



PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bamberg

Jahresbericht nach KAGB zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Gliederung

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

III Anhang zum 31. Dezember 2022

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

V Bilanzzeit

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022

A. Aktiva

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Investmentanlagevermögen	EUR	EUR	%	EUR	%
1. Beteiligungen		47.001.572,38	99,98	64.930.842,59	92,55
2. Barmittel und Barmitteläquivalente					
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		7.411,38	0,02	3.937,87	0,01

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr		
	EUR	EUR	%	EUR	%
3. Forderungen					
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		0,00	0,00	5.218.961,69	7,44
		47.008.983,76	100,00	70.153.742,15	100,00

B. Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr		
	EUR	EUR	%	EUR	%
1. Rückstellungen		53.690,50	0,12	57.190,50	0,08
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		221.706,91	0,47	40.658,21	0,06
3. Sonstige Verbindlichkeiten					
a) gegenüber Gesellschaftern	26.851,84		0,06	26.882,09	0,04
b) Andere	10.165.191,71		21,62	39.979,80	0,06
		10.192.043,55	21,68	66.861,89	0,10
4. Eigenkapital					
a) Kapitalanteile Kommanditisten	46.313.379,37		98,52	64.564.688,96	92,03
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus Neubewertung	-9.771.836,57		-20,79	5.424.342,59	7,73
		36.541.542,80	77,73	69.989.031,55	99,76
		47.008.983,76	100,00	70.153.742,15	100,00

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	2.966.454,71
b) Sonstige betriebliche Erträge	14.829,43	6.041,33
Summe der Erträge	14.829,43	2.972.496,04
2. Aufwendungen		



Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
a) Verwaltungsvergütung	487.543,02	487.898,52
b) Verwahrstellenvergütung	46.410,00	46.410,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	20.684,57	17.317,75
d) Sonstige Aufwendungen	271.895,25	316.145,05
Summe der Aufwendungen	826.532,84	867.771,32
3. Ordentlicher Nettoertrag	-811.703,41	2.104.724,72
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-811.703,41	2.104.724,72
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	4.160.552,05
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	17.913.231,90	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-17.913.231,90	4.160.552,05
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-18.724.935,31	6.265.276,77

III Anhang zum 31. Dezember 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 11341 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in Verbindung mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und in Verbindung mit der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) aufgestellt.

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach §1 Absatz 5 KAGB.

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde nach den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Vorschriften des KAGB und der KARBV aufgestellt.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Das KAGB schreibt in den §§ 271 ff. i. V. m. §§ 168 ff. ein eigenes Bewertungsverfahren für die Anteile einer Investmentgesellschaft vor. Die gesetzlichen Vorschriften werden flankiert durch Art. 19 ff. der Level 2-AIFM-DVO und konkretisiert durch die Kapitalanlage Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (»KARBV«) der BaFin.

Die Gesellschaft investiert mittelbar über zwei Beteiligungsgesellschaften, von denen sie 100 Prozent der Anteile hält, in verschiedene Objektgesellschaften, in denen die Projektentwicklungen durchgeführt werden.

Entsprechend der Investmentstruktur findet eine Bewertung von Vermögensgegenständen auf folgenden Ebenen statt:

- Unbebautes Grundstück



- Immobilienentwicklungs-Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft)
- Beteiligungsgesellschaft
- Fondsgesellschaft

Die angewendeten Bewertungsmodelle sind in der »Richtlinie über die Bewertungsgrundsätze, -verfahren, und -methoden der PROJECT Investment AG (KVG) - Bewertungs-Richtlinie« dargestellt.

Die Bewertungsrichtlinie regelt, dass der Verkehrswert für Vermögensgegenstände, welche weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen Markt zugelassen sind, zu dem Wert anzusetzen ist, welcher von sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Grunde gelegt würde.

Die Bewertungsrichtlinie unterscheidet grundsätzlich zwischen der Bewertung von bebauten sowie unbebauten Grundstücken auf der einen Seite sowie der Unternehmensbewertung auf der anderen Seite. Die Unterscheidung in zwei unterschiedliche Bewertungsmodelle vor und nach Baubeginn ist zweckmäßig und sachgerecht, da hierdurch der Projektentwicklungscharakter sowie die unternehmerische Wertschöpfung ab Baubeginn abgebildet werden.

Bei der Ermittlung des Wertes von Grundstücken wird der Wert des Baugrundstückes bis zum Beginn der Baumaßnahme nach den § 271 Abs 1 KAGB i. V. m. § 30 II Nr. 3 KARBV bestimmt. Vor Baubeginn ist laut § 30 II Nr. 3 KARBV das Grundstück so zu bewerten, dass ein möglicher Abverkauf am Markt dargestellt wird und es nicht zur Baurealisierung kommt. Deshalb werden z. B. Anschaffungsnebenkosten des Grundstückserwerbes nicht berücksichtigt. Es dürfen jedoch Gebühren, welche als Bezugsgröße das Objektverkaufsvolumen haben, als sonstiger Vermögensgegenstand aktiviert werden, sofern diese im Fall des Verkaufs und Nicht-Realisation des Projektes zurückvergütet werden müssen. Der auf dieser Grundlage angepasste Vermögenswert der Objektgesellschaft wird entsprechend der Beteiligungsquote bei der Beteiligungsgesellschaft berücksichtigt.

Nach Baubeginn leitet sich der Wert der Objektgesellschaft aus der Kosten- und Ertragsprognose für die Immobilienerrichtung bzw. den -verkauf ab und wird durch ein entsprechendes Kapitalisierungsverfahren des betreffenden Cash-Flows auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft ermittelt (i. S. d. § 32 KARBV). Als Basiszinssatz wird die Rendite von Bundeswertpapieren mit 2-jähriger Restlaufzeit angesetzt. Als Marktrisikoprämie wird 7,0 Prozent zugeschlagen. Der Basismindestzinssatz beträgt 0 Prozent. Der Betafaktor als Maß für das unternehmerische Risiko kommt mit 1,0 zur Anwendung. Je nach Bauten- und Vertriebsstand der Projekte kommt es zu weiteren Zu- bzw. Abschlägen.

Da im Falle der durch die Fonds realisierten Projektentwicklungen die Dauer der einzelnen Projekte bis zu deren Abschluss sehr kurz ist können die Risiken der Projektentwicklung nicht nur durch die Anpassung des Kapitalisierungszinssatzes dargestellt werden. Hier ist insbesondere eine Anpassung des Cash-Flows der Projekte in Abhängigkeit vom Bautenstand und der Herstellkosten zu berücksichtigen.

Die im Abschnitt E. dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag haben in den Bewertungsansätzen zum 31.12.2022 noch keine Berücksichtigung gefunden.

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

1. Beteiligungen

Die Beteiligungen werden mit dem sich aus der Vermögensaufstellung nach § 271 Abs. 3 KAGB ergebenden Wert angesetzt. In dieser Vermögensaufstellung werden die Beteiligungen an den Objektgesellschaften gemäß der oben beschriebenen Bewertungsmethode angesetzt und weitere im Fall der Nichtprojektrealisierung rückforderbare Vergütungen vor Baubeginn als sonstiger Vermögensgegenstand erfasst. Die übrigen Vermögensgegenstände und Schulden werden mit ihren Werten aus dem geprüften Jahresabschluss (HGB-Bewertung) angesetzt.

2. Barmittel

Die Barmittel und Barmitteläquivalente wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

3. Rückstellungen

Rückstellungen wurden zum nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag ermittelt. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Aufgrund der Restlaufzeit der Verpflichtungen von weniger als einem Jahr erfolgte keine Abzinsung. Die Schätzung der notwendigen Erfüllungsbeträge erfolgte auf Basis von Steuerberechnungen, vorliegenden Vereinbarungen, Erfahrungen vergangener Geschäftsjahre sowie anderer unternehmensinterner Unterlagen.

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Beteiligungen betreffen die 100-prozentigen Tochtergesellschaften, über welche mittelbar die Immobilienbeteiligungen eingegangen werden. In Höhe der- im Rahmen der Ermittlung der Abfindungsguthaben der zum 31.12.2022 ausgeschiedenen Anleger - aufgedeckten stillen Lasten von 2.567.351,97 EUR (PROJECT RW 12 Beteiligungs GmbH & Co. KG) bzw. 149.700,77 EUR (PROJECT RW 12 Europa GmbH) wurden die Anschaffungskosten zu Gunsten der kumulierten Neubewertungsergebnisse reduziert. Zu weiteren Einzelheiten wird auf den beigefügten Anlagespiegel verwiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in voller Höhe gegenüber verbundenen Unternehmen und haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen mit 10.165.191,71 EUR Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Zeichnern und haben in Höhe von 4.839,53 EUR eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.



Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 71.125.349,19 EUR ist voll eingezahlt und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 19.178.235,96 EUR reduziert; dem stehen kumulierte Entnahmen in Höhe von 30.900.860,76 EUR gegenüber. Das Kommanditkapital beinhaltet neben den Hafteinlagen der Kommanditisten die Einlagen der als Treugeber beteiligten Anleger, denen der Gesellschaftsvertrag im Innenverhältnis eine den Kommanditisten vergleichbare Rechtsstellung einräumt.

Im Rahmen der Ermittlung der Abfindungsguthaben der zum 31.12.2022 ausgeschiedenen Anleger wurden stille Lasten in Höhe von insgesamt 2.717.052,74 EUR aufgedeckt und vom Eigenkapitalposten »Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus Neubewertung« entnommen.

Die Entwicklung der Kapitalkonten ist der beigefügten Kapitalkontenentwicklung zu entnehmen.

Die Vermögensgegenstände, die der Gesellschaft gehören, sind nicht Gegenstand von Rechten Dritter.

Die Verwaltungsvergütungen betreffen mit 487.543,02 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Provisionsanspruch	181.107,20 EUR
Treuhandschaft	53.718,54 EUR
Buchführungskosten	8.400,00 EUR
Rechts- und Beratungskosten	11.599,33 EUR
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	5.950,00 EUR
Sonstige Aufwendungen	11.120,18 EUR
Summe	271.895,25 EUR

Die vergleichende Dreijahresübersicht gemäß § 14 KARBV, 101 I Satz 3 Nr. 6 KAGB stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens	36.541.542,80	69.989.031,55	68.248.047,30	76.445.850,04

Zu einem möglichen Anteilswert und der Wertentwicklung pro Anteil siehe unter D. Sonstige Pflichtangaben.

Die im Abschnitt E. dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag haben im dargestellten Wert des Investmentvermögens zum 31.12.2022 noch keine Berücksichtigung gefunden.

C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-811.703,41 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	811.703,41 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	69.989.031,55 EUR
1. Zwischenentnahmen	-4.483.989,51 EUR
2. Mittelzuflüsse (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-10.238.563,93 EUR



3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-811.703,41 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-17.913.231,90 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	36.541.542,80 EUR

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaften

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über zwei Beteiligungsgesellschaften in Immobilienentwicklungen im In- und Ausland. Die Beteiligungsgesellschaften sind:

- PROJECT RW 12 Beteiligungs GmbH & Co. KG mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 28. Oktober 2011 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 58.544.315,28 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 46.743.523,14 EUR.
- PROJECT RW 12 Europa GmbH mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 22. Januar 2016 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 946.146,41 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 258.049,24 EUR.

Gesamtkostenquote

Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt die Gesamtkostenquote 1,55 Prozent (Vorjahr: 1,26 Prozent).

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den Kosten der Gesellschaft (ohne Initial- und Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (Net-Asset-Value) innerhalb des Geschäftsjahres. Der durchschnittliche Net- Asset-Value errechnet sich aus dem Mittelwert des Stichtags Fondsvermögen des laufenden Geschäftsjahres und des Vorjahres. In den Geschäftsjahren 2021 und 2022 sind weder Initial- noch Transaktionsgebühren angefallen.

Pauschalgebühren und Rückvergütungen

Die Gesellschaft hat keine Pauschalgebühren vereinbart mit Ausnahme der Vergütung für die Führung des Rechnungswesens, welche an die PROJECT Investment AG mit einem monatlichen Betrag in Höhe von 700,00 EUR abgegolten wird und die jährliche Haftungs- und Geschäftsführungsvergütung von 5.000,00 EUR zzgl. Umsatzsteuer.

Der PROJECT Investment AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Gesellschaftsvermögen an die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen oder Aufwendererstattungen zu.

Es fließt kein wesentlicher Teil der Vergütung an die Kapitalverwaltungsgesellschaft an Vermittler von Kommanditanteilen der Gesellschaft.

Anzahl und Wert umlaufender Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 71.125.349,19 EUR mit 2.356 Zeichnungen zuzüglich der Anteile der Treuhandkommanditistin (zwei Anteile zu 1.000,00 EUR). Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.000 EUR. Höhere Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt als Einmalzahlung zuzüglich eines Ausgabeaufschlags. Es gibt keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat keinen Wert für einen Anteil, da jede Beteiligung individuell zu behandeln ist und die Gewinnverteilung am maßgeblichen Kapital berechnet wird. Dadurch hat jede Beteiligung unabhängig von dem gezeichneten Kapital einen individuellen Wert. Um trotzdem einen Anteilswert als allgemeingültige Orientierung darzustellen, wird zur vereinfachten Darstellung der Wert des Investmentvermögens ins Verhältnis zum maßgeblichen Kapitalanteil gesetzt. Der maßgebliche Kapitalanteil ist das eingezahlte Kapital unter Berücksichtigung von Entnahmen und Ergebnisvorträgen. Bei Ansatz dieses Wertes, der auch für die Gewinnverteilung maßgeblich ist, ergibt sich ein Faktor von 0,78.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vorgehensweise, ergibt sich folgende Drei-Jahres-Übersicht bezüglich der Wertentwicklung pro Anteil:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Wertentwicklung pro Anteil	0,78	1,12	1,04	1,26

Die im Abschnitt E. dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag haben im dargestellten Wert pro Anteil zum 31.12.2022 noch keine Berücksichtigung gefunden.

Sonstige Informationspflichten

Die Gesellschaft besitzt keine Vermögensgegenstände, die schwer liquidierbar sind und für die, deshalb besondere Regelungen gelten.

Das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

Zum aktuellen Risikoprofil und dem Risikomanagementsystem wird auf den Lagebericht verwiesen.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Bei der Verwaltung des Fonds werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht berücksichtigt, da dies im Rahmen der Anlagepolitik nicht vorgesehen ist (Fonds i.S.d. Art 6 der Offenlegungsverordnung (SFDR)).

Angaben zu mittelbaren Immobilien (Immobilienübersicht)

Die PROJECT RW 12 Beteiligungs GmbH & Co. KG ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Borsigturm 74	Berlin
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Nürnberg	An der Billwiese 22-24	Oberursel
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albert-Einstein-Ring 22	Kleinmachnow
PROJECT PW Alfred-Kowalke-Str. 29 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Alfred-Kowalke-Straße 29	Berlin
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Angerstraße	Freising
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albrechtstraße 87	Berlin
PROJECT PW Bargtheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bargtheider Straße 138	Hamburg
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bayreuther Straße 20	Nürnberg
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße	Potsdam
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße West	Potsdam
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Berner Straße 9	Berlin
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463- 469 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bramfelder Chaussee 463-469	Hamburg
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bilker Allee 233	Düsseldorf
PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Brückenstraße	Hohen Neuendorf
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Baseler Straße 125, 127	Berlin
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bleichertwiete 10-16	Hamburg



Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Baruther Straße 5	Berlin
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dachauer Straße	Erding
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dankwardweg	Wiesbaden
PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF10 Neuss GmbH & Co. KG	Nürnberg	Düsseldorfer Straße BF 10	Neuss
PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Diestelstraße 30/30 a	Hamburg
PROJECT PW Durlacher Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Durlacher Straße 5	Berlin
PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG	Nürnberg	Düsseldorfer Straße 232	Neuss
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eschollbrücker Straße 12	Darmstadt
PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Einbecker Straße 74	Berlin
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eitelstraße 9-10	Berlin
PROJECT PW Euckenstr. 27 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Euckenstraße 27	München
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Frankenallee 98-102	Frankfurt am Main
PROJECT PW Flurstr. 217a/219 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Flurstraße 217 a/219	Hamburg
PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Friedrich-Ebert Straße 4	Hamburg
PROJECT PW Fuchstanzstr. 30 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Fuchstanzstraße 30	Frankfurt am Main
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Goosacker 1,3	Hamburg
PROJECT PW Goslarer Ufer 1-5 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Goslarer Ufer 1-5	Berlin
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hanauer Landstraße 57	Frankfurt am Main
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hugo-Cassirer Straße	Berlin
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Heerdter Landstraße 96	Düsseldorf
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hochschulring 25	Wildau
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hauptstraße 80-81	Berlin



Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hansaallee 242	Düsseldorf
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Haydnstraße 11	Hamburg
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jahnstraße 7	Teltow
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jägerstraße 46	Düsseldorf
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Landsberger Straße 459	München
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Levelingstraße 32-34	Ingolstadt
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Leipziger Straße 9 d-10 a, 61	Potsdam
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Mühlenberg	Potsdam
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mainburger Straße	Freising
PROJECT PW Mühlenbecker Weg 4 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mühlenbecker Weg 4	Oranienburg
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mertensstraße 13	Berlin
PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mahlsdorfer Straße 7-8	Berlin
PROJECT PW Marktstraße Quickborn GmbH & Co. KG	Nürnberg	Marktstraße	Quickborn
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	Nürnberg	Münchner Straße 227	Karlsfeld
PROJECT Wohnbau 134 GmbH & Co. KG (Naumburger Straße 36)	Nürnberg	Naumburger Straße 36	Kassel
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Niederräder Landstraße 78	Frankfurt am Main
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oderstraße	Teltow
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ostendstraße 161-163	Nürnberg
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Orffstraße 21 a/21 b	Nürnberg
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oraniendamm 1-3	Berlin
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Pappelallee 14-17	Potsdam



Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
PROJECT PW Provinzstr. 67/68 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Provinzstraße 67/68	Berlin
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rudower Chaussee 34	Berlin
PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rembrandtstraße 20,21	Berlin
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rheinstraße 11	Teltow
PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rahlstedter Straße 169	Hamburg
PROJECTPW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Roelckestraße 13	Berlin
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rosenthaler Weg 50	Berlin
PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Segeberger Chaussee 126	Norderstedt
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schleißheimer Straße 321	München
PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Sellhopsweg 3-11	Hamburg
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Semmelweisstraße 41-47	Berlin
PROJECT PG Silbersteinstraße 16 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Silbersteinstraße 16	Berlin
PROJECT PW Sundgauer Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Sundgauer Straße / Schlettstadter Straße	Berlin
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schönwalder Straße 61	Berlin
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Tempelhofer Damm 156	Berlin
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Thomas-Mann-Straße 33	Hamburg
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Trettachzeile 15	Berlin
PROJECT PW Varziner Str. 16/17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Varziner Straße 16/17	Berlin
PROJECT PW Waidmannsluster Damm 161 + 163 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Waidmannsluster Damm 161/163	Berlin
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Worringer Platz 4	Düsseldorf
PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wiesenstraße 11	Berlin



Name der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs¹
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	38.115	17,74%	2019
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	9.189	12,94%	2017
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	16.130	13,84%	2016
PROJECT PW Alfred-Kowalke-Str. 29 Berlin GmbH & Co. KG	138	7,25%	2018
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	31.438	2,39%	2019
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	865	8,55%	2018
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	1.152	32,39%	2015
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	12.947	8,46%	2016
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	18.162	4,15%	2017
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	18.689	4,66%	2018
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	100	10,00%	2015
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463- 469 Hamburg GmbH & Co. KG	3.110	17,68%	2017
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	4.801	10,85%	2017
PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	12.264	17,66%	2019
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	1.538	8,58%	2018
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	4.859	24,22%	2017
PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	488	2,05%	2019
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	15.933	20,71%	2016
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	4.493	22,48%	2017
PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF10 Neuss GmbH & Co. KG	4.403	0,23%	2017



Name der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs¹
PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG	572	47,81%	2012
PROJECT PW Durlacher Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	70	14,29%	2013
PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG	6.881	12,76%	2016
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	8.513	1,88%	2016
PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	100	10,00%	2015
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	14.450	7,20%	2017
PROJECT PW Euckenstr. 27 München GmbH & Co. KG	375	25,60%	2013
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	10.727	7,02%	2019
PROJECT PW Flurstr. 217a/219 Hamburg GmbH & Co. KG	407	24,32%	2016
PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG	696	38,07%	2014
PROJECT PW Fuchstanzstr. 30 Frankfurt GmbH & Co. KG	1.305	31,35%	2014
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	952	1,05%	2016
PROJECT PW Goslarer Ufer 1-5 Berlin GmbH & Co. KG	120	8,33%	2012
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	2.389	18,21%	2016
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	2.670	13,03%	2014
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	5.291	0,19%	2018
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	5.495	0,18%	2019
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	50	20,00%	2018
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	12.390	12,14%	2016
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	4.009	26,12%	2017
PROJECT PWJahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	7.710	5,46%	2018



Name der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs¹
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	3.950	2,53%	2017
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	6.120	6,26%	2018
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	15.131	5,65%	2018
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	7.190	14,45%	2018
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	198	5,05%	2016
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	5.826	15,16%	2017
PROJECT PW Mühlenbecker Weg 4 Berlin GmbH & Co. KG	3.419	23,69%	2021
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	453	5,08%	2015
PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	2.620	26,26%	2017
PROJECT PW Marktstraße Quickborn GmbH & Co. KG	608	1,64%	2021
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	6.749	2,61%	2017
PROJECT Wohnbau 134 GmbH & Co. KG (Naumburger Straße 36)	5.771	47,57%	2022
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	3.134	5,20%	2017
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	5.456	1,61%	2017
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	7.000	18,79%	2018
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	2.888	4,19%	2016
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	2.765	10,60%	2018
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	90	11,11%	2017
PROJECT PW Provinzstr. 67/68 Berlin GmbH & Co. KG	70	14,29%	2016
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	2.710	15,09%	2017



Name der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs¹
PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG	4.948	17,40%	2019
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	16.341	34,06%	2016
PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	2.361	20,42%	2018
PROJECTPW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	10.791	13,32%	2018
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	2.236	18,92%	2017
PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG	1.328	18,83%	2018
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	999	11,01%	2018
PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG	7.482	20,66%	2014
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	80	12,50%	2015
PROJECT PG Silbersteinstraße 16 Berlin GmbH & Co. KG	6.988	2,66%	2019
PROJECT PW Sundgauer Str. Berlin GmbH & Co. KG	90	11,11%	2012
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	702	10,83%	2016
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	909	10,56%	2018
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	100	10,00%	2015
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	4.961	3,85%	2016
PROJECT PW Varziner Str. 16/17 Berlin GmbH & Co. KG	4.700	17,00%	2016
PROJECT PW Waidmannsluster Damm 161 + 163 Berlin GmbH & Co. KG	1.849	6,49%	2018
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	14.095	17,89%	2019
PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG	3.168	26,42%	2019

¹ rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:



Lage	Größe (m²)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Am Borsigturm 74, Berlin	3.604	GI ¹	2019	9.634	644
An der Billwiese 22-24, Oberursel	7.220	n/a ²	2017	6.458	462
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	1.765	GI ¹	2016	565	41
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	1.228	WI ¹	2018	2.200	267
Angerstraße, Freising	5.862	WI ¹	2019	21.563	1.230
Albrechtstraße 87, Berlin	872	WI ¹ / GI ¹	2018	3.700	464
Bargteheider Straße 138, Hamburg	1.183	WI ¹	2015	900	106
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	4.414	WI ¹ / GI ¹	2016	8.710	793
Babelsberger Straße, Potsdam	4.754	GI ¹	2017	3.500	261
Babelsberger Straße West, Potsdam	3.679	GI ¹	2018	3.680	271
Berner Straße 9, Berlin	9.568	WI ¹	2015	3.500	503
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	2.920	n/a ²	2017	3.659	375
Bilker Allee 233, Düsseldorf	534	WI ¹ / GI ¹	2017	2.350	180
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	8.789	WI ¹	2019	6.962	992
Baseler Straße 125, 127, Berlin	2.000	WI ¹	2018	2.325	157
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	1.671	WI ¹	2017	2.400	242
Baruther Straße 5, Berlin	746	WI ¹	2019	3.700	473
Dachauer Straße, Erding	7.625	n/a ²	2016	12.000	1.007
Dankwardweg, Wiesbaden	6.817	n/a ²	2017	3.050	204
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	3.331	n/a ²	2017	3.077	228
Diestelstraße 30/30 a, Hamburg	6.465	WI ¹	2012	3.650	387
Durlacher Straße 5, Berlin	7.661	WI ¹ / GI ¹	2013	7.600	1.003
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	3.244	WI ¹	2016	3.710	285
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	3.268	WI ¹	2016	4.500	576
Einbecker Straße 74, Berlin	7.727	WI ¹	2015	3.100	323
Eitelstraße 9-10, Berlin	6.349	WI ¹ / GI ¹	2017	8.750	1.313
Euckenstraße 27, München	1.313	WI ¹	2013	4.773	394



Lage	Größe (m²)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	3.389	WI ¹	2019	13.000	843
Flurstraße 217 a / 219, Hamburg	1.571	WI ¹	2016	1.800	204
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	2.621	WI ¹	2014	2.837	332
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	1.397	WI ¹ / GI ¹	2014	800	102
Goosacker 1,3, Hamburg	2.165	WI ¹	2016	3.700	470
Goslärer Ufer 1 - 5, Berlin	5.995	WI ¹	2009	3.624	341
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	817	WI ¹ / GI ¹	2016	2.620	236
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	2.635	WI ¹	2014	2.100	218
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.063	n/a ²	2018	7.550	578
Hochschulring 25, Wildau	4.600	n/a ²	2019	2.700	323
Hauptstraße 80-81, Berlin	1.882	WI ¹	2018	1.250	95
Hansaallee 242, Düsseldorf	6.027	n/a ²	2016	8.500	960
Haydnstraße 11, Hamburg	1.028	WI ¹	2017	3.969	212
Jahnstraße 7, Teltow	7.358	n/a ²	2018	4.000	596
Jägerstraße 46, Düsseldorf	4.681	n/a ²	2017	1.453	228
Landsberger Straße 459, München	769	WI ¹	2018	5.650	381
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	4.796	n/a ²	2018	11.000	966
Leipziger Straße 9 d - 10 a, Potsdam	2.944	WI ¹ / GI ¹	2018	3.920	538
Am Mühlenberg, Potsdam	5.700	GI ¹	2016	570	50
Mainburger Straße, Freising	3.873	WI ¹	2017	13.109	506
Mühlenbecker Weg 4, Oranienburg	10.109	n/a ²	2021	3.033	234
Mertensstraße 13, Berlin	7.477	WI ¹	2015	1.370	159
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	2.753	WI ¹ / GI ¹	2017	4.200	497
Marktstraße, Quickborn	24.344	n/a ²	2021	3.905	535
Münchner Straße 227, Karlsfeld	1.261	WI ¹	2017	4.600	209
Naumburger Straße 36, Kassel	8.048	n/a ²	2022	5.000	420



Lage	Größe (m²)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	2.035	WI ¹	2017	5.000	350
Oderstraße, Teltow	12.315	n/a ²	2017	1.970	153
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	1.761	WI ¹ / GI ¹	2018	4.150	247
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	1.809	WI ¹	2016	3.550	227
Oranienamm 1-3, Berlin	2.845	WI ¹	2018	1.600	208
Pappelallee 14-17, Potsdam	4.500	WI ¹	2017	6.000	767
Provinzstraße 67 / 68, Berlin	4.685	WI ¹	2016	3.050	425
Rudower Chaussee 34, Berlin	2.299	WI ¹ / GI ¹	2017	1.401	95
Rembrandtstraße 20, 21, Berlin	1.177	WI ¹ / GI ¹	2019	3.550	488
Rheinstraße 11, Teltow	5.043	GI ¹	2016	757	57
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	820	WI ¹	2018	2.100	220
Roelckekestraße 13, Berlin	3.060	WI ¹	2018	5.000	578
Rosenthaler Weg 50, Berlin	2.684	WI ¹ / GI ¹	2017	4.200	602
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	3.008	WI ¹	2018	2.238	312
Schleißheimer Straße 321, München	578	WI ¹	2018	6.100	487
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	7.853	WI ¹	2014	4.850	524
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	10.105	WI ¹	2015	2.398	251
Silbersteinstraße 16, Berlin	1.321	GI ¹	2019	3.900	526
Sundgauer Straße / Schlettstadter Straße, Berlin	18.950	WI ¹	2012	8.500	943
Schönwalder Straße 61, Berlin	1.291	WI ¹	2016	1.040	147
Tempelhofer Damm 156, Berlin	712	GI ¹	2018	5.000	350
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	2.747	WI ¹	2015	2.000	241
Trettachzeile 15, Berlin	13.619	n/a ²	2016	2.350	327
Varziner Straße 16/17, Berlin	1.745	WI ¹	2016	3.500	238
Waidmannsluster Damm 161 /163, Berlin	2.334	WI ¹	2018	2.570	292
Worringer Platz 4, Düsseldorf	2.537	WI ¹ /GI ¹	2019	9.076	1.025



Lage	Größe (m ²)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Wiesenstraße 11, Berlin	1.356	WI ¹ / GI ¹	2019	2.600	371
Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m ²)		
Am Borsigturm 74, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	8.358		
An der Billwiese 22-24, Oberursel	n/a ²	n/a ²	n/a ²		
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	Neubau	in Bau und Verkauf	4.955		
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	2.123		
Angerstraße, Freising	Neubau	in Bau und Verkauf	8.395		
Albrechtstraße 87, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	2.294		
Bargteheider Straße 138, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	1.301		
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	Neubau	in Bau und Verkauf	8.671		
Babelsberger Straße, Potsdam	Neubau	in Bau und Verkauf	12.632		
Babelsberger Straße West, Potsdam	Neubau	in Bau und Verkauf	10.446		
Berner Straße 9, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	5.419		
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	n/a ²	n/a ²	n/a ²		
Bilker Allee 233, Düsseldorf	Neubau	in Bau und Verkauf	2.169		
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	Neubau	in Bau und Verkauf	6.632		
Baseler Straße 125, 127, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	1.352		
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	2.012		
Baruther Straße 5, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	1.449		
Dachauer Straße, Erding	n/a ²	n/a ²	n/a ²		
Dankwardweg, Wiesbaden	n/a ²	n/a ²	n/a ²		
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	n/a ²	n/a ²	n/a ²		
Diestelstraße 30/30 a, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	2.449		
Durlacher Straße 5, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	20.129		
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.738		
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	Neubau	in Bau und Verkauf	5.474		
Einbecker Straße 74, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	8.372		
Eitelstraße 9-10, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	9.822		
Euckenstraße 27, München	Neubau	in Bau und Verkauf	2.234		



Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m²)
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	Neubau	in Bau und Verkauf	6.130
Flurstraße 217 a / 219, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	1.365
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	3.034
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	Neubau	in Bau und Verkauf	1.094
Goosacker 1,3, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	4.227
Goslarer Ufer 1 - 5, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	9.486
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	Neubau	in Bau und Verkauf	1.488
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	5.844
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	n/a ²	n/a ²	n/a ²
Hochschulring 25, Wildau	n/a ²	n/a ²	n/a ²
Hauptstraße 80-81, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	3.427
Hansaallee 242, Düsseldorf	n/a ²	n/a ²	n/a ²
Haydnstraße 11, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	2.083
Jahnstraße 7, Teltow	n/a ²	n/a ²	n/a ²
Jägerstraße 46, Düsseldorf	n/a ²	n/a ²	n/a ²
Landsberger Straße 459, München	Neubau	in Bau und Verkauf	1.691
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	n/a ²	n/a ²	n/a ²
Leipziger Straße 9 d - 10 a, 61, Potsdam	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.707
Am Mühlenberg, Potsdam	Neubau	in Bau und Verkauf	4.629
Mainburger Straße, Freising	Neubau	in Bau und Verkauf	4.690
Mühlenbecker Weg 4, Oranienburg	n/a ²	n/a ²	n/a ²
Mertensstraße 13, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	5.360
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	5.275
Marktstraße, Quickborn	n/a ²	n/a ²	n/a ²
Münchner Straße 227, Karlsfeld	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.800
Naumburger Straße 36, Kassel	n/a ²	n/a ²	n/a ²
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	Neubau	in Bau und Verkauf	2.391
Oderstraße, Teltow	n/a ²	n/a ²	n/a ²
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	Neubau	in Bau und Verkauf	3.172
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	Neubau	in Bau und Verkauf	4.340



Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m²)		
Oraniendamm 1-3, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	1.843		
Pappelallee 14-17, Potsdam	Neubau	in Bau und Verkauf	5.039		
Provinzstraße 67 / 68, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	5.567		
Rudower Chaussee 34, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	5.047		
Rembrandtstraße 20, 21, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	2.078		
Rheinstraße 11, Teltow	Neubau	in Bau und Verkauf	9.960		
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	1.562		
Roelckestraße 13, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	3.474		
Rosenthaler Weg 50, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	4.166		
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	Neubau	in Bau und Verkauf	3.816		
Schleißheimer Straße 321, München	Neubau	in Bau und Verkauf	1.554		
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	4.004		
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	6.560		
Silbersteinstraße 16, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	2.549		
Sundgauer Straße / Schlettstadter Straße, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	9.959		
Schönwalder Straße 61, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	1.994		
Tempelhofer Damm 156, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	2.573		
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	2.895		
Trettachzeile 15, Berlin	n/a ²	n/a ²	n/a ²		
Varziner Straße 16/17, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	3.231		
Waidmannsluster Damm 161 /163, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	1.885		
Worringer Platz 4, Düsseldorf	Neubau	im Verkauf	5.018		
Wiesenstraße 11, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	2.304		
Lage	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Am Borsigturm 74, Berlin	06/2020	08/2020	36.624	-	84%
An der Billwiese 22-24, Oberursel	n/a ²	n/a ²	13.400	n/a ²	n/a ²
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	02/2019	04/2017	19.167	-	94%
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	03/2020	04/2021	12.410	100%	85%
Angerstraße, Freising	11/2022	06/2022	72.453	-	5%



Lage	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Albrechtstraße 87, Berlin	05/2019	12/2020	14.818	100%	71%
Bargteheider Straße 138, Hamburg	08/2016	04/2017	6.361	100%	99%
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	02/2020	11/2021	55.042	96%	14%
Babelsberger Straße, Potsdam	02/2021	12/2020	16.648	-	2%
Babelsberger Straße West, Potsdam	12/2019	08/2020	51.199	-	3%
Berner Straße 9, Berlin	02/2017	05/2017	33.692	100%	99%
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	n/a ²	n/a ²	8.1154	n/a ²	n/a ²
Bilker Allee 233, Düsseldorf	01/2022	11/2022	16.114	15%	1%
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	10/2021	05/2022	38.502	27%	7%
Baseler Straße 125, 127, Berlin	06/2019	09/2019	9.680	100%	98%
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	02/2019	10/2020	11.085	100%	62%
Baruther Straße 5, Berlin	11/2019	12/2020	11.907	100%	91%
Dachauer Straße, Erding	n/a ²	n/a ²	18.500	n/a ²	n/a ²
Dankwardweg, Wiesbaden	n/a ²	n/a ²	6.000	n/a ²	n/a ²
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	n/a ²	n/a ²	5.680	n/a ²	n/a ²
Diestelstraße 30/30 a, Hamburg	05/2015	02/2016	14.152	100%	99%
Durlacher Straße 5, Berlin	02/2015	01/2016	102.931	100%	99%
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	2023	2023	30.823	-	-
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	10/2020	06/2021	33.542	73%	28 %
Einbecker Straße 74, Berlin	09/2016	01/2017	39.348	100%	99%
Eitelstraße 9-10, Berlin	2023	2023	67.088	-	-
Euckenstraße 27, München	09/2014	12/2015	15.900	100%	99 %
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	09/2020	08/2021	42.833	100%	10%
Flurstraße 217 a / 219, Hamburg	08/2017	02/2018	8.539	100%	99%
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	08/2016	12/2016	15.050	100%	99%
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	07/2015	04/2016	5.530	100%	99%
Goosacker 1,3, Hamburg	06/2019	03/2020	25.143	100%	91%
Goslärer Ufer 1 - 5, Berlin	03/2013	09/2014	47.765	100%	99%



Lage	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	12/2017	06/2018	10.498	100%	96%
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	03/2016	11/2016	25.626	100%	99%
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	n/a ²	n/a ²	11.000	n/a ²	n/a ²
Hochschulring 25, Wildau	n/a ²	n/a ²	5.922	n/a ²	n/a ²
Hauptstraße 80-81, Berlin	02/2021	07/2021	20.371	100%	43%
Hansaallee 242, Düsseldorf	n/a ²	n/a ²	14.000	n/a ²	n/a ²
Haydnstraße 11, Hamburg	06/2019	06/2021	14.483	98 %	42 %
Jahnstraße 7, Teltow	n/a ²	n/a ²	9.146	n/a ²	n/a ²
Jägerstraße 46, Düsseldorf	n/a ²	n/a ²	4.970	n/a ²	n/a ²
Landsberger Straße 459, München	12/2019	03/2021	17.711	69 %	30 %
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	n/a ²	n/a ²	15.750	n/a ²	n/a ²
Leipziger Straße 9 d - 10 a, 61, Potsdam	2023	2023	31.244	-	-
Am Mühlenberg, Potsdam	11/2019	11/2018	28.822	100%	99%
Mainburger Straße, Freising	01/2020	11/2020	39.404	100%	93%
Mühlenbecker Weg 4, Oranienburg	n/a ²	n/a ²	5.221	n/a ²	n/a ²
Mertensstraße 13, Berlin	02/2016	01/2017	20.157	100%	99%
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	10/2019	12/2020	25.787	100%	68%
Marktstraße, Quickborn	n/a ²	n/a ²	7.444	n/a ²	n/a ²
Münchner Straße 227, Karlsfeld	2023	2024	21.836	-	-
Naumburger Straße 36, Kassel	n/a ²	n/a ²	8.900	n/a ²	n/a ²
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	07/2018	02/2019	16.966	100%	99%
Oderstraße, Teltow	n/a ²	n/a ²	7.501	n/a ²	n/a ²
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	05/2021	11/2021	21.849	86%	15%
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	02/2018	03/2019	21.364	100%	98%
Oraniendamm 1-3, Berlin	03/2019	12/2019	9.988	100%	97%
Pappelallee 14-17, Potsdam	08/2018	05/2019	32.417	100%	99%
Provinzstraße 67 / 68, Berlin	10/2017	04/2018	25.939	100%	100%
Rudower Chaussee 34, Berlin	07/2019	01/2020	21.254	100%	99%



Lage	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Rembrandtstraße 20, 21, Berlin	08/2020	12/2021	14.314	75%	6%
Rheinstraße 11, Teltow	06/2019	04/2018	26.468	-	54%
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	06/2019	09/2020	9.122	100%	65%
Roelckestraße 13, Berlin	01/2020	08/2021	22.296	100%	5%
Rosenthaler Weg 50, Berlin	06/2018	01/2021	22.320	100%	48%
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	09/2019	10/2020	19.910	100%	77%
Schleißheimer Straße 321, München	06/2019	12/2019	15.991	88%	99%
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	11/2016	05/2017	22.439	100%	99%
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	12/2016	10/2017	29.108	100%	99%
Silbersteinstraße 16, Berlin	01/2021	04/2022	14.690	-	6%
Sundgauer Straße / Schlettstadter Straße, Berlin	02/2014	11/2014	61.022	100%	99%
Schönwalder Straße 61, Berlin	08/2017	06/2018	9.891	100%	99%
Tempelhofer Damm 156, Berlin	09/2021	10/2022	28.900	100%	5%
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	04/2016	10/2016	14.366	100%	99%
Trettachzeile 15, Berlin	n/a ²	n/a ²	7.000	n/a ²	n/a ²
Varziner Straße 16/17, Berlin	11/2017	08/2019	18.456	100%	97%
Waidmannsluster Damm 161 /163, Berlin	08/2019	08/2019	11.803	91%	94%
Worringer Platz 4, Düsseldorf	03/2022	2023	44.977	3%	-
Wiesenstraße 11, Berlin	03/2020	12/2021	14.439	100%	13%
Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung	
Am Borsigturm 74, Berlin	n/a da DCF- Bewertung	-	4.495	2024	
An der Billwiese 22-24, Oberursel	9.800	1.268	-	2024	
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	n/a da DCF- Bewertung	-	1.821	2023	
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	-35	2023	
Angerstraße, Freising	n/a da DCF- Bewertung	-	754	2025	
Albrechtstraße 87, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	-4	2023	
Bargtheider Straße 138, Hamburg	n/a da DCF-Bewertung	-	45	2025	
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	n/a da DCF- Bewertung	-	1.101	2024	

Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Babelsberger Straße, Potsdam	n/a da DCF-Bewertung	-	395	2026
Babelsberger Straße West, Potsdam	n/a da DCF-Bewertung	-	-154	2025
Berner Straße 9, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	278	2023
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	3.7003	502	-	2023
Bilker Allee 233, Düsseldorf	n/a da DCF-Bewertung	-	608	2024
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	n/a da DCF-Bewertung	-	1.946	2024
Baseler Straße 125, 127, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	32	2025
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	n/a da DCF-Bewertung	-	146	2025
Baruther Straße 5, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	6	2023
Dachauer Straße, Erding	14.700	3.299	-	2024
Dankwardweg, Wiesbaden	4.540	1.060	-	2023
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	3.730	10	-	2024
Diestelstraße 30/30 a, Hamburg	n/a da DCF- Bewertung	-	88	2024
Durlacher Straße 5, Berlin	n/a da DCF- Bewertung	-	33	2023
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	5.830	878	-	2026
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	n/a da DCF-Bewertung	-	155	2024
Einbecker Straße 74, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	75	2023
Eitelstraße 9-10, Berlin	13.700	1.041	-	2026
Euckenstraße 27, München	n/a da DCF-Bewertung	-	115	2023
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	n/a da DCF-Bewertung	-	757	2024
Flurstraße 217 a / 219, Hamburg	n/a da DCF- Bewertung	-	46	2023
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	n/a da DCF-Bewertung	-	255	2023
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	n/a da DCF-Bewertung	-	88	2024
Goosacker 1,3, Hamburg	n/a da DCF-Bewertung	-	179	2023
Goslarer Ufer 1 - 5, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	42	2023
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	n/a da DCF-Bewertung	-	105	2024
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	-80	2023
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	10.300	12	-	2024
Hochschulring 25, Wildau	4.310	10	-	2024
Hauptstraße 80-81, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	-237	2023
Hansaallee 242, Düsseldorf	13.700	1.650	-	2023



Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Haydnstraße 11, Hamburg	n/a da DCF-Bewertung	-	549	2023
Jahnstraße 7, Teltow	6.090	421	-	2023
Jägerstraße 46, Düsseldorf	3.300	100	-	2023
Landsberger Straße 459, München	n/a da DCF- Bewertung	-	380	2023
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	11.500	806	-	2024
Leipziger Straße 9 d - 10 a, 61, Potsdam	5.820	1.039	-	2025
Am Mühlenberg, Potsdam	n/a da DCF-Bewertung	-	283	2023
Mainburger Straße, Freising	n/a da DCF-Bewertung	-	1.008	2023
Mühlenbecker Weg 4, Oranienburg	3.180	789	-	2024
Mertensstraße 13, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	17	2023
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	414	2023
Marktstraße, Quickborn	4.700	10	-	2024
Münchner Straße 227, Karlsfeld	5.840	176	-	2026
Naumburger Straße 36, Kassel	5.100	2.529	-	2024
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	n/a da DCF-Bewertung	-	-41	2024
Oderstraße, Teltow	2.180	82	-	2023
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	n/a da DCF-Bewertung	-	1.292	2024
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	n/a da DCF-Bewertung	-	-25	2024
Oraniendamm 1-3, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	-159	2026
Pappelallee 14-17, Potsdam	n/a da DCF-Bewertung	-	-68	2023
Provinzstraße 67 / 68, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	111	2023
Rudower Chaussee 34, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	360	2023
Rembrandtstraße 20, 21, Berlin	n/a da DCF- Bewertung	-	583	2024
Rheinstraße 11, Teltow	n/a da DCF-Bewertung	-	5.717	2024
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	n/a da DCF-Bewertung	-	14	2023
Roelckestraße 13, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	946	2024
Rosenthaler Weg 50, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	534	2023
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	n/a da DCF-Bewertung	-	236	2023
Schleißheimer Straße 321, München	n/a da DCF-Bewertung	-	174	2023
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	n/a da DCF-Bewertung	-	398	2026



Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	n/a da DCF- Bewertung	-	48	2023
Silbersteinstraße 16, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	113	2024
Sundgauer Straße / Schlettstadter Straße, Berlin	n/a da DCF- Bewertung	-	32	2023
Schönwalder Straße 61, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	-59	2023
Tempelhofer Damm 156, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	255	2024
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	n/a da DCF-Bewertung	-	51	2023
Trettachzeile 15, Berlin	6.640	249	-	2023
Varziner Straße 16/17, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	159	2024
Waidmannsluster Damm 161 /163, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	106	2023
Worringer Platz 4, Düsseldorf	12.600	2.521	-	2026
Wiesenstraße 11, Berlin	n/a da DCF-Bewertung	-	350	2024

¹ WI = Wohnimmobilie • GI = Gewerbeimmobilie

² keine Realisierung der Projektentwicklung, da ausschließlich Grundstücksweiterverkauf

³ Ansetzung des Grundstücksverkaufspreises als Verkehrswert

⁴ Grundstück ist bereits veräußert - Nutzen- und Lastenübergang hat bereits stattgefunden

Die PROJECT RW 12 Europa GmbH ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	Wien	Amalienstraße 54	Wien
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurm-gasse 9)	Wien	Freyenthurm-gasse 9	Wien
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	Wien	Grundsteingasse 4	Wien
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	Wien	Ketzergasse 7-15	Wien

Name der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs ¹
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	40	25,00 %	2017
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurm-gasse 9)	2.458	12,77 %	2016



Name der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs ¹
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	2.043	13,90 %	2017
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	1.266	10,90 %	2017

¹ rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m ²)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)
Amalienstraße 54, Wien	708	WI I	2017	4.750
Freyenthurm-gasse 9, Wien	3.688	WI I	2016	5.200
Grundsteingasse 4, Wien	1.039	WI I	2017	2.282
Ketzergasse 7-15, Wien	1.984	WI I	2017	2.300

Lage	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m ²)
Amalienstraße 54, Wien	447	Neubau	in Bau und Verkauf	2.119
Freyenthurm-gasse 9, Wien	302	Neubau	in Bau und Verkauf	2.706
Grundsteingasse 4, Wien	214	Neubau	in Bau und Verkauf	1.747
Ketzergasse 7-15, Wien	133	Neubau	in Bau und Verkauf	3.243

Lage	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Amalienstraße 54, Wien	10/2018	02/2019	14.985	100 %	100 %
Freyenthurm-gasse 9, Wien	01/2018	04/2018	18.222	100 %	100 %
Grundsteingasse 4, Wien	06/2019	12/2019	11.112	100 %	100 %
Ketzergasse 7-15, Wien	10/2019	02/2021	16.127	100 %	100 %

Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Amalienstraße 54, Wien	n/a da DCF-Bewertung	-	-50	2023
Freyenthurm-gasse 9, Wien	n/a da DCF- Bewertung	-	248	2024
Grundsteingasse 4, Wien	n/a da DCF-Bewertung	-	-90	2024
Ketzergasse 7-15, Wien	n/a da DCF-Bewertung	-	126	2024



¹ WI = Wohnimmobilie

Vergütung Mitarbeiter der KVG

Im Geschäftsjahr 2022 hat die KVG an ihre Mitarbeiter 2.648.463,11 EUR bezahlt, davon 2.518.463,11 EUR feste Vergütung und 130.000,00 EUR als variable Vergütung. Durchschnittlich hatte die KVG 37 Mitarbeiter und drei Vorstände.

Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, haben im Geschäftsjahr 1.083.212,30 EUR erhalten und sind alles Führungskräfte. Die KVG verwaltet 20 Investmentgesellschaften, so dass eine sachgerechte Aufteilung auf den einzelnen AIF nicht möglich ist.

Gem. §37 KAGB besteht die Verpflichtung, ein den gesetzlichen Anforderungen entsprechendes Vergütungssystem einzurichten. Aufgrund dessen hat die Gesellschaft eine Vergütungsrichtlinie implementiert, die den verbindlichen Rahmen für die Vergütungspolitik und -praxis bildet, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar und diesem förderlich ist.

Die Vergütungsrichtlinie enthält im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen insbesondere detaillierte Vorgaben im Hinblick auf die allgemeine Vergütungspolitik sowie Regelungen für fixe und variable Gehälter.

Mit Hilfe der Regelungen wird eine solide und umsichtige Vergütungspolitik betrieben, die zu einer angemessenen Ausrichtung der Risiken führt und einen angemessenen und effektiven Anreiz für die Mitarbeiter schafft.

Die Vergütungssysteme stehen im Einklang mit den Regelungen des Interessenskonfliktmanagementsystems.

Die KVG hat die IT, den Datenschutz sowie die interne Revision ausgelagert. Die Auslagerungsunternehmen sind für eine Vielzahl weiterer Unternehmen als Dienstleister tätig. Die Vergütungen der Mitarbeiter der Auslagerungsunternehmen sind in den vorgenannten Beträgen nicht enthalten.

E. EREIGNISSE NACH DEM ABSCHLUSSSTICHTAG

Im Laufe des August 2023 haben Gesellschaften der PROJECT Immobilien Gruppe in Nürnberg, die als Dienstleister der mittelbar gehaltenen Immobiliengesellschaften fungieren, Antrag auf Regelinsolvenz gestellt. Alle Verfahren wurden zum 01. November 2023 eröffnet. Für die Gesellschaft sind insbesondere die Anträge der PROJECT Immobilien Management GmbH (PMG), zuständig für das Projektmanagement und -steuerung, der PROJECT Immobilien Projektentwicklungs GmbH (PEG), zuständig für die Projektakquisition und der PROJECT Immobilien Wohnen und Gewerbe GmbH (PWG), zuständig für den Vertrieb der Projekte relevant. Im September 2023 hat auch die PROJECT Immobilien Wien GmbH, der zuständige Dienstleister für Wien, Insolvenzantrag gestellt.

Diese Insolvenzen wirken sich auch auf die Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist aus, und damit auch mittelbar auf die Investmentgesellschaft. Hier sind insbesondere fehlende Rückflüsse aus den geplanten Verkäufen der Projektentwicklungen zu nennen. Infolgedessen mussten zwischenzeitlich auch eine Vielzahl der Objektgesellschaften Insolvenzantrag stellen, da beispielsweise Rechnungen aus den beauftragten Bautätigkeiten oder sonstige aus dem laufenden Geschäft bestehende Verbindlichkeiten nicht mehr bedient werden konnten. Derzeit ist davon auszugehen, dass aufgrund der unveränderten Marktlage noch weitere Objektgesellschaften Insolvenzantrag stellen müssen. Welche wirtschaftlichen Auswirkungen diese Umstände auf die Investmentgesellschaft hat, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nur sehr eingeschränkt prognostizieren.

Von einer Erholung des Immobilienmarktes gehen Experten überwiegend nicht vor Ende 2024 / Mitte 2025 aus. Daher muss voraussichtlich sowohl beim Verkauf der unbebauten Grundstücke als auch der bereits im Bau befindlichen und noch nicht (vollständig) verkauften Immobilienentwicklungen mit deutlichen Preisabschlägen im Vergleich zu den bislang erwarteten Verkaufspreisen gerechnet werden. Selbst wenn das notwendige Kapital vorhanden wäre, ist eine spekulative Entwicklung von Grundstücken in der jetzigen unsicheren Marktphase mit sehr hohen Risiken verbunden. Auch wenn insbesondere die Fortführung bereits begonnener Bauprojekte einen schadenmindernden Charakter haben sollte, werden die Kapitalrückflüsse aus den Objektgesellschaften voraussichtlich deutlich geringer ausfallen, als ursprünglich kalkuliert. Es zeigt sich, dass neu zu beauftragende Generalunternehmer deutliche Aufschläge für die Fertigstellung der laufenden Bauprojekte sowie die Übernahme der Gewährleistung veranschlagen. Auch sich abzeichnende positive Effekte, wie beispielsweise der angestrebte teilweise Verzicht von Käufern auf die Geltendmachung von Verzugschäden, werden die höheren Kosten nicht kompensieren können. Jeweils in Abhängigkeit von Zeitpunkt und Höhe der Liquiditätsrückflüsse und der Wechselwirkung zu Entwicklungen bei anderen Objektgesellschaften kann in Abstimmung mit der Geschäftsführung der Objektgesellschaften und ggf. des Insolvenzverwalters über mögliche Abweichungen von der aktuellen Fortführungsprognose einzelner Immobilienentwicklungen entschieden werden. So könnten dann Verkäufe möglicherweise erst zu einem späteren Zeitpunkt getätigt oder Immobilienentwicklungen deutlich verzögert realisiert werden, um hierdurch höhere Kapitalrückflüsse zu erzielen. Ob und in welchem Umfang dies möglich und wirtschaftlich sinnvoll sein kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht planbar.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass voraussichtlich im 2. Quartal 2024 hinreichend genauere Aussagen zu den einzelnen Objektgesellschaften und deren Fortführung gegeben werden können.

Um eine Grundlage für Planungen zu schaffen, wurde eine Kategorisierung der Objektgesellschaften vorgenommen:

Für die unten aufgeführten 57 Objektgesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft beteiligt ist, wurde bisher Insolvenzantrag gestellt:

- PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Alfred-Kowalke-Str. 29 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Angerstraße 48, München GmbH & Co.KG
- PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG



- PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Euckenstr. 27 München GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Flurstr. 217a/219 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Goslarer Ufer 1-5 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Mühlenbecker Weg 4 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Marktstraße Quickborn GmbH & Co. KG



- PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Naumburger Str. Kassel GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Oraniendamm 1 -3 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Provinzstr. 67/68 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Segeberger Chaussee 124,126 Norderstedt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Silbersteinstrasse 16 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Sundgauer Str. Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Varziner Str. 16/17 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG

Die nachfolgend aufgeführten 23 Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, sind bis dato noch nicht von einer Insolvenz betroffen:

- PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Bargtheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF10 Neuss GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Durlacher Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG



- PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Fuchstanzstr. 30 Frankfurt GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Waidmannsluster Damm 161+163 Berlin GmbH & Co. KG

In Abhängigkeit davon, ob für die Objektgesellschaft ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt wurde, wird gemeinsam mit der Geschäftsführung der Objektgesellschaften und dem Insolvenzverwalter der insolventen Gesellschaften des Asset Managers, der auch als vorläufiger Insolvenzverwalter der insolventen Objektgesellschaften bestellt wurde, die weitere Vorgehensweise geprüft. Hierdurch wird im Rahmen dieses schwierigen Umfeldes über das bestmögliche Ergebnis für die betroffenen Objektgesellschaften versucht auch für die investierten Investmentgesellschaften das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Jedoch setzen vor allem das Insolvenzrecht den Einflussmöglichkeiten der Gesellschaft und mithin der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf die operative Weiterführung und Steuerung der Objektgesellschaften sehr enge Grenzen. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf Entscheidungen des Insolvenzverwalters.

Insgesamt befinden sich die Immobilienentwicklungen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, in unterschiedlichen Bau- und Verkaufsstadien. Von unbebauten Grundstücken mit Baurecht oder noch in der Baurechtschaffung befindlich, über bereits begonnene Erd- und Rohbauarbeiten, bis kurz vor oder finaler baulicher Fertigstellung.

Im Rahmen der Prüfung möglicher Fortführungsoptionen wurden mittlerweile für die Immobilienentwicklungen eine vorläufige Clustering vorgenommen und darauf aufbauend die weitere Vorgehensweise festgelegt. Demnach ergeben sich derzeit folgende Gruppierungen für die Gesellschaft:

Weiterbau durch Generalunternehmer:

Diese laufenden Bauprojekte können voraussichtlich in Zusammenarbeit mit Generalunternehmern fertiggestellt werden, wenn die zu beauftragenden Generalunternehmer die Bauleistungen und Gewährleistung übernehmen. Hierfür wurden bereits Gespräche mit Generalunternehmern hinsichtlich der weiteren Fertigstellung begonnen. Da diese noch im Gange sind und die Rahmenbedingungen bei jedem Objekt und Generalunternehmer unterschiedlich sind, können die wirtschaftlichen Auswirkungen nicht allgemein beziffert werden. Aber es kann davon ausgegangen werden, dass die Baukosten steigen werden und die Bauzeiten bzw. der Projektabschluss sich verzögern wird. Darüber hinaus ist bei noch nicht verkauften Einheiten mit deutlichen Abschlägen bei den Verkaufspreisen zu rechnen. Zum Teil werden die Einheiten von den ausführenden Generalunternehmern übernommen bzw. gekauft. Dadurch muss mit späteren und niedrigeren Rückflüssen gerechnet werden. Positiv dabei ist jedoch, dass durch die geplanten Übernahmen durch die Generalunternehmer überwiegend keine neue Liquidität der Investmentgesellschaften benötigt wird. Für die Objektgesellschaften PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG und PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG wurden die Verträge mit einem Generalunternehmer bereits unterzeichnet. Für das PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG befinden sich die Verhandlungen in den Entzügen.

Folgende Objektgesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft beteiligt ist, fallen unter diese Kategorie:

- PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG



- PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG

Weiterbau durch Eigentümer:

Diese laufenden Bauprojekte sind bereits so weit fortgeschritten, dass kein Generalunternehmer bereit ist, den Weiterbau und die Gewährleistung für das gesamte Objekt zu übernehmen. Dies betrifft vor allem Baustellen, wo zum Beispiel der Innenausbau schon begonnen hat oder Leitungen schon verlegt wurden. Ein weiter Baufortschritt in einer Vielzahl von Gewerken stellt für einen Generalunternehmer eine hohe Hürde dar, weshalb nur eine geringe Bereitschaft besteht, die gesamte Gewährleistung zu übernehmen. Hier erfolgen im Regelfall keine Einzahlungen in die Objektgesellschaften mehr, Ausnahmen wären rechtliche Verpflichtungen. Damit verbunden ist aber nur noch geringen bzw. mit keinen Rückflüssen aus den Objektgesellschaften zu rechnen.

Folgende Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, fallen unter diese Kategorie:

- PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG

Verkauf mit Rückabwicklung:

Eine kleine Anzahl von laufenden Immobilienentwicklungsprojekten befinden sich in so einem frühen Stadium, dass die Projekte rückabgewickelt werden und die Grundstücke anschließend am Markt verkauft werden können. Dies sind Projekte, bei denen Käufer z.T. nur Anzahlungen oder noch gar keine Zahlungen geleistet haben. Hier ist mit Vertragsstrafen z.B. in Form von Verzinsung der bereits geleisteten Zahlungen zu rechnen. Darüber hinaus ist der zu realisierende Grundstückskaufpreis ungewiss und aktuell schwer abschätzbar.

Folgende Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, fallen unter diese Kategorie:

- PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG

Verkauf ohne Rückabwicklung:

Laufende und z.T. weit fortgeschrittene Immobilienentwicklungsprojekte, die ganz oder weit überwiegend für gewerbliche Nutzungszwecke konzipiert sind, sollen entweder für die bisherigen Auftraggeber zu Ende gebaut oder im Zuge eines strukturierten Verkaufsprozesses über einen externen Makler vermarktet und verkauft werden. Bei den Fertigstellungen ist mit Baukostensteigerungen zu rechnen. Daneben werden durch die Verzögerung der Fertigstellungen unter Umständen Vertragsstrafen fällig. Auch hier sind die realisierbaren Verkaufspreise im derzeitigen Marktumfeld und der besonderen Situation ungewiss und noch nicht abschätzbar.



Folgende Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, fallen unter diese Kategorie:

- PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Angerstraße 48, München GmbH & Co.KG
- PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Silbersteinstrasse 16 Berlin GmbH & Co. KG

Grundstücksverkauf:

Dazu zählen unbebaute Grundstücke, überwiegend in guten Lagen mit guter Nutzungsmöglichkeit in Ballungsräumen, die in einem strukturierten Verkaufsprozess über einen externen Makler vermarktet werden. Dadurch dass die Grundstücke in unbebauten Zustand verkauft werden und damit das ursprüngliche Verkaufsvolumen, welches zum Teil Bemessungsgrundlage für die Vergütungen der insolventen Gesellschaften war, nicht erreicht werden wird, werden sich Rückforderungsansprüche gegenüber den insolventen Dienstleistungsgesellschaften der PROJECT Immobilien Gruppe ergeben. Auch für die Planerkosten waren gemäß der vertraglichen Vereinbarungen Gebührenerstattungen bei der Veräußerung von unbebauten Grundstücken vorgesehen. Für die Objektgesellschaften vor Baubeginn wurden daher - unter der Annahme einer fiktiven Grundstücksveräußerung zum Bilanzstichtag - bewertungstechnisch rückforderbare Vergütungen werterhöhend erfasst. Diese beliefen sich zum Bilanzstichtag 31.12.2022 auf 1.406.112,87 EUR. Aufgrund der Insolvenz der Dienstleistungsgesellschaften der PROJECT Immobilien Gruppe ist davon auszugehen, dass diese Rückforderungsansprüche in voller Höhe nicht mehr werthaltig sind.

Folgende Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, fallen unter diese Kategorie:

- PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF10 Neuss GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Mühlenbecker Weg 4 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Marktstraße Quickborn GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Naumburger Str. Kassel GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG



Abgeschlossene Bauprojekte mit Mängelbeseitigung:

Zu dieser Gruppe zählen Immobilienentwicklungen, bei welchen der Bau bereits abgeschlossen ist und noch Mängel zu beseitigen sind. Hier ist eine Vielzahl von Einzelsachverhalten mit Käufern und Eigentümergemeinschaften (WEG) in Bearbeitung. Es werden Lösungen mit der Zielsetzung, einen möglichst hohen Anteil der letzten Kaufpreisrate zu realisieren, angestrebt.

Folgende Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, fallen unter diese Kategorie:

- PROJECT PW Alfred-Kowalke-Str. 29 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Durlacher Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Euckenstr. 27 München GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Flurstr. 217a/219 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Fuchstanzstr. 30 Frankfurt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Goslarer Ufer 1 -5 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Provinzstr. 67/68 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG



- PROJECT PW Sundgauer Str. Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Varziner Str. 16/17 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Waidmannsluster Damm 161+163 Berlin GmbH & Co. KG

Die Objekte Dankwardweg, Bramfelder Chausse und Trettachzeile sind bereits verkauft und befinden sich derzeit in der Abwicklung. Hier sind die Auswirkungen der Insolvenzen nicht spürbar, da es sich um Grundstücksverkäufe ohne Bautätigkeit handelt und die Verträge über die Grundstücksveräußerungen bereits vor den Insolvenzen beurkundet wurden.

Die mittelbaren Beteiligungen an den Objekten Freyenthurmstraße 9, Grundsteingasse 4, Amalienstraße 54 und Ketzergasse 7-15 wurden infolge der Insolvenzanträge der Dienstleistungsgesellschaften in Wien verkauft. Bei einer Fortführung der Objekte war das Risiko eines höheren negativen Saldos des noch einzubringenden Kapitals sehr hoch gewesen, so dass die Beteiligungen mit folgenden Gesamtergebnissen weiterveräußert wurden:

- Grundsteingasse 4: -436.612,35 EUR
- Freyenthurmstraße 9: -330.401,88 EUR
- Ketzergasse 7-15: -22.486,49 EUR
- Amalienstraße 54: 89.002,31 EUR

Aufgrund der dargestellten Insolvenzen und den damit verbundenen Auswirkungen in den Objektgesellschaften erfolgen ab September 2023 bis auf weiteres keine gewinnunabhängigen Entnahmen der Anleger mehr.

Im Rahmen des Projektabschlusses der Objektgesellschaft PROJECT PW Bielefelder Str. Nürnberg GmbH & Co. KG hat sich für die Beteiligungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ein Abfindungsguthaben in Höhe von 10.000,00 EUR ergeben. Dieses Abfindungsguthaben wurde bis dato nicht ausbezahlt. Aufgrund der Insolvenzen der Dienstleistungsgesellschaften der PROJECT Immobilien Gruppe ist davon auszugehen, dass diese Rückforderungsansprüche in voller Höhe nicht mehr werthaltig sind.

Die dargestellten Ereignisse nach dem Bilanzstichtag führen insgesamt zu einer unsicheren Prognose des zukünftigen Geschäftsverlaufs. Die Kostensteigerungen und verringerten Erlösaussichten werden zu geringeren Rückführungen führen. Gleichzeitig wird der Wert des Investmentvermögens (NAV) sinken. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist insbesondere von der Vertriebsgeschwindigkeit der zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücke abhängig. Ein ausbleibender zeitlich angemessener Vertriebsserfolg könnte eine Liquiditätskrise herbeiführen und den Bestand der Gesellschaft gefährden.

F. ERGEBNISVERWENDUNG

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag vor, das Ergebnis wie folgt zu verwenden:

Das Jahresergebnis von - 811.703,41 EUR wird den Kapitalkonten belastet. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Ergebnisverwendung aufgestellt.

Bamberg, den 6. Dezember 2023

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Dr. Alexander Hanisch, Geschäftsführer

ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

alle Werte in EUR



Entwicklung der Anschaffungskosten				
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	55.287.000,00	3.273.353,59	2.583.390,28	55.976.963,31
Europa GmbH	4.219.500,00	0,00	3.423.054,36	796.445,64
Summe Anlagevermögen	59.506.500,00	3.273.353,59	6.006.444,64	56.773.408,95
Entwicklung der Abschreibungen				
	01.01.2022	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2022
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	0,00	0,00	0,00	0,00
Europa GmbH	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
Entwicklung der Neubewertung				
	01.01.2022	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2022
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	5.937.438,30	-17.738.230,44	2.567.351,97	-9.233.440,17
Europa GmbH	-513.095,71	-175.001,46	149.700,77	-538.396,40
Summe Anlagevermögen	5.424.342,59	-17.913.231,90	2.717.052,74	-9.771.836,57
Restwert Ende GJ				
				Restwert Ende VJ
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	46.743.523,14			61.224.438,30
Europa GmbH	258.049,24			3.706.404,29
Summe Anlagevermögen	47.001.572,38			64.930.842,59

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2022

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2022	Fremdkap./Ford. 01.01.2022	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital	2.000,00			
Verlustausgleich (EK)	0,00			
Kapitalkonto III	495,66			
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				

	Eigenkapital 01.01.2022	Fremdkap./Ford. 01.01.2022	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.
Kommanditkapital	90.301.585,15			-19.178.235,96
Kapitalkonto II	0,00			
Verlustausgleich (EK)	-57.665,92			176.592,27
Kapitalkonto III	-25.681.725,93			1.562.037,51
Summe	64.564.688,96	0,00	0,00	-17.439.606,18
	Ergebnisanteil GJ 31.12.2022		Eigenkapital 31.12.2022	Fremdkap./Ford. 31.12.2022
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital			2.000,00	
Verlustausgleich (EK)		-33,76	-33,76	
Kapitalkonto III			495,66	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				
Kommanditkapital			71.123.349,19	
Kapitalkonto II			0,00	
Verlustausgleich (EK)		-811.669,65	-692.743,30	
Kapitalkonto III			-24.119.688,42	
Summe		-811.703,41	46.313.379,37	0,00

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) befand sich bis zum 21. Juli 2014 nach den Regeln des Vermögensanlagegesetzes im Vertrieb und wurde mit Ablauf der Übergangsfristen des KAGB zum gleichen Tage geschlossen. Gleichzeitig wurden mit Bescheid vom 21 Juli 2014 die Anlagebedingungen des PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG nach dem KAGB genehmigt. Damit ist die Gesellschaft gemäß §§ 1 Absatz 5, 149 KAGB eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und den Regeln des KAGB unterworfen. Die Anleger der Gesellschaft erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit einer Einmalzahlung bei Beitritt. Gegenstand der Gesellschaft ist insbesondere der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilien.

Besonders hervorzuheben ist, dass mit dem KAGB die Beauftragung einer Verwahrstelle für jedes Investmentvermögen vorgeschrieben wird (§ 80 KAGB). Die Aufgabe der Verwahrstelle ist im Wesentlichen die Sicherung der Vermögenswerte des Investmentvermögens. Für die Gesellschaft bedeutet dies eine lückenlose Überwachung und Freigabe der Investitionen und Zahlungen. Als Verwahrstelle wurde die CACEIS Bank Deutschland GmbH, seit 01. Januar 2017 unter CACEIS Bank S.A., Germany Branch firmierend, mit dem Sitz in München ausgewählt.

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) wurde die PROJECT Investment AG mit dem Sitz in Bamberg beauftragt. Der Fondsverwaltungsvertrag wurde mit Datum vom 21. Juli 2014 unterzeichnet und endet mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist von sechs Monaten zulässig.

Die PROJECT Investment AG erbringt für die Gesellschaft die kollektive Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB. Dies umfasst die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhangs I der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011. Von diesen Tätigkeiten hat die PROJECT Investment AG den Datenschutz, die interne Revision sowie die IT ausgelagert.

Die Anlegerverwaltung wird intern in der KVG mit Hilfe einer hauseigenen Software durchgeführt.

Für die Fondsverwaltung erhält die KVG eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,54 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals und für das laufende Rechnungswesen eine monatliche Vergütung von 700,00 EUR .



Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 0,00 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 487.543,02 EUR angefallen.

Im Zuge des Gesetzes zur Reform der Investmentbesteuerung (InvStRefG) vom 19. Juli 2016 wurde in der Neufassung des § 4 Nr. 8 Buchstabe h UStG das Urteil des EuGHs vom 09. Dezember 2015, C-595/13, Fiscale Eenheid X umgesetzt. Danach wird die Steuerbefreiung punktuell auf bestimmte nach dem KAGB regulierte Investmentvermögen erweitert. Dies bedeutet, dass das Verwalten und das Führen des Rechnungswesens der Investmentvermögen durch die PROJECT Investment AG von der Umsatzsteuer befreit ist. Dies betrifft die Verwaltung der Publikums-AIF; u. a. auch die Gesellschaft und damit ist die Fondsverwaltung ab dem Geschäftsjahr 2018 ohne Umsatzsteuer abzurechnen.

Je ausgegebenen Anteil erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen (gewinnunabhängige Entnahmen) geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreiszuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 8 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit Auflage im Sinne des § 343 Abs. 4 KAGB und endet mit einem negativen Effekt auf den Liquidation der Gesellschaft und ist damit identisch mit der Fondslaufzeit.

Die KVG haftet bei ihrer Tätigkeit für Vorsatz und berufliche Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Zur Absicherung der potenziellen Berufshaftungsrisiken hat die KVG eine entsprechende Haftpflichtversicherung abgeschlossen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

In 2022 hat sich die Wachstumsrate des realen Bruttoinlandsprodukts zwar wieder auf das Vor-Corona-Niveau des Jahres 2019 gesteigert, doch ist der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine der bestimmende Aspekt der wirtschaftlichen Entwicklung geworden. Dies ist insbesondere an den kriegsbedingt hohen Energie- und Rohstoffpreisen für die Industrie und auch für die Bürger spürbar. Der Arbeitsmarkt ist weiterhin stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in 2022 um 589.000 bzw. um 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Auch wenn zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres eine Eintrübung zu erkennen war und nach Ablauf der Vorbereitungskurse der Geflüchteten in 2023 mit einem negativen Effekt auf den Arbeitsmarkt zu rechnen ist, zeigt sich der deutsche Arbeitsmarkt robust.

Jedoch hat der Krieg erhebliche Auswirkungen auf die Inflationsentwicklung. Die Inflationsrate hat im Jahresdurchschnitt in 2022 mit 7,9 Prozent (Verbraucherindex) den höchsten Stand seit Beginn der Datenerfassung (1950) erreicht. Verantwortlich hierfür waren Nachholeffekte bei gestörten Produktions- und Lieferketten sowie Sondereffekte wie die Mehrwertsteuersenkung im Jahr 2020. Der Inflationsdruck wurde insbesondere durch kriegsbedingt explodierende Importpreise für Energie insbesondere Erdgas noch weiter erhöht. Die Erzeugerpreise ohne Energiekomponente sind bereits aufgrund einer deutlichen Entspannung der Lieferkettenprobleme seit Juni 2022 wieder rückläufig, sodass die Inflation 2023 mit etwa 6,9 Prozent zwar deutlich über dem Zielwert der EZB bleiben dürfte, jedoch keine zweistelligen Raten - wie im Oktober 2022 mit 10,4 Prozent - mehr zu erwarten sind.

Mit der Inflation und der damit verbundenen Zinspolitik der Zentralbanken haben sich die Finanzierungsbedingungen deutlich verschlechtert. Nach der in der ersten Jahreshälfte beginnenden steigenden Inflation hat die EZB in der zweiten Jahreshälfte mit dem zusätzlichen Anstieg der Energiepreise den Hauptrefinanzierungssatz bis Dezember 2022 in vier Schritten auf 2,5 Prozent bzw. bis September 2023 auf 4,5 Prozent angehoben.

Nach Ansicht vieler Experten wären weitere Zinserhöhungen nötig, um die Inflation zu bremsen. Diese könnten dann aber zur Entstehung einer Rezession beitragen. Darüber hinaus wäre die Wirkung weiterer Zinserhöhungen bei einer angebotsgetriebenen Inflation nicht unumstritten.

In diesem restriktiven Finanzierungsumfeld hat sich die Kreditvergabe im Wohnungsbau im vierten Quartal 2022 deutlich reduziert. Den privaten Haushalten fällt es immer schwerer, kreditfinanzierte Immobilienkäufe zu realisieren, da die Zinssätze und die Lebenshaltungskosten gestiegen und die verfügbaren Einkommen gesunken sind.

In der Bauwirtschaft führten Materialengpässe und hohe Preissteigerungen bei Baustoffen, neben der Kapazitätsauslastung und dem Personalmangel, zu unerwarteten Kostensprüngen und zunehmenden Stornierungen im Wohnungsbau. Der bereits im Jahr 2021 schwächere Wohnungsneubau wird zudem durch deutlich gestiegene Finanzierungskosten für kreditfinanzierte Projekte und eine unsichere Einkommensentwicklung weiter ausgebremst.

Im Wirtschaftsjahr 2022 sind die Fertigungszahlen für Wohnungen wieder unter die erst in 2020 überschrittene Schwelle von 300.000 gesunken. Der Bauindustrie-Verband spricht von 275.000 fertiggestellten Wohnungen, der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW gar nur von 242.000 Wohnungen. Damit konnte man sich nicht weiter den benötigten und auch von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Neubauwohnungen annähern. Für das Jahr 2023 rechnen beide Verbände mit einem weiteren Rückgang der Fertigungszahlen. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen, unzureichende Förderkonditionen und politische Unsicherheiten verändern das Umfeld für Käufer von Wohnungen sowie für Investoren negativ. Durch die daraus resultierende Kaufzurückhaltung, rechnet sich der Wohnungsbau laut des Bauindustrie-Verbandes nicht mehr. Demnach gehen die Verbände davon aus, dass für das kommende Geschäftsjahr rund ein Drittel der Bauvorhaben storniert werden. Damit kann man davon ausgehen, dass die Lücke zwischen Bedarf und Angebot von Wohnungen noch größer werden wird. Laut Studien liegt das Wohnungsdefizit zum Jahresende 2022 bei rund 700.000 Wohnungen.

Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise haben auch den Bausektor beeinflusst. Nahezu alle Baumaterialien waren im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, als es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte. Preistreibend wirkten sich auf den Baustellen vor allem die gestiegenen Energiepreise aus. So verteuerten sich besonders die Baustoffe, die energieintensiv hergestellt werden, wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas, zumindest um mehr als 30 Prozent.

Trotzdem sind die Preise für Wohnimmobilien im letzten Quartal 2022 zurückgegangen. Über das gesamte Geschäftsjahr 2022 entwickelten sich die Preise nominal in den Metropolen im Vergleich zum Vorjahr mit einem Anstieg, aber Ende 2022 mit einem Rückgang auf Quartalsicht. Nachdem die Immobilienpreise mehr als zehn Jahre gestiegen sind, erlebt der Markt erstmals wieder einen Abschwung. Diese Preisentwicklung ist geprägt von einer Phase des Abwartens und der Spekulation auf sinkende Preise. Aber verglichen mit dem Preisanstieg der letzten fünf Jahre ist die Preiskorrektur als moderat einzuordnen. Aus unserer Sicht ist ein nachhaltiger Preisrückgang langfristig nicht zu erwarten, da die Neubauziele der Bundesregierung auch in naher Zukunft nicht erreicht werden und mittelfristig mit einer Verknappung des Angebots zu rechnen ist. In den Metropolen sind bereits erste Anzeichen zu erkennen, dass die Nachfrage der Kaufinteressenten wieder zunehmen wird. Es wird erwartet, dass nach der zunächst anhaltenden Preisfindungsphase, das Transaktionsvolumen 2023 wieder leicht ansteigen wird. Der durchschnittliche Anteil der Kapitalanleger an den Transaktionen hat sich im vierten Quartal 2022 im Vergleich zum vierten Quartal 2021 verringert. Für Kapitalanleger, die mit Finanzierungen arbeiten, sind derzeit die monatlichen Raten im Vergleich zu den erwartenden Mieteinnahmen zu hoch. Auch wenn die Mieten im Gegensatz zu den Immobilienpreisen im Bundesschnitt gestiegen sind, überlagern die Finanzierungskosten aktuell die Mietpreissteigerungsraten. Gleichwohl erwarten Experten wieder eine Zunahme der Aktivitäten am Wohnungsmarkt, sobald der Markt sein Gleichgewicht zwischen den Kaufpreiserwartungen der Verkaufenden und der Käufer gefunden hat.



Im Gewerbebereich ist für uns derzeit lediglich die Entwicklung der Büro- und Hotelimmobilien relevant. Der Büroimmobilienumsatz ist in 2022 um rund 20 Prozent zurückgegangen. Auch in 2023 werden hohe Neubaufächenzugänge erwartet, so dass auch in diesem Bereich aktuell und wohl auch noch im kommenden Geschäftsjahr mit Preiskorrekturen zu rechnen ist.

In der Hotellerie haben sich die Übernachtungszahlen zwar nach dem Corona-Krisenjahr 2021 wieder erhöht, sind aber trotzdem unter dem Niveau von 2019 geblieben. Im Geschäftsjahr 2022 fanden kaum Hotelverkäufe statt. Die Perspektiven für den Hotelimmobilienmarkt sind unklar. Da sich die touristische Nachfrage in Deutschland weiter erholt und sich die Konjunkturaussichten etwas verbessern, ist 2023 mit einer leichten Stimmungsaufhellung zu rechnen.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Platzierungsphase des AIF ist seit dem 20. Juli 2014 beendet. Die Anleger haben ihre Einzahlungsverpflichtungen erfüllt. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Entnahmen der Anleger in Höhe von 4.483.989,51 EUR bedient. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2022 vom Zeichnungsvolumen in Höhe von 71.125.349,19 EUR Entnahmen in Höhe von 30.900.860,76 EUR durch die Anleger vorgenommen worden.

Zum 31. Dezember 2022 sind 686 Zeichnungen nach Laufzeitende ordentlich aus der Gesellschaft ausgeschieden. Die Abfindungsguthaben gemäß §26 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von 10.160.352,18 EUR werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Anleger haben bezogen auf ihre Zeichnungssumme zzgl. Agio eine Gesamrendite abhängig von der gewählten Beteiligungsart zwischen - 16,89 Prozent und 1,10 Prozent erzielt; durchschnittlich - 6,53 Prozent.

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 konnte die Liquiditätsreserve, die sich aus den internen Richtlinien der Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Liquiditätsmanagement des AIF ergibt, nicht zu 100 Prozent vorgehalten werden. Dies hat sich im Wesentlichen aus Verschiebungen bei den geplanten Verkäufen der mittelbar gehaltenen Immobilien ergeben. Insbesondere durch die Rückabwicklung des Verkaufs eines Gewerbeobjektes im letzten Quartal des Geschäftsjahres, für das bereits teilweise der Kaufpreis vereinnahmt worden war und damit rückerstattet werden musste, und der gleichzeitig bestehenden Zahlungsverpflichtungen in anderen Objektgesellschaften, konnte aufgrund der unvorhergesehenen Belastung die Liquiditätsreserve zum Stichtag nur zu 53 Prozent vorgehalten werden. Im Durchschnitt des Geschäftsjahres wurde die Liquiditätsreserve zu 193 Prozent vorgehalten. Gemäß den zunächst vorliegenden Planungen war vorgesehen, dass die Liquiditätsreserve zu Beginn des vierten Quartals 2023 wieder vollständig vorhanden sein sollte (siehe hierzu auch die Ausführungen zu den Stresstests des Risikomanagements unter 3. b.). Aufgrund der konzeptionellen Beteiligungsstruktur und des Systems der Reinvestition, wird die Liquiditätsreserve überwiegend auf Beteiligungsebene vorgehalten.

Das Geschäftsjahr ist von den direkten und indirekten Auswirkungen des Ukraine-Krieges geprägt. Die enormen Baukostensteigerungen sowie die aufgrund der Zinssteigerungen teilweise bis auf null zurückgegangene Nachfrage für Eigentumswohnungen haben die Ertragsaussichten der mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften gehaltenen Objekte erheblich eingetrübt. Hinzu kommt, dass auch im Gewerbebereich die Nachfrage völlig eingebrochen, bzw. nur mit sehr hohen Kaufpreisreduzierung aufrechtzuhalten ist. Damit hat sich das nicht realisierte Jahresergebnis durch die aufgrund der beschriebenen Marktentwicklungen negative Bewertung einer Vielzahl der mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Objekte deutlich negativ auf -17.913.231,90 EUR entwickelt. Dies hat dazu geführt, dass um zum einen die Liquiditätsbelastung zu steuern und zum anderen die Ertragsaussichten zu verbessern, Umstrukturierungen und alternative Verwertungsmöglichkeiten im Portfolio geprüft wurden.

Durch die unerwarteten Anträge auf Regelinsolvenz der Unternehmen der PRO-JECT Immobilien Gruppe ab August 2023, die als Dienstleister der mittelbar gehaltenen Immobiliengesellschaften fungieren, sind die bis zum Stichtag angestellten Überlegungen im Wesentlichen überholt. Hierzu wird ausdrücklich auf den Anhang (Abschnitt III. E.) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag verwiesen.

Zum weiteren Geschäftsverlauf und der Portfoliozusammensetzung wird auf den Tätigkeitsbericht (siehe Nr. 3) verwiesen.

2.3. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	2.966.454,71	140,94
Sonstige betriebliche Erträge	14.829,43	-1,83	6.041,33	0,29
Summe der Erträge	14.829,43	-1,83	2.972.496,04	141,23
Verwaltungsvergütungen	-487.543,02	60,06	-487.898,52	-23,18
Verwahrstellenvergütung	- 46.410,00	5,72	- 46.410,00	-2,21
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-20.684,57	2,55	-17.317,75	-0,82
Sonstige Aufwendungen	-271.895,25	33,50	-316.145,05	-15,02
Summe der Aufwendungen	-826.532,84	101,83	-867.771,32	-41,23
Ordentlicher Nettoertrag	-811.703,41	100,00	2.104.724,72	100,00
Realisiertes Ergebnis	-811.703,41	100,00	2.104.724,72	100,00



	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Erträge aus Neubewertung	0,00	0,00	4.160.552,05	197,68
Aufwendungen aus Neubewertung	-17.913.231,90	2.206,87	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	-17.913.231,90	2.206,87	4.160.552,05	197,68
Ergebnis des Geschäftsjahres	-18.724.935,31	2.306,87	6.265.276,77	297,68

Unter Zinsen und ähnliche Erträge sind im Vorjahr entnehmbare Gewinnansprüche aus der PROJECT RW 12 Beteiligungs GmbH & Co. KG ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich zum Stichtag immer noch eine erhebliche Anzahl von Projekten noch nicht in der Phase, in der die mehrheitliche Übergabe der verkauften Einheiten stattgefunden hat, so dass hier zum Stichtag noch keine Gewinnzuweisungen bzw. noch nicht in entsprechender Höhe stattgefunden haben.

Die Verwaltungsgebühren betreffen wie im Vorjahr die laufende Geschäftsführung und Fondsverwaltung.

Diese ist eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,54 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals.

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Laufender Provisionsanspruch	181.107,20	223.195,04
Treuhandenschaft	53.718,54	53.759,20
Kosten des Rechnungswesens	8.400,00	8.400,00
Rechts- und Beratungskosten	11.599,33	9.005,71
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	5.950,00	5.950,00
Sonstige Aufwendungen	11.120,18	15.835,10
	271.895,25	316.145,05

Der laufende Provisionsanspruch wird mit 0,35 Prozent p. a. auf das mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften investierte Kapital berechnet.

Die Aufwendungen bzw. Erträge aus Neubewertung entstehen durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaften und damit mittelbar auch der angekauften Immobilienprojekte. Die deutliche Abwertung der Beteiligungsgesellschaft ist im Wesentlichen durch verschlechterte Ertragsaussichten der Objekte begründet. Diese sind durch sehr stark gestiegene Baukosten und Verzögerungen im Bauablauf sowie einen erheblichen Rückgang der Verkaufszahlen im Eigentumswohnungsverkauf bzw. rückläufiger Nachfrage und auch Preisen bei Gewerbeobjekten entstanden. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr aufgrund der Marktsituation bei nur wenigen Objekten mit dem Bau begonnen, so dass sich die Anzahl der im DCF-Verfahren befindlichen Objekte nicht relevant erhöht hat und damit kein Anstieg der zukünftigen Erträge im nichtrealisierten Ergebnis verzeichnet werden konnte.

Aufgrund der im Anhang (Abschnitt III. E.) dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag ist perspektivisch in den nächsten Geschäftsjahren mit deutlich negativen Ergebnissen zu rechnen.

b) Finanzlage und Liquidität

Die Veränderungen in den Finanzströmen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der Kapitalflussrechnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Jahresergebnis	-18.724.935,31	6.265.276,77
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	17.913.231,90	-4.160.552,05
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	-8.372,22	-3.476,50



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
	-820.075,63	2.101.248,22
Veränderungen der Forderungen	5.218.961,69	2.390.595,89
Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	177.518,45	-280,00
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	4.576.404,51	4.491.564,11
Auszahlungen für Beteiligungen	-3.273.353,59	-610.000,00
Einzahlungen aus Beteiligungen	3.289.391,90	602.000,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	16.038,31	-8.000,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	0,00	0,00
Mittelveränderungen aus Auszahlungen der Anleger	-4.588.969,31	-4.520.816,02
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.588.969,31	-4.520.816,02
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	3.937,87	41.189,78
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	4.576.404,51	4.491.564,11
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	16.038,31	-8.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.588.969,31	-4.520.816,02
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	7.411,38	3.937,87

Um die konzeptionellen Entnahmen der Anleger, die den negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit darstellen, zu bedienen, finden Rückführungen aus den entnahmefähigen Gewinnansprüchen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft in den AIF statt, welche den positiven Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ergeben. Da aufgrund der im Anhang (Abschnitt III. E.) dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag bis auf weiteres keine konzeptionellen Entnahmen der Anleger mehr stattfinden, wird der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit perspektivisch nicht mehr in gleicher Höhe negativ sein. Stattdessen dürfte der negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit durch die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben der ordentlich ausgeschiedenen Anleger geprägt sein.

Zudem wird aufgrund der im Anhang (Abschnitt III. E.) dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit nicht die ursprünglich geplanten positiven Höhen erreichen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war im Berichtsjahr nur leicht positiv, da die Kapitalrückführungen aus den Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 3.289.391,90 EUR nach Berücksichtigung der Rückführungen der entnahmefähigen Gewinnansprüche in Höhe von 5.218.961,69 EUR (ausgewiesen im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit) die Einzahlungen in die Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 3.273.353,59 EUR nur leicht übersteigen. Da aufgrund der im Anhang (Abschnitt III. E.) dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag in den folgenden Geschäftsjahren nur geringe Einzahlungen in die Beteiligungsgesellschaft erfolgen werden und gleichzeitig auch die Kapitalrückführungen aus der Beteiligungsgesellschaft gering sein werden, wird der Cashflow aus der Investitionstätigkeit nur geringe Bewegungen verzeichnen.

Mit der Auszahlung von entnahmefähigen Gewinnansprüchen wurden neben den laufenden Aufwendungen gleichzeitig die Auszahlungen an die Anleger finanziert.

Die KVG hat ein Liquiditätsmanagement eingerichtet, welches die Einhaltung der eingegangenen Verpflichtungen laufend überwacht und sicherstellt. Zum Ende des Berichtsjahres konnte die ermittelte (auf Beteiligungsebene) vorzuhaltende Liquiditätsreserve nicht zu 100 Prozent vorgehalten werden. Das Liquiditätsmanagement hatte zunächst geplant spätestens im vierten Quartal des Folgejahres die Liquiditätsreserve wieder aufgefüllt zu haben (siehe auch »2.2. Geschäftsverlauf«). Aber durch die im Anhang (Abschnitt III. E.) dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag, ist die Liquiditätsentwicklung insbesondere von der Vertriebsgeschwindigkeit bei den zu veräußernden Grundstücken abhängig.

c) Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht sind die einzelnen Posten der Bilanz nach finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Aktiva					



	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung EUR
	EUR	%	EUR	%	
Beteiligungen	47.001.572,38	99,98	64.930.842,59	92,55	-17.929.270,21
Barmittel	7.411,38	0,02	3.937,87	0,01	3.473,51
Forderungen	0,00	0,00	5.218.961,69	7,44	-5.218.961,69
Bilanzsumme	47.008.983,76	100,00	70.153.742,15	100,00	-23.144.758,39
Passiva					
Rückstellungen	53.690,50	0,12	57.190,50	0,08	-3.500,00
Verbindlichkeiten aLuL ¹	221.706,91	0,47	40.658,21	0,06	181.048,70
Sonstige Verbindlichkeiten	10.192.043,55	21,68	66.861,89	0,10	10.125.181,66
Eigenkapital	36.541.542,80	77,73	69.989.031,55	99,76	-33.447.488,75
Bilanzsumme	47.008.983,76	100,00	70.153.742,15	100,00	-23.144.758,39

¹ aus Lieferungen und Leistungen

Der Rückgang des Eigenkapitals setzt sich aus dem negativen realisierten Jahresergebnis in Höhe von - 811.703,41 EUR, aus dem nicht realisierten Ergebnis in Höhe von -17.913.231,90 EUR, den konzeptionellen Entnahmen in Höhe von 4.483.989,51 EUR sowie dem Kapitalabfluss der ausgeschiedenen Anleger in Höhe von 10.238.563,93 EUR zusammen.

Die Beteiligungen haben sich durch saldierte Rückführungen in Höhe von 16.038,31 EUR und durch das negative Neubewertungsergebnis in Höhe von 17.913.231,90 EUR um 17.929.270,21 EUR verringert.

Die Barmittel beinhalten die im Geschäftsplan im Zusammenhang mit dem Risikomanagement festgelegte Liquiditätsreserve. Konzeptionsbedingt wird die Liquiditätsreserve überwiegend auf der Beteiligungsebene vorgehalten.

Die weiteren Rückführungen aus den Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 5.218.961,69 EUR haben die entnahmefähigen Gewinnzuweisungen aufgelöst und so die Forderungen insgesamt auf 0,00 EUR sinken lassen.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten, Vergütungen der Verwahrstelle und Kosten der Berichterstattung.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beziehen sich mit 40.599,71 EUR auf die laufende Verwaltungsgebühr sowie mit 181.107,20 EUR auf den laufenden Provisionsanspruch der Vermittlungsgesellschaft, der anders als im Vorjahr zum Bilanzstichtag noch nicht beglichen wurde.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten mit 26.851,84 EUR stichtagsbezogen die noch nicht beglichene Treuhandvergütung und mit 10.165.191,71 EUR Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Zeichnern.

Die im Anhang (Abschnitt III. E.) dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag haben in den Bewertungsansätzen zum 31.12.2022 noch keine Berücksichtigung gefunden. Hierzu wird ausdrücklich auf den Anhang (Abschnitt III. E.) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag verwiesen.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

a) Anlageziele und -politik

Der Bedarf an Wohnungen in Deutschland und Wien kann seit Jahren nicht durch fertiggestellte Neubauten gedeckt werden. Bei leicht ansteigender Bevölkerungsentwicklung und dem Trend zu den eigenen vier Wänden sowie dem steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf, ist eine weiter ansteigende Nachfrage nach Wohnfläche zu erwarten. Dies kann insbesondere in Ballungszentren zu einer Verknappung an Wohnraum führen. Beliebte sind weiterhin das Wohnen in den Metropolen. Das höhere Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Bildung und Kultur ist ebenso Magnet wie eine flächendeckende medizinische Grundversorgung - sowohl für junge als auch für ältere Menschen.

Das größte Wertschöpfungspotential sieht die PROJECT Gruppe daher bei Investitionen in Immobilienentwicklungen in unterschiedlichen Metropolregionen. Der Fokus liegt dabei auf dem Grundstückserwerb, der Entwicklung, dem Bau oder der Sanierung und dem Verkauf von (Wohn)Immobilien. Durch die Konzentration auf die kurzen und attraktiven Phasen Neubau und Sanierung (Investitionszyklen von etwa drei bis fünf Jahren) können die Vorteile der Immobilie genutzt und gleichzeitig Stressfaktoren von Bestandsimmobilien wie Leerstände oder die schlechte Abschätzbarkeit späterer Verkaufspreise vermieden werden. Dadurch liegen die Renditeerwartungen deutlich über denen klassischer Immobilien oder Immobilienfonds.

Die Gesellschaft investiert im Sinne des §261 KAGB mittelbar über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilien als Sachwerte. Ziel der Anlagen der Gesellschaft ist es hierbei durch den Erwerb und die Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen an Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind, Erträge aufgrund zufließender Erlöse zu erwirtschaften, um dadurch einen kontinuierlichen Wertzuwachs bei der Gesellschaft zu erreichen.



Die Investitionen erfolgen dadurch, dass sich die Gesellschaft an einer Beteiligungsgesellschaft beteiligt, die sich ihrerseits an Immobilienentwicklungsgesellschaften beteiligt. Die einzelnen Immobilienentwicklungsgesellschaften erwerben unbebaute beziehungsweise bebaute Grundstücke, planen die spezifischen Bauvorhaben und führen diese durch. Der Fokus der Objektgesellschaften liegt auf der Entwicklung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Um eine breite Streuung des Investitionskapitals zu ermöglichen, investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft zusammen mit anderen Fondsgesellschaften der PROJECT-Gruppe in diverse Objektgesellschaften. Nach Rückfluss des investierten Kapitals aus den abgeschlossenen Immobilienentwicklungen wird dieses von den Beteiligungsgesellschaften in neue Immobilienentwicklungen durch die Beteiligung an Objektgesellschaften reinvestiert, um die Wertschöpfung des Investitionskapitals zu steigern sowie die Streuung des Investitionskapitals zu erhöhen. Nach Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft wird im Rahmen der Liquidation das gesamte verbliebene Investitionskapital an die Anleger ausgezahlt. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit der gewinnunabhängigen Ausschüttungen als Auszahlung vor Ende der Laufzeit des AIF.

Mit der Konzentration auf die kurze Phase der Immobilienentwicklung werden übliche Herausforderungen von lang gehaltenen Bestandsimmobilien wie Nachvermietungsprobleme, Revitalisierungskosten oder schwer kalkulierbare Verkaufspreise vermieden. Zudem bietet diese Phase hohe Renditepotenziale im Bereich der Immobilienanlage.

Die Gesellschaft verfolgt bei den Investitionen im Wesentlichen folgende Anlageziele:

- Investitionen in mindestens 15 verschiedene Immobilienentwicklungen
- Investitionen in mindestens drei verschiedene Metropolregionen (Regionen mit mehr als 400.000 Einwohner)
- Keine Aufnahme von Fremdkapital
- Die Investitionen erfolgen überwiegend in bebaute und unbebaute Grundstücke
- Die Wohn- und/oder Nutzfläche einer Immobilienentwicklung beträgt mindestens 500 m²

Die Gesellschaft wird aufgrund der im Anhang (Abschnitt III. E.) beschriebenen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag voraussichtlich keine weiteren Investitionen mehr tätigen. Es wird angestrebt die vorhandenen Investitionen zum Wohle des Anlegerinteresses bestmöglich zu verwerten.

b) Risikomanagement

Die Gesellschaft ist, um Chancen wahrnehmen zu können, im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auch Risiken ausgesetzt. Die KVG besitzt aufbauend auf langjähriger Erfahrung ein Risikomanagementsystem zum bewussten und kalkulierten Umgang mit Risiken.

Die Umsetzung und Einhaltung eines angemessenen Risikomanagementsystems hat aufgrund der zentralen Bedeutung des Risikomanagements sehr hohe Priorität. Das Risikomanagement ist Bestandteil der betrieblichen Steuerungs- und Überwachungsprozesse. Oberstes Ziel ist die Sicherung der Existenz der AIF sowie der KVG. Mittel hierzu ist die Optimierung des Chancen-/Risiko-Profiles, welches von der Geschäftsstrategie der KVG bzw. der Anlagestrategie der AIFD sowie der Risikobereitschaft bestimmt wird. Dies trägt maßgeblich zur Erhöhung der Unternehmenswerte bei. Ziel des Risikomanagements ist ausdrücklich nicht die Vermeidung aller potenziellen Risiken, sondern ein bewusster und kontrollierter Umgang mit Risiken auf Basis einer möglichst umfassenden Kenntnis der Risikozusammenhänge.

Risikomanagement umfasst die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoerkennung und zum Umgang mit Risiken, die zu einer Reduktion der Abweichungen von gesetzten Zielen führen und damit für Planungssicherheit sorgen, um eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts zu ermöglichen. Risikomanagement ist dabei nicht als abschließende Organisationseinheit zu verstehen, sondern ist von allen Verantwortungsbereichen zu betreiben. Die Anlage- und Risikostrategie stellen die Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung der Geschäftsorganisation sowie des Risikomanagements dar.

Das eingerichtete Risikomanagementsystem soll gewährleisten, dass die sich aus der Anlagestrategie ergebenden Risiken anhand systematisierter Risikomanagementprozesse jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden können. Durch die strukturierte Aufbauorganisation mit fachlich qualifiziertem Personal und adäquater IT-technischer Unterstützung soll eine qualitativ hochwertige Durchführung der Prozesse erreicht werden. Für die technische Ausgestaltung des Risikomanagementsystems gibt es keine speziellen aufsichtsrechtlichen Anforderungen. Grundsätzlich müssen gemäß KAMaRisk IT-Systeme (Hardware- und Software-Komponenten) und die zugehörigen IT-Prozesse die Integrität, die Verfügbarkeit, die Authentizität sowie die Vertraulichkeit der Daten sicherstellen. Im Jahr 2021 wurde das Risikomanagement der KVG sowie der von ihr verwalteten AIF aktualisiert. Zum Einsatz kommt jetzt das simulationsbasierte System PRiMa (PROJECT Risikomanagement).

Die wesentlichen Risiken aus der Anlagestrategie sind:

Assetrisiko

Beim Assetrisiko handelt es sich u.a. um Baukosten- und Bauzeitriskiken im Rahmen der Immobilien-Projektentwicklung sowie um Vermarktungs- und Verkaufspreisrisiken, d. h. um eine potenziell negative Entwicklung der geplanten/prognostizierten Erlöse bei den Immobilieninvestments.

Das Baukostenrisiko beschreibt dabei das Risiko, dass die tatsächlichen Baukosten einer Immobilienentwicklung die ursprünglich kalkulierten Kosten übersteigen und somit die vorgesehene Objektrendite nicht erreicht wird.

Unter das Bauzeitrisiko fallen Verzögerungen bei der Fertigstellung eines Bauvorhabens. Die damit einhergehende Verschiebung der Cash-Flows nach hinten hat Einfluss auf die Objektrendite.

Das Verkaufs-/Vermarktungsrisiko auf Makro- und Mikroebene bezeichnet das Risiko, dass der Abverkauf zeitverzögert oder nur zu geringeren Veräußerungspreisen möglich ist. Ursächlich hierfür sind Veränderungen der Markt- und Standortbedingungen auf Makroebene (Risiko Metropolregion) oder Veränderungen der Standortbedingungen und sonstige (verkaufs-)wertbeeinflussende Faktoren auf Mikroebene (Standortrisiko). Als Konsequenz hieraus können renditebeeinflussende Faktoren wie sinkende Verkaufserlöse und Zeitverzögerungen im Abverkauf der Immobilien resultieren.



Ziel des Portfoliomanagements der KVG ist die Wertsteigerung des von Anlegern in der Gesellschaft angelegten Vermögens auf Basis der Geschäfts- und Risikostrategie unter Beachtung der regulatorischen Vorgaben zum Schutze und im Interesse der Anleger.

Durch den regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Portfoliomanagement und der unabhängigen Risikomanagementfunktion werden die Assetrisiken laufend überwacht und durch einschlägige Organisationsrichtlinien und Arbeitsanweisungen proaktiv gesteuert. Dabei spielt der Investitionsprozess eine wesentliche Rolle. Ein Investitionsvorhaben durchläuft demnach immer ein Due-Diligence-Verfahren, das alle den Wert beeinflussenden Faktoren beleuchtet und eine Risikoeinschätzung liefert. Die Auswahl der einzelnen Immobilienobjekte erfolgt somit auf Basis festgelegter Investitionskriterien im Hinblick auf stabile Renditeerwartung sowie planbaren und zügigen Verkauf. Dabei wird vor dem Hintergrund einer angemessenen Risikostreuung stets das Gesamtportfolio berücksichtigt. Unterstützt wird der Investitionsprozess durch eine laufende Risikoüberwachung des Beteiligungsbestandes. Das Limitsystem spielt hierbei eine zentrale Rolle, da es rechtzeitig Überschreitungen der festgelegten Risikobereitschaft und der definierten Anlagebeschränkungen, wie z. B. max. Investitionsquote je Region, signalisiert und damit ein frühzeitiges Einleiten von Steuerungsmaßnahmen ermöglicht.

Marktrisiko

Das Marktrisiko bezeichnet die Möglichkeit nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen/-werten oder preis-/wertbeeinflussenden Parametern, welche sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Im Rahmen der Investitionsphase bestehen Marktrisiken im Zusammenhang mit den einzugetragenen Investitionen auf dem Immobilienmarkt (Investitionsrisiko). Das bedeutet, dass aufgrund eines marktbedingten rückläufigen Immobilienentwicklungspotentials keine ausreichende Anzahl an Projekten zur Verfügung steht und somit das eingeworbene Kapital nicht oder nicht rechtzeitig investiert werden kann. Eine niedrige Investitionsquote kann zu einer geringeren Rendite führen. Durch die vormals enge Zusammenarbeit mit der PROJECT Immobilien Gruppe und deren Marktkenntnis, wurde die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt laufend beobachtet. Dabei wurden auch potenzielle Märkte mitberücksichtigt.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko beschreibt das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit, d.h. Zahlungsverpflichtungen können nicht mehr uneingeschränkt oder nicht mehr termingerecht erfüllt werden. Das Liquiditätsrisiko wird in Höhe und Zeitpunkt durch die Unsicherheit von Zahlungsströmen aufgrund unvorhergesehener Ereignisse beeinflusst. Grundsätzlich können alle Risiken Einfluss auf das Liquiditätsrisiko haben.

Das Liquiditätsmanagementsystem umfasst die Überwachung der Liquidität mit dem Ziel, dass die Begleichung der bestehenden und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit gewährleistet ist. Dabei ist neben sicheren auch für unsichere Zahlungsströme, z. B. aus Risiken (Risikokapitalbedarf), Liquidität vorzuhalten. Durch einen regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Liquiditätsmanagement und Risikomanagement, wird die Überwachung des Liquiditätsbestandes sichergestellt. Das Limitsystem spielt hierbei eine zentrale Rolle, da es rechtzeitig Überschreitungen der definierten Liquiditätsober- bzw. -untergrenzen, signalisiert und damit ein frühzeitiges Einleiten von Steuerungsmaßnahmen ermöglicht. Ergänzt wird diese Maßnahme durch regelmäßige Stresstests. Dabei werden die Auswirkungen von außergewöhnlichen Risikoszenarien auf die Liquiditätssituation untersucht. Im Zuge der Auswirkungen der Insolvenzen der Unternehmen der PROJECT Immobilien Gruppe ab August 2023 ist die Liquiditätslage der Gesellschaft gemäß Abschnitt 2.3 b) insbesondere von der Vertriebsgeschwindigkeit der zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücke abhängig. Ein ausbleibender zeitlich angemessener Vertriebsserfolg könnte eine Liquiditätskrise herbeiführen und den Bestand der Gesellschaft gefährden.

Ausfallrisiko

Unter Ausfallrisiko wird das Risiko verstanden, dass ein Vertragspartner aufgrund seiner Geschäftsentwicklung bzw. seines teilweisen oder vollständigen Ausfalls (z. B. durch Insolvenz oder einer Bonitätsverschlechterung) temporär oder dauerhaft nicht in der Lage sein wird, seine Verpflichtungen zu erfüllen, sodass die Wertentwicklung des AIF beeinträchtigt wird und der Anteilswert sinken kann, sowie finanzielle Verluste oder Opportunitätskosten für den AIF entstehen können. Der wesentliche Vertragspartner für die PROJECT Investment Gruppe ist die PROJECT Immobilien Gruppe. In einem sich in 2023 erheblich verschlechterten wirtschaftlichen Umfeld für Projektentwickler haben die Gesellschaften der PROJECT Immobiliengruppe im August und September 2023 unerwartet Anträge auf Regelin solventz gestellt.

Operationelles Risiko

Das operationelle Risiko ist definiert als Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit bzw. des Versagens von Menschen, internen Verfahren und Systemen oder aufgrund von Verstößen gegen Gesetze und interne Richtlinien (Compliancerisiken) und externer Risiken entstehen können. Dabei schließt das operationelle Risiko die Risiken, die sich aus strategischen Entscheidungen ergeben, sowie Reputationsrisiken aus.

Zur Identifikation und Steuerung operationeller Risiken, bedient sich die KVG eines internen Kontrollsystems (IKS), das insbesondere die Funktionsfähigkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit von Geschäftsprozessen sicherstellt, und eines Compliance-Managementsystems sowie weiterer Managementkomponenten.

Die Risikobewertung hat die Aufgabe, das Gefährdungspotential einzelner Risiken anhand adäquater Methoden zu quantifizieren und aggregiert in einer Gesamtrisikoposition darzustellen.

Die Risikobewertung beinhaltet eine Beurteilung von Wahrscheinlichkeitsverteilungen bzw. realistischen Bandbreiten, wobei sämtliche Risiken nach der Nettomethode bewertet werden, d. h. es werden bereits vorhandene Maßnahmen zur Risiko-Steuerung berücksichtigt.

Die Berechnung erfolgt mittels stochastischer Simulationsrechnung, was eine saubere Risikoaggregation ermöglicht. Zur Ermittlung der maximalen Schadenshöhe werden Annahmen (in Abstimmung mit den jeweiligen Experten / Risikoverantwortlichen) getroffen, die im Rahmen der jährlichen Prüfung kritisch hinterfragt werden. Zur Ermittlung der Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. Wahrscheinlichkeitsverteilungen werden größtenteils einzelne Risikofaktoren anhand eines Scoringverfahrens beurteilt. Diese in die Zukunft gewandte Expertensicht wird, wann immer möglich durch historische Daten ergänzt, so dass sich ein umfassendes Bild ergibt. Die den Einzelrisiken zugeordneten Risikofaktoren werden im Rahmen der jährlichen Risikoidentifikation kritisch hinterfragt. Die Einstufung in entsprechenden Scoringbögen wird durch die Risikoverantwortlichen als Experten ihres Fachbereichs nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Eine Überprüfung findet jeweils im Rahmen der jährlichen Selbstüberprüfung durch die Risikomanagementfunktion statt.

Zusammenfassend ergaben sich aus den zum Bilanzstichtag vorliegenden Erkenntnissen und erläuterten Gegebenheiten keine bestandsgefährdenden Beeinträchtigungen der Risikotragfähigkeit der Gesellschaft. Die aufgrund der Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vorliegenden Erkenntnisse werden in den Risikoanalysen des Geschäftsjahres 2023 gewürdigt. Entsprechend der Ausführungen zum Liquiditätsrisiko ist die Liquiditätslage der Gesellschaft insbesondere von der Vertriebsgeschwindigkeit der zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücke abhängig. Ein ausbleibender zeitlich angemessener Vertriebsserfolg könnte den Bestand der Gesellschaft gefährden.

Ukraine-Konflikt



Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine ist in Europa und vielleicht auch weltweit eine unsichere und instabile politische Lage entstanden. Auch ein Jahr nach Kriegsbeginn kann immer noch niemand abschätzen, wie der Konflikt sich weiterentwickeln wird und inwieweit auch Deutschland mittelbar oder schlimmstenfalls auch unmittelbar über die NATO in den Konflikt involviert werden wird. Deutlich ist, dass dieser Konflikt erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaftslage insbesondere Energiepreise und -versorgung, Materialpreise sowie Inflation und Zinsniveau und somit auch auf die Nachfrage nach Immobilien hatte und auch weiterhin haben wird.

Maßnahmen zur Bewertung der Sensitivität des AIF-Portfolios

Gemäß §29 Absatz 3 Nr. 2 und §30 Absatz 2 KAGB sowie gemäß KAMaRisk sind regelmäßig angemessene Stresstests für die wesentlichen Risiken durchzuführen.

Bei dem durchgeführten Stresstest werden vor allem die Auswirkungen wesentlicher Risiken auf die Liquidität untersucht. Die Stressparameter wurden im Rahmen der Überprüfung der Geschäfts- und Risikostrategie durch den Vorstand definiert und wurden auf Basis der wesentlichen Risiken entwickelt. Im Zuge der Umstellung auf PRisMa wurde die Definition der Stresstests ebenfalls angepasst. Um zusätzliche Unsicherheiten bei der Bestimmung der Szenarien zu vermeiden, werden die Stresstests als gravierende, jedoch realistische Verläufe innerhalb der stochastischen Simulationsrechnung definiert (hierbei wird über einen Zwölfmonatszeitraum die Liquidität ermittelt, die mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 Prozent nicht unterschritten wird).

Der durchgeführte Stresstest wurde nicht bestanden. Er beruht jedoch auf der Annahme, dass die angekauften Projekte wie ursprünglich geplant realisiert werden. Da sich jedoch die Marktbedingungen für die Projektentwicklungen negativ verändert haben, wurden zunächst liquiditätsschonendere Alternativszenarien geprüft. Darüber hinaus sollten bis auf weiteres keine neuen Projekte angekauft werden. Da zum Stichtag noch keine Entscheidungen über die vorgestellten Alternativen getroffen wurden, wurde der Stresstest mit den ursprünglichen Parametern durchgeführt. Es sollte eine fortlaufende Überwachung und Bewertung der Risikosituation erfolgen, bevor mit dem Bau der jeweiligen Projektentwicklungen begonnen wird. Aufgrund der im Anhang (Abschnitt III. E) dargestellten Ereignisse sind die vorgestellten Alternativen nicht mehr realisierbar. Die durch die Insolvenzen entstehenden Szenarien werden aktuell ermittelt.

Das Risikoprofil der Gesellschaft und die zu dessen Steuerung eingerichteten Risikomanagementsysteme beruhen auf der im Prospekt beschriebenen Anlagestrategie und stellen dar, wie sich das Gesamtrisiko in den jeweiligen Phasen der Fondslaufzeit zusammensetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Übergangszeiten eine klare Abgrenzung der Phasen kaum möglich ist.

Platzierungsphase

Während der Platzierung des AIF stehen die Investitionsrisiken im Vordergrund. Die Auswahl und Höhe der Einzelinvestitionen stehen noch nicht abschließend fest. Es besteht daher das Risiko, dass das Kapital aufgrund von Immobilienmarktrisiken nicht in einem angemessenen Zeitraum renditebringend investiert werden kann. Neben den Investitionsrisiken bestehen noch operationelle Risiken.

Investitionsphase

In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienentwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu gehören insbesondere Risiken, die sich bei der Umsetzung einer Immobilienentwicklung ergeben. Dies sind z.B. Baukosten- und Bauzeitenrisiken sowie Risiken aus der Veräußerung der entwickelten Wohneinheiten (Verkaufs- und Vermarktungsrisiken). Die Assetrisiken haben somit einen großen Anteil am Gesamtrisiko. Bei einer bezüglich des Rendite-Risiko-Verhältnisses optimalen Investitionsquote werden dabei die Investitionsrisiken reduziert, d.h. sie besitzen einen eher geringeren Anteil am Gesamtrisiko. Operationelle Risiken sind im Verhältnis zu den Asset- und Investitionsrisiken eher geringer.

Liquidierungsphase

Zum Ende der Fondslaufzeit werden keine neuen Investitionen mehr getätigt. Im Mittelpunkt steht die Abwicklung des Fonds und damit die Rückzahlung des Kapitals an die Anleger. Der administrative Teil steht damit im Vordergrund des operativen Geschäfts. In dieser Phase haben die operationellen Risiken einen höheren Anteil am Gesamtrisiko.

Die maximal gewünschte Ausprägung der Risiken wird durch die risikostrategische Ausrichtung des AIF bestimmt, deren Ziel es ist ein optimales Rendite-Risiko-Verhältnis herzustellen.

Es werden jetzt die Risiken dargestellt, die im Rahmen der 1.000 durchgeführten Simulationsläufe den größten Einfluss auf hierbei aufgetretene negative Verläufe hatten, wobei zwischen renditegefährdenden und bestandsbedrohenden Simulationsverläufen unterschieden wird. Im Rahmen der Simulationen aufgetretene renditegefährdende Verläufe wurden insbesondere von Baukostenrisiken bei einzelnen Objekten beeinflusst. Bei den Risiken für bestandsbedrohende Verläufe sind darüber hinaus Bauzeiten- und Verkaufsrisiken zu beachten. Im Vergleich zum Vorjahr sind im Rahmen der renditegefährdenden Risiken operationelle und externe Risiken als relevante Faktoren weggefallen. Bestandsgefährdende Verläufe wurden im Vorjahr nicht identifiziert.

Die Durchführung der Simulationsläufe beruht auf dem Kenntnisstand zum 31.12.2022, der weder die unter Punkt 2.2 »Geschäftsverlauf« beschriebene Abwertung der mittelbar gehaltenen Objekte noch die im Anhang (Abschnitt III. E.) beschriebenen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag berücksichtigt. Für die Simulationsverläufe war eine saldierte Abwertung in Höhe von lediglich 9.676.706,28 EUR enthalten.

Sobald die Ereignisse quantifizier- und qualifizierbar sind, werden die Auswirkungen der angepassten Planungen in der Risikoberichterstattung berücksichtigt.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31.12.2022 war der AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften PRO- JECT RW 12 Beteiligungs GmbH & Co. KG und PROJECT RW 12 Europa GmbH, an denen er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 84 Immobilienentwicklungen in den sechs deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, Rheinland, Rhein-Main, Nürnberg und München sowie in der österreichischen Metropolregion Wien beteiligt.

Die beiden nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Verteilung des investierten Kapitals auf die einzelnen Metropolregionen sowie über die einzelnen Projektphasen, in denen sich die Objekte befinden:



Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 befanden sich 91 Immobilienentwicklungen im Portfolio des Investmentvermögens. Acht Projekte wurden während des Geschäftsjahres beendet (inkl. einer Rückabwicklung). Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Investitionsportfolio um eine Immobilienentwicklung unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation selektiv ausgebaut. Bei diesem Immobilienvorhaben, welches mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft und die Objektgesellschaft angekauft wurde, handelt es sich um ein Objekt in der Metropolregion Rhein-Main:

Naumburger Straße, Kassel

Für das ca. 8.000 m² große Grundstück sollte im ersten Schritt die Baurechtschaffung für die Errichtung von vier Wohngebäuden sowie einer Gewerbefläche mit Tiefgarage begleitet werden. Das Projekt wurde im März 2022 angekauft. Beabsichtigt war die Entwicklung des Grundstücks und Veräußerung ohne Bautätigkeit.

Nachfolgend wird kurz der Stand zum Berichtsstichtag der weiteren bestehenden Beteiligungen vorgestellt:

Insgesamt sind vier der 84 Projekte in der Planungsphase.

Im Geschäftsjahr 2022 waren drei Objekte in den Verkauf gestartet, wovon zwei Objekte bereits im Bau sind. Insgesamt befanden sich ein Projekt im Verkauf.

In der Bau- und Verkaufsphase befanden sich 63 von 84 Bauvorhaben. Im Berichtszeitraum wurde u.a. bei den Projekten Brückenstraße in Hohen Neuendorf, Angerstraße und Bilker Allee sowie den Gewerbeprojekten Silbersteinstraße und Tempelhofer Damm mit dem Bau begonnen. Bis auf den globalverkauften Tempelhofer Damm befanden sich die Objekte weiterhin im Vertrieb. Der Ankermieter im Gewerbekomplex Am Borsigturm hat im Berichtszeitraum, nachdem die zur Übergabe der Mieteinheiten notwendige bauliche Fertigstellung nicht fristgerecht erfolgt war, seine Möglichkeit zum Rücktritt vom Mietvertrag wahrgenommen. Im Zuge dessen erfolgte auch die Rückabwicklung des bestehenden Kaufvertrages und die Wiederaufnahme der Vertriebsaktivitäten. 45 Objekte sind vollständig abverkauft, darunter Mahlsdorfer Straße, Rudower Chaussee und Wiesenstraße. Die Gewerbeobjekte, unter anderem Rheinstraße, Am Borsigturm und die beiden Objekte in der Babelsberger Straße, befanden sich überwiegend im Bau, die Verkaufsprozesse liefen.

Bei 16 Grundstücken wurde ein Weiterverkauf ohne Entwicklung des Projektes angestrebt. Hierunter befanden sich zum Berichtsstichtag unter anderem auch die B-Plan-Objekte An der Billwiese, Heerdter Landstraße und Hansaallee.

Nach dem Bilanzstichtag und bis zum Berichterstellungsdatum mussten in Folge der Insolvenzen der PROJECT Immobilien Gruppe in Nürnberg auch mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft gehaltene Objektgesellschaften Insolvenzantrag stellen; hierzu wird auf den Anhang (Abschnitt III. E.) verwiesen.

Die Beteiligungen der PROJECT RW 12 Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

alle Werte in EUR

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2022	Einlagen 2022	Rückführungen 2022	Beteiligung 31.12.2022
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	6.750.000,00	0,00	6.760.000,00
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	1.189.000,00	0,00	0,00	1.189.000,00



Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2022	Einlagen 2022	Rückführungen 2022	Beteiligung 31.12.2022
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	2.232.000,00	0,00	0,00	2.232.000,00
PROJECT PW Alfred-Kowalke-Str. 29 Berlin GmbH & Co. KG	387.000,00	0,00	-492.000,00	10.000,00 ²
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	735.000,00	15.000,00	0,00	750.000,00
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	144.000,00	357.000,00	-427.000,00	74.000,00
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	399.000,00	0,00	-26.000,00	373.000,00
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	1.084.000,00	300.000,00	-289.000,00	1.095.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	825.000,00	0,00	-72.000,00	753.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	189.000,00	684.000,00	-3.000,00	870.000,00
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 ²	54.000,00	0,00	10.000,00 ²
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG	550.000,00	0,00	0,00	550.000,00
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	199.000,00	322.000,00	0,00	521.000,00
PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	2.312.000,00	100.000,00	-246.000,00	2.166.000,00
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	124.000,00	-2.000,00	132.000,00
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	1.500.000,00	25.000,00	-348.000,00	1.177.000,00
PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	782.000,00	50.000,00	-822.000,00	10.000,00
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	3.299.000,00	0,00	0,00	3.299.000,00
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	1.010.000,00	0,00	0,00	1.010.000,00
PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF10 Neuss GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG	484.500,00	36.000,00	-247.000,00	273.500,00
PROJECT PW Durlacher Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 ²	764.000,00	-208.000,00	10.000,00 ²
PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG	10.000,00	868.000,00	0,00	878.000,00
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	10.000,00	150.000,00	0,00	160.000,00
PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 ²	92.000,00	-99.000,00	10.000,00 ²
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	1.010.000,00	31.000,00	0,00	1.041.000,00
PROJECT PW Euckenstr. 27 München GmbH & Co. KG	96.000,00	0,00	0,00	96.000,00
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	2.110.000,00	108.000,00	-1.465.000,00	753.000,00
PROJECT PW Flurstr. 217a/219 Hamburg GmbH & Co. KG	113.000,00	0,00	-14.000,00	99.000,00
PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG	347.000,00	0,00	-82.000,00	265.000,00
PROJECT PW Fuchstanzstr. 30 Frankfurt GmbH & Co. KG	409.000,00	0,00	0,00	409.000,00
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	10.000,00	95.000,00	-105.000,00	10.000,00 ¹
PROJECT PW Goslarer Ufer 1-5 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 ²	0,00	-6.000,00	10.000,00 ²
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	481.000,00	0,00	-46.000,00	435.000,00



Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2022	Einlagen 2022	Rückführungen 2022	Beteiligung 31.12.2022
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	348.000,00	0,00	0,00	348.000,00
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,002	165.000,00	-322.000,00	10.000,00 ²
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	1.504.000,00	0,00	0,00	1.504.000,00
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	1.620.000,00	0,00	-573.000,00	1.047.000,00
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	398.000,00	23.000,00	0,00	421.000,00
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	10.000,00	595.000,00	-222.000,00	383.000,00
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	855.000,00	0,00	0,00	855.000,00
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	756.000,00	283.000,00	0,00	1.039.000,00
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	2.081.000,00	540.000,00	-2.912.000,00	10.000,00 ²
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	1.667.000,00	124.000,00	-908.000,00	883.000,00
PROJECT PW Mühlenbecker Weg 4 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	800.000,00	0,00	810.000,00
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	23.000,00	0,00	0,00	23.000,00
PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	858.000,00	878.000,00	-1.048.000,00	688.000,00
PROJECT PW Marktstraße Quickborn GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	176.000,00	0,00	0,00	176.000,00
PROJECT Wohnbau 134 GmbH & Co. KG (Naumburger Straße 36)	0,00	2.745.000,00	0,00	2.745.000,00
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	180.000,00	0,00	-17.000,00	163.000,00
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	88.000,00	0,00	0,00	88.000,00
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	1.129.000,00	400.000,00	-214.000,00	1.315.000,00
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	191.000,00	0,00	-70.000,00	121.000,00
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	811.000,00	-528.000,00	293.000,00
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 ²	3.000,00	-231.000,00	10.000,00 ²
PROJECT PW Provinzstr. 67/68 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,002	50.000,00	0,00	10.000,00 ²
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	452.000,00	189.000,00	-232.000,00	409.000,00
PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG	1.023.000,00	97.000,00	-259.000,00	861.000,00
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	5.370.000,00	196.000,00	0,00	5.566.000,00
PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	1.225.000,00	269.000,00	-1.012.000,00	482.000,00
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	725.000,00	712.000,00	0,00	1.437.000,00
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	402.000,00	421.000,00	-400.000,00	423.000,00



Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2022	Einlagen 2022	Rückführungen 2022	Beteiligung 31.12.2022
PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG	66.000,00	240.000,00	-56.000,00	250.000,00
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	518.000,00	0,00	-408.000,00	110.000,00
PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG	1.510.500,00	35.000,00	0,00	1.545.500,00
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 ²	29.000,00	-40.000,00	10.000,00 ²
PROJECT PG Silbersteinstraße 16 Berlin GmbH & Co. KG	85.000,00	101.000,00	0,00	186.000,00
PROJECT PW Sundgauer Str. Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 ²	46.000,00	0,00	10.000,00 ²
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	76.000,00	0,00	0,00	76.000,00
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	191.000,00	780.000,00	-875.000,00	96.000,00
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Tretschzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	191.000,00	0,00	0,00	191.000,00
PROJECT PW Varziner Str. 16/17 Berlin GmbH & Co. KG	759.000,00	539.000,00	-499.000,00	799.000,00
PROJECT PW Waidmannsluster Damm 161+163 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	215.000,00	-105.000,00	120.000,00
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	2.507.000,00	14.000,00	0,00	2.521.000,00
PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG	958.000,00	478.000,00	-599.000,00	837.000,00
PROJECT PW Bielefelder Str. Nürnberg GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	.. ³
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	957.000,00	0,00	-1.053.923,90	.. ³
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	79.000,00	0,00	-97.392,78	.. ³
PROJECT PW Rungestr. 21 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 ²	7.000,00	-51.898,61	.. ³

¹ Kommanditkapital wurde komplett zurückgeführt; geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 EUR bleibt bestehen

² Kommanditkapital wurde komplett zurückgeführt und Rückführung von Liquiditätsüberschüssen hat begonnen; geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 EUR bleibt bestehen

³ Beteiligung in 2022 abgeschlossen und beendet

Die Beteiligungen der PROJECT RW 12 Europa GmbH haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

alle Werte in EUR

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2022	Einlagen 2022	Rückführungen 2022	Beteiligung 31.12.2022
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	264.500,00	0,00	-402.000,00	10.000,00 ¹
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmstraße 9)	316.000,00	0,00	-2.000,00	314.000,00
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	1.589.000,00	87.000,00	-1.392.000,00	284.000,00
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	1.595.000,00	100.000,00	-1.557.000,00	138.000,00
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66 a)	45.917,98	0,00	-50.180,26	.. ²
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	14.000,00	0,00	-18.386,17	.. ²
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	16.000,00	0,00	-17.724,11	.. ²



Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2022	Einlagen 2022	Rückführungen 2022	Beteiligung 31.12.2022
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	10.000,00 ¹	0,00	-55.565,51	.. ²

¹ Kommanditkapital wurde komplett zurückgeführt und Rückführung von Liquiditätsüberschüssen hat begonnen; geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 EUR bleibt bestehen

² Beteiligung in 2022 abgeschlossen und beendet

d) Abgeschlossene Immobilienprojekte

Im Geschäftsjahr wurden von den mittelbaren Objektbeteiligungen sieben Projekte abgeschlossen. Dies waren die Objekte Auhofstraße 66a, Bahnhofstraße 13-15, Breitenfurter Straße 547, Breitenfurter Straße 510, Friedrich-Eckart-Straße 2, Oststraße 118 und Rungestraße 21. Alle Objekte wurden positiv abgeschlossen. Zudem wurde die Rückabwicklung des Objektes Bielefelder Straße beendet. Insgesamt hat der AIF einen nominalen Gesamtgewinn in Höhe von 3.836.553,37 EUR erhalten (Stand 31.12.2022).

e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 97,93 Prozent (Vorjahr: 86,36 Prozent) des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen. Der Anstieg ist stichtagsbezogen und hat zum Jahresende zur Unterschreitung der Liquiditätsreserve geführt. Der Wert des Investitionsvermögens ist - unter Berücksichtigung der ordentlichen Ausscheider aus der Gesellschaft - nicht wie planmäßig vorgesehen angestiegen, sondern durch die Marktsituation und die damit verbundene Abwertung der überwiegenden Anzahl der mittelbar gehaltenen Objekte gesunken.

Da die Erträge aus den übergebenen Einheiten nicht die Aufwendungen in den Objektgesellschaften überstiegen haben, konnten im Geschäftsjahr keine entnahmefähigen Gewinne aus den Beteiligungsgesellschaften verbucht werden. Dadurch ist das realisierte Ergebnis nahezu ausschließlich mit den Aufwendungen belastet und negativ. Durch die bereits beschriebene Marktentwicklung und der damit verbundenen Bewertung der Beteiligungsgesellschaften bzw. der Objektbeteiligungen, hat sich im Geschäftsjahr ein deutlich negatives unrealisiertes Ergebnis aus der Neubewertung ergeben. Aufgrund der im Anhang (Abschnitt III. E.) beschriebenen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag werden für die kommenden Geschäftsjahre deutlich negative Jahresergebnisse erwartet.

Mitarbeiter

Für die Entwicklung und die Zukunftsfähigkeit des Investitionsportfolios der Gesellschaft sind die Mitarbeiter der KVG der entscheidende Erfolgsfaktor. Das Leistungsvermögen und die Einsatzfähigkeit der Mitarbeiter werden entsprechend ihrer Aufgaben und Potenziale im Rahmen einer innovativen und bedarfsorientierten Personalentwicklung bestmöglich gefördert. Als Dienstleistungsunternehmen stehen der Dienstleistungsgedanke und die Verantwortung gegenüber dem Vermögen des Anlegers im Vordergrund. Diese Einstellung wird von den Mitarbeitern der PROJECT Investment AG konsequent umgesetzt. Ein hohes Maß an Engagement und Leistungswillen wird ebenfalls gefordert.

Kundenzufriedenheit

Die KVG ist gemäß §28 Absatz 2 KAGB verpflichtet, geeignete Verfahren und Vorkehrungen zu implementieren und zu treffen, die gewährleisten, dass ein ordnungsgemäßer Umgang mit Anlegerbeschwerden erfolgt und dass die Anleger der von ihr verwalteten alternativen Investmentvermögen ihre Rechte uneingeschränkt wahrnehmen können.

Aus dem Beschwerdemanagement Bericht der Gesellschaft für das Jahr 2022 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,01 Prozent (Vorjahr: 0,01 Prozent) bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,03 Prozent (Vorjahr: 0,03 Prozent) beläuft.

Mit den unerwarteten Anträgen auf Regelinsolvenz der Gesellschaften der PROJECT Immobilien Gruppe ab August 2023 ist aber gleichzeitig das Geschäftsmodell der PROJECT Investment Gruppe nachhaltig beeinträchtigt worden.

f) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr von 69.989.031,55 EUR um 33.447.488,75 EUR auf 36.541.542,80 EUR verringert. Dies ist auf das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -811.703,41 EUR, das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -17.913.231,90 EUR, Abflüsse an Ausscheider in Höhe von 10.238.563,93 EUR sowie den konzeptionellen Entnahmen der Anleger in Höhe von 4.483.989,51 EUR zurückzuführen.

Die im Anhang (Abschnitt III. E.) dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag haben in der Wertentwicklung bis zum 31.12.2022 noch keine Berücksichtigung gefunden. Hierzu wird ausdrücklich auf den Anhang (Abschnitt III. E.) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag verwiesen.

Es wurde zunächst davon ausgegangen, dass die im Geschäftsjahr erfolgte risikobewusste Abwertung sich in den folgenden Geschäftsjahren voraussichtlich nicht wiederholen würde. Mit den im Anhang (Abschnitt III. E.) beschriebenen Ereignissen nach dem Abschlussstichtag ist nunmehr jedoch mit weiteren Abwertungen des Investmentvermögens zu rechnen. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Gleichwohl wird die Gesellschaft, die zur Auflage des AIF rechnerisch prognostizierte Rendite nicht erreichen. Selbst auf Basis des Standes vor den im Anhang (Abschnitt III. E.) beschriebenen Ereignissen nach dem Abschlussstichtag war damit zu rechnen, dass Anleger Wertverluste realisieren müssen.

4. SONSTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE ANGABEN

a) Wesentliche Veränderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen



Mit Datum vom 14. November 2014 wurde der Gesellschaftsvertrag zur Anpassung an die Vorschriften des KAGB komplett neu gefasst. Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine Anpassungen.

b) Anzahl der Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 71.125.349,19 EUR mit 2.356 Zeichnungen zuzüglich der Anteile der Treuhandkommanditistin (zwei Anteile zu 1.000,00 EUR). Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.000 EUR. Höhere Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt als Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Bamberg, den 6. Dezember 2023

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Dr. Alexander Hanisch, Geschäftsführer

V Erklärung nach §§ 158, 135 KAGB i. V. m. §§ 264 Absatz 2 Satz 3, 289 Absatz 1 Satz 5 HGB für das Geschäftsjahr 2022

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Bamberg, den 6. Dezember 2023

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Dr. Alexander Hanisch, Geschäftsführer

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.



Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i. V.m. §322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i.V. m.§317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Angaben im Abschnitt E. des Anhangs sowie den Abschnitten 2.3.b) und 3.b) des Lageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass im Zuge der Auswirkungen der Insolvenzen der Unternehmen der PROJECT Immobilien Gruppe ab August 2023 die Liquiditätslage der Gesellschaft insbesondere von der Vertriebsgeschwindigkeit der zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücke abhängig ist. Ein ausbleibender zeitlich angemessener Vertriebs Erfolg könnte eine Liquiditätskrise herbeiführen und den Bestand der Gesellschaft gefährden. Wie im Abschnitt E. des Anhangs sowie den Abschnitten 2.3.b) und 3.b) des Lageberichts dargelegt, deuten diese Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unsere Prüfungsurteile sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht - ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen -, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen,

- ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i.V. m.§ 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.



Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter -falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) »Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information« (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) »Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information« (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.



Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 19. Dezember 2023

SKN GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gez. Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer

Gez. Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

Datum der Feststellung: 15.01.2024