



## **WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

**Ebermannstadt**

### **Jahresbericht nach KAGB zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022**

#### **Inhaltsverzeichnis**

- A) LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022
- B) BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022
- C) GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2021 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2022
- D) ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2022
- E) VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS
- F) ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

#### **A) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022**

##### **1. Grundlagen des Unternehmens**

###### **1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen**

Die WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (auch Fondsgesellschaft genannt) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft wurde am 23.07.2020 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 14.09.2020 unter HRA 12703 in das Handelsregister beim Amtsgericht Bamberg eingetragen. Die Laufzeit der Gesellschaft ist bis zum 31.12.2030 befristet. Diese kann durch Beschluss der Gesellschafter mit qualifizierter Mehrheit um bis zu vier Jahre verkürzt oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Erlanger Consulting GmbH, Erlangen. Die Fondsgesellschaft hat kein eigenes Personal.



Mit der Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion wurde gemäß Vertrag vom 07./09.09.2020 die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Erlangen beauftragt und bestellt.

## 1.2. Allgemeine Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Die Fondsgesellschaft hat mit Vertrag vom 14.08.2020 die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft WIDE Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Die Übertragung beinhaltet die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten. Die KVG hat am 20.11.2017 die Erlaubnis gem. §§ 20, 22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten, zuvor verfügte die KVG über eine Registrierung nach § 44 KAGB. Die Erlaubnis erstreckt sich auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen inländischen Spezial-AIF mit Anlageziel Immobilien. Eine Investition in Immobilien ist dabei auch mittelbar über Objektgesellschaften möglich.

Der Vertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung ist im Falle des Vorliegens eines wichtigen Grundes unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich. Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,95 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Abweichend davon erhält die KVG vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2022 eine Vergütung in Höhe von mindestens 250.000 Euro p.a. (p.r.t.). Für das Berichtsjahr erhielt die KVG eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 558.498,56 Euro. Ab Liquidationseröffnung beträgt die jährliche Vergütung bis zu 3,00 % der Bemessungsgrundlage. Die KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 50 % („Höchstbetrag“) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer mit dem vierten auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 6,5 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Die KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 10,43 % des Kaufpreises erhalten. In dieser Vergütung enthalten sind an Dritte zu zahlende, marktgerechte Ankaufsmaklerprovisionen und Vergütungen für die Vermittlung von Finanzierungen. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 6,55 % des Verkaufspreises. Hierin enthalten sind an Dritte zu zahlende, marktgerechte Verkaufsmaklerprovisionen. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. Die KVG erhielt im Berichtsjahr eine Transaktionsgebühr von den Objektgesellschaften in Höhe von 2,38 % bzw. 296.310 Euro.

Der Gesellschaft werden während der Beitrittsphase einmalig Initialkosten in Höhe von 8,37 % (bezogen auf die Kommanditeinlagen) belastet. Die KVG erhielt im Berichtsjahr einmalige Gebühren in Abhängigkeit vom eingeworbenen Kommanditkapital für die Konzeption und die Organisation der Kapitaleinwerbung von jeweils 1,19 % bzw. jeweils 231.812,90 Euro.

Die KVG hat im Einklang mit § 36 KAGB die folgenden bis auf weiteres ungekündigten Auslagerungen vorgenommen: Die IT wurde an die WIDE Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH, Ebermannstadt ausgelagert. Die Aufgabe der Internen Revision wurde an die Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Erlangen ausgelagert. Die Rechnungslegung für die Fondsgesellschaft (Buchhaltung, Erstellung Jahresabschluss) sowie die Erstellung der notwendigen Steuererklärungen wurde an die Kanzlei Schorr Stock Kasanmascheff PartG mbB, Erlangen ausgelagert. Am 30.09.2021 wurde der BaFin gegenüber mitgeteilt, dass zudem die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten an Herrn Rechtsanwalt Foldenauer von der Erlanger Consulting GmbH, Erlangen ausgelagert wurde.

## 2. Tätigkeitsbericht

### 2.1. Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagepolitik und die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft bestehen darin, Immobilien (Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) mittelbar über Objektgesellschaften in der Bundesrepublik Deutschland zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung bzw. eines laufenden Immobilienhandels zu veräußern.

Anlageziel ist es, Mieterträge und Erträge aus der späteren Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. der Anteile an den Objektgesellschaften zu erzielen.

Der AIF ist zu 100 % an der Objektgesellschaft Neunte WIDE WuG Vermietungs GmbH & Co. KG und an der im Berichtsjahr neu gegründeten Neunte WIDE Immobilien GmbH beteiligt. Die Investitionen in Immobilien werden über die Objektgesellschaften getätigt.

### 2.2. Risikobericht

Das Risikomanagementsystem dient dem Zweck, potentielle Risiken unter Verwendung von hinreichend fortgeschrittenen Risikomanagementtechniken fortlaufend zu identifizieren und somit einen aktuellen Überblick über das Gesamtrisikoprofil des AIF zu verschaffen, die identifizierten Risiken zu erfassen, zu messen und zu steuern und damit den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Der Krieg in der Ukraine und die CoronaPandemie haben die wirtschaftlichen Unsicherheiten in Deutschland erhöht und folglich auch Auswirkungen auf den AIF aufgrund von geänderten Immobilien und Finanzmarktbedingungen.

Das Gesellschaftsvermögen ist im Wesentlichen Adressausfallrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationellen Risiken ausgesetzt.

#### 2.2.1. Adressenausfallrisiken

Unter Adressausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung eines Geschäftspartners sowie ein Klumpenrisiko zu verstehen. Unter Geschäftspartnern werden Emittenten und Kontrahenten verstanden, das Mietausfall resp. Mietrückstandsrisiko wird ebenfalls unter den Adressausfallrisiken erfasst. Unter dem Klumpenrisiko wird der lokale Schwerpunkt von Mietrückständen innerhalb eines Standortes verstanden. Wesentliche Ausfallrisiken waren im Berichtsjahr aufgrund von Mietrückständen erkennbar.



**2.2.2. Liquiditätsrisiken**

Unter Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, dass der Fonds seine kurzfristigen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Die Zahlungsfähigkeit des Fonds gefährdende Liquiditätsrisiken können insbesondere durch Einnahmeausfälle und ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen aus den Immobilien des AIF bzw. seiner Beteiligungsgesellschaft entstehen. Das kurzfristige Liquiditätsrisiko wird als sehr gering eingeschätzt. Zur Sicherung der Liquidität des Fonds wurde eine für 2023 angedachte Erhöhung der Ausschüttungen an die Anleger jedoch vorerst nicht umgesetzt.

**2.2.3. Marktpreisrisiken**

Marktpreisrisiken sind Risiken, die sich direkt oder indirekt aus Schwankungen in der Höhe bzw. in der Volatilität der Marktpreise für die Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und der Mieteinnahmen ergeben. Das Marktpreisrisiko schließt ferner das Zinsänderungsrisiko sowie das Kostenrisiko von zu überwachenden Kostenpositionen ein. Da die Zinsfestschreibungen für die bereits bestehenden Darlehen in den Jahren 2028 und 2030 enden, besteht hier derzeit kein Zinsänderungsrisiko. Für die künftig abzuschließenden Darlehen wurden die kalkulierten Zinsen in der Liquiditätsplanung aufgrund der am Markt steigenden Darlehenszinsen bereits höher als ursprünglich kalkuliert angesetzt. Dennoch besteht das Risiko, dass die Zinsen weiter ansteigen.

Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines erhöhten Kaufpreises oder eines beim Verkauf zu geringen Verkaufspreises, wird durch die sorgfältige Vorauswahl des Portfoliomanagements sowie der externen Bewertung der Immobilien reduziert. Des Weiteren sind unter Marktpreisrisiken auch Leerstände zu verstehen, die durch geeignete Maßnahmen durch das Portfoliomanagement sukzessive abzubauen sind.

Während der (Re-)Investitionsphase besteht das Risiko, dass nicht genügend geeignete Objekte zur Verfügung stehen, die den Anlagerichtlinien entsprechen und Investitionen daher nicht, nur verspätet oder zu schlechteren Konditionen möglich sind als angenommen und hierdurch dem Fonds Erträge fehlen, die für Entnahmen an die Anleger benötigt werden. Das Portfoliomanagement begegnet diesem Risiko mit einer aktiven Recherche nach Ankaufsmöglichkeiten.

**2.2.4. Operationelle Risiken**

Das operationelle Risiko umfasst die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren bzw. Prozessen, Menschen und Systemen oder in der Folge von externen Ereignissen entstehen können. Das Risikomanagement des Investmentvermögens ist methodisch und prozessual in das in der KVG implementierte Risikomanagementsystem zum Management und Controlling operationeller Risiken wie beispielsweise dem Auslagerungsrisiko eingebunden. Im Rahmen des KVG-Risikomanagements werden regelmäßig die operationellen Risiken der für das Investmentvermögen relevanten Prozesse identifiziert, bewertet und überwacht. Instrumente hierfür sind u. a. regelmäßige Abfragen bei den Risk ownern sowie eine in der KVG zentral geführte Schadenfalldatenbank. Dem Risikomanagement sind keine wesentlichen Schäden aus operationellen Risiken bekannt geworden.

**2.2.5. Gesamtbewertung der Risikosituation**

Die KVG hat ein Risikomanagementsystem implementiert, dass die Geschäftsleitung in die Lage versetzt, Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag nicht erkennbar.

**2.3. Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur**

**2.3.1. Portfoliobestand**

Die Tochtergesellschaft Neunte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG wurde am 14.04.2021 gegründet. Im Berichtsjahr wurde außerdem mit der Neunte WIDe Immobilien GmbH am 31.01.2022 eine zweite Tochtergesellschaft gegründet, die im Folgenden Objekthandel betreiben soll. Gegenstand der Gesellschaften ist ausschließlich der Erwerb von Immobilien sowie der zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder von Beteiligungen an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände erwerben dürfen.

Der AIF ist an den beiden oben genannten Immobiliengesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 321 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 21.246 m² halten.

Der Investitionsschwerpunkt liegt mit 100 % im Bundesland Sachsen (gemessen an den Verkehrswerten zum 31.12.2022).

**2.3.2. Veränderungen im Portfolio**

Im Berichtsjahr hat der Nutz- und Lastenwechsel von drei im Jahr 2021 erworbenen Immobilien bestehend aus 23 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten stattgefunden. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 112 Einheiten (109 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten) erworben. Davon gingen vier Immobilien bestehend aus 90 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten mit Nutz- und Lastenwechsel im Jahr 2022 in den Bestand über. Für zwei weitere erworbene Immobilien hat der Nutz- und Lastenwechsel nicht mehr im Berichtsjahr stattgefunden.

Das Immobilienportfolio hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

Immobilien-gesellschaft	Anzahl Wohnungen zum 31.12.2022	Anzahl Gewerbeeinheiten zum 31.12.2022	Anzahl Einheiten zum 31.12.2022	Anzahl Einheiten zum 31.12.2021
Bestand	277	13	290	211
Handel	44	0	44	0
Summe	321	13	334	211

### 2.3.3. Instandhaltung / Modernisierung

Die im Berichtsjahr aufgewendeten Kosten für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

	2022 in TEUR	Entspricht EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2021 in TEUR	Entspricht EUR/m <sup>2</sup> p.a.
Laufende Instandhaltung	69	3,25	n.a.	n.a.
Modernisierung	299	14,07	n.a.	n.a.
Summe	368	17,32	n.a.	n.a.

Im Vorjahr sind keine Kosten für laufende Instandhaltung und Modernisierungen angefallen, da die ersten Immobilien erst zum 31.12.2021 übernommen wurden.

### 2.4. Weitere Anlegerinformationen

Sonstige Angaben		2022	2021	2020
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	35.416.883,03	21.938.001,35	-97.611,13
Wert des Anteils				
(ohne ausstehende Einlage)	EUR	794,71	874,51	-229,67
Umlaufende Anteile	Stück	44.566	25.086	425

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 35.416.883,03 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten.

Die Erhöhung des Wertes des Gesellschaftsvermögens gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus Mittelzuflüssen von Gesellschaftereinlagen (18.592 TEUR), die von dem negativen realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (-3.339 TEUR), dem negativen nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (-989 TEUR) und Auszahlungen an die Fondsanleger (-784 TEUR) gemindert wurden.

Bei der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 35.416.883,03 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2022 befanden sich 44.566 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 794,71 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000 EUR. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## 3. Wirtschaftsbericht

### 3.1. 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. 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 bremsen 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.

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

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.

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

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 bremst 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.

Bis 2023 steigen die Mieten in den deutschen Metropolen wohl nur moderat. Die DZ Hyp<sup>3</sup> 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 bremst 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.

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

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

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.

### 3.2. Geschäftsverlauf

Die WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG befindet sich seit dem 01.12.2020 in der Platzierungsphase. Der Platzierungsstand beträgt zum 31.12.2022 44,566 Mio. EUR. Im Jahr 2022 wurden verschiedene Immobilieninvestitionen an den Standorten Chemnitz und Leipzig getätigt, wovon 3 Objekte im Berichtszeitraum in den Besitz der Neunte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG und eine Wohnanlage in den Besitz der Neunte WIDe Immobilien GmbH übergegangen ist. Daneben erfolgte der Besitzübergang für drei bereits in 2021 erworbene Objekte in Leipzig und Dresden der Neunte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG. Für zwei weitere im Geschäftsjahr erworbene Objekte in Leipzig und Dresden erfolgte in 2022 noch kein Besitzübergang.

Die WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2022 die Platzierungsphase beendet, die Investitionsphase (mittelbar über ihre Objektgesellschaften) ist hingegen noch nicht vollständig abgeschlossen.

### 3.3. Ertragslage

Ertragslage	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Erträge			
Aufwendungen	3.348	3.671	323
Ordentlicher Nettoertrag	3.339	3.671	332
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.339	3.671	332
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	989	45	944
Ergebnis des Geschäftsjahres	4.328	3.715	523

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Gesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2022 ein Jahresergebnis in Höhe von -4.328 TEUR aus. Davon entfallen 3.339 TEUR auf Verluste aus dem realisierten Ergebnis.

Die Gesellschaft erwirtschaftete Zinserträge in Höhe von 9 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2022 beinhalten im Wesentlichen die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Kapitaleinwerbungs-, Konzeptions- und Marketingkosten) in Höhe von 2.604 WIDe Fonds 9 | Jahresbericht 2022 Seite 12 von 37 TEUR (Vorjahr 3.297 TEUR). Diese als Aufwand erfassten Initialkosten werden aus dem einzuwerbenden Kapital bedient. Daneben enthalten sind Aufwendungen für die laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 663 TEUR (Vorjahr 306 TEUR), Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 42 TEUR (Vorjahr 44 TEUR) sowie weitere Kosten in Höhe von 39 TEUR (Vorjahr 25 TEUR).

Die Höhe der Aufwendungen entspricht im Wesentlichen der Planungsrechnung.

### 3.4. Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Kapitalstruktur (in TEUR)	2022 TEUR	%	2021 TEUR	%	Veränderung TEUR
Passiva					
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.011	2,8	856	3,8	155
Eigenkapital (Kapitalanteile und Rücklagen)	36.451	100,1	21.983	96,4	14.468
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	./ 1.034	./ 2,8	./ 45	./ 0,2	./ 989
<b>Summe Passiva</b>	<b>36.428</b>	<b>100,0</b>	<b>22.794</b>	<b>100,0</b>	<b>13.634</b>



<b>Kapitalstruktur (in TEUR)</b>	<b>2022</b>		<b>2021</b>		<b>Veränderung</b>
<b>Passiva</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Passivseite der Bilanz besteht neben dem Eigenkapital aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 149 TEUR (Vorjahr 669 TEUR), sonstigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen gegenüber der Neunte WIDE WuG Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von 311 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) und Rückstellungen in Höhe von 551 TEUR (Vorjahr 188 TEUR).

Die Gesellschaft ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen wurden keine aufgenommen. Unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten beträgt, bezogen auf die Bilanzsumme von 36.428 TEUR, die Eigenkapitalquote 97,3% (Vorjahr 96,2%).

### Liquidität

Die Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus eigenen finanziellen Mitteln nachzukommen. Zum Abschlussstichtag belaufen sich die verfügbaren finanziellen Mittel aus Bankguthaben auf 964 TEUR (Vorjahr 1.201 TEUR).

Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2022 verfügbaren liquiden Mittel ist die Gesellschaft zum Bilanzstichtag in der Lage, ihre bestehenden finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

### 3.5. Vermögenslage

<b>Vermögenslage</b>	<b>2022</b>		<b>2021</b>		<b>Veränderung</b>
<b>Aktiva</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>
Langfristige Vermögenswerte	32.341	88,8	19.955	87,5	12.386
Kurzfristige Vermögenswerte	4.087	11,2	2.839	12,5	1.248
<b>Summe Aktiva</b>	<b>36.428</b>	<b>100,0</b>	<b>22.794</b>	<b>100,0</b>	<b>13.634</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Neben den Barmittel und Barmitteläquivalenten in Höhe von 964 TEUR (Vorjahr 1.201 TEUR) besteht das Vermögen im Wesentlichen aus den Beteiligungen an den Objektgesellschaften in Höhe von 32.341 TEUR (Vorjahr 19.955 TEUR). Kurzfristige Forderungen bestehen in Form eines Darlehens an die Neunte WIDE Immobilien GmbH in Höhe von 2.009 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie aus eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen gegenüber Kommanditisten in Höhe von 1.114 TEUR (Vorjahr 1.638 TEUR). Der Verkehrswert der Beteiligungen ergibt sich durch Einlagen in Höhe von 33.375 TEUR und dem Ergebnis aus der Neubewertung von -1.034 TEUR. Im Berichtsjahr wurden 13.375 TEUR in Form von Einlagen in die Objektgesellschaften investiert.

### 3.6. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird anhand der Ermöglichung von Auszahlungen an die Anleger sowie der Entwicklung des Nettoinventarwertes des AIF gemessen, der den Substanzwert des AIF angibt und damit ein entscheidender Leistungsindikator ist.

Über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt derzeit keine Steuerung der Gesellschaft.

### 3.7. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz und Ertragslage

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Gesellschaft verfügt derzeit über ausreichende liquide Mittel, um ihren bestehenden Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können.

Ebermannstadt, den 20.06.2023

**WIDE Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH**

*Dieter Lahner*

*Simon Piepereit*

## B) Bilanz zum 31. Dezember 2022

<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Aktiva</b>		
1. Beteiligungen	32.341.330,72	19.955.367,33
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	963.820,98	1.201.291,72
3. Forderungen		
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.113.750,00	1.637.700,00
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.008.888,89	0,00
	36.427.790,59	22.794.359,05
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	550.645,48	187.701,15
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	149.462,18	668.656,55
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
Andere	310.799,90	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalanteile der Kommanditisten	34.222.752,31	20.728.834,02
b) Rücklagen	2.227.800,00	1.253.800,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-1.033.669,28	-44.632,67
	35.416.883,03	21.938.001,35
	36.427.790,59	22.794.359,05

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



	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
<b>1. Erträge</b>		
Zinsen und ähnliche Erträge	8.888,89	0,00
Summe der Erträge	8.888,89	0,00
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Verwaltungsvergütung	-569.534,00	-255.355,00
b) Verwahrstellenvergütung	-51.619,40	-35.750,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-42.398,37	-43.600,94
d) Sonstige Aufwendungen	-2.684.527,82	-3.335.985,70
Summe der Aufwendungen	-3.348.079,59	-3.670.691,64
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	-3.339.190,70	-3.670.691,64
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	-3.339.190,70	-3.670.691,64
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
Aufwendungen aus der Neubewertung	-989.036,61	-44.632,67
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-989.036,61	-44.632,67
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	-4.328.227,31	-3.715.324,31

## D) Anhang zum 31. Dezember 2022

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB i. V. m. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nach §§ 274a und 288 HGB wird Gebrauch gemacht.

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Ebermannstadt
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Bamberg
Register-Nr.:	12703



## Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Beteiligungen werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf Grundlage der von den Objektgesellschaften zur Verfügung gestellten Vermögensaufstellungen. Grundlage für den Verkehrswert der Objektgesellschaft ist deren Nettoinventarwert. Die Ermittlung erfolgt durch den funktional vom Portfoliomanagement unabhängigen internen Bewerter der KVG. Die Objektgesellschaft erwirbt Wohn und Geschäftsimmobilien. Auf Ebene der Objektgesellschaft erfolgt die Bewertung der Immobilien zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis. Die Folgebewertung der Immobilien erfolgt zum Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes, welcher von einem externen Immobilienbewerter festgestellt wird. Soweit der Erwerb einer Immobilie weniger als zwölf Monate zurückliegt, wird der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt, es sei denn, dieser ist aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht. Anschaffungsnebenkosten der Immobilien werden bei Erwerb gesondert erfasst und über die voraussichtliche Zugehörigkeit der Immobilie zum Investmentvermögen, maximal jedoch über zehn Jahre abgeschrieben. Soweit Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede WIDe Fonds 9 | Jahresbericht 2022 Seite 17 von 37 zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

Barmittel und Barmitteläquivalente wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Die Forderungen sind zu Verkehrswerten angesetzt. Am Bilanzstichtag entsprechen diese dem Nennwert.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übernommen werden.

Im Berichtsjahr hat ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr nicht stattgefunden.

### Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	Geschäftsjahr 31.12.2022 in Euro	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>		
<b>I. Immobilien</b>		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,00
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		
1. Mehrheitsbeteiligungen	32.341.330,72	91,32
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>		
1. Bankguthaben	963.820,98	2,72
2. Wertpapiere	0,00	0,00
3. Investmentanteile	0,00	0,00
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	2.008.888,89	5,67



	<b>Geschäftsjahr 31.12.2022 in Euro</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
3. Forderungen gegenüber Kommanditisten	1.113.750,00	3,14
4. Zinsansprüche	0,00	0,00
5. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>36.427.790,59</b>	<b>102,85</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	149.462,18	0,42
5. Sonstige Verbindlichkeiten	310.799,90	0,88
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>550.645,48</b>	<b>1,55</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.010.907,56</b>	<b>2,85</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<b>35.416.883,03</b>	<b>100,00</b>

**Erläuterungen zur Vermögensaufstellung****Immobilien**

Die Gesellschaft investiert nicht direkt in Wohn- und Geschäftshäuser. Sie beteiligt sich an Objektgesellschaften (Immobilien-Gesellschaften).

**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Die Gesellschaft hält seit dem 14.04.2021 eine 100 %ige Beteiligung an der Neunte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG sowie seit dem 31.01.2022 eine 100 %ige Beteiligung an der Neunte WIDe Immobilien GmbH in Ebermannstadt. Der Wert der Beteiligungen beträgt zum 31. Dezember 2022 ins gesamt 32.341.330,72 Euro.

Bezeichnung der Gesellschaft:	Neunte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt
Gesellschafter:	WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %iger Kommanditist) WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH (Komplementär)
Einlage (Hafteinlage):	10.000,00 Euro
Einlage (Kommanditeinlage):	1.000.000,00 Euro
Einlage (Rücklage):	31.000.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2022:	31.301.436,98 Euro
Ergebnis des Geschäftsjahres:	-629.427,97 Euro
Wert der Beteiligung:	31.006.519,33 Euro
Bezeichnung der Gesellschaft:	Neunte WIDe Immobilien GmbH
Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt



Gesellschafter:	WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %ige Gesellschafterin)
Einlage (Stammkapital):	25.000,00 Euro
Einlage (Kapitalrücklage):	1.350.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2022:	1.359.784,61 Euro
Ergebnis des Geschäftsjahres:	-15.215,39 Euro
Wert der Beteiligung:	1.334.811,39 Euro

### Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 963.820,98 Euro.

### Forderungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und bestehen aus einem Darlehen gegenüber der Neunte WIDe Immobilien GmbH.

### Forderungen gegen Kommanditisten

Die Forderungen gegen Kommanditisten betreffen die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 550.645,48 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Steuerrückstellungen	3.500,00
Eigenkapitalbeschaffungskosten	238.915,00
Kapitaleinwerbung	34.594,16
Marketingkosten	43.397,19
Konzeptionskosten	34.594,16
Komplementärsvergütung	10.323,88
Treuhandvergütung	12.131,00
Verwaltungsvergütung	131.419,09
Verwahrstellenvergütung	12.131,00
Prüfungskosten	9.140,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	20.500,00
Gesamt	550.645,48

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

### Verbindlichkeiten

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 310.799,90 Euro (Vj. 0,00 Euro) handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber der Neunte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von 309.192,50 Euro (Vj. 0,00 Euro) und Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgaben in Höhe von 1.607,40 Euro (Vj. 0,00 Euro). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf 149.462,18 Euro (Vj. 668.656,55 Euro). Bei den Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgaben handelt es sich um die Gewerbesteuer 2021. Die Verbindlichkeiten sind unverzinst. Die Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

**Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen**

Im Berichtszeitraum 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen.

**Verwendungsrechnung sowie Entwicklungsrechnung über das Vermögen gemäß § 24 KARBV**

<b>Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV:</b>	<b>Euro</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.339.190,70
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	3.339.190,70
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00
<b>Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:</b>	<b>Euro</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	21.938.001,35
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-784.491,01
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	18.591.600,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-3.339.190,70
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-989.036,61
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	35.416.883,03

**Darstellung der Kapitalanteile der einzelnen Kommanditisten und des Komplementärs nach § 5 Gesellschaftsvertrag**

	<b>Komplementär</b>	<b>Kommanditisten</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
1. Kapitalkonto I	0,00	44.566.000,00	44.566.000,00
ausstehende Einlage*	0,00	-2.223.200,00	-2.223.200,00
2. Kapitalkonto II	0,00	2.227.800,00	2.227.800,00
3. Verrechnungskonto	0,00	1.048.634,12	1.048.634,12
4. Verlustvortragskonto	0,00	-9.168.681,81	-9.168.681,81
5. Kapitalanteile und Rücklagen	0,00	36.450.552,31	36.450.552,31
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	-1.033.669,28	-1.033.669,28
7. Eigenkapital	0,00	35.416.883,03	35.416.883,03
<b>Angaben zum Nettoinventarwert</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	35.416.883,03	21.938.001,35
			-97.611,13



<b>Angaben zum Nettoinventarwert</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	Euro	794,71	874,51	-229,67

Im Jahr 2020 wurden 425 Anteile, in 2021 wurden 24.661 Anteile und in 2022 wurden 19.480 Anteile zu 1.000,00 Euro ausgegeben und 42.342.800,00 Euro eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 35.416.883,03 Euro umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 35.416.883,03 Euro dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 794,71 Euro je Anteil. Unter Berücksichtigung der noch nicht eingeforderten ausstehenden Einlage in Höhe von 2.223.200,00 Euro erhöht sich der Wert auf 836,43 Euro je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 2,6 Prozent. Die Summe der Initialkosten beträgt 2.603.990,80 Euro (9,1 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes).

**Geschäfte nach § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 KAGB**

Der AIF darf nach § 4 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Pensions- und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben.

**Angaben zur Vergütung nach § 101 Abs. 2 Nr.1 HS. 2 KAGB**

Im Berichtsjahr ist eine zusätzliche Verwaltungsvergütung (Transaktionsvergütung) für den Erwerb von Vermögensgegenständen in Höhe von 1,03 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts angefallen.

**Angaben zu Pauschalvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB**

Im Berichtsjahr ist keine Pauschalvergütung angefallen.

**Angaben zu Rückvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB**

Der KVG flossen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleistete Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

**Angaben zu Ausgabebaufschlägen und Rücknahmeabschlägen nach § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB**

Beim Erwerb von Kommanditeilen an der Gesellschaft war ein Ausgabebaufschlag in Höhe von 5% der gezeichneten Einlagen zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund nach § 16 Abs. 2a des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

**Angabe Transaktionskosten nach § 16 Abs. 1 Nr. 3f KARBV**

Die Summe der Anschaffungsnebenkosten betragen 1.693.809,66 Euro.

**Angaben zur Mitarbeitervergütung nach § 101 Abs. 3 Nr. 1, 2 KAGB (§ 135 Abs. 6 KAGB n. F.)**

Die KVG hat entsprechend § 37 KAGB für ihre Mitarbeiter und Geschäftsleiter ein Vergütungssystem in einer Vergütungsrichtlinie festgelegt, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist. Sie stellt sicher, dass das Vergütungssystem mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von ihr verwalteten AIF im Einklang steht und dadurch nicht ermutigt, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind. Die KVG unterscheidet hinsichtlich der Mitarbeitergruppen die Geschäftsleiter, Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie Mitarbeiter, deren Gesamtvergütung mit der eines Geschäftsleiters oder Risikoträgers vergleichbar ist.

a) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	705.533,51 Euro
davon feste Vergütungen	705.533,51 Euro
davon variable Vergütungen	0,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	16
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

b) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risikoträger gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB



Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	509.773,40 Euro
davon an Führungskräfte	364.575,38 Euro
davon an übrige Mitarbeiter	145.198,02 Euro

## Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Abs. 3 Nr. 3 (§ 135 KAGB n. F.)

Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details
Gesellschaftsvertrag	keine	
Anlagebedingungen	keine	
Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
Verwahrstelle	keine	
Abschlussprüfer	keine	
Auslagerungen	keine	
Bewertungsverfahren	keine	
Risikoprofil	keine	
Kosten	keine	
Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
Bisherige Wertentwicklung	Nettoinventarwerte liegen vor	Die Wertentwicklung kann den bisherigen Nettoinventarwerten entnommen werden. Diese werden im Anhang des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft ausgewiesen.

## Angaben nach § 300 KAGB

### a) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer liquidierbar sind und für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0%.

Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des AIF um über Objektgesellschaften gehaltene Immobilien, für die kein organisierter Markt besteht. Die Vorbereitung eines Verkaufs einer Objektgesellschaft oder der Immobilien selbst kann jedoch eine längere Zeit in Anspruch nehmen, bis die formalen Voraussetzungen geschaffen sind.

### b) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

### c) Aktuelles Risikoprofil und eingesetzte Risikomanagementsysteme

#### Eingesetztes Risikomanagement

Von der Geschäfts- und Risikostrategie ausgehend hat die KVG ein Risikomanagementsystem gemäß § 29 KAGB eingerichtet. Das Risikomanagementsystem bildet die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung, Steuerung und Kommunikation der Risiken. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig, insbesondere durch die Interne Revision, überprüft. Sofern erforderlich erfolgen entsprechende Anpassungen.

Das Risikomanagementsystem beinhaltet eine laufende Identifizierung der wesentlichen Risiken anhand geeigneter Bewertungskriterien. Als wesentlich sind in diesem Zusammenhang diejenigen Risiken klassifiziert, die aufgrund der Art, des Umfangs, der Komplexität und des Risikogehalts der Geschäftsaktivitäten der verwalteten Investmentvermögen geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF nachhaltig zu beeinflussen.

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung wird sich ein Überblick über das aktuelle Gesamtrisikoprofil des jeweiligen AIF verschafft und sichergestellt, dass alle wesentlichen Risiken angemessen und vollständig in die bestehenden Risikosteuerungs- und -controllingprozesse integriert sind und somit eine laufende Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation erfolgt.

Auf Basis der Ergebnisse erfolgen eine regelmäßige Analyse der Risikosituation und eine entsprechende Berichterstattung.

#### Aktuelles Risikoprofil

Adressausfallrisiken bestanden zum Ende des Berichtsjahrs hauptsächlich aus Mietrückständen. Diese führten zu einer Überschreitung der ermittelten Limits.

Kurzfristige Liquiditätsrisiken sind zum Ende des Berichtsjahrs auf Ebene des AIF als sehr gering einzuschätzen. Es bestehen ausreichend Barmittel, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten bedienen zu können. Eine für 2023 angedachte Erhöhung der Entnahmen erfolgt vorerst nicht, um eventuell auftretende wirtschaftliche Folgen der zuletzt stark gestiegenen Energiekosten aufgrund der Ukraine-Krise abfedern zu können und entsprechende finanzielle Ressourcen vorzuhalten.

Ein Rückabwicklungs- bzw. weitergehendes Platzierungsrisiko besteht zum Ende des Berichtsjahrs nicht. Der Fonds hat die Kapitaleinwerbungsphase zum 31.12.2022 abgeschlossen. Der Platzierungsstand hat den ursprünglich konzipierten Zeichnungsstand um 24,566 Mio. Euro übertroffen.

Im Berichtsjahr erfolgte eine Überschreitung der vom Risikomanagement ermittelten Limits zu den Marktpreisrisiken. Die überwachten Kostenpositionen sind deutlich höher ausgefallen als ursprünglich kalkuliert. Des Weiteren bestehen Marktpreisrisiken in Bezug auf Leerstandsflächen. Das Portfoliomanagement hat bereits Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um den vorhandenen Leerstand abzubauen. Zudem besteht aufgrund der aktuellen Zinssituation ein Zinsveränderungsrisiko. Für die künftig abzuschließenden Darlehen wurden die kalkulierten Zinsen in der Liquiditätsplanung aufgrund der am Markt steigenden Darlehenszinsen höher als ursprünglich kalkuliert angesetzt. Dennoch besteht das Risiko, dass die Zinsen weiter ansteigen.

Operationelle Risiken sind zum Ende des Berichtsjahrs nicht bekannt.

#### d) Angaben zum Leverage

Änderungen des maximalen Umfangs, in dem für den AIF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 1,001 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,029.

#### Sonstige Angaben

##### Verzeichnis der Käufe im Berichtsjahr

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Erwerbsdatum	Nutzen-/ Lastenübergang	Baujahr
1	04249 Leipzig, Seumestr. 1	Wohnhaus	30.03.22	01.06.22	1900
2	04179 Leipzig, Groitzscher Str. 12,14	Wohn- und Geschäftshaus	29.04.22	11.08.22	1925
3	104159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 314	Wohn- und Geschäftshaus	14.06.22	16.09.22	1911
4	109126 Chemnitz, Cranachstr. 3-9	Wohnanlage	29.09.22	28.12.22	1958/1959
5	104159 Leipzig, Faradaystr. 22 (nachrichtlich)	Wohnhaus	07.12.22	-	1902
6	101157 Dresden, Zöllmener Str. 30 (nachrichtlich)	Wohnhaus	9.12.22	-	1900

##### Verzeichnis der Käufe von über Objekt-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Lindern mit EUR-Währung gem. § 25 KARBV

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Erwerbsdatum	Nutzen-/ Lastenübergang	Baujahr
1	109126 Chemnitz, Cranachstr. 1,2, 2a, Carl-von-Ossietzky-Str. 2, 11 -15, Lutherstr. 15 - 29, Zschopauer Str. 123 - 133	Wohnanlage	31.05.21	31.12.21	1958
2	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str 132	Wohn- und Geschäftshaus	17.12.21	01.03.22	1911
3	[Dresden, Dieselstr. 51	Wohn- und Geschäftshaus	17.12.21	01.03.22	1900





Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Erwerbsdatum	Nutzen-/ Lastenübergang	Baujahr
4	4159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 174	Wohn- und Geschäftshaus	23.12.21 / 11.01.22	01.03.22	1910
5	04249 Leipzig, Seumestr. 1	Wohnhaus	30.03.22	01.06.22	1900
6	04179 Leipzig, Groitzscher Str. 12,14	Wohn- und Geschäftshaus	29.04.22	11.08.22	1925
7	4159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 314	Wohn- und Geschäftshaus	14.06.22	16.09.22	1911
8	09126 Chemnitz, Cranachstr. 3-9	Wohnanlage	29.09.22	28.12.22	1858/19590
9	04159-Leipzig, Faradaystr. 22 (nachrichtlich)	Wohnhaus	07.12.22	-	1902
10	01 157.Dresden, Zöllmener Str. 30 (nachrichtlich)	Wohnhaus	19.11.22	-	1900

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup>		
			gesamt	davon gewerbe	davon Wohnen
1	09126 Chemnitz, Cranachstr. 1, 2, 2a, Carl-von-Ossietzky-Str. 2, 11 - 15, Lutherstr. 15 - 29, Zschopauer Str. 123 - 133	18.048	12.628	236	12.392
2	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 132	340	838	167	671
3	Dresden, Dieselstr. 51	864	555	135	420
4	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 174	440	1.046	509	537
5	04249 Leipzig, Seumestr. 1	700	745	0	475
6	04179 Leipzig, Groitzscher Str. 12, 14	860	1.873	53	1.820
7	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 314	790	1.214	89	1.125
8	09126 Chemnitz, Cranachstr. 3-9	2.096	2.347	0	2.347
9	04159 Leipzig Faradaystr. 22 (nachrichtlich)	520	484	0	484
10	01157 Dresden, Zöllmener Str. 30 (nachrichtlich)	1.160	655	0	655

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Fremdfinanzierungsquote in % per 31.12.2022	Verkehrswert in EUR per 31.12.2022	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2022
1	09126 Chemnitz, Cranachstr. 1, 2, 2a, Carl-von-Ossietzky-Str. 2, 11 - 15,	66,96%	14.900.000€	79,30%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Fremdfinanzierungsquote in % per 31.12.2022	Verkehrswert in EUR per 31.12.2022	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2022
	Lutherstr. 15 - 29, Zschopauer Str. 123 - 133			
2	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 132	73,39%	1.700.000€	88,02%
3	Dresden, Dieselstr. 51		1.190.000 €	86,93%
4	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 174		1.920.000€	100,00%
5	04249 Leipzig, Seumestr. 1	-	1.510.000 €	100,00%
6	04179 Leipzig, Groitzscher Str. 12, 14	-	3.900.000 €	87,66%
7	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 314	-	2.110.000€	93,68%
8	09126 Chemnitz, Cranachstr. 3-9	-	2.850.000 €	88,64%
9	04159 Leipzig Faradaystr. 22 (nach- richtlich)	-	850.000 €	-
10	01157 Dresden, Zöllmener Str. 30 (nachrichtlich)	-	1.230.000 €	-

\*) Für die Objekte unter den lfd. Nr. 5 bis 10 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2022	Restlaufzeit der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungsentgeltausfallquote
1	09126 Chemnitz, Cranachstr. 1, 2, 2a, Carl-von-Ossietzky-Str. 2, 11 - 15, Lutherstr. 15 - 29, Zschopauer Str. 123 - 133	20,70%	-	2.026.688 €	21,60%
2	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 132	11,98%	-	212.850 €	24,06%
3	Dresden, Dieselstr. 51	13,07%	-	148.853 €	7,12%
4	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 174	0,00%	-	248.032 €	8,79%
5	04249 Leipzig, Seumestr. 1	0,00%	-	205.316 €	2,00%
6	04179 Leipzig, Groitzscher Str. 12, 14	12,34%	-	519.453 €	16,31%
7	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 314	6,32%	-	286.559 €	9,50%
8	09126 Chemnitz, Cranachstr. 3-9	11,36%	-	374.598 €	-



Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2022	Restlaufzeit der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungsentgeltausfallquote
9	04159 Leipzig Faradaystr. 22 (nachrichtlich)	-	-	-	-
10	01157 Dresden, Zöllmener Str. 30 (nachrichtlich)	-	-	-	-

**Angaben zu den Erträgen und Aufwendungen der Gesellschaft**

Die Zinserträge in Höhe von 8.888,89 Euro resultieren aus einem Darlehen an die Neunte WIDe Immobilien GmbH. Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 3.348.079,59 Euro, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 1.850.600,00 Euro resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 559.210,12 Euro, für die Konzeption in Höhe von 231.812,90 Euro, für das Marketing in Höhe von 289.765,00 Euro, für die Organisation der Kapitaleinwerbung in Höhe von 231.812,90 Euro, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 51.619,40 Euro, für die Treuhandvergütung in Höhe von 51.619,40 Euro sowie für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 42.398,37 Euro angefallen.

**Gewinnvortrag**

Der Gewinnvortrag zum 31.12.2022 beträgt 0,00 Euro. Die Ergebnisse wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

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

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0,0.

**Nachtragsbericht**

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahrs, 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.

**Angabe gem. Art 7. der Taxonomie-Verordnung**

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

**Namen der Geschäftsführer**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch die WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt 10.323,88 Euro brutto.

Geschäftsführer der WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH sind Dieter Lahner und Simon Piepereit.

**Gesellschafter**

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftender Gesellschafter:

Name:	WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH
Sitz:	Ebermannstadt
Rechtsform:	GmbH
Gezeichnetes Kapital:	25.000,00 Euro



**Unterschrift der Geschäftsführung**

Ebermannstadt, den 20.06.2023

**WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH**

*Dieter Lahner*

*Simon Pieperit*

## E) Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt.

**Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 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. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 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.

**Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und 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, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder



- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## **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 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 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 WIDe Fonds 9 | Jahresbericht 2022 Seite 33 von 37 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 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 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 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 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 WIDe Fonds 9 | Jahresbericht 2022 Seite 34 von 37 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 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 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 bedeutsamer 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 WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, zum 31. Dezember 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 WIDe Fonds 9 | Jahresbericht 2022 Seite 36 von 37 Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen 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 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten 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 unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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.

Nürnberg, den 20. Juni 2023

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

*gez. Danesitz*



*Wirtschaftsprüfer*

*gez. Luce*  
*Wirtschaftsprüfer*

## F) Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 20. Juni 2023

**WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH**

*Dieter Lahner*

*Simon Piepereit*

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 18. August 2023.