



---

# WIDE Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH

Ebermannstadt

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022**

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

**DER WIDE WERTIMMOBILIEN DEUTSCHLAND FONDSMANAGEMENT GMBH**

## 1. Grundlagen des Unternehmens

### 1.1. Geschäftsmodell

Die WIDE Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH (auch Kapitalverwaltungsgesellschaft oder KVG genannt) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die kollektive Verwaltung von alternativen inländischen Investmentvermögen mit Anlageschwerpunkt Bestandsimmobilien. Daneben verfügt die Gesellschaft über die Erlaubnis zur Erbringung von Dienstleistungen der individuellen Vermögensverwaltung und Anlageberatung für Gegenstände, die keine Finanzinstrumente im Sinne des § 1 Abs. 11 des Kreditwesengesetzes sind. Die Registrierung gemäß § 44 KAGB erfolgte am 04. August 2014 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Erlaubnis nach §§ 20, 22 KAGB erteilte die BaFin am 20. November 2017 und umfasst die kollektive Vermögensverwaltung von geschlossenen alternativen Investmentvermögen (AIF) mit Anlageziel Immobilien für Privatanleger sowie professionelle und semi-professionelle Anleger.

Die Tätigkeit umfasst die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der AIF, insbesondere den An- und Verkauf von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung sowie die allgemeine Verwaltungstätigkeit der AIF. Die Tätigkeit der KVG umfasst somit die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement sowie administrative Aufgaben. Die KVG darf ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen (§ 36 KAGB), wovon Sie in Bezug auf die IT, den Informationssicherheitsbeauftragten, die interne Revision und die Buchhaltung bzw. den Jahresabschluss Gebrauch gemacht hat. Das Ziel der KVG ist aktuell die Verwaltung von für Anleger attraktive Immobilienfonds und damit die Erwirtschaftung von laufenden Erträgen aus den Vergütungen für die Geschäftsbesorgung der AIF im Interesse der Anleger.

Zum 31. Dezember 2022 verwaltete die KVG drei geschlossene Publikums-AIF mit Schwerpunkt Bestandswohnmobilien in Deutschland.

## 2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis)<sup>1</sup> um 1,9 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum 2,0 %. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Jahr 2022 insgesamt um 1,8 % gegenüber dem Jahr 2021. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten.

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 13.01.2023

Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %). Das Verarbeitende Gewerbe litt vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten. Hinzu kam der massive Anstieg der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 %. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu verpflegen und unterzubringen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden.



Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. In Ausrüstungen - das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge - wurde 2022 dagegen preisbereinigt 2,5 % mehr investiert als im Vorjahr.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Vorjahr. Die Importe legten gleichzeitig sehr viel stärker um preisbereinigt 6,7 % zu. Der Außenbeitrag dämpfte dadurch insgesamt das BIP-Wachstum.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Der Beschäftigungsaufbau fand 2022 insbesondere bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und in den Dienstleistungsbereichen statt. Im Verarbeitenden Gewerbe stieg die Zahl der Erwerbstätigen 2022 nur leicht und konnte die Beschäftigungsverluste der beiden Vorjahre nicht ausgleichen. Im Baugewerbe gab es trotz Fachkräftemangel erneut einen kleinen Beschäftigungszuwachs.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2022 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 101,6 Milliarden Euro. Das waren knapp 33 Milliarden Euro weniger als im Jahr 2021 (134,3 Milliarden Euro). Die Entlastungen des Staatshaushalts durch die auslaufenden Corona-Maßnahmen wurden von neuen Belastungen durch die Energiekrise infolge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine überlagert. So brachte die Bundesregierung unter anderem drei Entlastungspakete auf den Weg, um den extrem steigenden Energiekosten entgegenzuwirken und Verbraucherinnen und Verbraucher sowie die Wirtschaft zu unterstützen. Die Entlastungspakete führten zu höheren Staatsausgaben, die überwiegend vom Bund finanziert wurden: Das Defizit des Bundes (-117,6 Milliarden Euro) war im Jahr 2022 genauso wie im Jahr 2021 etwas höher als das Defizit des Staates insgesamt. Die Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen realisierten jeweils leichte Finanzierungsüberschüsse. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2022 eine Defizitquote von 2,6 %, die damit deutlich niedriger war als in den beiden vorangegangenen Jahren.

## Wohnimmobilienmarkt

Nach einer Studie des Verbands deutscher Pfandbriefbanken e.V.<sup>2</sup> setzte sich der unterjährige Preisrückgang für Wohnimmobilien auch im vierten Quartal 2022 fort. Trotz einer weiteren Korrektur um 1,8 Prozent im Vergleich zum Vorquartal legten die Preise für Wohnimmobilien im Jahresvergleich aber noch um 2,1 Prozent zu. Dies ist maßgeblich auf die Preisentwicklung für selbst genutztes Wohneigentum zurückzuführen, das sich im Jahresvergleich um 3,9% verteuerte. Für die sinkende Nachfrage nach Wohneigentum im vierten Quartal sind die steigenden Kreditzinsen in Kombination mit den nach wie vor hohen Immobilienpreisen sowie die gestiegenen Baukosten als Hauptursache zu nennen.

Auch auf dem Bestandsmarkt kommt es durch die gestiegenen Finanzierungskosten, gerade in den Märkten, die in den vergangenen Jahren durch stark steigende Preise gekennzeichnet gewesen sind, zu einem Nachfragerückgang nach selbst genutztem Wohneigentum. Während die Neubautätigkeit aufgrund der angestiegenen Baukosten zurückgeht, besteht die vorhandene Überschussnachfrage nach Wohnraum fort. Dies lässt den Schluss zu, dass es zu keinem Preisverfall auf dem Markt für selbst genutztes Wohneigentum kommen wird. Die Preise für Mehrfamilienhäuser legten im Vergleich zum vierten Quartal 2021 leicht um 0,4 Prozent zu, gegenüber dem Vorquartal fielen die Preise hingegen um 2,1 Prozent. Auf Investoreseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu einer Neubewertung von Investitionen.

Die erhoffte Entspannung der Wohnungsmärkte durch mehr Neubau und stagnierende Einwohnerzahlen bleibt auch nach einer Studie der DZ Hyp<sup>3</sup> aus. Doch es sind nicht steigende Mieten, sondern vervielfachte Heizkosten, die das Wohnen in den ohnehin teuren Top-Standorten noch unerschwinglicher machen. Auf Vermieter kommen Herausforderungen aufgrund von Zahlungsrückständen aus Betriebskostenabrechnungen, Preissteigerungen für Modernisierungen und Neubau sowie deutlich höhere Finanzierungskosten zu. Diese ungünstige Konstellation bremsen den Neubau wie auch Modernisierungen aus, sodass die wünschenswerte Verbesserung des Wohnungsangebots in den Städten stockt.

Dem anhaltend knappen Wohnungsangebot dürfte eine wieder steigende Nachfrage gegenüberstehen. Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine sind in großer Zahl in Deutschland eingetroffen, in der Zukunft könnten noch zahlreiche ausländische Fachkräfte hinzukommen, die dringend am Arbeitsmarkt benötigt werden. Das spricht für einen wieder beschleunigten Mietanstieg. Ob es dazu kommt, ist aber fraglich. Die privaten Haushalte leiden unter der hohen Inflation und insbesondere den gestiegenen Energiepreisen. Letztere setzen auch der rezessionsgefährdeten Wirtschaft zu, was wiederum den Arbeitsmarkt und damit das Einkommen der Haushalte dämpfen könnte.

Gegen Mieterhöhungen spricht auch die Mietregulierung, zumindest bei Wohnungen im Regelungsbereich der Mietpreisbremse. Denn der schon von vier auf sechs - und nach den Regierungsplänen auf sieben Jahre - verlängerte Rückblick der Mietspiegel dämpfte die ortsübliche Vergleichsmiete als Basis für Mieterhöhungen. Im Frühjahr 2023 dürfte zudem das Thema Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen auf die Tagesordnung zurückkehren, wenn die Berliner Expertenkommission zur Enteignung großer Wohnungskonzerne ihre Ergebnisse präsentieren will. Um nicht noch zusätzlich Öl durch Mietsteigerungen ins Feuer zu gießen, halten sich die Wohnungsgesellschaften womöglich zurück. Dabei sind nach unserer Auffassung höhere Mieten allein schon wegen höherer Instandhaltungskosten erforderlich.

<sup>2</sup> Quelle: vdp - Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Indexbroschüre Q4/2022

<sup>3</sup> Quelle: DZ Hyp: Immobilienmarkt Deutschland 2022/2023 von Oktober 2022

Bis 2023 steigen die Mieten in den deutschen Metropolen wohl nur moderat. Die DZ Hyp geht unter dem Strich von einem Zuwachs der Erstbezugsmieten im Bereich von etwa 3 bis 4 Prozent bis Ende 2023 aus. Damit steigen die Mieten langsamer als die Verbraucherpreise. Bei neu gebauten und jungen Wohnungen mit guter Energieeffizienz und entsprechend günstigen Heizkosten dürfte das Mieterinteresse ausgeprägter ausfallen. Hier bremsen aber das schon hohe Niveau der Kaltmieten.

## Branchenentwicklung<sup>4</sup>

Nach Auswertungen der Ratingagentur Scope wurde im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr rund 100 Mio. Euro weniger Eigenkapital in geschlossene alternative Publikums-Investmentfonds (AIF) platziert. Dies entspricht einem Rückgang von rund 8 % auf 1,19 Mrd. Euro. Wie bei den Neuemissionen dominierte auch beim Platzierungsvolumen die Assetklasse Immobilien mit 829 Mio. Euro bzw. rund 70% des 2022 platzierten Eigenkapitals.

Die Emissionszahlen übertrafen das Niveau des Vorjahres deutlich. So lag das prospektierte Angebotsvolumen 2022 bei 1,26 Mrd. Euro und damit 491 Mio. Euro höher als 2021. Das entspricht einem Anstieg um 64 %. Insgesamt wurden 21 Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen, drei Fonds weniger als 2021.

Mit 1,26 Mrd. Euro liegt das Angebotsvolumen sogar über dem Niveau des Jahres 2019 (1,24 Mrd. Euro) und erreicht den höchsten Stand der vergangenen sechs Jahre. Hauptgrund für den hohen Wert sind mehrere großvolumige Fonds mit einem prospektierten Eigenkapital von jeweils über 100 Mio. Euro. Drei Viertel des Neuangebots (950 Mio. Euro) entfallen auf die Anlageklasse Immobilien.

## 2.1. Geschäftsverlauf

Die KVG kann auch im Jahr 2022 erneut auf ein wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Der im Geschäftsjahr 2017 zum Vertrieb zugelassene Publikums-AIF WIDE Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (WIDE Fonds 7) konnte bereits im Jahr 2019 mit einem Kommanditkapital von 30 Mio. Euro vollplatziert werden und die Investitionsphase ihrer Bestandsobjektgesellschaft Siebte WIDE WuG Vermietungs GmbH & Co. KG mit einem Ankaufsvolumen von 42,02 Mio. Euro abschließen. Im Geschäftsjahr erfolgte ein erfolgreicher Verkauf einer Immobilie in Nürnberg, sodass das verbleibende Kaufpreisvolumen 40,72 Mio. Euro beträgt. Die Handelsgesellschaft Siebte WIDE Immobilien GmbH hat bisher Objekteinkäufe mit einem Ankaufsvolumen von 1,78 Mio. Euro getätigt. Verkäufe der Handelsgesellschaft fanden bisher noch nicht statt. Der Publikums-AIF befindet sich in der laufenden Bewirtschaftung.

Der im Geschäftsjahr 2019 zum Vertrieb zugelassene Publikums-AIF WIDE Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (WIDE Fonds 8) konnte am 28.02.2021 mit dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten, maximal möglichen Kommanditkapital in Höhe von 40 Mio. Euro geschlossen werden und zahlreiche Immobilieninvestitionen in Höhe von insgesamt 58,005 Mio. Euro tätigen. Die Handelsgesellschaft Achte WIDE Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr ein Objekt mit einem Ankaufsvolumen von 0,99 Mio. Euro angekauft. Die Investitionsphase des Publikums-AIF konnte somit abgeschlossen werden und er befindet sich in der laufenden Bewirtschaftung.

<sup>4</sup> Quelle: Scope Analysis: Platzierungsvolumen 2022 Geschlossene Publikums-AIF vom 16.02.2023

Der im Geschäftsjahr 2020 zum Vertrieb zugelassene Publikums-AIF WIDE Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (WIDE Fonds 9) konnte im Geschäftsjahr 2022 die Kapitaleinwerbungsphase beenden. Bis zum 31. Dezember 2022 konnte Kommanditkapital in Höhe von 46,381 Mio. Euro durch Vertriebspartner vermittelt werden wovon 44,560 Mio. Euro bis zum Bilanzstichtag wirksam angenommen war. Bis zum Ende des Geschäftsjahres konnten Immobilien mit einem Ankaufsvolumen in Höhe von 29,71 Mio. Euro erworben werden. Die Handelsgesellschaft Neunte WIDE Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr ein Objekt mit einem Ankaufsvolumen von 2,85 Mio. Euro erworben und übernommen. Der Publikums-AIF befindet sich in der Investitions- /Bewirtschaftungsphase.

Die Beschäftigtenzahl ist während des Berichtsjahrs gewachsen. Im Vergleich zum Ende des Vorjahrs wurde ein Mitarbeiter neu eingestellt. Der Personalbestand der KVG belief sich zum Jahresende inklusive der drei Geschäftsführer auf 13 Mitarbeiter.

Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs wird von der Geschäftsleitung als günstig beurteilt. Mit dem erzielten Erfolg im Berichtsjahr sieht sich die KVG mit dem beschrittenen Weg bestätigt, wenngleich das im Vorjahr prognostizierte, auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2021 liegende Jahresergebnis insbesondere aufgrund geringerer Transaktionsvergütungen nicht erreicht werden konnte.

## 2.2. Ertragslage

Ergebnisstruktur (in TEUR)	2022	2021	Veränderung
Provisionserträge	2.483	3.318	./. 835
Gesamtleistung	2.483	3.318	./. 835
+ sonstige betriebliche Erträge	27	17	10
./. Provisionsaufwendungen	./. 383	./. 552	169
./. Personalaufwand	./. 827	./. 632	./. 195
./. Abschreibungen	./.0	./.0	./. 0
./. Andere Verwaltungsaufwendungen	./. 216	./. 399	183
./. sonstige betriebliche Aufwendungen	./. 15	./. 11	./. 4
+ Finanzerträge	3	13	./. 10
./. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	./. 312	./. 511	199
Ergebnis nach Steuern	759	1.243	./. 484
Jahresergebnis	759	1.243	./. 484

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Provisionserträge belaufen sich auf 2.483 TEUR und sind damit um 835 TEUR niedriger ausgefallen als im Vorjahr. Dies lässt sich hauptsächlich durch gesunkene Transaktionsgebühren von 1.190 TEUR auf 374 TEUR begründen.



Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Provisionsaufwendungen (gezahlte Provisionen, Beratungsdienstleistungen und Erstattungen von zu hoch an die AIF abgerechneter Gebühren) in Höhe von 383 TEUR (Vorjahr 552 TEUR). Daneben ergaben sich Aufwendungen für Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben über dem Vorjahresniveau in Höhe von 827 TEUR (Vorjahr 632 TEUR), andere Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 216 TEUR (Vorjahr 399 TEUR) und Ertragsteuern in Höhe von 312 TEUR (Vorjahr 511 TEUR).

Die für das Berichtsjahr ursprünglich geplanten Erträge konnten insbesondere aufgrund geringerer Transaktionsvergütungen nicht erwirtschaftet werden. Die Aufwendungen sind im Wesentlichen wie angenommen angefallen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit („Ergebnis vor Steuern“) in Höhe von 1.071 TEUR (Vorjahr 1.754 TEUR) bzw. mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von 759 TEUR (Vorjahr 1.243 TEUR) ab.

### 2.3. Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Kapitalstruktur (in TEUR)	2022	in %	2021	in %
<b>Passiva</b>				
Verbindlichkeiten ggü. Kunden	35	1,8	0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	422	21,2	200	6,8
Rückstellungen	78	3,9	57	1,9
Eigenkapital	1.456	73,1	2.696	91,3
Gezeichnetes Kapital	125	6,3	125	4,2
Bilanzgewinn	1.331	66,9	2.571	87,1
Summe Passiva	1.991	100,0	2.954	100,0

#### (Rundungsdifferenzen möglich)

Die Passivseite der Bilanz besteht neben dem Eigenkapital aus Verbindlichkeiten gegenüber Kunden in Höhe von 35 TEUR (Vorjahr 0 TEUR), sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 422 TEUR (Vorjahr 200 TEUR) und Rückstellungen in Höhe von 78 TEUR (Vorjahr 57 TEUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und aus Steuern.

Die KVG ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen wurden keine aufgenommen. Das gezeichnete Kapital beträgt 125 TEUR (Vorjahr 125 TEUR). Der Bilanzgewinn beträgt 1.331 TEUR (Vorjahr 2.571 TEUR) nach einer Ausschüttung aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres von 2.000 TEUR. Hieraus ergibt sich insgesamt ein Eigenkapital der KVG zum 31.12.2022 in Höhe 1.456 TEUR (Vorjahr 2.696 TEUR).

Das Eigenkapital beträgt nach der Gewinnausschüttung im Berichtsjahr noch 73,1 % (Vorjahr 91,3 %) der Bilanzsumme.

#### Liquidität

Die KVG war wie in den Vorjahren auch im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus eigenen finanziellen Mitteln nachzukommen. Zum Abschlussstichtag belaufen sich die verfügbaren finanziellen Mittel aus Bankguthaben und innerhalb von drei Monaten fälligen Festgeldern auf 1.541 TEUR.

Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2022 verfügbaren Mittel ist die Gesellschaft nach ihrer Liquiditätsplanung auch im Geschäftsjahr 2023 stets in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen aus eigenen Mittel zu erfüllen.

### 2.4. Vermögenslage

Vermögenslage (in TEUR)	2022	in %	2021	in %
<b>Aktiva</b>				
Forderungen an Kreditinstitute	1.541	77,4	2.526	85,5
Forderungen an Kunden	322	16,2	326	11,0
Sachanlagen	0	0,0	0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	101	5,1	102	3,5



Vermögenslage (in TEUR)	2022	in %	2021	in %
Rechnungsabgrenzungsposten	27	1,4	0	0,0
Summe Aktiva	1.991	100,0	2.954	100,0

#### (Rundungsdifferenzen möglich)

Die Aktivseite der Bilanz besteht mit 77,4 % der Bilanzsumme im Wesentlichen aus im Vergleich zum Vorjahr gesunkenem Bankguthaben und kurzfristig angelegten Festgeldern in Höhe von 1.541 TEUR (Vorjahr 2.526 TEUR) sowie Forderungen an die verwalteten Investmentvermögen in Höhe von 322 TEUR mit 16,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr 326 TEUR).

#### 3. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und wirtschaftlicher Lage

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Verantwortlich hierfür ist insbesondere ein niedrigeres Transaktionsvolumen. Die Gesellschaft war zu jederzeit in der Lage ihre finanziellen Verpflichtungen zu bedienen. Die Vermögens- und Ertragslage ist solide und stellt nach Einschätzung der Geschäftsführung eine solide Basis für die weitere geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft dar.

Auf Basis der verfügbaren finanziellen Mittel wird die Gesellschaft bei planmäßigem Geschäftsverlauf auch weiterhin in der Lage sein ihre Zahlungsverpflichtungen und die aufsichtsrechtlichen Eigenmittelanforderungen erfüllen zu können.

#### 4. Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit der KVG wird insbesondere anhand des Jahresüberschusses bemessen. Über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt derzeit keine Steuerung des Unternehmens.

#### 5. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

##### 5.1. Risikobericht

##### 5.1.1. Risikomanagementsystem

Die KVG-Geschäftsleitung legt jährlich eine Risikostrategie fest. Aus ihr werden Risikoprofile und -limits abgeleitet. Diese sind laufend zu überwachen. Die Risikostrategie ist darauf ausgerichtet, Risiken zu operationalisieren und zu steuern. Die KVG gewährleistet die frühzeitige Identifikation von Risiken und leitet zeitnahe Gegenmaßnahmen ein. Hierdurch können neben einer Verbesserung des Chancen-Risiko-Verhältnisses auch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gewährleistet werden.

Das implementierte Risikomanagementsystem ist in mehrere Prozesse aufgeteilt: Identifizierung, Bewertung, Steuerung sowie Risikomessung/-überwachung und deren Kommunikation bzw. das Reporting von Risiken. Ferner wird mindestens zwischen den folgenden Risikoarten unterschieden: Adressausfallrisiken, Geschäftsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken.

Das von der KVG genutzte Risikomanagementsystem erlaubt es der Geschäftsleitung einen kurzfristigen Überblick über die wesentlichen Risiken zu verschaffen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

##### 5.1.2. Risikolage

Der Krieg in der Ukraine und die Corona-Pandemie haben die wirtschaftlichen Unsicherheiten in Deutschland erhöht und folglich auch Auswirkungen aufgrund von geänderten Immobilien- und Finanzmarktbedingungen auf die KVG und die von ihr verwalteten AIF. Von der KVG wurden folgende Risiken aufgrund ihrer Wesentlichkeit als bedeutend für die Geschäftstätigkeit und die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der KVG identifiziert:

##### A. Adressausfallrisiken:

Unter einem Adressausfallrisiko ist zu verstehen, dass Geschäftspartner oder die von ihr verwalteten AIF ihre geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen. Die für die KVG aus Risikosicht wesentlichen Geschäftspartner sind die AIF und beauftragten Auslagerungspartner und Dienstleister der KVG. Die KVG analysiert und überwacht ihre wesentlichen Vertragspartner. Kommen Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht nach, so kann dies mit finanziellen Nachteilen für die KVG verbunden sein. Im Berichtsjahr waren Adressausfallrisiken hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit von untergeordneter Bedeutung. Die potentielle Schadenshöhe wird hingegen als hoch eingestuft.

##### B. Geschäftsrisiken:

Die KVG unterliegt grundsätzlich Geschäftsrisiken aus entgangenen geplanten Vergütungen aus der Verwaltung ihrer AIF. Es bestand während des Berichtsjahres ein Ertragsrisiko aufgrund einer negativen Abweichung des geplanten einzuwerbenden Kommanditkapitals beim WIDe Fonds 9 gegenüber dem tatsächlich erzielten Platzierungserfolg. Die hieraus resultierten geringeren Initialkosten konnten nicht vollständig kompensiert werden. Im Zusammenhang mit einem möglichen Rückgang der Verkehrswerte der Immobilien und der Veränderungen am Immobilienmarkt durch gestiegene Zinsen besteht künftig das Risiko eines Rückgangs der NIW-abhängigen Fondsverwaltungsgebühren oder der erzielten Transaktionsvergütungen. Das potentielle Schadensmaß der gesamten Risikoklasse ist ebenfalls als hoch einzuschätzen, wenngleich die potentielle Eintrittswahrscheinlichkeit zum Ende des Berichtsjahres gering ist.

##### C. Liquiditätsrisiken:



Im Berichtsjahr haben sich aufgrund der laufenden Verwaltungseinnahmen und der Vergütungen aus der Platzierung des Publikums-AIF WIDe Fonds 9 sowie den erwirtschafteten Transaktionsgebühren keine Liquiditätsrisiken ergeben. Die KVG verfügt derzeit über ausreichende Barmittel, um ihre Verbindlichkeiten bedienen zu können. Andernfalls könnten zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig geleistet werden. Um dieses Risiko weiter zu minimieren verfügt die KVG über ein Liquiditätsmanagement, das eine aktive Liquiditätsplanung über die kommenden vier Jahre zur Grundlage hat. Aus der Liquiditätsplanung und dem damit verbundenen Stresstest ist ersichtlich, dass die KVG auch unter erschwerten Bedingungen planmäßig zu jeder Zeit in der Lage sein wird, ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen zu können. Die aufsichtsrechtlichen Eigenmittelanforderungen können ebenfalls planmäßig erfüllt werden, so dass die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos als gering, die potentielle Schadenshöhe hingegen als hoch eingeschätzt wird.

#### **D. Marktpreisrisiken:**

Das Marktpreisrisiko der KVG besteht darin, dass die tatsächlichen Kosten der Gesellschaft höher ausfallen als ursprünglich kalkuliert. Darüber hinaus berücksichtigen die Marktpreisrisiken der KVG das Negativzinsrisiko, wonach ein zu zahlendes Verwahrtgelt oberhalb der Freigrenze die Liquidität der KVG mindert. Seitens der Banken wird kein Verwahrtgelt mehr erhoben, weshalb das Risiko im Rahmen der nächsten Risikoinventur überprüft wird.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die potentielle Schadenshöhe dieses Risikos werden bei normalen Marktverhältnissen als gering eingeschätzt.

#### **E. Operationelle Risiken:**

Aufgrund der Unternehmensgröße der KVG ist der Erfolg von einer begrenzten Anzahl von Schlüsselpersonen abhängig. Damit die Unternehmensziele erreicht werden können, benötigt die KVG qualifizierte Mitarbeiter und muss diese langfristig an das Unternehmen binden. Im Berichtszeitraum konnte sich die KVG personell verstärken. Darüber hinaus bestehen operationelle Risiken aufgrund von Auslagerungs-, Compliance-, Datenschutz-, und Geldwäscheverstößen. Ferner bestehen IT-Risiken. Sie können zu Ausfallzeiten führen und den Verlust von Daten zur Folge haben. Daten, die nicht in Papierform vorhanden sind, können dadurch verloren gehen. Des Weiteren bestehen Risiken aufgrund der Nichteinhaltung von aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen, Versäumnissen bei Meldepflichten/-fristen und ein etwaiges Reputations- und Rechtsrisiko aus Rechtsstreitigkeiten. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für operationelle Risiken wird als mittel eingeschätzt. Das potentielle Schadensmaß der gesamten Risikoklasse ist ebenfalls als hoch einzuschätzen, wengleich die potentiellen Schadenshöhen der Einzelrisikoarten überschaubar sind.

#### **5.1.3. Gesamtbewertung der Risikosituation**

Die wesentlichen Risiken bestehen aus dem Schlüsselpersonenrisiko, aus dem Risiko aufgrund von Gesetzesverstößen sowie dem IT-Risiko. Es ist ein Risikomanagementsystem etabliert, das die Geschäftsführung in die Lage versetzt, Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Eintrittswahrscheinlichkeiten der dargestellten Risikoklassen wird insgesamt als gering bis mittel eingeschätzt. Das potentielle Schadensmaß wird hingegen vereinzelt als hoch eingestuft.

Insgesamt wird aus den beschriebenen Risikoklassen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erwartet. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag und für das folgende Geschäftsjahr nicht erkennbar.

#### **5.2. Chancenbericht**

Teils fallende Immobilienkaufpreise aufgrund der anhaltenden Ukraine-Krise, der hohen Inflation und der damit einhergehenden Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und den gestiegenen Zinsen können dazu führen, dass die KVG in der Lage sein wird, für die verwalteten Publikums-AIF Immobilien unter Marktwert zu erwerben. Fallende Kaufpreise in Kombination mit stagnierenden oder fallenden Finanzierungszinsen können die Auflage eines neuen Publikums-AIF (WIDe Fonds 10) wieder attraktiv machen. Darüber hinaus können nachlassende Kaufpreisvorstellungen gute Chancen für den Erwerb von geeigneten Immobilien für die Bestandsfonds mit sich bringen. Dies kann bei der KVG zu weiterhin guten Chancen und einer positiven Entwicklung führen.

#### **5.3. Prognosebericht**

Der Ausblick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat sich gegenüber der Konjunkturprognose des Sachverständigenrates vom November 2022 geringfügig verbessert.

Der Sachverständigenrat erwartet im Jahr 2023 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,2 %. Die kurzfristigen Abwärtsrisiken für das Wachstum haben sich reduziert. Vor allem ist die Unsicherheit über die Energieversorgungslage vorerst gesunken, was zu einem Rückgang der Großhandelspreise für Energie geführt hat. So war der durchschnittliche Preis für Erdgas (EGIX THE) in der ersten Märzhälfte 2023 in Europa mit rund 46 Euro pro MWh rund 80 % niedriger als zum Hochpunkt im August 2022.

Nachdem die Inflationsrate gemessen am deutschen Verbraucherpreisindex (VPI) im Dezember 2022 von 8,8 % gegenüber dem Vorjahresmonat auf 8,1 % abgesunken war, lag sie im Januar und Februar 2023 wieder bei jeweils 8,7 %. Die Kernrate des VPI ist im Januar und Februar 2023 mit 5,6 % und 5,7 % gegenüber dem Vorjahresmonat weiter angestiegen. Dies lässt erwarten, dass die Inflation nur allmählich zurückgeht und im gesamten Prognosehorizont weiterhin erhöht bleibt. Der damit einhergehende Kaufkraftverlust belastet die privaten Konsumausgaben. Die fortgesetzte geldpolitische Straffung mit steigenden Zinsen verschärft diese Entwicklung und dämpft zusammen mit der weiterhin hohen wirtschaftlichen Unsicherheit die Investitionen der Unternehmen. Vor diesem Hintergrund erwartet der Sachverständigenrat im Jahr 2024 ein Wirtschaftswachstum von 1,3 %. Für die Inflationsrate in diesem und im kommenden Jahr prognostiziert der Sachverständigenrat Raten von 6,6 % beziehungsweise 3,0 %.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Konjunkturprognose 2023/2024 vom 22. März 2023

Experten rechnen auch in den kommenden Quartalen mit fallenden Immobilienpreisen, mit unterschiedlicher Ausprägung in den einzelnen Objektklassen. Es gibt aber weiterhin keine Anzeichen für einen abrupten Preisverfall.<sup>6</sup>

Die Suche nach geeigneten Immobilien gestaltet sich wie im Vorjahr trotz gestiegener Finanzierungszinsen schwierig. Aus Sicht der KVG ist mit größeren Preiskorrekturen an den Investitionsstandorten der WIDe-Fonds aufgrund des nach wie vor zu geringen Wohnungsangebots und trotz der zuletzt steigenden Finanzierungszinsen unverändert nicht zu rechnen.

Die KVG plant im Jahr 2023 für den Publikums-AIF WIDe Fonds 9 weitere geeignete Fondsimmobilien zu erwerben.



Darüber hinaus plant das Portfoliomanagement Handelsaktivitäten für die WIDe Fonds 7, 8 und 9 durchzuführen und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien zu erzielen. Hierdurch soll die Liquiditätssituation auf Fondsebene weiter verbessert werden. Die KVG rechnet hieraus mit entsprechenden Transaktionsvergütungen.

Die KVG wird im 2. Halbjahr 2023 die Neuauflage eines weiteren Publikums-AIF (WIDe Fonds 10) prüfen.

Durch die verwalteten Publikums-AIF erzielt die KVG stabile Einnahmen. Es wird mit keinen wesentlichen, finanziellen Beeinträchtigungen durch die anhaltende Ukraine-Krise gerechnet, wenngleich die tatsächlichen Auswirkungen noch nicht endgültig abgeschätzt werden können.

Die KVG rechnet auf Basis dieser Annahmen mit einem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 der - insbesondere in Abhängigkeit des erzielten Transaktionsvolumens - in etwa dem im Geschäftsjahr 2022 erzielten Jahresüberschuss entsprechen wird.

Ebermannstadt, den 31.05.2023

**WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH**

*Dieter Lahner*

*Johannes Lahner*

*Simon Piepereit*

<sup>6</sup> Quelle vdp - Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Pressemitteilung von 10.05.2023

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

### AKTIVSEITE

	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute			
a) täglich fällig	800.524,51		2.526.073,55
b) andere Forderungen	740.000,00		0,00
		1.540.524,51	2.526.073,55
2. Forderungen an Kunden		321.872,15	325.737,24
3. Sachanlagen		5,00	5,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände		100.978,79	102.102,96
5. Rechnungsabgrenzungsposten		27.279,56	0,00
Summe der Aktiva		1.990.660,01	2.953.918,75

### PASSIVSEITE



	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
a) andere Verbindlichkeiten			
aa) täglich fällig		35.472,55	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten		421.841,90	200.291,08
3. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	20.797,16		0,00
b) andere Rückstellungen	56.885,00		57.130,00
		77.682,16	57.130,00
4. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	125.000,00		125.000,00
b) Bilanzgewinn	1.330.663,40		2.571.497,67
		1.455.663,40	2.696.497,67
Summe der Passiva		1.990.660,01	2.953.918,75
Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen		99.891.034,83	85.290.631,91
Anzahl verwaltete Investmentvermögen		3	3

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	2.583,33	12.901,39
2. Provisionserträge	2.482.594,19	3.318.363,04
3. Provisionsaufwendungen	(383.365,25)	(552.436,40)
4. Sonstige betriebliche Erträge	27.480,81	16.490,33
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	(707.609,03)	(543.190,56)
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(119.813,71)	(88.856,84)
- darunter für Altersversorgung Euro 5.327,53 (Euro 480,00)		

	<b>2022</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
b) andere Verwaltungsaufwendungen	(215.965,97)	(398.578,86)
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14.691,48)	(10.925,10)
7. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	1.071.212,89	1.753.767,00
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(312.047,16)	(510.795,01)
9. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	759.165,73	1.242.971,99
10. Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	571.497,67	1.328.525,68
11. Bilanzgewinn	1.330.663,40	2.571.497,67

## Anhang zum 31.12.2022

### WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH Ebermannstadt

#### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt, ist seit der Erteilung der Erlaubnis durch die BaFin am 20.11.2017 eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für inländisches Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde demzufolge nach den allgemeinen Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften sowie den rechtsformspezifischen Vorschriften des § 38 KAGB i.V.m. §§ 340a bis 340o des Handelsgesetzbuches (HGB), den Bestimmungen der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) und des GmbH Gesetzes (GmbHG) aufgestellt.

Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt entsprechend den Gliederungsvorschriften der Rech-KredV unter Verwendung des Formblattes 1 (Jahresbilanz) und Formblatt 3 (GuV, Staffelform).

#### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH
Firmensitz laut Registergericht:	Ebermannstadt
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Bamberg
Register-Nr.:	HRB 7954

#### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

##### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Forderungen an Kreditinstitute, Forderungen an Kunden und sonstige Vermögensgegenstände werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken mit dem Nennwert abzüglich gegebenenfalls erforderlicher Wertberichtigungen bewertet.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.



Die Bemessung der Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Geschäftsausstattung 3 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden nach den steuerrechtlichen Regelungen abgeschrieben.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Steuerrückstellungen und anderen Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Sonstige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Kunden wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Angaben zur Bilanz**

**Forderungen an Kreditinstitute**

Der Ausweis betrifft Bankguthaben. Die anderen Forderungen an Kreditinstitute haben eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

**Forderungen an Kunden**

In diesem Posten sind Forderungen aus Tätigkeitsvergütungen gegenüber verwalteten Fonds enthalten. Sämtliche Forderungen sind, wie auch im Vorjahr, innerhalb von drei Monaten fällig.

**Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens**

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

Die Sachanlagen umfassen ausschließlich von der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH im Rahmen ihrer Tätigkeit genutzte Betriebs- und Geschäftsausstattung.

**Anlagespiegel nach Handelsrecht zum 31.12.2022**

**WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH 91320 Ebermannstadt**

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2022		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2022
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro
A. Anlagevermögen									
I. Sachanlagen									
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.443,19		0,00		0,00		0,00		3.443,19
Summe Sachanlagen	3.443,19		0,00		0,00		0,00		3.443,19
Summe Anlagevermögen	3.443,19		0,00		0,00		0,00		3.443,19
	kumulierte Abschreibung 01.01.2022		Abschreibung Geschäftsjahr		Abgänge		Umbuchungen		kumulierte Abschreibung 31.12.2022
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro
A. Anlagevermögen									
I. Sachanlagen									

	kumulierte Abschreibung 01.01.2022	Abschreibung Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibung 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.438,19	0,00	0,00	0,00	3.438,19
Summe Sachanlagen	3.438,19	0,00	0,00	0,00	3.438,19
Summe Anlagevermögen	3.438,19	0,00	0,00	0,00	3.438,19
	Zuschreibung Geschäftsjahr	Buchwert Geschäftsjahr 31.12.2022	Buchwert Vorjahr 31.12.2021		
	Euro	Euro	Euro		
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	5,00	5,00		
Summe Sachanlagen	0,00	5,00	5,00		
Summe Anlagevermögen	0,00	5,00	5,00		

#### Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen i.H.v. insgesamt 100.978,79 Euro werden unter anderem Körperschaftsteuerrückforderungen i.H.v. 54.786,14 Euro sowie Forderungen aus Gewerbesteuerüberzahlungen des Vorjahres i.H.v. 46.045,00 Euro ausgewiesen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb von sechs Monaten fällig.

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden sind innerhalb von 3 Monaten fällig und sind sämtlich unbesichert.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	245.643,94	188.627,05
Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgaben	163.651,40	0,00
Lohn- und Kirchensteuer, Sozialabgaben	11.608,82	10.717,86
Umsatzsteuer	937,74	595,18
Übrige	0,00	350,99
	421.841,90	200.291,08

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind, wie auch im Vorjahr, innerhalb von 3 Monaten fällig und sind sämtlich unbesichert.

#### Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

#### Andere Rückstellungen

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Personalkosten (rückständiger Urlaub, Berufsgenossenschaftsbeiträge)	12.740,00	11.210,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	11.390,00	9.120,00
Prüfungskosten	21.075,00	26.180,00
Aufbewahrung	8.530,00	8.530,00
Sonstiges	3.150,00	2.090,00
	56.885,00	57.130,00

**Eigenkapital**

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
Bilanzgewinn 01.01.	2.571.497,67	3.328.525,68
Jahresüberschuss	759.165,73	1.242.971,99
Ausschüttung	-2.000.000,00	-2.000.000,00
Bilanzgewinn 31.12.	1.330.663,40	2.571.497,67
Eigenkapital	1.455.663,40	2.696.497,67

Der Bilanzgewinn enthält einen Gewinnvortrag nach Verwendung von 571.497,67 Euro (Vorjahr 1.328.525,68 Euro).

**Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen**

Die Angabe unter der Bilanz gibt die Nettoinventarwerte der verwalteten Investmentvermögen wieder. Dieses umfassen unter anderem die Immobilienvermögen, welche mit den Marktwerten bewertet sind.

**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB.

Aus den am Bilanzstichtag bestehenden Miet- und Leasingverträgen resultieren Gesamtverpflichtungen in Höhe von 63.903,48 Euro (i. V. 42.768,60 Euro) mit folgenden Restlaufzeiten:

	Gesamtverpflichtung	davon mit einer Restlaufzeit		
		von 1 Jahr	2 - 5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Miet- und Leasingverpflichtungen	63.903,48	35.052,96	28.850,52	0,00
Vorjahr	42.768,60	30.338,60	12.430,00	0,00

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Aufgliederung der Provisionserträge</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Vergütungen für Verwaltungsdienstleistungen:		
Fondsverwaltungsgebühren	1.876.780,79	1.648.049,12
Transaktionsgebühren	373.600,50	1.189.762,00
Konzeptionsgebühren	231.812,90	398.709,50
Liquidationsvergütungen	0,00	81.842,42
Übrige	400,00	0,00
	2.482.594,19	3.318.363,04
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Verrechnete Sachbezüge von Mitarbeitern	14.683,65	11.964,10
Erträge Auflösung von Rückstellungen	1300,00	0,00
Übrige Erträge	11.497,16	4.526,23
	27.480,81	16.490,33
<b>Aufgliederung der Provisionsaufwendungen</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Korrektur erfolgsabhängige Vergütungen für Vorjahre	0,00	60.528,28
Bestandsprovisionen	208.190,54	184.902,03
Beratung Konzeption	151.737,33	197.877,31
Eigenkapitalvermittlung	0,00	105.148,40
Sonstige Fremdleistungen	44,63	3.980,38
Korrektur Transaktionsvergütungen für Vorjahre	23.392,75	0,00
	383.365,25	552.436,40
Die Aufwendungen für die Korrektur der Transaktionsvergütungen resultieren aus der Korrektur dieser im Vorjahr zu hoch angesetzten Vergütungen (periodenfremde Aufwendungen).		
<b>Andere Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Fahrzeugkosten	23.292,91	19.109,60
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	27.519,96	76.045,07
Rechts- und Beratungskosten	56.990,59	211.287,18
Abschluss- und Prüfungskosten	50.130,03	50.678,51
Werbe- und Reisekosten	3.911,09	663,00
Raumkosten	32.600,40	21.845,47



<b>Andere Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Buchführungskosten	9.727,19	8.931,55
Wartungskosten für Hard- und Software	10.013,88	6.426,00
Übrige Aufwendungen	1.779,92	3.592,48
	215.965,97	398.578,86
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Übrige Aufwendungen	14.691,48	10.925,10
	14.691,48	10.925,10

**Sonstige Angaben****Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, haben sich bis zur Erstellung dieses Anhangs nicht ereignet.

**Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigt:

<b>Arbeitnehmergruppen</b>	<b>Zahl</b>
Arbeiter	0,00
Angestellte	9,00
leitende Angestellte	0,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	9,00
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	6,00
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	3,00

**Namen der Geschäftsführer**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Herr Dieter Lahner	ausgeübter Beruf:	KVG-Geschäftsführer, Portfoliomanagement, Vertrieb und Administration
Herr Johannes Lahner	ausgeübter Beruf:	KVG-Geschäftsführer, Portfoliomanagement
Herr Simon Piepereit	ausgeübter Beruf:	KVG-Geschäftsführer, Risikomanagement

Die Geschäftsführer sind in keinem Aufsichtsgremium von großen Kapitalgesellschaften tätig.

**Vergütungen der Geschäftsführer**

Als Vergütung für die geleisteten Tätigkeiten wurden insgesamt 364.575,38 Euro gezahlt.

**Namen der Mitglieder des Aufsichtsrats**



---

Herr Georg Götz	ausgeübter Beruf:	Immobilienbewerter Sparkasse
Herr Michael Hübner	ausgeübter Beruf:	Kundenberater Sparkasse
Herr Sven Hommel	ausgeübter Beruf:	Unternehmer

Vorsitzender des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Herr Georg Götz.

Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Herr Michael Hübner.

**Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats**

Als Vergütung für die geleisteten Tätigkeiten im Berichtsjahr wurden 0,00 Euro gewährt.

**Honorar des Abschlussprüfers**

Für Abschlussprüfungsleistungen fielen im Geschäftsjahr 2022 Aufwendungen in Höhe von 25.300,00 Euro an. Weitere Vergütungen an den Abschlussprüfer wurden nicht gewährt.

**Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern die folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresüberschuss beträgt 759.165,73 Euro.

Einschließlich des zu berücksichtigenden Gewinnvortrags in Höhe von 571.497,67 Euro ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.330.663,40 Euro, der zu verwenden ist.

Der Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

**Unterschrift der Geschäftsführung**

Ebermannstadt, den 31.05.2023

*Dieter Lahner*

*Johannes Lahner*

*Simon Piepereit*

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt:

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und 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 WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt, 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 Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 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 § 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 Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## **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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 § 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Nürnberg, den 31. Mai 2023

**Rödl & Partner GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer*

*gez. Luce, Wirtschaftsprüfer*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 26.07.2023 festgestellt.

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Sehr geehrte Herren Lahner, sehr geehrter Herr Pieperit,

der Aufsichtsrat ließ sich während des Geschäftsjahres 2022 erneut in Erfüllung seiner gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben insbesondere in zwei Sitzungen von der Geschäftsleitung über die allgemeine Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und die personelle Entwicklung berichten. Ereignisse und Maßnahmen von besonderer Bedeutung wurden vor allem im Rahmen der turnusmäßigen Sitzungen behandelt.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht aufgestellt und dem Abschlussprüfer zur Prüfung vorgelegt.

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 02.11.2022 war die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rödl & Partner GmbH, Nürnberg zum Abschlussprüfer gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt worden. Diese Gesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und im Rahmen der Aufsichtsratsitzung mit der Geschäftsführung besprochen. Die Geschäftsführung hat dabei bereitwillig alle Rückfragen des Aufsichtsrates beantwortet. Es ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung einstimmig den vorgelegten Jahresabschluss festzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

*Georg Götz, Vorsitzender des Aufsichtsrates der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH*