

RECHENSCHAFTSBERICHT ZUM 31.12.2008

gemäß Kapitalmarktgesetz 1991 – Schema E

**HANNOVER LEASING
FONDS NR. 150:**

**DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG,
Frankfurt am Main**

Inhalt

- I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers**
- B. Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen
gesetzlichen Vorschriften**
- II. Angaben über das Vermögen**
 - A. Veranlagung je Immobilie
 - B. Veranlagung in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien,
je Veranlagungsgemeinschaft
 - C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung
 - D. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht
 - E. Veranlagungsreserve getrennt nach der jeweiligen Form
 - F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II. er-
fasst wurden
- III. Ausschüttung je Veranlagung**
- IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung**
- V. Erläuterungen**
- VI. Publizitätsbestimmungen**
- VII. Bestätigungsvermerk**

Anlagen

- Anlage 1 Liquiditätsvorschau**

I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

B. Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften

Die nachstehend dargestellte Bilanz zum 31. Dezember 2008 und Gewinn- und Verlustrechnung 2008 der Veranlagungsgemeinschaft wurde nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Handelsbilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVA

	31.12.2008	31.12.2007
	€	€
A. Ausstehende Einlagen		
Ausstehende Einlagen Kommanditisten	0,00	0,00
B. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	31.502.219,74	32.083.595,98
C. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.174,03	27.246,34
2. Sonstige Vermögensgegenstände	880.677,00	1.652.152,00
II. Wertpapiere	1.307.025,00	1.307.025,00
III. Guthaben bei Kreditinstituten	570.967,23	846.068,07
	2.775.843,26	3.832.491,41
D. Rechnungsabgrenzungsposten	586.294,00	0,00
E. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten	0,00	0,00
	34.864.357,00	35.916.087,39

PASSIVA

	31.12.2008		31.12.2007
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Kapitalanteil des Komplementärs			
1. Festkapital (Kapitalkonto I)	0,00		0,00
2. Variables Kapital (Kapitalkonto III)			
a) Verlustkonto des Gesellschafters	0,00		0,00
b) Auf den Gesellschafter zu verteiler Jahresfehlbetrag	0,00		0,00
		0,00	0,00
II. Kapitalanteile der Kommanditisten			
1. Festkapital (Kapitalkonto I)	15.830.000,00		15.830.000,00
2. Kapitalkonto II (Agio)	748.500,00		748.500,00
3. Entnahmen	-2.818.787,91		-1.786.954,68
4. Verlustanteile	-2.334.567,70		-2.218.631,80
		11.425.144,39	12.572.913,52
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		19.700,00	32.900,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	23.356.410,93		23.208.883,88
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.735,75		98.216,33
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	40.365,93		3.173,66
		23.419.512,61	23.310.273,87
		34.864.357,00	35.916.087,39

**DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG,
Frankfurt am Main**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

	2008	2007
	€	€
1. Umsatzerlöse	2.751.354,20	2.573.904,05
2. Sonstige betriebliche Erträge	92.635,11	32.893,37
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	609.561,24	612.477,39
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Vorwegvergütungen	58.304,08	68.220,00
b) Vertriebsleistungen	27.502,82	0,00
c) Verschiedene Aufwendungen	1.199.653,37	411.879,43
	1.285.460,27	480.099,43
5. Erträge aus Wertpapieren	0,00	7.024,75
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.120,45	20.858,75
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	988.422,63	976.099,43
8. Abschreibung auf Finanzanlagen und auf Wp-e des UV	0,00	0,00
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-16.334,38	566.004,67
10. Sonstige Steuern	99.601,52	103.062,73
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-115.935,90	462.941,94

II. Angaben über das Vermögen

A. Veranlagung je Immobilie

a) Lage

Die Fondsimmobilie in Hamburg:

Das Objekt liegt im Zentrum in der Hammerbrook-/Ecke Sachsenstraße. Die etablierte Büro- und Geschäftslage wird kurz die „City Süd“ genannt.

Anschrift Hammerbrookstr. 89 / Sachsenstr. 2
D-20097 Hamburg

Die Fondsimmobilien in Darmstadt:

Die beiden Gebäude befinden sich im zum erweiterten Bahnhofsgebiet (Europaviertel) zählenden Technologie-Zentrum (TZ-Gelände) im Darmstädter Westen.

Anschrift Am Kavalleriesand 3
D-64295 Darmstadt

b) Größe

	Gebäude Hamburg	Gebäude Darmstadt (Haus 36)	Gebäude Darmstadt (Haus 37)
Grundstück	1.503 m ²	4.329 m ²	3.909 m ²
Mietfläche	6.290 m ²	6.856 m ²	6.848 m ²
Stellplätze	48	7	44

c) Errichtungsjahr

Das Büro- und Geschäftshaus in Hamburg wurde Ende 2002 fertiggestellt; Die Gebäude in Darmstadt wurden 1989 (Haus 36) bzw. 2001 (Haus 37) übergeben.

d) Anschaffungsjahr

Die Grundstücke in Hamburg und Darmstadt wurden durch die Fondsgesellschaft mit Vertragsurkunden vom 18. Dezember 2002 und vom 28. August 2003 erworben. Mit Zahlung der jeweiligen Kaufpreise sind Nutzen und Lasten auf die Fondsgesellschaft übergegangen.

e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2008	€	€
Grund und Boden Hamburg	1.350.000,00		
Gebäude Hamburg	11.733.648,91		
Außenanlagen Hamburg	200.000,00		
Kaufnebenkosten Hamburg	200.799,07		
Baubetreuung u. Konzeption Hamburg	116.644,83		
Grunderwerbsteuer Hamburg	<u>538.171,00</u>		14.139.263,81
Grund und Boden Darmstadt Haus 36	1.787.877,00		
Gebäude Darmstadt Haus 36	7.132.123,00		
Außenanlagen Darmstadt Haus 36	80.000,00		
Kaufnebenkosten Darmstadt Haus 36	32.474,92		
Baubetreuung Darmstadt Haus 36	79.197,79		
Grunderwerbsteuer Darmstadt Haus 36	<u>365.400,00</u>		9.477.072,71
Grund und Boden Darmstadt Haus 37	1.614.417,00		
Gebäude Darmstadt Haus 37	9.015.583,00		
Außenanlagen Darmstadt Haus 37	70.000,00		
Kaufnebenkosten Darmstadt Haus 37	38.609,08		
Baubetreuung Darmstadt Haus 37	94.157,38		
Grunderwerbsteuer Darmstadt Haus 37	<u>434.420,00</u>		11.267.186,46
			34.883.522,98

f) vermietbare Fläche

Flächenübersicht Objekt Hamburg

	Mietfläche
7. Obergeschoss (Terrasse)	232,89 m ²
1.-7. Obergeschoss (Büro)	5.241,95 m ²
Erdgeschoss (Büro/Laden/Gastronomie)	678,88 m ²
Kellergeschoss (Archiv/Lager)	136,47 m ²
	6.290,19 m²
Stellplätze Tiefgarage	36
Stellplätze im Hof	12

Flächenübersicht Objekte Darmstadt

	<u>Haus 36</u>	<u>Haus 37</u>
	Mietfläche	Mietfläche
Büroflächen	5.740 m ²	6.811 m ²
Lagerflächen	419 m ²	25 m ²
Lager (Schutzräume)	576 m ²	
Technik	121 m ²	12 m ²
	6.856 m ²	6.848 m ²
Stellplätze Tiefgarage	0	40
Freiflächen-Stellplätze	7	4

g) Art der Betriebskostenverrechnung

Ermittlung der erwarteten Betriebskosten anhand Wirtschaftsplan. Jährliche Abrechnung mit Umlage der Betriebskosten auf die jeweiligen Mietanteile zu den relevanten Gesamtflächen.

h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen

	2008	2007	2006
	T€	T€	T€
Instandhaltungsaufwand	76,3	68,0	60,8

Der Instandhaltungsaufwand des Berichtsjahres (T€ 76,3) entfällt mit T€ 64,9 auf die Objekte in Darmstadt und mit T€ 11,4 auf das Objekt in Hamburg.

i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen

Gemäß Ertrags- und Liquiditätsprognose waren für das Wirtschaftsjahr 2008 insgesamt T€ 97 für Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Dieses Budget wurde nicht überschritten. Für das laufende Wirtschaftsjahr 2009 sind Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 134 vorgesehen.

j) Kosten der Verwaltung soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden

Sämtliche Kosten der Verwaltung wurden auf die Mieter umgelegt.

k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung

Es liegen keine baubehördlichen Auflagen vor.

l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind

Die Beteiligungsgesellschaft finanziert einen Teil des Gesamtinvestitionsvolumens mit langfristigen Fremdmitteln. Es wurden drei Darlehen mit einem Volumen von anfänglich insgesamt T€ 24.000 aufgenommen. Für die jeweiligen Darlehen wurden Grundpfandrechte von der Beteiligungsgesellschaft bestellt und in den Grundbüchern eingetragen (insgesamt T€ 29.683).

Für die Liegenschaft in Hamburg, Hammerbrookstraße 89/ Sachsenstraße 2, Gemarkung St. Georg Süd, Flurstück 1578. ist die Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung einer Netzstation sowie die Verlegung der dazu erforderlichen Kabel zugunsten der Hamburgischen Electricitätswerke AG eingetragen.

Für die Liegenschaften in Darmstadt Am Kavalleriesand 3, Flurstücke 1/45, 1/46 und 1/47 sind Dienstbarkeiten und Reallasten eingetragen bzw. zur Eintragung beantragt. Es handelt sich dabei im einzelnen um:

- Kabel- und Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom AG
- Pflichten zur Duldung von Bau- und Erstbegrünungsmaßnahmen entsprechend dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Deutschen Telekom und der Stadt Darmstadt
- Pflichten zur Duldung von Maßnahmen des Grünflächenmanagements entsprechend dem Vertrag zwischen der GMG Generalmietgesellschaft mbH und der DeTe Immobilien Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH
- Verpflichtung zur laufenden anteiligen Kostentragung bezüglich des Grünflächenmanagements der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Leitungs- und Nebenrechte
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der GMG Generalmietgesellschaft mbH
- Rückauflassungsvormerkung hinsichtlich des Flurstückes 1/45

m) Feuerversicherung deren Versicherungssumme und Deckungsgrad

Versicherungsschutz für das Investitionsobjekt in Hamburg

Immobilienversicherung zum Neuwert € 11.040.219,-- folgenden Umfangs: Feuer einschließlich Überspannungsschäden, Leitungswasser, Sturm und Hagel, Elementar, Innere Unruhen, Haustechnik, Unbenannte Gefahren, Glas – jeweils einschließlich Mietverlustversicherung. Sachversicherung GSV 70/0038/2703972/502 bei der Bayerischen Versicherungsbank Aktiengesellschaft / Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft

Versicherungsschutz für die Investitionsobjekte in Darmstadt

Haus 37:

Immobilienversicherung zum Neuwert € 9.032.907,-- folgenden Umfangs: Feuer einschließlich Überspannungsschäden, Leitungswasser, Sturm und Hagel, Elementar, Innere Unruhen, Haustechnik, Unbenannte Gefahren, Glas – jeweils einschließlich Mietverlustversicherung. Sachversicherung GSV 70/0330/2703974/502 bei der Bayerischen Versicherungsbank Aktiengesellschaft / Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft

Haus 36:

Immobilienversicherung zum Neuwert € 7.267.396,-- folgenden Umfangs: Feuer einschließlich Überspannungsschäden, Leitungswasser, Sturm und Hagel, Elementar, Innere Unruhen, Haustechnik, Unbenannte Gefahren, Glas – jeweils einschließlich Mietverlustversicherung. Sachversicherung GSV 70/0330/2703973/502 bei der Bayerischen Versicherungsbank Aktiengesellschaft / Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft

**B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien,
je Veranlagungsgemeinschaft**

Es wurde nicht in Veranlagungsgemeinschaften veranlagt.

C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt)

Es wurden keine Beteiligungen gehalten.

D. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht

Es bestehen keine sonstigen Vermögensrechte.

E. Veranlagungsreserve getrennt nach der jeweiligen Form

Veranlagungsreserven bestehen nicht.

**F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten,
soweit sie nicht unter II. erfasst wurden**

siehe I. B

III. Ausschüttung je Veranlagung

1. Gesamtvolumen der Veranlagungen

Im Rahmen dieses Beteiligungsangebotes und des Beteiligungsanbotes in Deutschland werden die Fondsobjekte entsprechend dem Emissionsprospekt von 09/2003 nebst Prospektergänzung von 02/2005 wie folgt finanziert:

Langfristiges Fremdkapital (saldiert mit Upfront-Payments / Disagien)	T€ 21.600
Fondseigenkapital	
Gründungs- bzw. geschäftsführende Kommanditisten	T€ 860
zu platzierendes Kommanditkapital	T€ 14.970
Mietüberschuss während der Investitions-/ Platzierungsphase	<u>T€ 870</u>
	T€ 38.300

In Folge der noch nicht vollständigen Platzierung des Kommanditkapitals, der Mehrmietüberschüsse in der Investitionsphase und niedrigerer Erwerbs-, Zwischenfinanzierungs- und Bewirtschaftungskosten werden im Ergänzungsprospekt vom Februar 2005 um T€ 600 höhere Mietüberschüsse ausgewiesen. Das zu platzierende Kommanditkapital wurde um diesen Betrag entsprechend reduziert und beträgt nunmehr T€ 14.970.

Das Emissionsvolumen für Anleger in Österreich ist auf maximal T€ 7.000 beschränkt.

2. Stückelung

Die Mindestbeteiligungssumme beträgt EUR 10.000,- zzgl. 5% Agio. Höhere Beteiligungsbeiträge müssen durch 5.000 teilbar sein (§ 4 Nr. 8 des Gesellschaftsvertrages).

3. Jahresüberschuss

siehe I. B

4. Ausschüttung je Veranlagung

Gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages entscheiden über die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen und Entnahmen die Gesellschafter mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, einen Vorschlag zu unterbreiten und können Ausschüttungen auch vor einem Gesellschafterbeschluss vornehmen, jeweils zum 30.06. des Folgejahres.

Für das Jahr 2008 wurden zum 30.06.2009 eine prognosegemäße Ausschüttung (Entnahme) von 6,5%, bezogen auf das Eigenkapital, gezahlt.

Die aktualisierte Ertrags- und Liquiditätsprognose der Beteiligungsgesellschaft sieht für die Wirtschaftsjahre 2006 bis 2011 jährliche Entnahmen von 6,5% p.a., bezogen auf das Eigenkapital, vor. Ab dem Jahr 2012 soll die Höhe der Entnahmen auf bis zu 8% p.a. im Jahr 2018 ansteigen.

IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

Die Bewertung im handelsrechtlichen Jahresabschluss erfolgt nach den anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften des deutschen Rechts.

Zur Vermögensdarstellung siehe I. B.: Handelsbilanz DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG zum 31.12.2008

2. Vermögen je Veranlagung zum 31.12.2008

	Vermögen in €
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	31.502.219,74
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	897.851,03
Guthaben bei Kreditinstituten	570.967,23
Wertpapiere	1.307.025,00
Rechnungsabgrenzungsposten	586.294,00
Rückstellungen	-19.700,00
Verbindlichkeiten	-23.419.512,61
Gesamtvermögen	11.425.144,39

Sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten basieren auf dem Jahresabschluss zum 31.12.2008 gemäß HGB.

Die Gesellschafter sind gemäß § 15 Gesellschaftsvertrag im Verhältnis ihrer Kapitalanteile am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Das Ergebnis der Gesellschaft ist den Gesellschaftern in dem Verhältnis zuzurechnen, in dem sie am 31.12.2008 an der Gesellschaft beteiligt waren. Allen Gesellschaftern werden Anteile am Jahresfehlbetrag auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kommanditeinlage übersteigen.

3. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

siehe Anlage 1: Liquiditätsvorschau
DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG

VI. Publizitätsbestimmungen

Die Veröffentlichung des Rechenschaftsberichtes erfolgt gemäß § 14 Z 5 in Verbindung mit § 10 (1) Z 4 KMG durch vollständigen Abdruck des Berichtes auf der Homepage des Emittenten und gemäß § 10 (2) KMG durch Kundmachung des Erscheinungsdatums und der Internetadresse im Amtsblatt zur Wiener Zeitung.

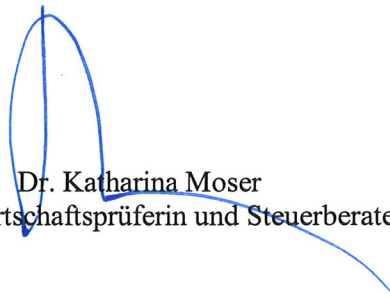
Angabe zu Schema E, VII. Bestätigungsvermerk

VII. Bestätigungsvermerk

„Die Buchführung und der Rechenschaftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Die Bewertung der Immobilien entspricht den im Prospekt und im Rechenschaftsbericht angegebenen Grundsätzen. Der Rechenschaftsbericht vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft.“

Brunn am Gebirge, am 1. September 2009

PWB Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.
Wolfholzgasse 1/3, 2345 Brunn am Gebirge



Dr. Katharina Moser
beidete Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

Anlage 1

zum Rechenschaftsbericht

DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG zum 31.12.2008

Liquiditätsvorschau

Die folgende Liquiditätsvorschau stellt die prognostizierte wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung bis zum Jahr 2018 dar. Basis sind die derzeit bestehenden Vereinbarungen und die Annahme, dass der Verbraucherpreisindex durchschnittlich um 2,3 % p.a. steigt. Die Mieterträge und die laufenden Aufwendungen werden mit diesem Satz indiziert, sofern nicht davon abweichende Vereinbarungen getroffen wurden.

Übersicht Liquiditätsvorschau

Alle Beträge in T€

Jahr	Mieterträge	kalkulatorisch				Gesellschaftskosten	Zinsen auf Zwischenanlage (3%)	Fremdkapital			Brutto Cash Flow		Ausschüttungen	
		Mietausfall-Wagnis (nur Hamburg)	Instandhaltungskosten	Betriebskosten nicht umlegbar	Zinsen			Tilgung	Währungs-Reserve	absolut	in % der Einlage	absolut	in % d. Einlage p.a.	
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(j)	(k)	(l)	(m)	(n)	
2006	2.395	-9	-97	-24	-200	60	-818	-268	-19	1.020	6,45%	1.029	6,50%	
2007	2.465	-10	-97	-25	-204	65	-810	-276	-19	1.089	6,88%	1.029	6,50%	
2008	2.614	-10	-134	-26	-223	68	-798	-327	-20	1.144	7,23%	1.029	6,50%	
2009	2.614	-10	-134	-26	-224	72	-786	-451	-23	1.032	6,52%	1.029	6,50%	
2010	2.668	-10	-134	-27	-228	72	-770	-464	-23	1.085	6,86%	1.029	6,50%	
2011	2.697	-11	-134	-27	-230	75	-753	-477	-23	1.117	7,06%	1.029	6,50%	
2012	2.833	-11	-134	-28	-239	79	-737	-486	-23	1.255	7,93%	1.108	7,00%	
2013	2.893	-11	-150	-29	-255	85	-735	-509	-25	1.265	7,99%	1.108	7,00%	
2014	2.943	-12	-150	-29	-246	91	-1.018	-557	-30	992	6,27%	1.108	7,00%	
2015	2.943	-12	-150	-29	-247	87	-989	-579	-30	995	6,29%	1.108	7,00%	
2016	3.096	-12	-150	-31	-258	86	-958	-602	-30	1.142	7,22%	1.108	7,00%	
2017	3.206	-12	-150	-32	-265	89	-925	-627	-29	1.253	7,91%	1.266	8,00%	
2018	3.206	-12	-168	-32	-279	90	-936	-599	-25	1.245	7,86%	1.266	8,00%	