicht geprüft werden, wenn die prognostizierte Verlustzuweisung unter 50% des gezeichneten Eigenkapitals bleibt. Dies ist hier ohne weiteres der Fall.

### **Verlustausgleich**

Der einem Anleger zuzurechnende Anteil am steuerlichen Verlust der Kommanditgesellschaft darf weder mit anderen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten entsteht oder sich erhöht. Folglich können Verluste von Gesellschaftern nur bis zur Höhe des jeweiligen eingezahlten Anteils am Eigenkapital sowie der aufgrund nicht geleisteter Einlagen im Außenverhältnis bestehenden Haftung für Verbindlichkeiten der Gesellschaft ausgeglichen werden. Darüber hinausgehende Verluste mindern als verrechenbare Verluste die Gewinne in späteren Jahren aus seiner Beteiligung. Diese Beschränkung wird sich aufgrund des begrenzten Verlustzuweisungsvolumens jedoch für die Anleger nicht auswirken.

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes und der zwischenzeitlich geänderten Auffassung der Finanzverwaltung können die Kommanditanteile refinanziert werden, da sich die zum Erwerb der Kommanditanteile aufgenommenen Darlehensbe-

träge (sog. negatives Sonderbetriebsvermögen) nicht mehr auf die Höhe des mit anderen Einkünften ausgleichsfähigen Verlustes im Sinne von § 15a EStG auswirken. Bei einer individuellen Refinanzierung der Kommanditbeteiligung ist jedoch bei jedem einzelnen Gesellschafter auf das Verbleiben eines angemessenen Totalüberschusses zu achten. Für diesen Fall wird die Einschaltung eines steuerlichen Beraters empfohlen.

### **Mindestbesteuerung**

Auch wenn im übrigen keine Verlustzuweisungsgesellschaft i.S.v. § 2b EStG vorliegt, können seit 1999 Verluste, die getrennt nach Einkunftsarten ermittelt werden, unter bestimmten Voraussetzungen nur noch mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten bis zu einer Höhe von DM 100.000 (DM 200.000 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten) verrechnet werden. Eine über DM 100.000 (DM 200.000) hinausgehende Verlustverrechnung mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist lediglich bis zur Hälfte der verbleibenden positiven Einkünfte zulässig. Für die Ermittlung der Summe der Einkünfte ist § 2 Abs. 3 EStG zu beachten. Solange also die verbleibenden positiven Einkünfte mindestens das Doppelte des aus anderen Einkunftsarten resultierenden Verlustes betragen, ist eine vollständige Verlustverrechnung weiterhin möglich. Eine Ausnahme hierzu besteht jedoch bei Einkünften aus privaten Veräußerungsgeschäften im Sinne des § 23 EStG (Spekulationsgewinne). Verluste aus dieser Einkunftsart können nicht mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Positive und negative Einkünfte innerhalb der selben Einkunftsart können weiterhin unbegrenzt miteinander verrechnet werden.

### **Verlustrücktrag/-vortrag (§ 10d EStG)**

Verbleibt bei der Ermittlung des Gesamtbetrages der Einkünfte nach der Verrechnung der Verluste mit positiven Einkünften anderer Einkunftsarten ein negativer Betrag, erfolgt ein Verlustrücktrag in das vorangegangene Jahr vorrangig innerhalb derselben Einkunftsart (mit anderen Einkunftsarten nur, soweit im Rücktragsjahr oben genannte Verlustausgleichsmöglichkeiten nicht bereits ausgeschöpft sind), betragsmäßig auf DM 1 Mio. für 2001 begrenzt. Auf Antrag gegenüber dem Finanzamt kann auf den Rück-

trag verzichtet werden. Nach dieser Verrechnung verbleibende Beträge sind zeitlich unbegrenzt vortragbar.

#### **Emissionskosten**

Die Behandlung der Emissionskosten ist Gegenstand eines anhängigen Verfahrens vor dem Großen Senat des BFH. Der IV. und der IX. Senat des BFH vertreten in dieser Frage unterschiedliche Standpunkte. Nach dem BMF-Schreiben vom 05. Oktober 1992 ist noch von der sofortigen Abzugsfähigkeit und nicht von einer Aktivierung auszugehen, da der derzeit geltende Bauherrenenerlass ausdrücklich von der Abzugsfähigkeit ausgeht. Eine Anpassung des Bauherrenenerlasses an die jüngste Entwicklung erfolgt aller Erfahrung nach lediglich für die Zukunft, so dass u.E. die beim Erwerb von Anteilen an der Fondsgesellschaft anfallenden Emissionskosten als Werbungskosten abziehbar sind.

#### **Veräußerungsgewinn/Anteilsveräußerung**

Die Gesellschaft verfolgt die Geschäftspolitik, die Grundstücksobjekte langfristig zu halten. Sollte im Ausnahmefall ein Objektverkauf erforderlich werden, können die dadurch realisierten Veräußerungsgewinne nach einer Mindestdauer von zehn Jahren für den Anleger, der seine Beteiligung im Privatvermögen hält, steuerfrei vereinnahmt werden, es sei denn, die Gesellschaft erfüllt den Tatbestand des gewerblichen Grundstückshandels.

Vor Ablauf der Zehn-Jahres-Frist sind Spekulationsgewinne einkommensteuerpflichtig, wenn der in einem Kalenderjahr insgesamt erzielte Gewinn aus allen Spekulationsgeschäften DM 1.000,- und mehr beträgt. Die aufgezeigten Besteuerungsfolgen treten grundsätzlich auf der Ebene des Gesellschafters ein. Veräußert ein Kommanditist seine Beteiligung nach Ablauf einer Spekulationsfrist von zehn Jahren, so bleibt ein hierbei realisierter Gewinn steuerfrei, sofern die Veräußerung der Beteiligung nicht von vornherein in gewerblicher Absicht erfolgt. Unter bestimmten Konstellationen besteht für den Privatbereich des Gesellschafters die Fiktion der Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels, wenn von der Fondsgesellschaft und/oder dem Gesellschafter innerhalb bestimmter Fristen Immobilien wie auch Gesellschaftsanteile veräußert wurden. Maßgeblich ist hier die persönliche Situation des Anlegers, die allein von ihm oder seinem steuerlichen Berater beurteilt werden kann.

#### **Einkommensbesteuerung**

Der Grenzsteuersatz (Spitzensteuersatz) beträgt nach dem geltenden Einkommensteuertarif 48,5% für die Jahre 2001 und 2002, 47% für die Jahre 2003 sowie 2004 und 42% ab dem Jahr 2005. Darüber hinaus wird seit 1995 zur Einkommensteuer ein Solidaritätszuschlag erhoben. Der Solidaritätszuschlag beträgt zurzeit 5,5% der Einkommensteuer, so dass ab 2001 die Grenzsteuerbelastung 51,17% beträgt. Mit dem Grenzsteuersatz werden Einkünfte oberhalb eines zu versteuernden Einkommens von DM 107.568,- (DM 215.136,- bei Zusammenveranlagung von Ehegatten) belegt. Zurzeit ist nicht ersichtlich, ob und wenn ja, zu welchem Zeitpunkt der Solidaritätszuschlag reduziert wird oder gänzlich entfallen soll.

#### **Erbschaft-/Schenkungsteuer**

Die durch das Jahressteuergesetz 1997 eingeführten Änderungen sind rückwirkend seit 01. Januar 1996 anzuwenden. Die Bewertung von Grundbesitz erfolgt nicht mehr auf der Grundlage der sog. Einheitswerte, sondern im Rahmen einer so genannten Bedarfsbewertung in einem vereinfachten Ertragswertverfahren. Dabei ist eine Vermögensbewertung grundsätzlich nicht an festen Stichtagen, sondern auf den jeweiligen Schenkungs- oder Todestag vorzunehmen.

Als Ausgleich für die erhöhten Grundbesitzwerte sind die Freibeträge für Privatvermögen teilweise spürbar erhöht worden.

#### **Umsatzsteuer**

Die Gesellschaft ist Unternehmen im Sinne von § 2 Abs. 1 UStG, da sie eine nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen ausübt. Sie tätigt Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, die nach § 4 Nr. 12 UStG steuerfrei sind. Die Gesellschaft verzichtet – zurzeit in voller Höhe – auf die Umsatzsteuerbefreiung der Mieteinnahmen. Der Gesellschaft stehen damit jeweils die Vorsteuerabzüge zu, soweit ein Zusammenhang der in Rechnung gestellten Vorsteuer mit dann umsatzsteuerpflichtigen Vermietungstätigkeiten besteht (gegenwärtig 100%).

#### **Grunderwerbsteuer**

Durch das Jahressteuergesetz 1997 wurde zum einen der Steuersatz von bislang 2% auf 3,5% erhöht, zum

anderen wurde die Grunderwerbsteuerpflicht erweitert auf Fälle einer wesentlichen Änderung des Gesellschafterbestandes einer inländischen Grundbesitz haltenden Personengesellschaft. Bei mittelbarem oder unmittelbarem Übergang von mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen innerhalb von fünf Jahren auf neue Gesellschafter wäre danach zwingend anzunehmen, dass ein auf die Übereignung des Grundstücks gerichtetes Rechtsgeschäft vorliegt. Durch die auf Dauer angelegte Beteiligung des Gründungsgesellschafters Einhunderterste Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG in Höhe von 5,7% wird jedoch davon ausgegangen, dass durch den beabsichtigten Beitritt von weiteren Kommanditisten insoweit kein Grunderwerbsteuerlich relevanter Tatbestand erfüllt wird.

Die durch den Grundstückserwerb durch die Gesellschaft anfallende Grunderwerbsteuer gehört zu den Anschaffungsnebenkosten des Grundstücks und ist entsprechend auf das Gebäude und auf den Grund und Boden aufzuteilen und zu aktivieren. Nur über die Abschreibungen auf Gebäude kann somit ein Teil der gezahlten Grunderwerbsteuer einkommensmindernd geltend gemacht werden.

#### **Steuerliches Verfahren**

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt in Hamburg-Mitte-Altstadt unter der Steuernummer 24/136/01277 geführt.

Das vorgenannte Finanzamt wird die steuerlichen Bemessungsgrundlagen für die Einkommensteuer einheitlich und gesondert feststellen und das Ergebnis dieser Feststellung allen Wohnsitzfinanzämtern der Beteiligten auf dem Dienstweg mitteilen.

Vorab erhält jedoch jeder Anleger, und zwar bis etwa Ende Juli des Folgejahres, eine so genannte Steuermitteilung, aus der alle steuerlich relevanten Beträge für Zwecke der Einkommensteuer hervorgehen. Soweit im Einzelfall der Beteiligte persönlich Werbungskosten (z.B. Zinsen bei Fremdfinanzierung der KG-Anteile, Kosten des Besuchs der Gesellschafterversammlung) getragen hat, sind diese bis Ende Februar des Folgejahres der Gesellschaft mitzuteilen, damit sie im Rahmen des Feststellungsverfahrens berücksichtigt werden können. Die Gesellschaft wird den Gesellschaftern rechtzeitig einen entsprechenden Fragebogen zusenden. Diese Werbungskosten können nur im Rahmen des vorbezeichneten

Verfahrens geltend gemacht werden. Das endgültige steuerliche Ergebnis der Gesellschaft wird erst nach Abschluss einer Betriebsprüfung für die einzelnen Veranlagungszeiträume festgestellt. Hieraus können sich Steuererstattungen oder -nachzahlungen ergeben. Das eingangs genannte Finanzamt stellt keine sogenannten Stichtagswerte für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer fest.

Die erbschaft-/schenkungsteuerlichen Werte wird die Fondsverwaltungsgesellschaft dem zuständigen Finanzamt und – ggf. gegen Erstattung etwaiger Auslagen – auf Anfrage den Beteiligten mitteilen.

Eine vorzeitige Geltendmachung der steuerlichen Verluste des Wirtschaftsjahres 2001 über eine Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlung oder über eine Eintragung eines Lohnsteuer-Freibetrages ist nicht möglich.

#### **Rechtsstand**

Die vorstehenden Ausführungen basieren auf den geltenden deutschen Steuergesetzen – Stand März 2001. Änderungen der zur Zeit geltenden Steuergesetze, in der Rechtsprechung oder Verwaltungsauffassung können sich naturgemäß auch auf die dargestellten steuerlichen Grundlagen und damit auch auf wirtschaftliche Daten der Investition auswirken.



Die IBM-Hauptverwaltung besteht aus vier frei stehenden Bürogebäuden und einer Cafeteria. Das Gebäudeensemble liegt in einer weitläufigen, teilweise bewaldeten Parkanlage. Die viergeschossigen Gebäudeteile 1 und 3, das fünfgeschossige Gebäudeteil 2 sowie die zweigeschossige Cafeteria wurden 1972 fertig gestellt. Der fünfgeschossige Gebäudeteil 4 ist 1984 errichtet worden.

### Konstruktionsart

Die Gebäude sind durchweg in massiver Bauweise hergestellt. Alle Gebäude mit einer Stahlbetonskelettkonstruktion haben massive Flachdächer, nur die Cafeteria verfügt über ein besonders großes Oberlicht. Alle Bürogebäude sind mit den Obergeschossen vorgehängten, umlaufenden Stegen ausgestattet. Sie ermöglichen eine einfache Reinigung der Fassade und dienen gleichzeitig als Sonnenschutz. Die Gebäude sind weitgehend vollklimatisiert.

### Technik

Die qualitativ gute Bausubstanz der in einem überdurchschnittlich hohen Standard errichteten Gebäude wurde und wird durch IBM sich verändernden Bürostrukturen angepaßt. Darüber hinaus ist die technische Gebäudeausstattung ständig erneuert worden. Bei dem über 25-jährigen Betrieb des Gebäudes sind partielle Verschleißerscheinungen vorhanden, die laufend instand gesetzt werden.

### Technische Konzeption des Gebäudebestandes

**Entwässerung:** Innerhalb der einzelnen Pavillons wird das Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem entsorgt. Diese Entsorgung erfolgt jeweils über spezifischen Nasskernen/Dacheinläufen zugeordneten Fallleitungen, die innerhalb der Schächte bis in das KG/den Kellergang geführt werden. Außerhalb des Gebäudes erfolgt die Entsorgung bis zum Übergabepunkt ebenfalls im Trennsystem. Am Übergabepunkt erfolgt die Zusammenführung zum Mischsiel. Für die Abwässer der Kantinenküche ist ein Fettabscheider zur Aufbereitung installiert. Im Bereich der Tankstelle/Autowerkstatt ist ein Ölabscheider zur Abwasserbehandlung vorgesehen. Eine zusätzliche Regenversickerung über die natürlich gegebene hinaus – mittels Mulden und/oder Rigolensystemen – ist nicht ausgeführt. Sämtliches Regenwasser wird dem öffentlichen Ableiter zugeführt.

**Bewässerung:** Die Trinkwassereinspeisung erfolgt zentral aus dem öffentlichen Netz. Über Verteilleitungen

wird das Trinkwasser den jeweiligen Nasskernbereichen, die separat absperrbar sind, zugeführt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Warmwasserbereitung, die je Pavillon mit einem Volumen von 1.000 l installiert ist. Wie die Kaltwasserleitung wird auch die Warmwasserleitung den jeweiligen Nasskernen zugeführt und ist dort einzeln absperrbar. Für die Cafeteria sind 4 Speicher à 290 l Speichervolumen installiert. Es ist eine Wasseraufbereitungsanlage, bestückt mit Natronlauge und Salzsäure, die jeweils einen Vorratsbehälter von 10.000 l besitzen, installiert.

**Gasanlagen:** Die Gashauseinführung erfolgt innerhalb des zentralen Kesselhauses. Die Versorgung erfolgt aus dem städtischen Erdgasnetz.

**Feuerlöscheinrichtungen:** Innerhalb der Küche ist eine CO<sub>2</sub>-Hochdruckanlage für Feuerlöschzwecke installiert. Weiterhin sind diverse Feuerlöscher mit bis zu 12 kg Füllung in dem gesamten Objekt verteilt.

**Heizung:** Zur Wärmeerzeugung stehen 3 Heizkessel zur Verfügung. Zwei der Heizkessel haben eine Heizleistung von 3,75 MW. Der 3. Heizkessel hat eine Leistung von 1,16 MW. Alle Kessel sind im Pavillon 1 untergebracht. Die Beheizung des gesamten Komplexes erfolgt über die raumlufttechnischen Anlagen (RLT). Innerhalb der Büroräume sind Induktionsgeräte im 4-Leiter-Prinzip (Pavillon 1–3) sowie Induktionsgeräte ohne Nachbehandlungsmöglichkeit (Pavillon 4) für die Beheizung installiert.

Die Wärmeverteilung erfolgt in isolierten Stahlrohrleitungen zu den jeweiligen Heizungsunterstationen, die je Pavillon installiert sind. Aus den Unterstationen erfolgt die weitere Versorgung ebenfalls über isolierte Stahlrohrleitungen zu den jeweiligen zentralen RLT-Geräten und sämtlichen Induktionsgeräten.

**Mess-/steuer- und regeltechnische (MSR) Anlagen:** Bis auf wenige Ausnahmen ist das gesamte MSR-System als pneumatisch arbeitendes System ausgeführt. Dieses gilt auch für die RLT-Anlagen. Innerhalb der Zentrale des Pavillons 1 ist die Druckluftstation installiert. Für den gesamten Gebäudekomplex besteht eine Gebäudeleittechnik.

**Raumlufttechnische (RLT) Anlagen:** Je Pavillon sind 2 zentrale Anlagen für die Versorgung der Büro- und Nebenräume installiert. Je Anlage wird ein Volumenstrom von ca. 80.000 m<sup>3</sup>/h gefördert. Dies führt zu einem ca. 6- bis 8fachen Luftwechsel innerhalb der Bürobereiche. Die Zuluft wird über Induktionsgeräte (innerhalb der Pavillons 1–3 mit 4-Leiter-System, inner-

halb von Pavillon 4 ohne weitere Nachbereitung) zugeführt. Die Abluft wird über entsprechend positionierte Abluftleuchten abgeführt. Die Regelung der Induktionsgeräte erfolgt raumweise. Innerhalb der Küche der Cafeteria ist eine komplette Küchendecke, Fabr. Wimböck, installiert. Die wrasenhaltige Abluft wird separat über das Dach geführt.

**Kälteanlagen:** Die Kälteanlagen sind zentral im Kesselhaus (Pavillon 1) mit untergebracht. In diesem Bereich sind 3 Kältemaschinen installiert, 2 Kältemaschinen mit je 1,9 MW Leistung sowie 1 Kältemaschine mit 2,1 MW Leistung. Von hier aus wird der Kaltwassersatz über isolierte Stahlrohrleitungen in die je Pavillon vorhandene Unterstation angefahren. Die weitere Verteilung erfolgt analog dem Heizungsrohrnetz. 2 Kältemaschinen sind mit dem Kältemittel R134A gefüllt. Die größere der 3 Kältemaschinen wird mit dem Kältemittel R11 betrieben.

**Energieversorgung:** Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem städtischen Mittelspannungsnetz. Je Pavillon und Cafeteria sind entsprechende Trafos für die kundenseitig benötigte Niederspannungsversorgung installiert. Aus der Niederspannungshauptverteilung erfolgt je Pavillon eine Verteilung zu den geschossweise installierten Elektrounterverteilungen. Von hier aus erfolgt die Versorgung der Beleuchtung über den abgehängten Deckenbereich. Die Versorgung der Arbeitsplätze über entsprechend angeordnete Bodenkanäle mit den erforderlichen Bodenauslasstanks. Zur Versorgung der Bodenauslasstanks sind 2-zügig Kanäle installiert, wobei im 2. Zug die Schwachstrominstallation geführt wird.

**Notstromversorgung:** Zur Notstromversorgung ist je Gebäudeteil eine Batterieanlage installiert. Weiterhin ist ein Notstromdiesel mit einer Leistung von 250 kW im Pavillon 1 installiert. Eine entsprechende Dieselbevorratung ist gegeben.

**BMA-/ELA-Anlage:** In dem Objekt ist eine Brandmeldeanlage (BMA) mit Brandmeldern in 1-Linien-Abhängigkeit installiert. Weiterhin ist für das gesamte Objekt eine elektroakustische Anlage (ELA) installiert.

#### Die Sanierungsmaßnahmen 1988–1992

Die Gebäude wurden weitgehend auf die Rohbaukonstruktion zurückgebaut – mit Ausnahme der Fassade. Im Wesentlichen war das die Entfernung asbesthaltiger Baustoffe an Stützen und Trägern der Gebäude 1–3 und der Cafeteria. Darüber hinaus wurden folgende Kon-

struktionen demontiert: die Teppichböden, die Trennwandelemente und Türen, alle sanitären Gegenstände, die Automatenstationen, sämtliche Stützen- und Brüstungsverkleidungen sowie die abgehängten Decken inklusive Beleuchtung.

Auf dieser Grundlage war eine Erneuerung des kompletten Ausbaus sowie der Infrastruktur erst möglich. Im Einzelnen betraf das die bauphysikalische Optimierung der Fassadenelemente mit neuem außenliegendem Sonnenschutz in Form von Sonnensegeln sowie einer neuen, achsweisen Steuerung der Außenjalousien. Der Austausch trüber Isolierverglasungen erfolgte ebenso wie der zusätzliche Einbau neuer Fassadenelemente. Der Neuanstrich der Teak-Fassadenholzelemente erfolgte in den Jahren 1995/1996.

Die zentrale baukonstruktive Aufgabe war, den Brandschutz an Stützen und Decken entsprechend dem Stand der Technik wieder herzustellen sowie den Einbau neuer Brandschutzklappen vorzunehmen. In diesem Zusammenhang wurden die Stützen- und Brüstungsverkleidungen neu lackiert.

Das Innenhof-Dach über dem Rechenzentrum im Pavillon 2 wurde vollständig erneuert. Die Gebäudezugangspodeste sind komplett überarbeitet worden; ein behindertengerechter Zugang zu Pavillon 2 wurde in diesem Zusammenhang hergestellt.

Lüftungskanalanspassungen wurden erforderlich. Das 4-Leiter-System wurde abgeändert, entrostet, gestrichen und diffusionsdicht isoliert. Die Isolierung der Zuluftkanäle wurde ebenfalls erforderlich, ebenso wie der Einbau neuer Induktionsgeräte. Ferner wurde die Klimaversorgung für das Rechenzentrum erneuert. Eine Sanierung der Fußbodenheizung im Erdgeschoss von Pavillon 1 und 2 einschl. der Übergänge war erforderlich. Die Einbauelektranten sind bodenbündig neu installiert worden. Die Stockwerksverteiler sowie die LAN-Verkabelung (Local Area Network) wurde ebenfalls neu hergestellt, wie auch die komplette Starkstrom- und Schwachstromverkabelung in den Büroetagen.

Erneuert wurden ferner die Bandrasterdecke in F30 inkl. Arbeitsleuchten, die Gipskartonwände und GK-Wände, die Wand- und Türelemente, die Bodenbeläge, die Natursteinbeläge an Automatenstationen. In Pavillon 1–3 wurden Behinderten-WCs eingebaut. Erneuert wurde auch die Eingangshalle und die Besucher-WC-Anlage in Pavillon 2. Die Fliesenbeläge der WCs in Pavillon 3 sind vollständig neu. Das IBM-Forum in Pavillon 4 (EG + 1.OG) wurde später in 1996 modernisiert.

Neu sind Transformatoren, Schaltschränke der Hochdruck-Anlage sowie die Aufzugssteuerungen in Pavillon 2.

#### **In Realisierung befindliche Baumaßnahmen**

Die bestehenden Gebäude werden nach einem neuen Nutzungskonzept des Mieters in ihrer Raumstruktur verändert. Durch die Umstrukturierung werden zusätzliche Kfz-Stellplätze benötigt, so dass im Bereich sechs neue Parkdecks gebaut und die bestehenden 4 Parkdecks auf der Südseite verlängert wurden (416 neue Stellplätze). Zusätzlich zu diesen wurden 88 ebenerdige Parkplätze und eine Ausstellungsfläche geschaffen. Es ist ebenfalls geplant, die Straßenmarkierung im Bereich der Zufahrtsrampe (auf öffentlichem Grund) zu ändern und so eine Fussgänger- und Fahrradspur einzurichten. Ein Parkleitsystem zur Optimierung der Verkehrsströme wird in die vorhandene Parkplatzstruktur integriert.

#### **Bauliche Maßnahmen der Regelbürogeschosse in den Gebäuden 1–4:**

Beibehalten der bestehenden Flurzonen, jedoch zusätzliche Verlängerung der Flure bis hin zur Außenfassade (Windmühlenkonzept), dadurch natürliche Belichtung dieser Flurzonen. Demontage/Versetzen der bestehenden Bürotrennwände zur Schaffung von 4- und 8-achs Team-Offices, die größtenteils miteinander verbunden sind (teilweise werden Einzelelemente der Raumtrennwände entfernt bzw. durch Verglasungselemente ersetzt). Es ist vorgesehen, Teile der Trennwände durch den Einbau von verglasten Wandelementen transparent zu gestalten. Jeder Raum erhält nur noch einen Zugang. Die angrenzenden flexiblen Trennwandbereiche werden mit Verglasungen versehen. Beschädigte Deckenelemente werden ausgetauscht. Die vorhandene Decke im 4. OG, Gebäude 2 (derzeit GF-Etage), wird demontiert und durch eine Decke analog den restlichen Regelgeschossen ersetzt. Die Stirnseiten der Eckbüros werden mit Verdunkelungsanlagen bzw. Blendschutz ausgerüstet. Diese werden, soweit vorhanden, in den bisherigen Besprechungsräumen demontiert und gereinigt. Die gesamten Bodenbeläge werden erneuert. In den Büro- und Flurbereichen wird eine hochwertige Teppichfliesenware (Milleken Monodark o.Ä.) verlegt. In Einzelbereichen werden farblich intensiv gestaltete Nadelfliesböden zur optischen Strukturierung der Flächen eingesetzt. In den Bereichen der neu geschaffenen Flurendzonen werden reinigungsfreundliche Fußböden (Holzlaminat bzw. Linoleum) einge-

baut. Alle Wandflächen erhalten einen neuen Anstrich, beschädigte Holzoberflächen werden aufgearbeitet.

**Elektro:** Komplett neue Datenverkabelung der einzelnen Geschosse (Qualität: Cat 7, Fabrikat: ACS Gold). Erweiterung der LAN-Räume, sofern erforderlich. Änderung der Fußbodentanks in Raumtiefe entsprechend neuer Möblierkonzeption. Aufgrund der neuen Raumsituationen müssen die bestehenden Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen umrangiert werden. Die Lichtsteuerungen werden den neuen Raumstrukturen angepasst und raumweise zusammengefasst. Zusätzliche Brandmelder in den Deckenhohlräumen der Flure. Aufbau einer neuen Brandmeldezentrale.

**Lüftung/Klima:** Leistungserhöhung der bestehenden Lüftungsanlage durch Rückbau der im Laufe der letzten Jahre eingebauten Reduktionselemente. Erweiterung/Anpassung/Verbesserung der Lüftungsanlagen in den Eckbereichen. Anschlüsse für Wasser und Abwasser für die neuen Kaffeeautomaten. Einbau von zusätzlichen Abluftleuchten und Schlitzschienen zur Anpassung der Lüftung an die neuen Raumkonzepte, sofern erforderlich.

**Berufsausbildung Gebäude 1, 1. OG:** Zusätzlich zu dem bestehenden Trennwandsystem werden flexible Trennwände zwischen einzelnen Unterrichtsräumen vorgesehen. In den Trennwänden zum Flur hin sind außer den bestehenden Oberlichtern und im Bereich der Büroflächen keine verglasten Elemente vorgesehen. Für die Erschließung der Räume nicht mehr benötigte Türen werden stillgelegt und mit Blindrosetten versehen. Die bestehende Decke bleibt erhalten. Sie muss jedoch aufgrund von anstehenden Arbeiten im Deckenhohlraum durch die technischen Gewerke annähernd komplett abgenommen werden. Auch hier werden defekte Deckenelemente ausgetauscht und der verbleibende Bestand wird gereinigt. Die bestehende Beleuchtung in Fluren und Büro-/Schulungsräumen wird erhalten und bei Bedarf ergänzt, in den neuen Flurzonen im Bereich der Außenfassade (Windmühlen) wird eine Sonderbeleuchtung vorgesehen. Alle Schulungsräume erhalten innen liegende Verdunkelungen. Die gesamten Bodenbeläge werden analog zu den Regelgeschossen erneuert und alle Wandflächen erhalten einen neuen Anstrich.

**Technische Gewerke:** In diesem Geschoss ist es aufgrund der erhöhten Personenanzahl je Raumeinheit erforderlich, dass Lüftung und Kühlung aufgerüstet werden. In der vorhandenen Technikzentrale auf dem

Dach des Gebäudes wird ein zusätzliches Lüftungsgerät eingebaut. Die Induktionsgeräte im Brüstungsbereich der Fenster werden den Anforderungen angepasst, in der Decke müssen Abluftgitter und neue Schlitzauslässe eingebaut werden. Die Lichtsteuerung und die Steuerung des außenliegenden Sonnenschutzes werden den neuen Raumstrukturen angepasst. Die Datenverkabelung der Berufsausbildung wird vom Gesamtnetz getrennt. Für die Schulungsräume müssen Anschlüsse für die von den „Lernern“ benötigten Geräte mit größtmöglicher Flexibilität eingebaut werden.

**Geschäftsleitung, Gebäude 4, 2. OG:** In diesem Geschoss werden nahezu alle flexiblen Trennwände entfernt, da für diese Ebene ein Großraumbereich geplant ist. Die Doppelbodenplatten im ehemaligen Flurbereich werden neu ausgerichtet und defekte Platten ausgetauscht. Das gesamte Geschoss wird mit einem neuen Bodenbelag ausgestattet. Wandflächen erhalten einen neuen Anstrich. Die Decke muss größtenteils demontiert werden, da eine Anpassung an die neue Raumsituation seitens Lüftungs- und Klimatechnik erforderlich ist. In diesem Zuge werden beschädigte Deckenelemente ersetzt und der verbleibende Bestand gereinigt. Die Unterkonstruktion der Decke muss an die im Deckenbereich vorgesehene Technik angepasst werden.

**Marktplatz/Konferenzbereich, Geb. 2, EG und 1. OG:** Im EG und 1. OG des Gebäudes 2 ist der Mittelpunkt der gesamten Anlage angesiedelt. Das sich im EG befindliche Rechenzentrum wird minimiert und in Räumen in den Randzonen angesiedelt. EG und 1. OG werden über einen gemeinsamen Luftraum und eine Galerie, zu der eine neu einzubauende Treppe führt, im 1. OG räumlich zusammengefasst. Das Dach zum Innenhof wird geöffnet und der darunter liegende Raum über eine Glasdach-Konstruktion belichtet. Die Eingangssituation des Gebäudes wird an die neue Nutzung von EG und 1. OG angepasst. Im EG sind Besprechungs-/Konferenzräume unterschiedlicher Größe vorgesehen. Im 1. OG befinden sich ebenfalls Konferenzräume, ein Internet-Café und eine Marktstation inkl. der erforderlichen Infrastrukturbereiche. Entsprechend der neuen Nutzung werden die bestehenden Sanitäranlagen ergänzt und erforderliche BehindertenWCs eingebaut. In diesen Bereichen sind neue, abnehmbare Akustikdecken geplant, als entsprechende Brandschutzmassnahme ist eine Sprinklerung der EG- und

1. OG-Innenflächen erforderlich. Ein entsprechender Sprinklertank wird im Untergeschoss eingebaut. Die Flächen im EG und 1. OG erhalten neue Bodenbeläge (Holz, Stein). Wandflächen in Außenbereichen aus Gipskarton, gestrichen. Teilweise verglaste Elemente zum „Platz“ hin. Als akustische Maßnahme werden Wandflächen mit geschlitzten Holzverkleidungen vorgesehen. Lüftungs-, Klima- und Elektrotechnik werden in diesem Bereich komplett demontiert und erneuert und an das neue Nutzungskonzept angepasst. Die sich in der Südspange befindlichen Nutzungen wie z. B. die Laderampe bleiben bestehen. Ebenfalls bestehen bleibt die Poststation. Im gesamten Gebäude werden die Treppenhaustüren gegen T30-Türen ausgetauscht, im EG müssen die Fluchtschiebetüren zu Flügeltüren umgebaut werden.

**Kleinbereiche, Gebäude 1 und 3: EG; Gebäude 4: EG und 1. OG:** In diesen Bereichen wird ebenfalls das Konzept der 3- und 4-Achs-Offices zur Anwendung gebracht, die bestehenden Trennwände werden entsprechend versetzt bzw. neu angeordnet. Die Decken bleiben bestehen und werden gereinigt. Beschädigte Deckenelemente werden ausgetauscht. Die bestehenden Bodenbeläge werden entsprechend den Regelgeschossen erneuert, und alle Wandflächen erhalten einen neuen Anstrich. Änderungen seitens der technischen Gewerke analog zu den Regelgeschossen.

**Cafeteria:** Siehe Ausführungen auf Seite 22.

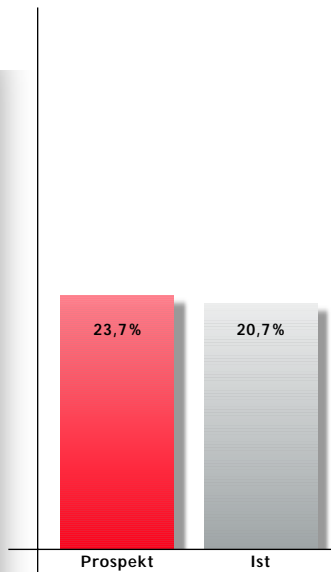
#### **Definition des Baurechtes für einen 5. Pavillon**

Nordöstlich des Pavillon 4 ist eine Baulandreserve für Erweiterungsflächen auf Grundlage eines rechtskräftigen B-Plans aus dem Jahre 1968 ausgewiesen, welcher als Nutzungsart Büro- und Verwaltungsbauten vorschreibt. Der Pavillon-Baukörper mit sechs zulässigen Vollgeschossen ergänzt architektonisch das vorhandene Gebäudeensemble mit einer zulässigen Bruttogeschossfläche von ca. 10.235 m<sup>2</sup>, was einer Mietfläche von ca. 7.675 m<sup>2</sup> entspricht. Unter Umständen kann diese Baureserve im Rahmen einer Optimierung der Mietsituation realisiert werden. Sollte das Bauensemble wie derzeit diskutiert unter Denkmalschutz gestellt werden, könnte sich die Baureserve ggf. noch vergrößern, vergleiche Seite 22.

## LEISTUNGSBILANZ

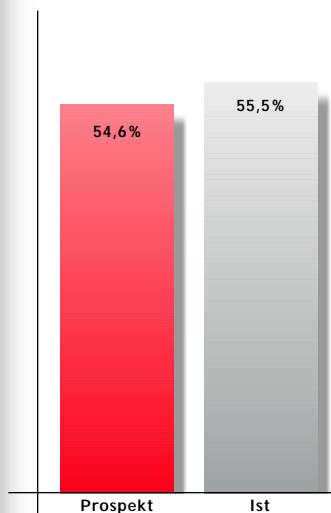
Jahr	Fonds	Fondsvolumen	Eigenkapital	Fondsobjekte
1986	5. Hanseatische Grundbesitz ABC-Straße, Hamburg	9,0 Mio.	5,0 Mio.	Büro- und Geschäftshaus
1987	10. Hanseatische Grundbesitz Altes Klöpfferhaus, Hamburg	29,0 Mio.	16,0 Mio.	Büro- und Geschäftshaus
1988	Deutschland I ABL DBL	136,0 Mio. 121,0 Mio. 15,0 Mio.	75,0 Mio. 60,0 Mio. 15,0 Mio.	10 Büro- und Geschäftshäuser, z.Zt. 4 Objekte
1989	Deutschland II ABL II DBL II	137,0 Mio. 122,0 Mio. 15,0 Mio.	75,0 Mio. 60,0 Mio. 15,0 Mio.	8 Büro- und Geschäftshäuser, z.Zt. 4 Objekte
1991	Deutschland III	175,0 Mio.	100,0 Mio.	8 Büro- und Geschäftshäuser
1992	43. Hanseatische Grundbesitz Rennbahnstraße, Berlin	64,0 Mio.	35,0 Mio.	Büro- und Geschäftshaus
1993	Deutschland IV	155,5 Mio.	74,2 Mio.	7 Büro- und Geschäftshäuser
1993	55. Hanseatische Grundbesitz Gohlis-Arkaden, Leipzig	129,3 Mio.	57,8 Mio.	Büro- und Geschäftshaus
1994/95	64. Hanseatische Grundbesitz Erfurt-Jena-Leipzig	167,0 Mio.	75,0 Mio.	3 Büro- und Geschäftshäuser
1994/95	Deutschland V	92,0 Mio.	45,0 Mio.	5 Büro- und Geschäftshäuser
1996/97	73. Hanseatische Grundbesitz Cityfonds Berlin-Zwickau	122,0 Mio.	61,0 Mio.	2 Büro- und Geschäftshäuser
1996/97	80. Hanseatische Grundbesitz Cityfonds Halle-Frankfurt/O	83,0 Mio.	36,0 Mio.	1 Büro- und Geschäftshaus, 1 Einkaufscenter
1997	82. Hanseatische Grundbesitz Renditefonds Hamburg	66,0 Mio.	26,0 Mio.	10 Einzelhandelsobjekte
1998	Deutschland VI	76,0 Mio.	33,0 Mio.	7 Wohn-/Büro- und Geschäftshäuser
1998	88. Hanseatische Grundbesitz Renditefonds Niedersachsen	40,0 Mio.	20,0 Mio.	9 Einzelhandelsobjekte
1999	92. Hanseatische Grundbesitz Cityfonds 99	94,0 Mio.	47,0 Mio.	2 Büro- und Geschäftshäuser
2000	102. Hanseatische Grundbesitz IBM-Fonds	217,0 Mio.	62,75 Mio.	4 Bürohäuser
	<b>Gesamt</b>	<b>1.791,8 Mio.</b>	<b>843,75 Mio.</b>	<b>81 Objekte</b>

	Kumulierte Ausschüttung		Nach-Steuer-Ergebnis	
	in % bis 2000 (für 1999) Prospekt	Ist	in % (kumuliert) bis 2000 Prospekt	Ist
	92,8	128,2	63,6	86,0
	78,2	68,8	83,7	75,8
	71,4 k.A.	59,5 43,4	69,5 k.A.	79,7 58,9
	53,0 k.A.	40,7 21,1	54,5 k.A.	67,7 48,8
	22,8	28,8	65,4	65,4
	4,4	2,3	55,6	62,1
	24,6	21,3	54,3	54,6
	14,7	14,5	72,8	78,0
	17,0	8,0	68,8	65,2
	20,0	13,3	53,1	53,5
	8,0	8,0	60,8	61,2
	5,0	5,0	39,1	42,2
	21,0	21,0	25,5	26,9
user	9,0	9,0	35,7	32,4
	11,0	11,0	17,1	17,8
	6,0	6,0	12,3	10,5
	noch in der Platzierungsphase		noch in der Platzierungsphase	
	24,6	21,8	54,9	57,2



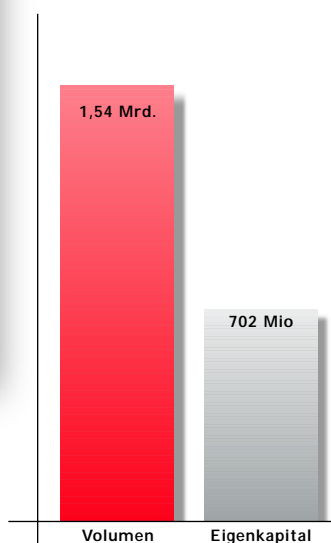
### Ergebnis vor Steuern

Die nebenstehende Tabelle zeigt, wie sich alle öffentlich platzierten Fonds entwickelt haben. Wenngleich auch einzelne Ausschüttungsergebnisse von den Prospektangaben abweichen, so ist doch festzustellen, dass die kumulierten Ausschüttungen aller Gesellschaften zusammengenommen die prospektierten Vorgaben nur leicht unterschreiten. Abweichungen in den Ausschüttungsbeträgen einzelner Fonds sind u. a. auf die allgemein sehr schwierige Situation auf den unterschiedlichen Immobilienmärkten insbesondere in Ostdeutschland zurückzuführen.



### Ergebnis nach Steuern

Das Ergebnis nach Steuern stellt sich sehr erfreulich dar. Kumuliert über die jeweiligen Laufzeiten der Gesellschaften, liegt das tatsächlich realisierte Ergebnis nach Steuern, also die Ausschüttung, vermindert um die Steuerlast, über den prospektierten Werten. Darin spiegelt sich die sorgfältige steuerliche Konzeption, die allen Fonds zugrunde liegt, wider.



### Gesamtvolumen

Die bisher durchgeführten Emissionen schließen mit einem Gesamtvolumen von ca. DM 1,6 Mrd. Die Finanzierungsquote liegt durchschnittlich bei ca. 50%.

## VERTRAGSGESELLSCHAFTEN

	Prospektherausgeber/Vertriebsbeauftragter	Treuhänder
<b>Firma</b>	HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH	THG Hanseatische Grundbesitz GmbH
	Alstertor 17 20095 Hamburg	Alstertor 17 20095 Hamburg
<b>Rechtsform</b>	GmbH	GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht Hamburg HRB 45 100	Amtsgericht Hamburg HRB 50 293
<b>Eintragung</b>	1990	1992
<b>Unternehmensgegenstand</b>	Gegenstand der Gesellschaft sind Immobiliengeschäfte aller Art sowie die Erbringung sämtlicher Dienstleistungen im Zusammenhang mit solchen Geschäften, insbesondere Entwicklung, Verwaltung und Verwertung sowie die Beratung bei solchen Geschäften.	Gegenstand der Unternehmung ist die Wahrnehmung von Vermögensinteressen Dritter, Verwaltung von Grundbesitz sowie Anlage und Verwaltung eigenen und fremden Vermögens.
<b>Haftendes Eigenkapital</b>	DM 10.000.000,-	DM 50.000,-
<b>Geschäftsführer</b>	Hans-Joachim Lehmann	Dr. Stefan Habert
<b>Gesellschafter</b>	HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH	HIH Hamburgische Fondsmanagement GmbH

### Negativerklärung

Es bestehen zwischen der Gesellschaft und sonstigen bisher nicht genannten Personen und Unternehmen keine Vereinbarungen über Vergütungen oder sonstige Leistungen der Gesellschaft, die nicht im Prospekt genannt sind oder die nicht dem Investitionsvorhaben zugute kommen.

### Kapitalmäßige Verflechtung

Das Kapital der HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH, der Johs. Reese & Co. GmbH, der persönlich haftenden Gesellschafterin Hanseatische Grundbesitz GmbH und der HIH Hamburgische Fondsmanagement GmbH wird jeweils zu 100% von der HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH gehalten.

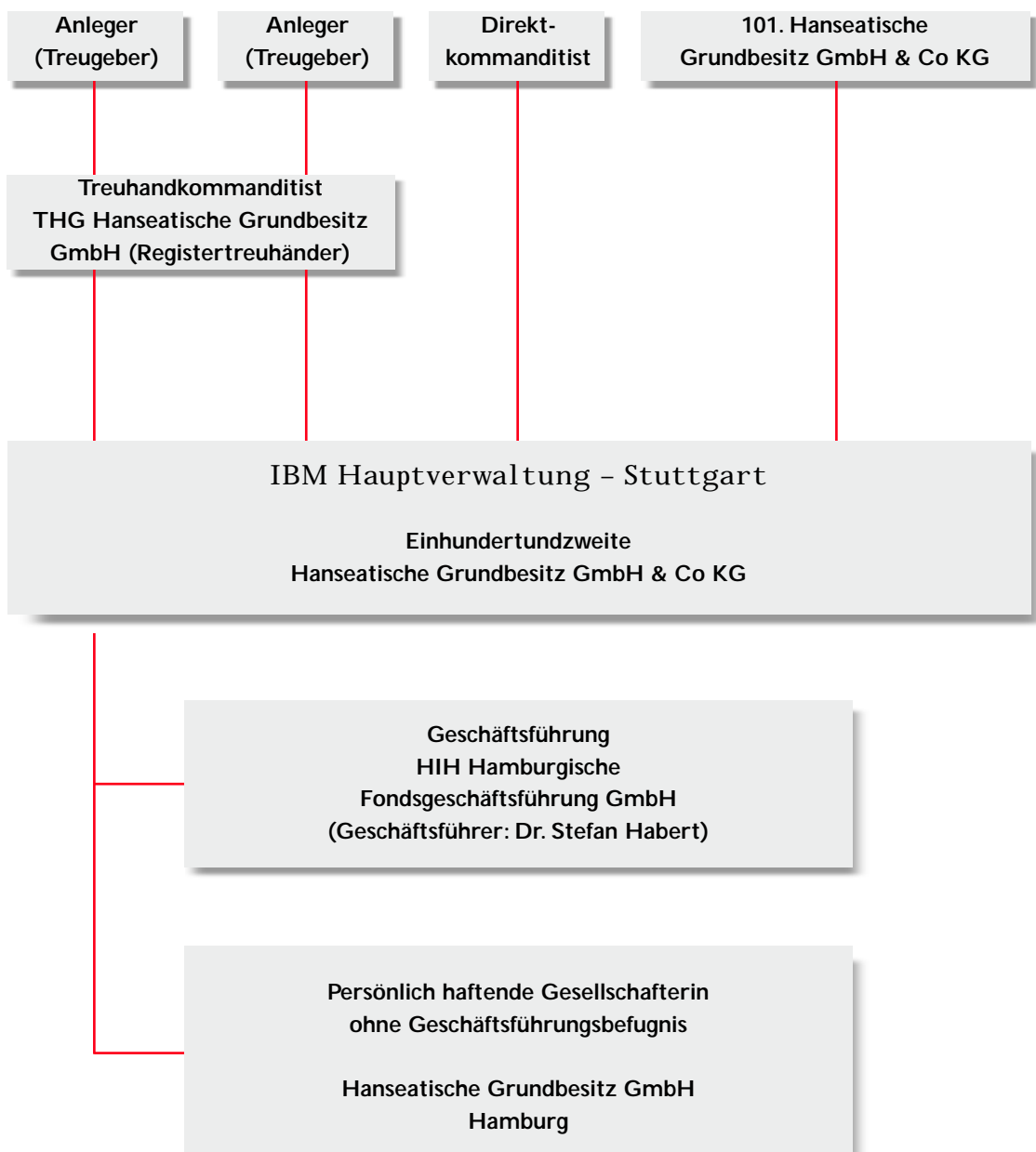
Gesellschaftsverwaltung	Objektverwaltung
HIH Hamburgische Fondsmanagement GmbH	Johs. Reese & Co. GmbH
Alstertor 17 20095 Hamburg	Alstertor 17 20095 Hamburg
GmbH	GmbH
Amtsgericht Hamburg HRB 35 181	Amtsgericht Hamburg HRB 52 844
1985	1888
Gegenstand des Unternehmens ist die Durchführung von Immobiliengeschäften und die umfassende kaufmännische Verwaltung von Gesellschaften jeder Art; in diesem Zusammenhang insbesondere die Übernahme der Geschäftsführung, Vertretung und Verwaltung – bei gleichzeitiger Übernahme der persönlichen Haftung – eines als Kommanditgesellschaft geführten Unternehmens („Hauptgesellschaft“), das sich mit Immobiliengeschäften, insbesondere der Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Grundstücken sowie der Beratung bei solchen Geschäften, befasst.	Gegenstand des Unternehmens ist die Fortführung des Handelsgeschäftes der Johs. Reese & Co. (GmbH & Co.) mit Sitz in Hamburg. Weiterhin ist Gegenstand des Unternehmens die Verwaltung von Grundstücken, Rechten und beweglichen Sachen sowie die Ausführung aller hiermit verbundenen Geschäfte.
DM 600.000,-	DM 500.000,-
Erik Marienfeldt Christian Ulbrich	Bernward van der Straeten
HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH	HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH

ten. Alleingeschafterin der HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH ist die M.M.Warburg & CO Kommanditgesellschaft auf Aktien, die auch mehrheitlich an der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG, Mitglied des Finanzierungskonsortiums, beteiligt ist.

Alleingeschafterin der Einhunderterste Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG (Gründungskommanditistin der Fondsgesellschaft) sowie der geschäftsführenden Kommanditistin, HIH Hamburgische Fondsgeschäftsführung GmbH, ist die HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH.



## Beteiligungsangebot IBM Hauptverwaltung – Stuttgart



Firma	Einhundertzweite Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG, Alstertor 17, 20095 Hamburg
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 94 073
Gründung	21. Dezember 1999
Unternehmensgegenstand	Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung des Vermögens der Gesellschaft, insbesondere seine Anlage in bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, deren Bebauung mit Wohn- und Geschäftsbauten sowie die nachhaltige Nutzung von gesellschaftseigenen Grundstücken und Gebäuden durch Vermietung und Verpachtung. Die Gesellschaft kann in diesem Rahmen alle Geschäfte tätigen, die der Verwaltung ihres Vermögens dienlich sind.
Vorgesehenes Kapital	DM 97.000.000,-
Persönlich haftende Gesellschafterin (phG) ohne Geschäftsführungsbefugnis	Hanseatische Grundbesitz GmbH Alstertor 17, 20095 Hamburg
Kapital der phG	DM 500.000,-
Geschäftsführung	HIH Hamburgische Fondsgeschäftsführung GmbH, Alstertor 17, 20095 Hamburg Geschäftsführer: Dr. Stefan Habert
Kapitaleinlage der geschäftsführenden Kommanditistin	DM 20.000,-, wovon DM 2.000,- die Haftenlage darstellen.
Gründungskommanditistin	Einhunderterste Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG mit einer Einlage von DM 5,5 Mio., wovon DM 550.000 die Haftenlage darstellen.
Prüfung der Jahresabschlüsse	Durch von der Gesellschafterversammlung gewählte Wirtschaftsprüfer, für 2000 und 2001 durch von der geschäftsführenden Kommanditistin bestellte Wirtschaftsprüfer im Einvernehmen mit dem Gründungsverwaltungsrat.
Ausschüttung	Grundsätzlich Geldüberschuss, ab 2000 zeitanteilig ab Wertstellung des Beteiligungsbetrages.
Registertreuhänder	THG Hanseatische Grundbesitz GmbH

## § 1

### **Firma, Sitz, Geschäftsjahr**

Die Firma der Kommanditgesellschaft lautet:

**Einhundertzweite Hanseatische  
Grundbesitz GmbH & Co KG**

Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## § 2

### **Gegenstand des Unternehmens**

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung des Vermögens der Gesellschaft, insbesondere seine Anlage in bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, deren Bebauung mit Wohn- und Geschäftsbauten sowie die nachhaltige Nutzung von gesellschaftseigenen Grundstücken und Gebäuden durch Vermietung und Verpachtung. Die Gesellschaft kann in diesem Rahmen alle Geschäfte tätigen, die der Verwaltung ihres Vermögens dienlich sind.

## § 3

### **Gesellschafter und Kapital**

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Hanseatische Grundbesitz GmbH, Hamburg. Sie ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt und gem. § 4 Absatz 1 von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die HIH Hamburgische Fondsgeschäftsführung GmbH, Hamburg, mit einer Gesellschaftseinlage von DM 20.000,-, wovon DM 2.000,- die Hafteinlage darstellen,

Treuhandkommanditistin (Registertreuhänderin) ist die THG Hanseatische Grundbesitz GmbH, Hamburg, (im folgenden Treuhandkommanditistin genannt) mit einer Gesellschaftseinlage von DM 20.000,-, wovon DM 2.000,- die Hafteinlage darstellen.

Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihre Gesellschaftseinlage nach Maßgabe dieses Vertrages der jeweiligen Gesamtsumme der von ihr treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftseinlagen anzupassen.

Weitere Kommanditistin ist die Einhunderterste Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG, Hamburg, mit einer Gesellschaftseinlage von DM 5.500.000,-, wovon DM 550.000,- die Hafteinlage darstellen.

2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach Maßgabe der Bedingungen der Beitrittserklärung ermächtigt und bevollmächtigt,

a) zur Durchführung des im Beteiligungsprospekt beschriebenen Investitionsplanes weitere Kommanditisten unmittelbar oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin mit Gesellschaftseinlagen bis zu einer Höhe von insgesamt DM 97,0 Mio. bei DM 9,7 Mio. Hafteinlage in die Gesellschaft aufzunehmen, wobei die Hafteinlage stets 10% der Gesellschaftseinlage zu betragen hat;

b) für die Aufnahme von Kommanditisten bzw. die Erhöhung vorhandener Gesellschaftseinlagen ab dem heutigen Tage von diesen Kommanditisten Emissionskosten in Höhe von bis zu 5% der Gesellschaftseinlage zu erheben.

3. Der Eintritt von Kommanditisten erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung ihrer Eintragung in das Handelsregister. Sie sind in der Zeit von ihrem Beitritt bis zur Eintragung in das Handelsregister als atypische stille Gesellschafter mitunternehmerisch beteiligt. Die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages finden bereits für diesen Zeitraum entsprechende Anwendung.

4. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist mit Zustimmung des Verwaltungsrates ermächtigt, für den Fall, dass die geschäftsführende Kommanditistin – aus welchem Rechtsgrund auch immer – aus der Gesellschaft ausscheidet, einen Nachfolger für diese in die Gesellschaft aufzunehmen.

5. Die Gesellschaftseinlagen können ohne Änderung des Gesellschaftsvertrages durch Ausschüttung erwirtschafteter Geldüberschüsse (vgl. § 8 Abs. 3) im Verhältnis der Gesellschaftseinlagen zueinander bis auf die Höhe der Haftsummen zurückgeführt werden.

6. Die Gesellschaft ist berechtigt, Verzugszinsen von 5 % p. a. über dem Basiszins nach dem Diskontsatzüberleitungsgesetz zu erheben, wenn ein Kommanditist seinen Beteiligungsbetrag nicht fristgerecht zahlt. Sofern ein Gesellschafter seinen Beteiligungsbetrag nach Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe erbringt, ist die geschäftsführende Kommanditistin im Namen der Gesellschaft ermächtigt und bevollmächtigt, von dem Beitrittsvertrag mit dem säumigen Kommanditisten zurückzutreten und unter Befreiung von § 181 BGB in entsprechendem Umfang neue Kommanditisten in die Kommanditgesellschaft aufzunehmen. Ein säumiger Kommanditist kann auch durch schriftliche Erklärung der geschäftsführenden Kommanditistin aus der Kommanditgesellschaft ausgeschlossen oder sein Beteiligungsbetrag auf den eingezahlten Betrag abzüglich der Emissionskosten (Beteiligungsbetrag) unter entsprechender Anpassung der Haftsumme herabgesetzt werden.

Der ausgeschiedene Kommanditist trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausschluss entstandenen Kosten, mindestens jedoch einen Betrag in Höhe der Emissionskosten des von ihm ursprünglich gezeichneten Beteiligungsbetrages. Die Gesellschaft ist berechtigt, diesen Betrag mit evtl. Rückzahlungsansprüchen zu verrechnen. Der Nachweis eines geringeren Schadens durch den Kommanditisten bleibt diesem vorbehalten.

#### **§ 4**

##### **Geschäftsführung, Vertretungsmacht und Vollmacht**

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Sie ist im Innenverhältnis nicht berechtigt, von ihrer gesetzlichen Vertretungsbefugnis als persönlich haftende Gesellschafterin gegenüber Dritten Gebrauch zu machen, sofern sie nicht durch zwingendes Recht dazu verpflichtet ist.

2. Zur Geschäftsführung ist allein die geschäftsführende Kommanditistin bzw. ihr jeweiliger Nachfolger im Amt berechtigt und verpflichtet.

3. Die Befugnisse der geschäftsführenden Kommanditistin im Innenverhältnis erstrecken sich auf alle

gesellschaftsinternen und externen Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die der Betrieb der Gesellschaft mit sich bringt. Die Befugnisse des Verwaltungsrates im Innenverhältnis bleiben unberührt.

4. Die geschäftsführende Kommanditistin ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes und in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag und den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung zu führen und ihre Geschäftserfahrungen und ihre Verbindungen der Gesellschaft nach besten Kräften zur Verfügung zu stellen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist ebenso wie die persönlich haftende Gesellschafterin von der Beschränkung des § 112 Abs. 1 HGB befreit. Sie ist berechtigt, die im Rahmen der im Beteiligungsprospekt erläuterten Leistungsverträge mit den dort genannten Firmen abzuschließen. Änderungen dieser Verträge bedürfen der Genehmigung des Verwaltungsrates. Die Geschäftsführungsbefugnis der geschäftsführenden Kommanditistin wird hiervon nicht berührt. Die geschäftsführende Kommanditistin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit sie zur Erreichung des Gesellschaftszweckes im Rahmen des Investitionsplanes Rechtsgeschäfte oder Rechtshandlungen vornimmt.

5. Der in § 3 Abs. 1 genannten geschäftsführenden Kommanditistin sowie ihren jeweiligen von der persönlich haftenden Gesellschafterin mit Zustimmung des Verwaltungsrates gem. § 3 Abs. 4 berufenen Nachfolgern wird hiermit – soweit gesetzlich zulässig – Generalvollmacht zur Vertretung der Gesellschaft erteilt, die nur gemäß § 4 Abs. 6 widerrufen werden kann bzw. erlischt. Soweit dies zum Nachweis der Generalvollmacht der geschäftsführenden Kommanditistin gegenüber Dritten erforderlich ist, ist die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt und verpflichtet, entsprechende Vollmachtsurkunden/Vollmachtsbestätigungen zu erteilen.

6. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist mit Zustimmung des Verwaltungsrates dazu ermächtigt und auf Verlangen des Verwaltungsrates dazu verpflichtet, die der geschäftsführenden Kommanditistin erteilte Geschäftsführungsbefugnis nebst Generalvollmacht zu widerrufen. Der von der Geschäfts-

führung abberufenen Kommanditistin steht – sofern die Abberufung nicht aus wichtigem Grund erfolgte – eine angemessene Abfindung für die Entziehung der Geschäftsführung entsprechend § 11 Abs. 2 zu. Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis erlöschen automatisch mit dem Entzug der Geschäftsführung.

7. Alle Gesellschafter haben im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft und zu den Treugebern nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Schadensersatzansprüche der Gesellschafter und der Treugeber untereinander aus dem Gesellschaftsverhältnis verjähren 2 Jahre nach Bekanntwerden des haftungsbegründenden Sachverhaltes, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegen. Sie sind innerhalb einer Ausschlussfrist von 6 Monaten nach Kenntniserlangung von dem Schaden gegenüber dem Verpflichteten durch eingeschriebenen Brief geltend zu machen.

#### **§ 5**

##### **Kündigungsrecht und Ausscheiden der geschäftsführenden Kommanditistin**

Die geschäftsführende Kommanditistin kann die Gesellschaft – auch noch innerhalb von 6 Wochen nach einem eventuellen Widerruf von Geschäftsführungsbefugnis und/oder Generalvollmacht gemäß § 4 Abs. 6 – unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres kündigen. Kündigt die geschäftsführende Kommanditistin, so scheidet sie zum Wirksamwerden der Kündigung aus der Gesellschaft aus, die Gesellschaft wird sodann von den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt, wenn unverzüglich, spätestens innerhalb von 3 Monaten nach dem Ausscheiden der geschäftsführenden Kommanditistin ein neuer geschäftsführender Kommanditist bestimmt oder in die Gesellschaft aufgenommen wird. Bis dahin obliegt die Geschäftsführung dem Vorsitzenden des Verwaltungsrates. Die ausscheidende geschäftsführende Kommanditistin erhält ein Abfindungsguthaben entsprechend § 15 Abs. 2 und 3.

#### **§ 6**

##### **Investitionsplan**

Die geschäftsführende Kommanditistin wird zur Durchführung des im Hauptprospekt der Gesellschaft beschriebenen Investitionsplanes, der Bestandteil des

Gesellschaftsvertrages ist, sowie zum Abschluss der dort genannten Verträge ermächtigt. Wesentliche Abweichungen von diesem Investitionsplan bedürfen der Zustimmung des Verwaltungsrates.

#### **§ 7**

##### **Konten**

Die Gesellschaftseinlagen der Kommanditisten werden auf festen Kapitalkonten gebucht. Soweit Gesellschaftseinlagen durch Ausschüttungen vermindert werden (§ 3 Abs. 5), werden die kumulierten Ausschüttungen auf einem Unterkonto des Kapitalkontos (Ausschüttungskonto) ausgewiesen. Entsprechendes gilt für Verluste, soweit sie nicht durch Auflösung einer Gewinnrücklage abgedeckt werden (Verlustvortragkonto). Die vorstehenden Konten bilden die Kapitalkonten des Gesellschafters. Alle sonstigen die Gesellschafter betreffenden Buchungen wie Gewinne, Entnahmen und Einzahlungen erfolgen auf Privatkonten. Die Privatkonten werden weder im Haben noch im Soll verzinst, soweit in diesem Vertrag nicht etwas anderes geregelt ist.

#### **§ 8**

##### **Gewinn- und Verlustbeteiligung, Ausschüttungen**

1. Gewinn und Verlust, die steuerlichen Ergebnisse sowie die Ausschüttung werden auf die Gesellschafter – soweit steuerlich zulässig – zeitanteilig im Verhältnis ihrer eingezahlten festen Kapitalkonten zueinander verteilt; im Geschäftsjahr 1999 sind die Gesellschafter am Gewinn und Verlust sowie am steuerlichen Ergebnis nach dem Stand der nominellen Kapitalkonten zum 31.12.1999 beteiligt, im Geschäftsjahr 2000 nach dem Stand der eingezahlten Kapitalkonten zum 31.12.2000. Den Gesellschaftern, die erst 2001 der Gesellschaft beitreten und ihre Gesellschaftseinlage einzahlen, werden auf diese Einzahlungen vorab zulaisten des handelsrechtlichen und steuerlichen Jahresergebnisses – soweit ausreichend und steuerlich zulässig – prozentual gleich hohe Anteile am Gewinn und Verlust sowie am steuerlichen Ergebnis zugerechnet, wie sie die Kommanditisten getragen haben, die im Jahr 2000 ihre Einlage geleistet haben. Die nach dieser Vorwegzuweisung verbleibenden steuerlichen Ergebnisse des Jahres 2001 werden auf die Gesellschafter im Verhältnis ihrer eingezahlten festen Kapitalkonten nach dem Stand vom 31.12.2001 zueinander verteilt.

2. Die Haftungsbeschränkung der Kommanditisten auf die Haftsumme gemäß § 167 Abs. 3 HGB im Außenverhältnis und auf die gezeichnete Gesellschaftseinlage im Innenverhältnis bleibt unberührt. Darüber hinaus liegt die Haftung bzw. Verlusttragung nur bei der persönlich haftenden Gesellschafterin.

3. Die Gesellschaft schüttet die jährlich erwirtschafteten Geldüberschüsse (vgl. § 8 Abs. 4) an ihre Gesellschafter aus, sofern sich aus § 8 Abs. 1 oder 4 ff. nichts anderes ergibt. Dies gilt auch dann, wenn ein Bilanzgewinn nicht ausgewiesen wird. Die Ausschüttung erfolgt nach entsprechender Beschlussfassung des Verwaltungsrates nach Feststellung des Jahresabschlusses. Die erste Ausschüttung erfolgt für das Geschäftsjahr 2000 in 2001.

4. Die erwirtschafteten Geldüberschüsse werden in einer separaten Ausschüttungsrechnung wie folgt ermittelt:

Jahresüberschuss/-fehlbetrag  
zuzüglich Jahresbetrag der Abschreibungen auf Sachanlagen und aktive Rechnungsabgrenzungsposten  
abzüglich kumulierte Abschreibungen auf die im Geschäftsjahr veräußerten Gebäude  
abzüglich Rückführung von Fremdkapital.

5. Die im Beteiligungsangebot aufgeführten Beträge des Investitionsvolumens werden ungeachtet ihrer handels- bzw. steuerrechtlichen Behandlung bei der Errechnung der wirtschaftlichen Geldüberschüsse so behandelt, als seien diese Aufwendungen aktiviert worden.

6. Der Verwaltungsrat beschließt auf Vorschlag der geschäftsführenden Kommanditistin und auf der Grundlage des festgestellten Jahresabschlusses über die Höhe der Ausschüttung. Angemessene Beträge des Gewinns und/oder der erwirtschafteten Geldüberschüsse können ganz oder teilweise zur Risikovorsorge sowie insbesondere zur Ansparung eines Disagios für die Refinanzierung von Hypothekendarlehen bzw. etwaige Sondertilgungen, für etwaige Investitionen bzw. Reinvestitionen oder für Ausschüttungszwecke in eine gesamthänderisch gebundene Rücklage (Gewinnrücklage) eingestellt bzw. der

Liquiditätsreserve zugeführt werden. Rücklage oder Liquiditätsreserve können jeweils mit Zustimmung des Verwaltungsrates aufgelöst bzw. verwendet werden.

7. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält vorab eine einmalige Haftungsvergütung von DM 1.000.000,-; im Übrigen erhält sie eine jährliche Risikoprämie für die Übernahme der persönlichen Haftung in Höhe von 0,8% des an die Anleger für das jeweilige Jahr auszuschüttenden Betrages, mindestens jedoch DM 50.000,-.

8. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält neben dem Ersatz ihrer Aufwendungen für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,8% des an die Anleger für das jeweilige Jahr auszuschüttenden Betrages, mindestens jedoch DM 50.000,-, ggf. als unterjährige Akontozahlungen und zzgl. USt.

## § 9

### Bilanz

1. Für die Aufstellung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung gelten die gesetzlichen Bestimmungen und die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung. Der Jahresabschluss ist von der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditistin zu unterzeichnen. Die Gesellschaft kann die für Kapitalgesellschaften geltenden gesetzlichen Bestimmungen der §§ 264 ff. HGB teilweise übernehmen. Für Zwecke der Besteuerung ist eine Einnahme-/Überschussrechnung zu erstellen.

2. Der Jahresabschluss, der von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen ist, ist von der geschäftsführenden Kommanditistin innerhalb der ersten acht Monate eines Geschäftsjahres für das abgelaufene Geschäftsjahr aufzustellen und dem Verwaltungsrat vorzulegen. Er ist festgestellt, wenn der Verwaltungsrat zustimmt. Alsdann ist der Jahresabschluss unverzüglich allen Kommanditisten zusammen mit dem Geschäftsbericht vor der jährlichen ordentlichen Gesellschafterversammlung zuzuleiten.

3. Der Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2000 und das Geschäftsjahr 2001 wird von der persönlich haftenden Gesellschafterin im Einvernehmen mit dem Gründungsverwaltungsrat bestimmt.

## § 10

### Rechtsstellung der treuhänderisch beteiligten Gesellschafter

1. Treuhandkommanditistin (Registertreuhänderin) ist die THG Hanseatische Grundbesitz GmbH, Hamburg. Sie erwirbt, hält und verwaltet ihre Kommanditbeteiligung treuhänderisch im eigenen Namen, aber für Rechnung der Treugeber, mit denen sie entsprechende einheitliche Treuhandverträge abschließt. Die Treuhandkommanditistin wird ihre Gesellschafterrechte im Interesse der Treugeber ausüben und dabei den Weisungen der Treugeber Folge leisten.

2. Im Innenverhältnis der Gesellschafter untereinander werden die Treugeber, für die die Treuhandkommanditistin ihre Gesellschaftsbeteiligung anteilig treuhänderisch hält, wie unmittelbar beteiligte Gesellschafter behandelt. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben, einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte.

3. Die Treugeber werden hiermit bevollmächtigt, an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und das der Treuhandkommanditistin aus der treuhänderischen Beteiligung des Treugebers zustehende Stimmrecht für diese auszuüben. Diese Bevollmächtigung ist wirksam, solange sie nicht von der Treuhandkommanditistin gegenüber der Gesellschaft widerrufen wird. Die Vollmacht zur Stimmrechtsausübung kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden.

## § 11

### Ausscheiden eines persönlich haftenden Gesellschafters

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin oder ein evtl. anderer persönlich haftender Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn der Verwaltungsrat dies wünscht und die Gesellschafterversammlung es mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschließt und, falls kein persönlich haftender Gesellschafter in der Gesellschaft verbleibt, gleichzeitig einen neuen persönlich haftenden Gesellschafter in die Gesellschaft aufnimmt.

2. Ein ausscheidender persönlich haftender Gesellschafter hat im Hinblick auf die Regelungen in § 8

Abs. 7 sowie § 17 Abs. 4 Anspruch auf eine angemessene Abfindung. Zur Angemessenheit gehört, dass die gegenwärtigen und zukünftigen Chancen und Risiken der Beteiligung als persönlich haftender Gesellschafter bei der Gesellschaft berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung des Entgeltes sind an früher ausgeschiedene persönlich haftende Gesellschafter gezahlte Entgelte anzurechnen. Im Streitfall soll das angemessene Entgelt von einem Schiedsgutachter für alle Beteiligten verbindlich festgelegt werden. Kommt über die Person des Schiedsgutachters keine Einigung zustande, wird er vom Präses der Handelskammer Hamburg bestimmt. Die Kosten des Schiedsgutachters trägt die Gesellschaft, ganz gleich, wie das Gutachten ausfällt.

3. Der Abfindungsanspruch ist ausgeschlossen, wenn in der Person eines persönlich haftenden Gesellschafters einer der Gründe des § 133 HGB eintritt.

4. Wird eine persönlich haftende Gesellschafterin aufgelöst, wird über das Vermögen eines persönlich haftenden Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet oder pfändet ein Privatgläubiger eines persönlich haftenden Gesellschafters dessen künftiges Auseinandersetzungsguthaben bzw. seine Ansprüche auf Ausschüttungen und wird die Pfändung nicht binnen 2 Monaten aufgehoben, so scheidet er mit dem Tag der Auflösung, der Eröffnung des Insolvenzverfahrens bzw. mit dem Ablauf von 2 Monaten nach Erlass des Pfändungsbeschlusses aus der Kommanditgesellschaft aus. Ist unter den verbleibenden Gesellschaftern kein persönlich haftender Gesellschafter, wird die Auflösung der Gesellschaft vermieden, wenn die verbleibenden Gesellschafter unter Aufnahme eines neuen persönlich haftenden Gesellschafters spätestens innerhalb von 3 Monaten nach dem Ausscheiden aller persönlich haftenden Gesellschafter in die Gesellschaft ihre Fortsetzung beschließen. Für die Höhe des Abfindungsanspruches in den Fällen dieses Absatzes 4 gilt Abs. 2 entsprechend.

5. Das nach den Abs. 2 und 4 an den persönlich haftenden Gesellschafter zu zahlende angemessene Entgelt ist, wenn und soweit die Liquiditätslage das zuläßt, in zwei gleichen Jahresraten, die erste fällig sechs Monate nach dem Ausscheiden, auszuzahlen und während dieser Zeit mit 5 % p.a. zu verzinsen.

Die Zinsen werden jeweils am Ende von 6 Monaten für die abgelaufenen 6 Monate fällig.

## § 12

### **Verwaltungsrat**

1. Die Kommanditgesellschaft gibt sich ab der ersten ordentlichen Gesellschafterversammlung einen Verwaltungsrat, der aus drei natürlichen Personen besteht. Die persönlich haftende Gesellschafterin entsendet ein Mitglied in den Verwaltungsrat. Die Gesamtheit der Kommanditisten wählt zwei Mitglieder in den Verwaltungsrat, die beide Kommanditisten der Gesellschaft sein müssen. Der Verwaltungsrat beschließt – schriftlich, fernschriftlich oder in Sitzungen – mit einfacher Mehrheit aller abgegebenen Stimmen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin kann einen Gründungsverwaltungsrat bestellen, der bis zur ersten ordentlichen Gesellschafterversammlung amtiert, in der die von den Kommanditisten in den Verwaltungsrat zu entsendenden Mitglieder gewählt werden.

2. Die von den Kommanditisten in den Verwaltungsrat zu entsendenden Mitglieder des Verwaltungsrates werden in einer ordentlichen Gesellschafterversammlung von den anwesenden bzw. vertretenen Kommanditisten mit einfacher Mehrheit aller abgegebenen Stimmen gewählt. Jedes Verwaltungsratsmitglied gilt erst dann als gewählt, wenn es der persönlich haftenden Gesellschafterin versichert hat, dass es durch keinerlei Bindungen – Treuhandverhältnisse, stille Beteiligungen, Stimmrechtsbindungen o.Ä. – in seiner eigenen Entschluss- und Handlungsfreiheit eingeeignet ist, und sich dazu verpflichtet, solche Bindungen bei Meidung des sofortigen automatischen Ausscheidens aus dem Verwaltungsrat nicht einzugehen. Personen, die das siebzigste Lebensjahr vollendet haben, können nicht Mitglieder des Verwaltungsrates werden. Die Amtsdauer des Verwaltungsrates endet mit Ablauf der dritten ordentlichen Gesellschafterversammlung, die auf die ordentliche Gesellschafterversammlung folgt, in der er gewählt ist. Jeder Verwaltungsrat bleibt in jedem Fall so lange im Amt, bis ein neuer Verwaltungsrat gewählt ist. Die Gesellschafterversammlung kann mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen die Amtszeit eines Verwaltungsratsmitgliedes vorzeitig beenden, wenn sie gleichzeitig für die Dauer der restlichen Amtszeit

des abgewählten Verwaltungsratsmitgliedes ein neues Verwaltungsratsmitglied wählt. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei seiner Mitglieder anwesend oder vertreten (Mitglieder des Verwaltungsrates können sich nur untereinander vertreten) sind. Etwa erforderliche Ersatzwahlen, z.B. wegen vorzeitigen Ausscheidens eines Aufsichtsratsmitgliedes wegen Tod, dauernder Verhinderung oder Amtsniederlegung, sind, solange der Verwaltungsrat beschlussfähig ist, in der nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung vorzunehmen. Ist der Verwaltungsrat aus vorgenannten Gründen beschlussunfähig, so ist alsbald in einer einzuberufenden außerordentlichen Gesellschafterversammlung eine Ersatzwahl vorzunehmen. Wer in einer Ersatzwahl gewählt wird, wird lediglich für die restliche Amtsdauer des ausgeschiedenen Mitgliedes des Verwaltungsrates gewählt.

3. Der Verwaltungsrat wählt jeweils im Anschluss an die Gesellschafterversammlung, in der er gewählt bzw. ernannt wird, für seine Amtsdauer einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden. Die Sitzungen des Verwaltungsrates werden vom Vorsitzenden mündlich, telefonisch, schriftlich oder fernschriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. Zwischen dem Tag der Einladung und dem Tag der Sitzung soll eine Frist von mindestens fünf Tagen liegen. In gleicher Weise ist der Kommanditgesellschaft von der bevorstehenden Sitzung Mitteilung zu machen. Der Vorsitzende beruft eine Verwaltungsratssitzung ein, wenn es die Belange der Kommanditgesellschaft erfordern. Der Vorsitzende ist ferner verpflichtet, binnen angemessener Frist eine Verwaltungsratssitzung einzuberufen bzw. eine Beschlussfassung des Verwaltungsrates herbeizuführen, wenn die geschäftsführende Kommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin oder zwei Mitglieder des Verwaltungsrates dies unter schriftlicher Angabe des Grundes verlangen. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, die geschäftsführende Kommanditistin sind berechtigt und verpflichtet, an den Sitzungen teilzunehmen. Sie haben das Recht, in den Sitzungen Ausführungen über die Angelegenheiten der Kommanditgesellschaft zu machen und eine Stellungnahme des Verwaltungsrates zu verlangen.



4. Der Vorsitzende leitet die Sitzungen des Verwaltungsrates. Er hat für die Ausführung der Verwaltungsratsbeschlüsse Sorge zu tragen. Alle Erklärungen des Verwaltungsrates werden durch den Vorsitzenden abgegeben. Über die Sitzungen des Verwaltungsrates sind Beschlussprotokolle anzufertigen, welche vom Vorsitzenden zu unterzeichnen und jedem Mitglied sowie der persönlich haftenden Gesellschafterin zuzusenden sind. Im Übrigen regelt der Verwaltungsrat seine Geschäftsordnung selbst.

5. Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben Dritten gegenüber zu allen Zeiten Verschwiegenheit über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu wahren.

6. Die Mitglieder des Verwaltungsrates haften nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Schadensersatzansprüche der Gesellschafter bzw. der Treugeber oder der Gesellschaft verjähren 2 Jahre nach Kenntniserlangung über den ersatzpflichtbegründenden Sachverhalt, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegen.

7. Das von der persönlich haftenden Gesellschafterin in den Verwaltungsrat entsandte Verwaltungsratsmitglied hat gegenüber der Gesellschaft keinen Anspruch auf Vergütung für seine Tätigkeit, erhält jedoch seine Auslagen erstattet. Die zwei nicht von der persönlich haftenden Gesellschafterin entsandten Verwaltungsratsmitglieder haben Anspruch auf eine jährliche Vergütung (einschl. Auslagen und ggf. zzgl. Umsatzsteuer) von insgesamt 0,5 % des an die Anleger für das jeweilige Jahr auszuschüttenden Betrages, mindestens insgesamt DM 25.000,- p.a.. Die Vergütung ist im Folgejahr nach der ordentlichen Gesellschafterversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr fällig.

8. Eine Anwendung der Bestimmungen der §§ 52 GmbHG, 95 ff. AktG wird ausgeschlossen.

### § 13

#### **Aufgaben des Verwaltungsrates**

1. Der Verwaltungsrat nimmt die Rechte der Kommanditisten aus den §§ 164, 166 HGB für diese wahr, insbesondere obliegt ihm die Kontrolle der ordnungsgemäßen Mittelverwendung bei Beendigung der Investitionsphase, die Aufgabe, die geschäfts-

führende Kommanditistin zu überwachen und zu beraten, die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Festlegung der Ausschüttung. Er hat daher die Pflicht, sich über den Gang der Angelegenheiten der Kommanditgesellschaft regelmäßig zu unterrichten. Zur Erfüllung seiner Aufgaben kann der Verwaltungsrat und jedes seiner Mitglieder von der geschäftsführenden Kommanditistin jederzeit Berichterstattung an den Verwaltungsrat sowie die Einsichtnahme in alle Unterlagen der Kommanditgesellschaft durch den Verwaltungsrat oder durch eines oder mehrere von ihm bevollmächtigte Mitglieder verlangen. Die geschäftsführende Kommanditistin hat die Verpflichtung, den Verwaltungsrat über alle wichtigen Vorkommnisse zu unterrichten.

2. Folgende Geschäfte der Gesellschaft bedürfen – abgesehen von sonstigen in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen – der Zustimmung des Verwaltungsrates:

- a) Erwerb von und jegliche Verfügung über Grundbesitz und grundstücksgleiche Rechte,
- b) Erwerb und Gründung von Gesellschaften,
- c) Aufnahme oder Rückzahlung von Kapital der Gesellschaft,
- d) Aufnahme oder Rückzahlung von Fremdmitteln jeglicher Art für die Gesellschaft,
- e) Erteilung von Prokura oder Generalvollmacht für die Gesellschaft,
- f) Geschäfte der Gesellschaft mit der persönlich haftenden Gesellschafterin und/oder deren unmittelbaren bzw. mittelbaren Gesellschaftern sowie mit Gesellschaften, an denen die Vorgenannten beteiligt sind,
- g) Vornahme aller sonstigen Geschäfte oder Handlungen, die wegen ihrer Tragweite für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

3. Der Zustimmung des Verwaltungsrates bedürfen die vorgenannten Rechtsgeschäfte auch, wenn und soweit sie Beteiligungsgesellschaften der Gesellschaft betreffen, an denen die Gesellschaft mehrheitlich beteiligt ist.

4. Solange die Gesellschaft noch nicht über einen Verwaltungsrat verfügt, entfallen die in diesem Vertrag geregelten Zustimmungserfordernisse.

## § 14

### Gesellschafterversammlung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet jährlich bis spätestens zum 31. Oktober eines Jahres statt, sofern nicht die geschäftsführende Kommanditistin mit Zustimmung des Verwaltungsrates bis zum 31. August eines Jahres stattdessen eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren gemäß § 14 Abs. 8 herbeiführt. Die erste ordentliche Gesellschafterversammlung findet im Jahr 2002 statt.

2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen finden auf Antrag von Gesellschaftern oder Treugebern, die zusammen mindestens 20 % des Gesellschaftskapitals vertreten, der geschäftsführenden Kommanditistin, der persönlich haftenden Gesellschafterin oder des Verwaltungsrates statt.

3. Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung erfolgt schriftlich durch die Geschäftsführung an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse der Gesellschafter bzw. Treugeber unter Bekanntgabe der Tagesordnung und Wahrung einer Frist von 21 Tagen, gerechnet von der Absendung an. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen kann die Einberufungsfrist auf 7 Tage verkürzt werden. Die Leitung der Gesellschafterversammlung obliegt dem Verwaltungsratsvorsitzenden bzw. seinem Vertreter.

4. Über den Verlauf der Gesellschafterversammlung wird ein Beschlusprotokoll erstellt.

5. Die Gesellschafterversammlung ist – abgesehen von den sonstigen in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen – zuständig für:

- a) die Wahl der von den Kommanditisten in den Verwaltungsrat zu entsendenden Mitglieder, § 12 Abs. 1 Satz 5 bleibt unberührt,
- b) die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin und des Verwaltungsrates,
- c) die Wahl des Abschlussprüfers der Gesellschaft für das laufende Geschäftsjahr, § 9 letzter Abs. bleibt unberührt,
- d) die Änderung des Gesellschaftsvertrages – der Verwaltungsrat hat jedoch die Befugnis, Änderungen der Firma sowie solche Änderungen des Gesellschaftsvertrages zu beschließen, die nur redaktioneller Art sind –,
- e) die Auflösung der Kommanditgesellschaft.

6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mind. 20 % aller Stimmen vertreten sind. Die Gesellschafter beschließen mit einer Mehrheit von mehr als 50 % aller abgegebenen Stimmen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Ein Beschluss zu Ziffer 5. d) und e) bedarf jedoch einer Mehrheit von mindestens 2/3 aller abgegebenen Stimmen.

7. Jede vollen DM 1.000,- auf festem Kapitalkonto (vgl. § 7) – ohne Rücksicht auf Einzahlung – gewähren eine Stimme. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, das Stimmrecht für ihre Treugeber gespalten auszuüben. Jeder Gesellschafter kann sich rechtsgeschäftlich nur durch einen anderen Gesellschafter, seinen Ehegatten, einen Elternteil, ein volljähriges Kind, einen Testamentsvollstrecker, einen ständigen Generalbevollmächtigten, eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person, einen Treugeber der Treuhandkommanditistin, die THG Hanseatische Grundbesitz GmbH, die HIH Hamburgische Fondsmanagement GmbH oder die HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH vertreten lassen. Die Vertretung durch andere Personen in besonderen Fällen bedarf der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin.

8. Gesellschafterbeschlüsse können auch im Wege der schriftlichen Abstimmung gefasst werden. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend. Ein Beschluss im Wege der schriftlichen Abstimmung kommt jedoch nur zustande, wenn mindestens 20 % der Stimmen aller Gesellschafter an der Abstimmung teilnehmen. Bei schriftlicher Abstimmung ist den Gesellschaftern die Aufforderung zur Abstimmung von der geschäftsführenden Kommanditistin zu übersenden. Dabei ist der Abstimmungsgegenstand mit einer Stellungnahme der geschäftsführenden Kommanditisten bekannt zu geben. Die Stimmabgabe der Gesellschafter muss innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Abstimmungsaufforderung bei dem Vorsitzenden des Verwaltungsrates der Gesellschaft eingehen. Über das Ergebnis einer schriftlichen Abstimmung unterrichtet dieser die Gesellschafter schriftlich.

9. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem

Monat nach Kenntniserlangung durch Klage, die gegen die Gesellschaft zu richten ist, geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

10. Unabhängig von der teilweisen Übertragung von Gesellschafterrechten auf den Verwaltungsrat bleiben die originären Informations- und Kontrollrechte der Kommanditisten nach § 166 HGB unberührt und können von diesen selbstständig ausgeübt werden.

## § 15

### Kündigung der Gesellschaft

1. Jeder nicht zur Geschäftsführung befugte Kommanditist kann die Gesellschaft mit einer Frist von mindestens zwölf Monaten zum Ende des Geschäftsjahres kündigen, frühestens jedoch erstmals zum 31.12.2010. Die Kündigung nach dem Beschluss über die Liquidation der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Eine Kündigung, die vor dem Liquidationsbeschluss ausgesprochen, aber erst nach dem Zeitpunkt des Beschlusses über die Liquidation wirksam werden würde, gilt als von Anfang an nicht ausgesprochen. Eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

2. Wer kündigt, scheidet zu dem Kündigungstermin aus der Gesellschaft aus, die sodann von den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt wird. Sein Abfindungsguthaben ist aufgrund einer Auseinandersetzungsbilanz zu ermitteln, wobei ein Geschäftswert sowie schwebende Geschäfte nicht berücksichtigt werden. Aktiva und Passiva sind mit ihrem wahren Wert anzusetzen. Das Immobilienvermögen ist mit dem Beleihungswert nach dem Hypothekendarstellungsgesetz zu berücksichtigen.

3. Das Abfindungsguthaben entspricht sodann dem Saldo sämtlicher Kapital- und Privatkonten des ausscheidenden Gesellschafters, zzgl. ggf. vorhandener Anteile an gesamthänderisch gebundenen Rücklagen. Bei Uneinigkeit über die Höhe des Abfindungsguthabens ist dieses verbindlich für beide Parteien von einem Schiedsgutachter festzusetzen, der, können die Parteien sich nicht auf die Person des Schiedsgutachters einigen, von dem Präses der Handelskammer Hamburg zu benennen ist. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen beide Parteien je zur Hälfte, es sei denn, der vom Schiedsgutachter ermit-

telte Abfindungsbetrag weicht um weniger als 10% von dem ursprünglich von der Gesellschaft ermittelten Betrag ab, dann trägt der ausscheidende Gesellschafter die Kosten des Schiedsgutachtens allein.

4. Der Abfindungsbetrag ist – wenn und soweit die Liquiditätslage das zulässt – in bis zu vier gleichen Jahresraten – die erste fällig sechs Monate nach dem Ausscheiden – auszuführen und während dieser Zeit mit 4% p.a. – die Zinsen fällig jeweils am Ende von sechs Monaten für die abgelaufenen sechs Monate – zu verzinsen.

## § 16

### Übertragbarkeit der Kommanditanteile/ Übertragungskosten

1. Die Kommanditanteile oder Teile hiervon sind mit der vorherigen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, die jedoch nur versagt werden kann, wenn wichtige Gründe (z. B. Gefahr des Entstehens von Grunderwerbsteuer) eine Versagung rechtfertigen, ganz oder teilweise übertragbar, wenn dabei kein Anteil von weniger als DM 10.000,- auf festem Kapitalkonto entsteht. Wenn und soweit im Erbgang Anteile von weniger als DM 10.000,- entstehen, sind die betreffenden Erben dazu verpflichtet, sich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten, der das Stimmrecht auch nur einheitlich für seine Vollmachtgeber ausüben kann, vertreten zu lassen. Solange kein gemeinsamer Bevollmächtigter vorhanden ist, ruht das Stimmrecht der betreffenden Kommanditisten.

2. Die Gesellschaft ist berechtigt, als pauschalen Kostenersatz je Übertragung (Verkauf, Schenkung, usw.) bzw. Erbfall eine Gebühr von 5% des festen Kapitalkontos (mindestens DM 100,-, maximal DM 1.000,-) zzgl. USt. von dem Erwerber/Rechtsnachfolger – ggf. unter Verrechnung mit der nächsten Ausschüttung – zu erheben. Sollte der zu übertragende bzw. vererbende Kommanditanteil geteilt und auf mehrere Personen verteilt werden, so wird die oben genannte Gebühr jeweils gesondert für jeden Teilbetrag erhoben.

## § 17

### Laufzeit der Kommanditgesellschaft

1. Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Dauer geschlossen. Sie beginnt mit dem heutigen Tage.

2. Die Gesellschafterversammlung kann auf Antrag mit 2/3-Mehrheit der abgegebenen Stimmen über die Auflösung der Gesellschaft entscheiden, erstmalig jedoch zum 31.12.2010.

3. Die Liquidation erfolgt durch die geschäftsführende Kommanditistin, und zwar mit der Maßgabe, dass deren Vertretungsmacht durch die Liquidationseröffnung auch bezüglich ihres Umfangs keine Veränderung erfahren soll.

4. Im Falle der Liquidation wird der Liquidationsgewinn zunächst zur Abdeckung eines etwaigen Saldos auf dem Verlustvortragskonto (vgl. § 7 Satz 3), sodann zum Ausgleich des Ausschüttungskontos (vgl. § 7 Satz 2) verwandt. Von dem verbleibenden Liquidationsgewinn erhält die persönlich haftende Gesellschafterin 5%, die von der Gesamtheit der Kommanditisten gewählten Verwaltungsratsmitglieder zusammen 1% und die geschäftsführende Kommanditistin 5% vorab. Der restliche Betrag wird entsprechend der Regelung in § 8 Abs. 1 verteilt. Entsprechendes gilt im Falle von Teilliquidationen.

5. Bei Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder den durch Verfügung von Todes wegen Begünstigten fortgesetzt.

## § 18

### **Besondere Gesellschafterpflichten**

1. Jeder Kommanditist, der statt einer Treuhandbeteiligung eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist halten will, hat die THG Hanseatische Grundbesitz GmbH, Hamburg, in der gehörigen Form zu bevollmächtigen, Anmeldungen zum Handelsregister für ihn vorzunehmen, insbesondere bei Eintritt und Ausscheiden von Gesellschaftern, Kapitalerhöhungen sowie Kapitalherabsetzungen. Er hat die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten zu übernehmen.

2. Sonderwerbungskosten der einzelnen Kommanditisten müssen bis spätestens 2 Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres von der betreffenden Kommanditistin einem geschäftsführenden Kommanditisten unter Vorlage entsprechender Belege mitgeteilt werden. Verspätet geltend gemachte Sonderwerbungskosten werden nur berücksichtigt, wenn dies verfahrenstechnisch noch möglich ist. Anfallende Kosten trägt insoweit der betroffene Kommanditist.

3. Die Kommanditisten verpflichten sich, nur im Einvernehmen mit der Gesellschaft Rechtsbehelfe oder Rechtsmittel im Rahmen der steuerlichen Veranlagung der Gesellschaft einzulegen.

4. Jeder Kommanditist hat Änderungen seiner bei der Gesellschaft festgehaltenen persönlichen und steuerlichen Angaben mittels eingeschriebenem Brief der geschäftsführenden Kommanditistin mitzuteilen. Im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern gelten die mitgeteilten Angaben als maßgebend.

## § 19

### **Schlussbestimmungen**

Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig oder sonstwie rechtsunwirksam sein, so wird die Rechtsgültigkeit bzw. Rechtswirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle des nichtigen oder sonstwie rechtsunwirksamen Teils gilt alsdann als vereinbart, was dem, was die Vertragschließenden vereinbaren wollten, in rechtsgültiger bzw. rechtswirksamer Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.

Die im Zeichnungsschein für Treuhandbeteiligungen an der Einhundertzweite Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG, Alstertor 17, 20095 Hamburg, genannte(n) Person(en)

**N.N.**

– im folgenden Treugeber genannt –

bietet/bieten der

**THG Hanseatische Grundbesitz GmbH**

Alstertor 17, 20095 Hamburg,

– im nachfolgenden Treuhänder genannt –

hiermit den Abschluss des nachfolgenden Treuhandvertrages an. Der Treugeber hält sich an dieses Angebot für die Dauer von drei Monaten ab Unterzeichnung des Zeichnungsscheins für Treuhandbeteiligungen gebunden. Der Treuhandvertrag kommt mit der Annahme durch den Treuhänder innerhalb dieser Frist zustande. Der Zugang der Annahmeerklärung ist nicht Wirksamkeitsvoraussetzung.

## **Präambel**

Der Treuhänder beteiligt sich als Treuhandkommanditist („Registertreuhänder“) für Dritte an der Einhundertzweite Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG, nachfolgend auch Beteiligungsgesellschaft genannt.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien folgenden

## **Treuhandvertrag**

### **§ 1**

#### **Treuhandgegenstand**

1. Der Treuhänder erwirbt im Auftrag des Treugebers einen Kommanditanteil als Treuhandkommanditist an der Beteiligungsgesellschaft und hält diesen treuhänderisch im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers. Die Höhe der Beteiligung richtet sich nach dem im Zeichnungsschein vom Treugeber übernommenen Betrag, wobei 10% der Gesamteinlage die Hafteinlage darstellen.

2. Die Beteiligung des Treuhänders als Treuhandkommanditist erfolgt nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Einhundertzweite Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG, Hamburg, und den Bestimmungen dieses Treuhandvertrages. Für das Verhältnis des Treuhänders zu dem Treugeber gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft sinngemäß, sofern nicht in diesem Treuhandvertrag abweichende Regelungen getroffen sind. Der Treuhänder ist berechtigt, für weitere Treugeber Gesellschaftseinlagen an der Beteiligungsgesellschaft treuhänderisch zu verwalten.

### **§ 2**

#### **Rechtsstellung des Treuhänders**

1. Der Treuhänder hält die Gesellschaftseinlage für die Treugeber im Außenverhältnis als einheitliche Gesellschaftseinlage. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf. Er übt die den Treugeber betreffenden Gesellschafterrechte und -pflichten gegenüber der Beteiligungsgesellschaft nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages aus.

2. Der Treuhänder wird alles, was er in Ausführung dieses Treuhandvertrages erlangt, an den Treugeber

herausgeben, soweit ihm dies nach dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft gebührt. Der Treuhänder weist die Beteiligungsgesellschaft jedoch an, sämtliche Ausschüttungen unmittelbar an den Treugeber zu leisten.

3. Der Treuhänder hat Anspruch auf Ersatz eventueller Aufwendungen, die er im Rahmen der Durchführung dieses Treuhandvertrages macht. Von dem Treugeber wird eine gesonderte Treuhandgebühr nicht erhoben.

4. Der Treugeber stellt bis zur Höhe seines Beteiligungsbetrages den Treuhänder von allen Verpflichtungen frei, die für den Treuhänder bei pflichtgemäßer Erfüllung dieses Treuhandvertrages aus dem Erwerb und dem Halten der Beteiligung entstehen. Eine darüber hinausgehende Haftung – vorbehaltlich Absatz 3 – besteht für den Treugeber nicht.

5. Der Treuhänder hat das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.

### **§ 3**

#### **Rechtsstellung des Treugebers in der Gesellschafterversammlung**

1. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen der Beteiligungsgesellschaft persönlich teilzunehmen.

2. Der Treuhänder bevollmächtigt den Treugeber, in den Gesellschafterversammlungen der Beteiligungsgesellschaft das auf seine treuhänderische Gesellschaftsbeteiligung entfallende Stimmrecht auszuüben. Die Vollmacht zur Stimmrechtsausübung kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden. Der Treuhänder verpflichtet sich jedoch, das Stimmrecht nach Weisung des Treugebers für den Treugeber auszuüben, wenn dieser den Treuhänder seinerseits unter Verwendung des von der Beteiligungsgesellschaft an alle Kommanditisten ausgesandten Vollmachtsformulars ausdrücklich zur Stimmrechtsausübung ermächtigt.

3. Der Treugeber kann sich in den Gesellschafterversammlungen der Beteiligungsgesellschaft – gegen Erteilung entsprechender Untervollmacht – nur

durch eine Person vertreten lassen, die zu dem in § 14 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft genannten Personenkreis gehört (das sind: ein anderer Gesellschafter der Beteiligungsgesellschaft oder ein anderer Treugeber der THG Hanseatische Grundbesitz GmbH, sein Ehegatte, ein Elternteil, ein volljähriges Kind, ein Testamentsvollstrecker, ein ständiger Generalbevollmächtigter, eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person, die HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH oder die HIH Hamburgische Fondsmanagement GmbH).

### **§ 4**

#### **Berichtspflicht**

Der Treuhänder wird die Beteiligungsgesellschaft veranlassen, den Treugebern die gleichen Informationen und Unterlagen zuzuleiten, wie sie die direkt beteiligten Kommanditisten der Beteiligungsgesellschaft erhalten.

Eine darüber hinausgehende Rechenschaftspflicht hat der Treuhänder nicht.

### **§ 5**

#### **Treugeberpflichten**

1. Der Treuhänder führt über alle Treugeber ein Register. Jeder Treugeber erhält von dem Treuhänder eine schriftliche Bestätigung über die Eintragung seiner Beteiligung in dieses Register.

2. Der Treugeber ist verpflichtet, Änderungen der Daten zu seiner Person oder zur rechtlichen Inhaberschaft der Beteiligung unverzüglich mitzuteilen.

### **§ 6**

#### **Übertragbarkeit der Treuhandbeteiligungen**

1. Treuhandbeteiligungen nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages sind mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Einhundertzweite Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG, die jedoch nur versagt werden kann, wenn wichtige Gründe eine Versagung rechtfertigen, ganz oder teilweise übertragbar, wenn dabei kein Anteil von weniger als DM 10.000,- an der Einhundertzweite Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG, entsteht. Wenn und soweit im Erbfall Anteile von weniger als DM 10.000,- entstehen, so sind die betreffenden Erben verpflichtet, sich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten, der das Stimmrecht auch

nur einheitlich für seine Vollmachtgeber ausüben kann, vertreten zu lassen. Solange kein gemeinsamer Bevollmächtigter vorhanden ist, sind die Treugeber nicht berechtigt, das Stimmrecht aufgrund der ihnen in § 3 Abs. 2 dieses Vertrages erteilten Stimmrechtsvollmacht auszuüben.

2. Der Treuhänder ist berechtigt, als pauschalen Kostenersatz je Übertragung (Verkauf, Schenkung usw.) bzw. Erbfall eine Gebühr von 5‰ des festen Kapitalkontos (mindestens DM 100,-, maximal DM 1.000,-) zzgl. Umsatzsteuer von dem Erwerber/Rechtsnachfolger – ggf. unter Verrechnung mit der nächsten Ausschüttung – zu erheben. Sollte der zu übertragende bzw. vererbende Kommanditanteil geteilt und auf mehrere Personen verteilt werden, so wird die oben genannte Gebühr jeweils gesondert für jeden Teilbetrag erhoben.

## **§ 7**

### **Einzahlung der Treuhandbeteiligung**

Der Treuhänder ermächtigt den Treugeber und weist diesen an, den Gesamtbetrag zzgl. 5% Emissionskosten direkt auf das im Zeichnungsschein genannte Konto einzuzahlen.

Der Treuhänder ist berechtigt, Verzugszinsen von 5% über dem Basiszins nach dem Diskontüberleitungsgesetz zu erheben, wenn ein Treugeber seinen Beteiligungsbetrag nach Aufforderung durch den Treuhänder nicht fristgerecht leistet. Sofern ein Treugeber den Beteiligungsbetrag nebst Emissionskosten nach Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe erbringt, ist der Treuhänder ermächtigt und bevollmächtigt, von dem Beitrittsvertrag mit dem säumigen Treugeber zurückzutreten, ihn durch schriftliche Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen oder seinen Anteil auf die geleistete Einlage herabzusetzen und unter Befreiung von § 181 BGB in entsprechendem Umfang neue Treugeber aufzunehmen.

Der ausscheidende Treugeber trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausschluss entstehenden Kosten, mindestens jedoch einen Betrag in Höhe der Emissionskosten der von ihm ursprünglich gezeichneten Beteiligung, der Nachweis eines geringeren Schadens bleibt dem Treugeber unbenommen.

## **§ 8**

### **Kündigung des Treuhandverhältnisses**

1. Der Treugeber kann jederzeit dieses Treuhandverhältnis mit einer 14-tägigen Kündigungsfrist zum Monatsende kündigen mit der Folge, dass der Treuhänder die Übertragung der auf den Treugeber entfallenden Kommanditbeteiligung zum Kündigungszeitpunkt auf diesen zu übertragen und der Treugeber die Beteiligung zu übernehmen hat. Der Treugeber ist verpflichtet, zum Vollzug der Umwandlung seiner mittelbaren Treuhandbeteiligung in eine Direktbeteiligung der THG Hanseatische Grundbesitz GmbH eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht entsprechend § 18 des Gesellschaftsvertrages zu erteilen. Die im Zusammenhang mit der Zeichnung der Handelsregistervollmacht entstehenden Kosten trägt der Treugeber, ebenso die Kosten der Anmeldung und Eintragung im Handelsregister.

2. Der Treuhänder kann das Treuhandverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende kündigen; er ist berechtigt, die Treuhänderstellung auf einen anderen Treuhänder zu übertragen, sofern dieser Treuhandvertrag vom neuen Treuhänder unverändert übernommen wird. Für den Fall der Aufhebung des Treuhandverhältnisses gelten die Bestimmungen des § 8 Absatz 1 entsprechend.

## **§ 9**

### **Nebenabreden**

Mündliche Abreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

## **§ 10**

### **Teilnichtigkeit**

Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig oder sonstwie rechtsunwirksam sein, so wird die Rechtsgültigkeit bzw. Rechtswirksamkeit des Vertrages im Übrigen davon nicht berührt.

Anstelle des nichtigen oder sonstwie rechtsunwirksamen Teils werden die Vertragsparteien alsdann das vereinbarte, was dem, was die Vertragschließenden vereinbaren wollten, in rechtsgültiger bzw. rechtswirksamer Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.





### **Zeichnungserklärung**

Der Anleger beteiligt sich als Direktkommanditist oder über die Registertreuhänderin, die THG Hanseatische Grundbesitz GmbH, an der Einhundertzweite Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG. Hierzu sind folgende Unterlagen eigenhändig zu unterschreiben:

#### **1. Zeichnungsschein**

Mit der Unterzeichnung des Zeichnungsscheins erklärt der Anleger seinen Beitritt als Kommanditist in die Fondsgesellschaft bzw. beauftragt die THG Hanseatische Grundbesitz GmbH, für ihn eine Kommanditbeteiligung als Treuhänder zu erwerben. Als Annahmebestätigung wird jedem Anleger nach Vorliegen der vollständigen Zeichnungsunterlagen (ausgenommen Handelsregistervollmacht) ein von der geschäftsführenden Kommanditistin der Einhundertzweite Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co KG (Direktbeteiligung) bzw. dem Treuhänder (Treuhänderbeteiligung) gegengezeichnetes Exemplar des Zeichnungsscheines übersandt.

#### **2. Widerrufsbelehrung**

Nach dem so genannten Haustürwiderrufsgesetz steht einem Anleger unter bestimmten Voraussetzungen das Recht zum Widerruf seiner Beitrittserklärung zu. Dieses Widerrufsrecht ist befristet bis zum Ablauf von zwei Wochen nach Aushändigung der Widerrufsbelehrung. Mit seiner Unterschrift bestätigt der Anleger den Erhalt der entsprechenden Widerrufsbelehrung, durch die allein jedoch kein Widerrufsrecht eingeräumt wird. Maßgeblich ist insoweit das Haustürwiderrufsgesetz. Bitte beachten Sie dazu die Erläuterungen auf Seite 82 des Prospektes.

#### **3. Prospekterhalt**

Grundlage der Investitionsentscheidung eines Anlegers können nur die in diesem Hauptprospekt enthaltenen Informationen sein. Der Initiator haftet insoweit nicht für Angaben Dritter, die nicht von dem Initiator ausdrücklich freigegeben wurden. Mit seiner Unterschrift bestätigt der Anleger den Erhalt und die Kenntnisnahme des Hauptprospektes in der dann gültigen Fassung.

#### **4. Handelsregistervollmacht**

(nur bei Direktkommanditisten)

Die Handelsregistervollmacht dient ausschließlich dazu, den Anleger bei allen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Beitritt weiterer Kommanditisten zur Gesellschaft erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister zu vertreten. Die Handelsregistervollmacht kann nachgereicht werden, jedoch nicht später als vier Wochen nach Annahme der Beitrittserklärung. Nach erfolgter Handelsregistereintragung erhält der Anleger eine entsprechende Bestätigung. Die Unterschrift unter der Handelsregistervollmacht muss notariell beglaubigt sein.

### Vorgehensweise

Bitte senden Sie die unterschriebenen Unterlagen

- Zeichnungsschein  
(eine Unterschrift je Durchschlag),
  - Bestätigung des Erhalts der Widerrufsbelehrung  
sowie des Prospekts (zwei Unterschriften)
- sowie bei Direktkommanditisten die
- Handelsregistervollmacht  
(eine notariell beglaubigte Unterschrift) an die  
im Zeichnungsschein aufgeführte Adresse.

Jeweils eine Kopie des Zeichnungsscheins und der  
Widerrufsbelehrung verbleiben bei Ihren Akten.

### Einzahlung

Für die Überweisung wurde folgendes Konto eingerichtet:

- Kontoinhaber: Einhundertzweite Hanseatische  
Grundbesitz GmbH & Co KG
- Bei der: M.M.Warburg Bank, Hamburg
- Kontonummer: 1 000 298 344
- Bankleitzahl: 201 201 00

### Beteiligungsbeginn

Der Anleger ist an dem erwirtschafteten Geldüber-  
schuß **vom Tag der Wertstellung der Einzahlung**  
seiner Einlage auf dem Gesellschaftskonto und an  
dem handelsrechtlichen und steuerlichen Ergebnis  
der Gesellschaft nach dem Stand der Kapitalkonten  
jeweils zum Jahresende beteiligt.

Vgl. hierzu die Ausführungen zu den rechtlichen und  
steuerlichen Grundlagen.

### Hinweis zum Bundesdatenschutzgesetz

Der Anleger willigt mit seiner Unterschrift unter den  
Zeichnungsschein ein, dass seine Vertragsdaten in  
gemeinsamen Datensammlungen geführt und ggf. an  
den zuständigen Berater zur Speicherung weiterge-  
geben werden, soweit dies der ordnungsgemäßen  
Durchführung der Vertragsangelegenheiten dient.  
Jederzeit widerrufbar, erklärt sich der Anleger damit  
einverstanden, dass seine personenbezogenen Daten  
im Rahmen der regelmäßigen Kundenbetreuung ge-  
mäß § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes verarbeitet  
werden.

In diesem Prospekt konnten nur die bis zum Herausgabedatum bekannten oder erkennbaren Sachverhalte Berücksichtigung finden. Die Personen und Gesellschaften, die bei der Konzeption und Vermittlung von Beteiligungen an der Gesellschaft verantwortlich tätig werden, haften für die Vollständigkeit und Richtigkeit von Angaben im Prospekt nebst Anlagen nicht bei leichter Fahrlässigkeit, es sei denn, sie haben vertragswesentliche Pflichten verletzt. Schadensersatzansprüche aus Vertrag und gesetzlichem Schuldverhältnis verjähren sechs Monate nach Ablauf des Zeitpunktes, zu welchem der Kapitalanleger von der Berechtigung seines Anspruches Kenntnis erlangt hat, spätestens aber drei Jahre nach Zeichnung. Bei dieser Dreijahresfrist handelt es sich um eine Ausschlussfrist.

### **Haustürwiderrufsgesetz**

Nach dem Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften (HausTWG) steht dem Anleger unter nachfolgenden Voraussetzungen das Recht zu, seine Zeichnungserklärung gegenüber der Fondsgesellschaft zu widerrufen.

§1 HausTWG lautet auszugsweise:

(1) Einem Verbraucher steht ein Widerrufsrecht nach §361a des Bürgerlichen Gesetzbuches bei Verträgen mit einem Unternehmer zu, die eine entgeltliche Leistung zum Gegenstand haben und zu denen er

1. durch mündliche Verhandlungen an seinem Arbeitsplatz oder im Bereich einer Privatwohnung,
2. anlässlich einer von der anderen Vertragspartei oder von einem Dritten zumindest auch in ihrem Interesse durchgeführten Freizeitveranstaltung oder
3. im Anschluß an ein überraschendes Ansprechen in Verkehrsmitteln oder im Bereich öffentlich zugänglicher Verkehrsflächen bestimmt worden ist. (...)

(2) Das Widerrufsrecht oder Rückgaberecht besteht nicht, wenn

1. im Falle von Abs. 1 Nr. 1 die mündlichen Verhandlungen, auf denen der Abschluß des Vertrages beruht, auf vorhergehende Bestellung des Verbrauchers geführt worden sind. (...)

Eine ausdrückliche Widerrufsbelehrung befindet sich bei den Zeichnungsunterlagen.

Herausgabedatum: 6. April 2001



**Herausgeber**

HIH Hamburgische Fondsgesellschaft mbH  
Alstertor 17 20095 Hamburg  
Tel.: (040) 32 82 30 Fax: (040) 32 13 66  
[www.hih.de](http://www.hih.de)

**Gestaltung**

Hornung & Consorten Werbeagentur GmbH

**Bildnachweis**

Arne Gruß, IBM (Luftaufnahmen und  
Computersimulationen), E. Troeger (26),  
J. Alexander Studios (26), R. Friedrich (27),  
G. Pollich (27), T. Mechau (27), Foto  
Werbetechnik (27)

**Lithographie und Druck**

Renk Druck- und Medienservice





M. M. WARBURG & CO

1798