

Übersicht aller Modernisierungsobjekte
1983 - 2009
(Leistungsbilanz)

Plazierung im Jahr	Anschrift			Konstruk- tion	Gesamtaufwand i.d. Bauphase	Anmerk.	Überschreitung+ Unterschreitung./.	Anmerk.	Eigenkapital	Anm.	Bruttofremd- kapital	Anm.	Miete		Anmerk.
													prosp./garantiert	tatsächlich	
					DM/€		DM/€		DM/€		DM/€		DM/€	DM/€	
1	1983	Oudenarder Str. 1b	13347	Berlin	GbR	3.751.760 DM	keine		375.360 DM		3.720.600 DM		218.478 DM	293.832 DM	*
2	1983	Schlieperstr. 75	13507	Berlin	GbR	2.866.300 DM	keine		287.100 DM		2.866.300 DM		149.301 DM	189.504 DM	*
3	1984	Wiciefstr. 23	10551	Berlin	GbR	3.703.460 DM	39.600 DM	2	555.519 DM		3.497.712 DM		210.120 DM	271.207 DM	**
4	1984	Osnabrücker Str. 20	10589	Berlin	GbR	2.245.998 DM	keine		336.648 DM		2.121.500 DM		118.116 DM	162.159 DM	*
5	1985	Brüderstr. 18	13595	Berlin	GbR	2.531.136 DM	keine		379.416 DM		2.390.800 DM		115.994 DM	175.512 DM	*
6	1986	Schlieperstr. 77	13507	Berlin	GbR	3.313.386 DM	keine		497.007 DM		3.129.200 DM		138.534 DM	227.844 DM	*
7	1987	Schlieperstr.53	13507	Berlin	GbR	2.480.600 DM	keine		496.100 DM		2.205.000 DM		117.810 DM	151.676 DM	**
8	1987	Grimnitzstr. 2	13595	Berlin	GbR	2.191.857 DM	keine		328.857 DM		2.070.000 DM		96.957 DM	151.980 DM	*
9	1987	Flankenschanze 4	13585	Berlin	GbR	1.955.206 DM	-35.000 DM		293.266 DM		1.846.000 DM		89.495 DM	118.440 DM	*
10	1988	Fehrbelliner Str. 30	13585	Berlin	GbR	2.456.154 DM	keine		381.924 DM		2.404.000 DM		127.427 DM	179.022 DM	*
11	1988	Weißenburger Str. 22	13595	Berlin	GbR	4.770.866 DM	-83.000 DM		954.173 DM		4.240.700 DM		210.872 DM	311.088 DM	*
12	1988	Seeburger Str. 4	13581	Berlin	GbR	5.032.038 DM	-130.000 DM		1.006.407 DM		4.472.910 DM		216.000 DM	250.410 DM	*
13	1988	Jordanstr. 9	13595	Berlin	GbR	2.034.000 DM	keine		406.800 DM		1.808.000 DM		93.502 DM	135.505 DM	**
14	1989	Weißenburger Str. 19	13595	Berlin	GbR	4.624.879 DM	-84.000 DM		924.975 DM		4.111.000 DM		202.688 DM	243.204 DM	*
15	1989	Ulmenstr. 6/Sprengelstr.5	13595	Berlin	GbR	5.425.033 DM	-51.000 DM		1.085.006 DM		4.822.251 DM		238.699 DM	332.160 DM	*
16	1989	Bernstorffstr. 7	13507	Berlin	GbR	2.950.000 DM	12.000 DM	3	590.000 DM		2.622.200 DM		142.500 DM	208.188 DM	**
17	1990	Spandauer Str. 52	13581	Berlin	GbR	3.089.507 DM	-108.000 DM		617.837 DM		2.746.228 DM		114.202 DM	159.848 DM	**
18	1990	Schöneweider Str. 4	12055	Berlin	GbR	8.245.924 DM	-83.000 DM		2.061.481 DM		6.871.600 DM		278.924 DM	334.183 DM	**
19	1990	Sickingenstr. 58	10553	Berlin	GbR	5.695.720 DM	-111.000 DM		1.387.600 DM		4.531.000 DM		213.312 DM	267.288 DM	**
20	1990	Chamissostr. 4	13587	Berlin	GbR	3.401.682 DM	-106.000 DM		885.752 DM		2.834.000 DM		107.460 DM	135.370 DM	**
21	1991	Seestr. 116	13353	Berlin	GbR	11.933.722 DM	-71.000 DM		2.998.762 DM		9.994.400 DM		374.022 DM	467.544 DM	**
22	1991	Schürstr. 13	13597	Berlin	GbR	5.175.536 DM	116.000 DM	7	1.307.554 DM		4.300.000 DM		156.804 DM	195.430 DM	**
23	1991	Körnerstr. 9	13585	Berlin	GbR	6.190.740 DM	-848.000 DM	8	1.734.260 DM	4	4.046.200 DM	8	187.584 DM	173.980 DM	8**
24	1991	Schillerpromenade 3	12049	Berlin	GbR	9.453.322 DM	-302.000 DM	10	4.351.605 DM	4	5.665.968 DM	4	306.319 DM	343.824 DM	10**
25	1992	Lynarstr. 26	13353	Berlin	GbR	6.338.194 DM	-52.000 DM		1.584.295 DM		5.282.119 DM		192.552 DM	233.507 DM	**
26	1992	Türkenstr. 22	13349	Berlin	GbR	5.807.403 DM	-89.000 DM		1.466.703 DM		4.823.000 DM		196.512 DM	218.712 DM	**
27	1992	Lütticher Str. 6	13353	Berlin	GbR	10.385.927 DM	-80.000 DM		2.596.482 DM		8.654.900 DM		367.260 DM	400.475 DM	**
28	1993	Weserstr.82	12059	Berlin	GbR	12.883.092 DM	keine		3.220.773 DM		10.735.900 DM		390.465 DM	462.360 DM	**
29	1994	Rauchstr. 2	13587	Berlin	GbR	8.006.913 DM	-52.000 DM		2.001.728 DM		6.672.100 DM		241.920 DM	228.300 DM	**
30	1994	Florian-Geyer-Str. 108	12489	Berlin	ETW	6.600.484 DM	-179.000 DM	11,12	1.127.532 DM		5.011.253 DM		182.495 DM	166.680 DM	**
31	1995	Fuldastr. 8	12043	Berlin	ETW	8.681.856 DM	-174.000 DM	11	1.432.000 DM		6.364.445 DM		283.415 DM	292.787 DM	***
32	1995	Lüderitzstr. 10	13351	Berlin	ETW	11.565.252 DM	-82.000 DM	11,13	2.123.039 DM		9.435.727 DM		386.879 DM	376.906 DM	***
33	1996	Herrfurthstr. 4	12049	Berlin	ETW	8.635.820 DM	-87.000 DM	11,13	1.585.281 DM		7.045.695 DM		288.730 DM	283.726 DM	***
34	1996	Neue Hochstr. 54/54a	13347	Berlin	ETW	9.788.780 DM	-100.000 DM	11,13	1.796.931 DM		7.986.359 DM		316.260 DM	286.516 DM	***
35	1996	Oudenarder Str. 7	13347	Berlin	ETW	8.035.540 DM	-120.000 DM	11,13	1.489.488 DM		6.619.946 DM		262.150 DM	241.149 DM	***
36	1997	Lüderitzstr.15	13551	Berlin	ETW	6.056.636 DM	keine		1.211.327 DM		5.383.676 DM		213.194 DM	201.777 DM	***
37	1997	Prinz-Eugen-Str. 18	13347	Berlin	ETW	3.841.215 DM	keine		768.243 DM		3.414.413 DM		135.211 DM	137.833 DM	***
38	1998	Hagelberger Str.56	10965	Berlin	ETW	5.488.762 DM	keine		1.097.752 DM		4.878.900 DM		199.105 DM	194.589 DM	15***
39	1999	Großbeerenstr.28b	10965	Berlin	GbR	2.436.954 DM	keine		243.695 DM		2.436.954 DM		86.737 DM	82.511 DM	***
40	1999	Großbeerenstr.28c	10965	Berlin	GbR	2.811.812 DM	keine		281.181 DM		2.811.812 DM		100.772 DM	97.139 DM	***
41	2000/01	Buchholzer Straße 6	10437	Berlin	ETW	1.968.504 €	Festpreise		individuell		wie vor		keine MieGa	7,96 €	***
42	2000/01	Dolziger Straße 18	10247	Berlin	ETW	2.296.733 €	Festpreise		individuell		wie vor		keine MieGa	5,84 €	***
43	2001	Raumerstraße 1	10437	Berlin	ETW	1.685.319 €	Festpreise		individuell		wie vor		5,11 €	6,76 €	***
44	2003	Raumerstr. 4	10437	Berlin	ETW	1.643.733 €	Festpreise		individuell		wie vor		4,11 €	6,39 €	***
45	2004	Müggelstr. 10	10247	Berlin	ETW	3.098.129 €	Festpreise		individuell		wie vor		5,50 €	6,09 €	***
46	2005	Rykestr. 44	10405	Berlin	ETW	7.311.004 €	Festpreise		individuell		wie vor		6,50 €	8,33 €	***
47	2006	Rheinsberger Str. 61	10115	Berlin	ETW	3.431.676 €	Festpreise		individuell		wie vor		8,00 €	8,35 €	***
48	2007	Schönholzer Str. 7	10115	Berlin	ETW	2.733.214 €	Festpreise		individuell		wie vor		8,00 €	9,15 €	***

Übersicht aller Modernisierungsobjekte
1983 - 2009
(Leistungsbilanz)

Plazierung im Jahr	Anschrift	Steuerliche Verluste		Anm.	Status			
		prospektiert	tatsächlich					
		DM	DM					
1	1983	Oudenarder Str. 1b	13347	Berlin	2.008.300 DM	1.803.587 DM	1	BP
2	1983	Schlieperstr. 75	13507	Berlin	1.511.980 DM	1.505.466 DM		BP
3	1984	Wickefstr. 23	10551	Berlin	1.612.000 DM	1.810.914 DM		BP
4	1984	Osnabrücker Str. 20	10589	Berlin	915.659 DM	1.033.002 DM		BP
5	1985	Brüderstr. 18	13595	Berlin	1.081.000 DM	1.162.184 DM		BP
6	1986	Schlieperstr. 77	13507	Berlin	1.515.000 DM	1.552.629 DM		BP
7	1987	Schlieperstr.53	13507	Berlin	1.181.000 DM	1.131.355 DM	1	BP
8	1987	Grimnitzstr. 2	13595	Berlin	1.074.648 DM	1.080.010 DM		BP
9	1987	Flankenschanze 4	13585	Berlin	908.000 DM	889.103 DM	1	BP
10	1988	Fehrbelliner Str. 30	13585	Berlin	1.276.000 DM	1.331.126 DM		BP
11	1988	Weißener Str. 22	13595	Berlin	2.343.000 DM	2.162.258 DM	1	BP
12	1988	Seeburger Str. 4	13581	Berlin	2.269.000 DM	2.505.000 DM		V
13	1988	Jordanstr. 9	13595	Berlin	956.000 DM	970.878 DM		V
14	1989	Weißener Str. 19	13595	Berlin	2.115.000 DM	2.026.405 DM	1	BP
15	1989	Ulmenstr. 6/Sprengelstr.5	13595	Berlin	2.834.108 DM	2.918.798 DM		BP
16	1989	Bernstorffstr. 7	13507	Berlin	1.315.000 DM	1.291.318 DM	1	BP
17	1990	Spandauer Str. 52	13581	Berlin	1.707.287 DM	1.670.892 DM	6	BP
18	1990	Schöneweider Str. 4	12055	Berlin	4.018.145 DM	4.269.938 DM		BP
19	1990	Sickingenstr. 58	10553	Berlin	2.776.326 DM	1.430.000 DM	5	BP
20	1990	Chamissostr. 4	13587	Berlin	1.581.365 DM	1.762.631 DM		BP
21	1991	Seestr. 116	13353	Berlin	5.176.653 DM	5.520.647 DM		BP
22	1991	Schürstr. 13	13597	Berlin	2.501.085 DM	2.017.485 DM	5	BP
23	1991	Körnerstr. 9	13585	Berlin	2.873.688 DM	2.530.996 DM	8	BP
24	1991	Schillerpromenade 3	12049	Berlin	4.256.456 DM	4.068.359 DM	9	BP
25	1992	Lynarstr. 26	13353	Berlin	3.276.840 DM	3.222.890 DM		BP
26	1992	Türkenstr. 22	13349	Berlin	3.057.403 DM	3.031.228 DM		BP
27	1992	Lütticher Str. 6	13353	Berlin	5.395.832 DM	5.479.169 DM		BP
28	1993	Weserstr.82	12059	Berlin	6.704.298 DM	6.782.650 DM		BP
29	1994	Rauchstr. 2	13587	Berlin	4.023.876 DM	4.016.363 DM		V
30	1994	Florian-Geyer-Str. 108	12489	Berlin	2.360.274 DM	x	14	BP
31	1995	Fuldastr. 8	12043	Berlin	3.505.767 DM	x	14	BP
32	1995	Lüderitzstr. 10	13351	Berlin	4.891.626 DM	x	14	BP
33	1996	Herrfurthstr. 4	12049	Berlin	3.575.724 DM	x	14	BP
34	1996	Neue Hochstr. 54/54a	13347	Berlin	4.464.327 DM	x	14	BP
35	1996	Oudenarder Str. 7	13347	Berlin	3.904.426 DM	x	14	BP
36	1997	Lüderitzstr.15	13551	Berlin	2.978.154 DM	x	14	BP
37	1997	Prinz-Eugen-Str. 18	13347	Berlin	1.925.085 DM	x	14	BP
38	1998	Hagelberger Str.56	10965	Berlin	2.667.160 DM	x	14	BP
39	1999	Großbeerenstr.28b	10965	Berlin	997.656 DM	758.269 DM	16	BP
40	1999	Großbeerenstr.28c	10965	Berlin	1.154.295 DM	775.831 DM	16	BP
41	2000/01	Buchholzer Straße 6	10437	Berlin	1.355.199 €	1.283.854 €	17,18	BP
42	2000/01	Dolziger Straße 18	10247	Berlin	1.647.587 €	1.560.872 €	17,18	BP
43	2001	Raumerstraße 1	10437	Berlin	1.006.028 €	953.080 €	17,18	BP
44	2003	Raumerstr. 4	10437	Berlin	1.114.676 €	1.200.762 €	17,18	BP
45	2004	Müggelstr. 10	10247	Berlin	2.335.222 €	2.128.073 €	17,18	BP
46	2005	Rykestr. 44	10405	Berlin	3.190.382 €	3.485.125 €		BP
47	2006	Rheinsberger Str. 61	10115	Berlin	1.689.258 €	1.666.437 €		BP
48	2007	Schönholzer Str. 7	10115	Berlin	1.462.062 €	in Prüfung		BP

Erläuterungen zur Leistungsbilanz Dr. H. Huber & Partner GmbH

Miete:

- a) Prospektierte/garantierte Miete: Bruttokalt-Miete im 1. **vollen** Vermietungsjahr. Bei den Objekten 41-45 ist die garantierte Nettokaltmiete (NK) ausgewiesen.
- b) Tatsächliche Miete: Monatliche Bruttokaltmiete lt. Auswertung der Hausverwaltung, hochgerechnet auf 12 Monate (fluktuationsbedingter Leerstand bis 15 % wurde mit der Miete des Nachfolgemieters oder pauschal DM 10,--/m² hochgerechnet).
Bei den Objekten 41 - 45 ist die tatsächliche Nettokaltmiete nach aktueller Auswertung durch die Hausverwaltung ausgewiesen, die Objekte 42 - 45 unterliegen der Mietobergrenze im Sanierungsgebiet.
- * Wert von 1995: Ermittlung aktueller aussagefähiger Werte aufgrund erfolgter oder anstehender Umwandlung in WEG nicht mehr möglich (teilweiser Leerstand wegen Verkaufsabsicht, Selbstbezug nach Verkauf oder keine Verwaltung des Sondereigentums), Daten aus anderen Gründen nicht mehr lieferbar (z.B. weil Einzeleigentümer keine Auskunft erteilt, Hausverwaltungswechsel o.ä. Gründe).
 - ** Wert von 1998 aus den gleichen Gründen.
 - *** Wert von Mai 1995
 - ... Da in diesen Objekten auch Eigennutzer eingekauft haben, sind wir dazu übergegangen, die Durchschnittsmieten in den vermieteten Wohnungen gegenüber zu stellen.
- c) In den Fällen, in denen noch eine Mietgarantiepflicht besteht (Objekte 43 - 45) werden evtl. negative Abweichungen der tatsächlichen Mieten gegenüber den garantierten Mieten natürlich durch den Mietgarantiegeber ausgeglichen.

Steuerliche Verluste: Steuerliche Verluste in der Bauphase oder Kosten, deren Abschreibungsfähigkeit nach §§ 7h oder 10 f EStG grundsätzlich in Aussicht gestellt wurde.

Sonstiges (Fußnoten):

1. Die Differenz zwischen prospektierten und tatsächlichen Verlusten erklärt sich dadurch, daß in Einzelfällen z. B. Anteile nur mit Eigenkapital oder ohne Inanspruchnahme des im Prospekt kalkulierten Disagios finanziert wurden, durch vom Anleger vorgenommene Abwahl von Funktionsträgergebühren (z.B. Finanzierungsvermittlungsgebühr, oder Mietgarantiegebühr), durch eine Verringerung des Gesamtaufwandes, der im Wesentlichen durch Einsparungen bei den Baukosten sowie Zinsen in der Bauzeit, oder Inanspruchnahme im Prospekt nicht kalkulierter Fördermittel erreicht wurde.
2. Erhöhung der Grunderwerbsteuer wegen BFH-Urteil über einheitliches Vertragswerk.
3. Bauherr vereinbarte bauliche Zusatzarbeiten mit Generalübernehmer i. H. v. DM 47.000,--.
4. Vergleichsweise hoher Eigenkapital-Anteil, resultiert aus Abwahl von Ib-Darlehen.
5. Bauherren nutzten Möglichkeit, Sonderabschreibungen anstatt voll in der Investitionsphase in Anspruch zu nehmen, auf Jahre zu verteilen.
6. Verluste in der Investitionsphase 1990/91. Durch nachträgliche Herstellungsarbeiten fielen in 1992 weitere DM 24.463,-- Verluste an, die der Investitionsphase zuzurechnen sind.
7. Bauzeitverzögerung wegen Einspruchverfahrens DG-Ausbaugenehmigung. Dadurch wurden lfd. Zinszahlungen, die ohnehin zu zahlen waren, dem Aufwand in der Bauzeit zugerechnet. Die Mehraufwendungen wurden durch Zinseinnahmen in Höhe von DM 115.416,-- gedeckt.

8. Durch die Versagung des Dachgeschossausbaus müsste das Objekt zum Teil rückabgewickelt werden. Den Gesellschaftern wurden die entsprechenden Beträge erstattet. Für den verbleibenden Gesamtaufwand ergibt sich prozentual annähernd dieselbe Verlustquote und Mietrendite wie prospektiert, also nur marginale Verschlechterung.
9. Durch Abwahl von Gebühren und erhöhte Eigenkapitalanteile verringerten sich der Gesamt- und Zinsaufwand und damit auch die steuerlichen Verluste.
10. Ausbau einer Dachgeschosswohnung konnte wegen Mieterwiderspruch nicht wie geplant beendet werden, deshalb geringe Mietverluste und niedrigerer Gesamtaufwand.
11. einschl. Nebenkosten.
12. Geringerer Gesamtaufwand und steuerlicher Verlust durch Anwendung der Mehrwertsteuroption bei den im Objekt vorhandenen Gewerbeeinheiten.
13. Es wurden z. T. Rabatte durch den Grundstücksverkäufer bzw. auf Baukosten gewährt.
14. Bezüglich der Objekte Nr. 30 bis 38, die alle als ETW verkauft wurden, können keine Angaben über die tatsächlichen steuerlichen Ergebnisse gemacht werden. Dies hat folgende Hintergründe: Im Gegensatz zu den vorherigen GbR's wurde für diese Objekte keine einheitliche und gesonderte Ermittlung der steuerlichen Verluste vorgenommen. Einheitlich festgestellt und durch ein BP überprüft wurden beim zuständigen Berliner Finanzamt im Wesentlichen nur die Bemessungsgrundlagen für die Sonderabschreibungen, also die Höhe der nach dem Fördergebietsgesetz begünstigten Kosten. Diese haben den prospektierten Werten ohne nennenswerte Abweichungen entsprochen. Wann, für welchen Zeitraum und in welcher Höhe allerdings dann der einzelne Erwerber die Sonderabschreibungen tatsächlich in Anspruch genommen und bei seinem Wohnsitzfinanzamt geltend gemacht hat, ist uns nicht bekannt. Auf diese Daten haben wir keinen Zugriff. Dasselbe trifft zu für die sogenannten Sonderwerbungskosten (z. B. Disagio, Bauzeitzinsen usw.). Aufgrund der Tatsache, daß wir bisher noch keine Rückmeldung von diesbezüglich unzufriedenen oder verärgerten Kunden erhalten haben, gehen wir davon aus, daß auch die jeweilige steuerliche Anerkennung bei den Wohnsitzfinanzämtern vor Ort weitgehend im angestrebten Sinne funktioniert hat.
15. Eine Wohnung im Dachgeschoss wurde von einem Selbstnutzer erworben. Wir haben die fiktive Miete für diese Einheit mit einem nach unserer Einschätzung realistisch erzielbaren Mietpreis in Höhe von € 8,50/m² bruttokalt hochgerechnet.
16. Auf das Risiko dieser Abweichung dem wurde bereits im Prospekt dezidiert hingewiesen, da bzgl. einer konkreten Bewertungsfrage noch keine einschlägigen Erfahrungen mit der Finanzverwaltung vorlagen.
17. Prospektierte steuerliche Verluste sind in diesen Fällen die im Prospekt ausgewiesenen Baukosten (abzgl. eines Risikoabschlages von 5%), für die die Abschreibungsmöglichkeit nach §§ 7h bzw. 10 f EStG grundsätzlich in Aussicht gestellt wurde (unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung).
18. Höhe der Baukosten, die nach erfolgter BP nach § 7h bzw. 10 f EStG abgeschrieben werden können. Die Abweichungen erklären sich z.B. durch abweichende Bewertungen im Einzelfall durch die BP, durch Preisnachlässe, Kaufabschluss nach Baubeginn u.ä.

BP = Verluste, die durch Betriebsprüfung festgestellt sind oder die nach §§ 7h bzw. 10 f EStG abschreibungsfähigen Kosten, die im Rahmen einer Betriebsprüfung anerkannt wurden.

V = Verluste, die nur im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellungserklärung geltend gemacht wurden. Hier hat in der Regel nur eine Veranlagung durch das Betriebsstättenfinanzamt stattgefunden, d. h., die Verluste wurden unter dem Vorbehalt der Nachprüfung anerkannt oder es ist uns nicht bekannt, ob mittlerweile ein BP stattgefunden hat, weil wir auf diese Daten keinen Zugriff haben.

(Bei ETW-Objekten bezieht sich das auf die nach § 180 Abs. 2 AO gesondert festgestellten Einkünfte der Erwerberrgemeinschaften sowie die Bemessungsgrundlagen für die Abschreibungen und Sonderabschreibungen; persönliche Werbungskosten sowie Inanspruchnahme der Sonderabschreibungen werden individuell durch die Wohnsitzfinanzämter der Erwerber festgestellt).

V1 = Die im Prospekt als nach §§ 7h EStG bzw. 10 f EStG abschreibungsfähig in Aussicht gestellten Kosten (abzgl. eines Risikoabschlages in Höhe von 5%) sind bei der Sanierungsverwaltungsstelle zur Prüfung eingereicht.

Quellennachweis: Alle vorgenannten Daten einschließlich bis Objekt 40 beruhen auf Angaben der Firma REDATA Steuerberatungs GmbH (steuerliche Abwicklung), der Pro Line GmbH (Mieterbetreuung, Hausverwaltung, früher Fa. AVAL GmbH) sowie der Firma Borger & Partner GmbH (Treuhand und Geschäftsbesorgung).
Die Daten der Objekte 41 – 48 beruhen auf Angaben der Pinter Immobilien GmbH (Mieterbetreuung, Hausverwaltung).

Stand: Februar 2010