PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bamberg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Gliederung

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2019

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

III Anhang zum 31. Dezember 2019

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

V Bilanzeid

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2019

A. Aktiva

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Investmentanlagevermögen	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**
1. Beteiligungen			13.709.766,39	99,34	10.257.590,05	98,12
2. Barmittel und Barmitteläqui-valente						
a) Täglich verfügbare Bankgut-haben			86.662,34	0,63	193.478,91	1,85
3. Forderungen						

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		165,84		0,00	416,00	0,01
b)andere Forderungen		4.692,30		0,03	2.509,58	0,02
			4.858,14	0,03	2.925,58	0,03
			13.801.286,87	100,00	10.453.994,54	100,00

B. Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
1. Rückstellungen			43.440,50	0,31	39.390,50	0,38
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen			72.135,03	0,51	53.597,41	0,50
3. Sonstige Verbindlichkeiten						
a) gegenüber Gesellschaftern			14.820,63	0,11	14.114,53	0,14
4. Eigenkapital						
a) Kapitalanteile Kommanditisten	36.812.994,93			266,74	37.072.380,76	354,62
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-23.913.870,61			-173,27	-27.105.078,71	-259,28
Eingefordertes Kapital		12.899.124,32		93,47	9.967.302,05	95,34
b) Nicht realisierte Gewinn aus Neubewertung		771.766,39		5,60	379.590,05	3,64
			13.670.890,71	99,07	10.346.892,10	98,98
			13.801.286,87	100,00	10.453.994,54	100,00

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	155,82

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Summe der Erträge	0,00	155,82
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	121.289,80	85.635,12
b)Verwahrstellenvergütung	46.410,00	46.410,00
c) Prüflings- und Veröffentlichungskosten	16.891,73	16.817,75
d)Sonstige Aufwendungen	49.956,61	39.734,96
Summe der Aufwendungen	234.548,14	188.597,83
3. Ordentlicher Nettoertrag	-234.548,14	-188.442,01
4 Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-234.548,14	-188.442,01
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	392.176,34	740.719,20
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	392.176,34	740.719,20
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	157.628,20	552.277,19

III Anhang zum 31. Dezember 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 11465 eingetragen.

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

Die PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB.

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

- Unbebautes Grundstück
- Immobilienentwicklungs-Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft)
- Europagesellschaft
- Beteiligungsgesellschaft
- Fondsgesellschaft

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

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

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

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

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

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

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

1. Beteiligungen

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

2. Barmittel

Die Barmittel und Barmitteläquivalente wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

3. Forderungen

Die Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

4. Rückstellungen

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

5. Verbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Die Auswirkungen der erst nach dem Bilanzstichtag eingetretenen Coronavirus-Pandemie haben sich in den Wertansätzen der Vermögensgegenstände zum 31.12.2019 noch nicht niedergeschlagen.

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

Die Beteiligungen betreffen die 100 prozentige Tochtergesellschaft, über welche mittelbar die Immobilienbeteiligungen eingegangen werden. Zu weiteren Einzelheiten wird auf den beigefügten Anlagespiegel verwiesen.

Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Sie beinhalten eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen in Höhe von 165,84 EUR sowie Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 4.692,30 EUR.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 72.135,03 EUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 14.820,63 EUR gegenüber Gesellschaftern. Alle Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 41.745.014,00 EUR ist in Höhe von 23.914.036,45 EUR ausstehend (davon eingefordert 165,84 EUR). Das Kommanditkapital beinhaltet neben den Hafteinlagen der Kommanditisten die Einlagen der als Treugeber beteiligten Anleger, denen der Gesellschaftsvertrag im Innenverhältnis eine den Kommanditisten vergleichbare Rechtsstellung einräumt.

Die Entwicklung der Kapitalkonten ist der beigefügten Kapitalkontenentwicklung zu entnehmen.

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

Die Verwaltungsvergütungen betreffen mit 121.289,80 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Laufender Provisionsanspruch	30.022,23 EUR
Rechts- und Beratungskosten	3.502,97 EUR
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	2.401,78 EUR
Sonstige Aufwendungen	14.029,63 EUR
Summe	49.956,61 EUR

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

	31.12.2019	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2016**
	EUR	**EUR**	**EUR**	**EUR**
Wert des Investmentvermögens	13.670.890,71	10.346.892,10	6.610.557,30	3.051.989,68

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

C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-234.548,14 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	234.548,14 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	10.346.892,10 EUR
1. Zwischenentnahmen	-24.837,69 EUR
2. Mittelzuflüsse (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	3.191.458,26 EUR
b) Mittelabflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00 EUR
c) Veränderung eingeforderte Gesellschaftereinlagen	-250,16 EUR

Entwicklungsrechnung	
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-234.548,14 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	392.176,34 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	13.670.890,71 EUR

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaft

Die PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über zwei Beteiligungsgesellschaften in Immobilienentwicklungen im In- und Ausland. Die Beteiligungsgesellschaften sind:

1. PROJECT W 15 Beteiligungs GmbH & Co. KG mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 6. Dezember 2012 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital wurde sukzessive erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 12.938.000,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 13.709.766,39 EUR.

2. PROJECT W 15 Europa GmbH mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält mittelbar seit der Gründung am 22. Januar 2016 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 1.382.500,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 1.229.162,18 EUR.

Gesamtkostenquote

Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt die Gesamtkostenquote 1,95 Prozent (Vorjahr: 2,22 Prozent).

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den laufenden Kosten (ohne Initial- und Transaktionskosten) der Gesellschaft im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (Net-Asset-Value) innerhalb des Geschäftsjahres. Der durchschnittliche Net-Asset-Value errechnet sich aus dem Mittelwert des Stichtags des Fondsvermögens des laufenden Geschäftsjahres und des Vorjahres.

Pauschalgebühren und Rückvergütungen

Die Gesellschaft hat keine Pauschalgebühren für das abgelaufene Geschäftsjahr vereinbart.

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

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

Anzahl und Wert umlaufender Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 41.745.014,00 EUR mit 1.624 Zeichnungen und der Einlage der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.140,00 EUR. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 60 EUR und müssen ganzzahlig sein. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat keinen Wert für einen Anteil, da jede Beteiligung individuell zu behandeln ist und die Gewinnverteilung am maßgeblichen Kapital berechnet wird. Dadurch hat jede Beteiligung unabhängig von dem gezeichneten Kapital einen individuellen Wert. Um trotzdem einen Anteilswert als Orientierung darzustellen, wird zur vereinfachten Darstellung der Wert des Investmentvermögens ins Verhältnis zum maßgeblichen Kapitalanteil gesetzt. Der maßgebliche Kapitalanteil ist das eingezahlte Kapital unter Berücksichtigung von Entnahmen und Ergebnisvorträgen. Bei Ansatz dieses Wertes, der auch für die Gewinnverteilung maßgeblich ist, ergibt sich ein Faktor von 1,04.

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

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wertentwicklung pro Anteil	1,04	1,02	0,93	0,93

Sonstige Informationspflichten

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

Das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

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

Angaben zu mittelbaren Immobilien (Immobilienübersicht)

Die PROJECT W 15 Beteiligungs GmbH & Co. KG ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Borsigturm 74	Berlin	10.690	3,23%	2019
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Nürnberg	An der Billwiese 22-24	Oberursel	8.889	3,95%	2017
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albert-Einstein-Ring 22	Kleinmachnow	12.268	4,40%	2016
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Angerstraße	Freising	12.631	2,85%	2019
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bargteheider Straße 138	Hamburg	1.314	4,49%	2015
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße	Potsdam	7.597	1,40%	2017
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße West	Potsdam	7.872	1,51%	2018
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Berner Straße 9	Berlin	394	2,54%	2015
PROJECT PW Brodersenstr. 26 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Brodersenstraße 26	München	70	14,29%	2015
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dachauer Straße	Erding	15.860	1,89%	2016
PROJECT PW Dillenburger Weg 50 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dillenburger Weg 34-40,50	Düsseldorf	2.941	0,34%	2018
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dankwardweg	Wiesbaden	1.179	0,85%	2017
PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Einbecker Straße 74	Berlin	100	10,00%	2015

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eitelstraße 9-10	Berlin	4.139	0,24%	2017
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Frankenallee 98-102	Frankfurt am Main	12.961	2,06 %	2019
PROJECT PW Fürther Str. 188 Nürnberg GmbH Co. KG	Nürnberg	Fürther Straße 188	Nürnberg	6.663	4,64%	2015
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hanauer Landstraße 57	Frankfurt am Main	2.438	6,97%	2016
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Heerdter Landstraße 96	Düsseldorf	1.395	0,72%	2018
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hochschulring 25	Wildau	4.209	2,97%	2019
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hauptstraße 80-81	Berlin	2.566	20,65%	2018
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hansaallee 242	Düsseldorf	12.143	0,79 %	2016
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jägerstraße 46	Düsseldorf	3.598	0,28%	2019
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Levelingstraße 32-34	Ingolstadt	14.444	5,04 %	2018
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Mühlenberg	Potsdam	6.994	11,62 %	2016
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mainburger Straße	Freising	15.728	2,29%	2017
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mertensstraße 13	Berlin	160	6,90%	2015
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oderstraße	Teltow	4.614	0,22%	2017
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Orffstraße 21 a/21 b	Nürnberg	7.673	3,56%	2016
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oststraße 118	Düsseldorf	4.062	1,33%	2018
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Pappelallee 14-17	Potsdam	11.779	10,12%	2017

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PG Reinhardtstr. 49 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Reinhardtstraße 49	Berlin	4.589	0,22%	2015
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rheinstraße 11	Teltow	9.228	4,55%	2016
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Roelckestraße 13	Berlin	7.358	3,18%	2018
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Semmelweisstraße 41-47	Berlin	10.126	3,10%	2015
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße, PUB)	Nürnberg	Sigwolfstraße, PUB	Erding	14.268	4,88%	2016
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schillerpromenade 2	Hohen Neuendorf	2.847	6,85%	2019
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schönwalder Straße 61	Berlin	4.355	5,28%	2016
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Tempelhofer Damm 156	Berlin	6.258	8,15%	2018
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Thomas-Mann-Straße 33	Hamburg	516	0,58%	2015
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Trettachzeile 15	Berlin	5.012	4,85%	2016

[1] rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart
Am Borsigturm 74, Berlin	3.604	GI *	2019	8.000	598	Neubau
An der Billwiese 22-24, Oberursel	6.458	WI *	2017	6.804	490	Neubau
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	1.765	GI *	2016	565	41	Neubau
Angerstraße, Freising	5.862	WI *	2019	21.563	1.270	Neubau

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart
Bargteheider Straße 138, Hamburg	1.183	WI *	2015	900	106	Neubau
Babelsberger Straße, Potsdam	4.754	GI *	2017	3.500	274	Neubau
Babelsberger Straße West, Potsdam	3.679	GI *	2018	3.680	287	Neubau
Berner Straße 9, Berlin	9.568	WI *	2015	3.500	503	Neubau
Brodersenstraße 26, München	1.721	WI *	2015	2.775	246	Neubau
Dachauer Straße, Erding	18.684	WI *	2016	12.000	1.135	Neubau
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	24.334	WI *	2018	13.332	1.027	Neubau
Dankwardweg, Wiesbaden	6.817	WI *	2017	3.050	220	Neubau
Einbecker Straße 74, Berlin	7.727	WI *	2015	3.100	323	Neubau
Eitelstraße 9-10, Berlin	6.349	WI *	2017	8.750	1.255	Neubau
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	3.389	WI *	2019	13.000	936	Neubau
Fürther Straße 188, Nürnberg	7.370	WI */GI *	2015	4.703	500	Neubau
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	817	WI */GI *	2016	2.620	236	Neubau
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.063	WI *	2018	7.550	578	Neubau
Hochschulring 25, Wildau	4.600	GI *	2019	2.700	359	Neubau
Hauptstraße 80-81, Berlin	1.882	WI *	2018	1.250	90	Neubau
Hansaallee 242, Düsseldorf	6.027	WI *	2016	8.500	960	Neubau
Jägerstraße 46, Düsseldorf	4.681	GI *	2017	2.020	228	Neubau
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	4.796	WI *	2018	11.000	1.041	Neubau
Am Mühlenberg, Potsdam	5.700	GI*	2016	570	50	Neubau
Mainburger Straße, Freising	3.873	WI *	2017	13.109	616	Neubau
Mertensstraße 13, Berlin	7.477	WI *	2015	1.370	159	Neubau
Oderstraße, Teltow	12.315	GI *	2017	1.970	153	Neubau
Orffstraße 21 a/21 b, Nürnberg	1.809	WI *	2016	3.550	227	Neubau
Oststraße 118, Düsseldorf	1.443	WI *	2018	3.150	243	Neubau

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart
Pappelallee 14-17, Potsdam	4.500	WI *	2017	6.000	738	Neubau
Reinhardtstraße 49, Berlin	398	GI *	2015	2.500	352	Neubau
Rheinstraße 11, Teltow	5.043	GI *	2016	757	57	Neubau
Roelckestraße 13, Berlin	3.060	WI *	2018	5.000	600	Neubau
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	10.105	WI *	2015	2.398	258	Neubau
Sigwolfstraße, PUB, Erding	9.805	WI *	2016	11.230	995	Neubau
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	9.189	WI *	2019	1.900	282	Neubau
Schönwalder Straße 61, Berlin	1.291	WI *	2016	1.040	147	Neubau
Tempelhofer Damm 156, Berlin	712	GI *	2018	5.000	382	Neubau
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	2.747	WI *	2015	2.000	241	Neubau
Trettachzeile 15, Berlin	13.619	WI *	2016	2.350	337	Neubau

Lage	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)
Am Borsigturm 74, Berlin	Eingekauft und in Planung	7.991	2021	2020	43.319
An der Billwiese 22-24, Oberursel	Eingekauft und in Planung	6.062	2020	2021	43.774
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	in Bau und Verkauf	4.868	02/2019	04/2017	20.080
Angerstraße, Freising	Eingekauft und in Planung	8.051	2020	2021	66.179
Bargteheider Straße 138, Hamburg	in Bau und Verkauf	1.301	08/2016	04/2017	6.358
Babelsberger Straße, Potsdam	Eingekauft und in Planung	12.050	2021	2020	59.588
Babelsberger Straße West, Potsdam	im Verkauf	9.989	12/2019	2020	46.929
Berner Straße 9, Berlin	in Bau und Verkauf	5.419	02/2017	05/2017	33.687
Brodersenstraße 26, München	in Bau und Verkauf	1.569	04/2018	10/2018	14.588
Dachauer Straße, Erding	Eingekauft und in Planung	9.401	2021	2022	69.043
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	Eingekauft und in Planung	15.404	2022	2022	95.246
Dankwardweg, Wiesbaden	Eingekauft und in Planung	4.501	2021	2021	26.256
Einbecker Straße 74, Berlin	in Bau und Verkauf	8.372	09/2016	01/2017	39.354
Eitelstraße 9-10, Berlin	Eingekauft und in Planung	9.415	2020	2020	49.118

Lage	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	Eingekauft und in Planung	6.076	2020	2021	49.437
Fürther Straße 188, Nürnberg	in Bau und Verkauf	13.679	09/2017	03/2018	69.366
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	in Bau und Verkauf	1.488	12/2017	06/2018	10.726
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	Eingekauft und in Planung	4.529	2021	2022	33.424
Hochschulring 25, Wildau	Eingekauft und in Planung	6.620	2020	2020	28.985
Hauptstraße 80-81, Berlin	Eingekauft und in Planung	3.370	2020	2021	20.311
Hansaallee 242, Düsseldorf	Eingekauft und in Planung	8.125	2020	2021	46.687
Jägerstraße 46, Düsseldorf	Eingekauft und in Planung	5.773	2021	2020	25.759
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	Eingekauft und in Planung	6.157	2020	2020	44.190
Am Mühlenberg, Potsdam	in Bau und Verkauf	4.800	11/2019	11/2018	22.266
Mainburger Straße, Freising	Eingekauft und in Planung	4.892	2020	2020	39.829
Mertensstraße 13, Berlin	in Bau und Verkauf	5.360	02/2016	01/2017	20.157
Oderstraße, Teltow	Eingekauft und in Planung	6.001	2020	2020	23.196
Orffstraße 21 a/21 b, Nürnberg	in Bau und Verkauf	4.338	02/2018	03/2019	21.361
Oststraße 118, Düsseldorf	Eingekauft und in Planung	1.809	2020	2021	14.962
Pappelallee 14-17, Potsdam	in Bau und Verkauf	5.039	08/2018	05/2019	32.421
Reinhardtstraße 49, Berlin	im Verkauf	2.203	06/2018	2020	23.313
Rheinstraße 11, Teltow	in Bau und Verkauf	10.230	06/2019	04/2018	37.002
Roelckestraße 13, Berlin	Eingekauft und in Planung	3.297	2020	2020	22.134
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	in Bau und Verkauf	6.560	12/2016	10/2017	29.103
Sigwolfstraße, PUB, Erding	Eingekauft und in Planung	7.601	2020	-	15.132
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	Eingekauft und in Planung	3.294	2020	2020	15.742
Schönwalder Straße 61, Berlin	in Bau und Verkauf	1.992	08/2017	06/2018	9.883
Tempelhofer Damm 156, Berlin	Eingekauft und in Planung	2.416	2021	2020	16.720
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	in Bau und Verkauf	2.895	04/2016	10/2016	14.367
Trettachzeile 15, Berlin	Eingekauft und in Planung	7.061	2020	2021	34.366

Lage	Verkaufsstand	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Am Borsigturm 74, Berlin	-	-	8.000	314	-	2022
An der Billwiese 22-24, Oberursel	-	-	9.270	381	-	2023
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	-	93 %	n/a da DCF- Bewertung	-	636	2021
Angerstraße, Freising	-	-	21.700	314	-	2023
Bargteheider Straße 138, Hamburg	100 %	99 %	n/a da DCF- Bewertung	-	37	2020
Babelsberger Straße, Potsdam	-	-	4.260	105	-	2022
Babelsberger Straße West, Potsdam	-	-	4.110	117	-	2022
Berner Straße 9, Berlin	93 %	99 %	n/a da DCF- Bewertung	-	20	2020
Brodersenstraße 26, München	100 %	60 %	n/a da DCF- Bewertung	-	46	2020
Dachauer Straße, Erding	-	-	12.750	288	-	2025
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	-	-	14.140	9	-	2026
Dankwardweg, Wiesbaden	-	-	3.560	12	-	2023
Einbecker Straße 74, Berlin	100 %	85 %	n/a da DCF- Bewertung	-	39	2020
Eitelstraße 9-10, Berlin	-	-	9.760	9	-	2022
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	-	-	13.960	252	-	2023
Fürther Straße 188, Nürnberg	84 %	70 %	n/a da DCF- Bewertung	-	726	2020
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	91 %	51 %	n/a da DCF- Bewertung	-	176	2020
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	-	-	7.800	7	-	2024
Hochschulring 25, Wildau	-	-	2.800	120	-	2022
Hauptstraße 80-81, Berlin	-	-	3.140	786	-	2023
Hansaallee 242, Düsseldorf	-	-	10.100	97	-	2023
Jägerstraße 46, Düsseldorf	-	-	2.180	10	-	2022
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	-	-	10.400	640	-	2023
Am Mühlenberg, Potsdam	-	21 %	n/a da DCF- Bewertung	-	1.061	2021

Lage	Verkaufsstand	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Mainburger Straße, Freising	-	-	13.870	358	-	2022
Mertensstraße 13, Berlin	100 %	99 %	n/a da DCF- Bewertung	-	25	2020
Oderstraße, Teltow	-	-	2.020	9	-	2021
Orffstraße 21 a/21 b, Nürnberg	59 %	10 %	n/a da DCF- Bewertung	-	291	2021
Oststraße 118, Düsseldorf	-	-	3.200	52	-	2023
Pappelallee 14-17, Potsdam	62 %	12 %	n/a da DCF- Bewertung	-	1.214	2021
Reinhardtstraße 49, Berlin	-	-	3.430	11	-	2022
Rheinstraße 11, Teltow	-	23 %	n/a da DCF- Bewertung	-	553	2022
Roelckestraße 13, Berlin	-	-	5.420	221	-	2022
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	97 %	94 %	n/a da DCF- Bewertung	-	438	2020
Sigwolfstraße, PUB, Erding	-	-	12.290	685	-	2020
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	-	-	2.510	171	-	2022
Schönwalder Straße 61, Berlin	76 %	75 %	n/a da DCF- Bewertung	-	226	2020
Tempelhofer Damm 156, Berlin	-	-	5.000	499	-	2022
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	100 %	99 %	n/a da DCF-Bewertung	-	10	2020
Trettachzeile 15, Berlin	-	-	4.730	295	-	2024

* WI = Wohnimmobilie

* GI = Gewerbeimmobilie

** bewertungstechnische Anfangsaufwendungen zum Stichtag noch nicht durch eingezahltes EK gedeckt

Die PROJECT W 15 Europa GmbH ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66 a)	Wien	Auhofstraße 66 a	Wien	1.383	2,89 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	Wien	Bahnhofstraße 13-15	Wien	5.793	1,80 %	2018

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	Wien	Breitenfurter Straße 510	Wien	2.382	7,14 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	Wien	Breitenfurter Straße 547	Wien	2.058	5,30 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	Wien	Freyenthurmgasse 9	Wien	8.986	4,97 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	Wien	Grundsteingasse 4	Wien	3.621	4,92 %	2017
PROJECT PIW Wohnbau neun GmbH & Co. KG (Linzer Straße 361)	Wien	Linzer Straße 361	Wien	370	2,70 %	2019

[1] rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Auhofstraße 66 a, Wien	1.016	WI *	2016	2.442	133
Bahnhofstraße 13-15, Wien	1.423	WI *	2018	4.522	262
Breitenfurter Straße 510, Wien	3.763	WI *	2016	1.250	76
Breitenfurter Straße 547, Wien	2.890	WI *	2016	1.175	110
Freyenthurmgasse 9, Wien	3.688	WI *	2016	5.200	302
Grundsteingasse 4, Wien	1.039	WI *	2017	2.282	214
Linzer Straße 361, Wien	2.996	WI *	2019	5.000	583

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn
Auhofstraße 66 a, Wien	Neubau	in Bau und Verkauf	1.102	05/2017	08/2017
Bahnhofstraße 13-15, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.499	2020	2020
Breitenfurter Straße 510, Wien	Neubau	im Verkauf	1.737	07/2019	2020
Breitenfurter Straße 547, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.925	2020	2020

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn
Freyenthurmgasse 9, Wien	Neubau	in Bau und Verkauf	2.706	01/2018	04/2018
Grundsteingasse 4, Wien	Neubau	in Bau und Verkauf	1.747	06/2019	12/2019
Linzer Straße 361, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.000	2021	2022

Lage	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)
Auhofstraße 66 a, Wien	7.936	80 %	99 %	n/a da DCF- Bewertung
Bahnhofstraße 13-15, Wien	19.291	-	-	4.630
Breitenfurter Straße 510, Wien	9.595	-	-	1.540
Breitenfurter Straße 547, Wien	10.592	-	-	1.680
Freyenthurmgasse 9, Wien	18.230	59 %	95 %	n/a da DCF- Bewertung
Grundsteingasse 4, Wien	11.001	25 %	0 %	n/a da DCF-Bewertung
Linzer Straße 361, Wien	32.893	-	-	5.100

Lage	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Auhofstraße 66 a, Wien	-	41	2020
Bahnhofstraße 13-15, Wien	101	-	2022
Breitenfurter Straße 510, Wien	167	-	2021
Breitenfurter Straße 547, Wien	113	-	2022
Freyenthurmgasse 9, Wien	-	418	2020
Grundsteingasse 4, Wien	-	142	2021
Linzer Straße 361, Wien	-0,3 **	-	2024

* WI = Wohnimmobilie
* GI = Gewerbeimmobilie
** bewertungstechnische Anfangsaufwendungen zum Stichtag noch nicht durch eingezahltes EK gedeckt

E. ERGEBNISVERWENDUNG

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

Das Jahresergebnis von -234.548,14 EUR wird den Kapitalkonten belastet. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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

Bamberg, 31. März 2020

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

alle Werte in EUR

	Entwicklung der Anschaffungskosten				Entwicklung der Abschreibungen			
	01.01.2019	**Zugänge**	**Abgänge**	**31.12.2019**	**01.01.2019**	**Abschreib.**	**Zuschreib.**	**31.12.2019**
I. Beteiligungen								
Beteiligungs KG	9.878.000,00	3.060.000,00	0,00	12.938.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	9.878.000,00	3.060.000,00	0,00	12.938.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Entwicklung der Neubewertung					
	01.01.2019	**Abschreib.**	**Zuschreib.**	**31.12.2019**	**Restwert Ende GJ**	**Restwert Ende VJ**
I. Beteiligungen						
Beteiligungs KG	379.590,05	0,00	392.176,34	771.766,39	13.709.766,39	10.257.590,05
Summe Anlagevermögen	379.590,05	0,00	392.176,34	771.766,39	13.709.766,39	10.257.590,05

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2019

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2019	**Fremdkap./Ford. 01.01.2019**	**Einlagen/ Erhöhungen**	**Entnahmen/ Vermind.**
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital	1.000,00			
Verlustausgleich (EK)	-124,91			
Kapitalkonto III	0,00			
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				
Kommanditkapital	41.744.014,00			
Kapitalkonto II				

	Eigenkapital 01.01.2019	Fremdkap./Ford. 01.01.2019	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.
Verlustausgleich (EK)	-4.622.191,07	0,00		
Kapitalkonto III	-50.317,26			-24.837,69
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungsverpflichtungen	0,00	-416,00	416,00	-165,84
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-27.105.078,71			3.191.208,10
Summe	9.967.302,05	-416,00	416,00	3.166.204,57

	Ergebnisanteil GJ 31.12.2019	Eigenkapital 31.12.2019	Fremdkap./Ford. 31.12.2019
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft			
Kommanditkapital		1.000,00	
Verlustausgleich (EK)	-15,63	-140,54	
Kapitalkonto III		0,00	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand			
Kommanditkapital		41.744.014,00	
Kapitalkonto II		0,00	
Verlustausgleich (EK)	-234.532,51	-4.856.723,58	0,00
Kapitalkonto III		- 75.154,95	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungs-verpflichtungen			-165,84
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		-23.913.870,61	
Summe	-234.548,14	12.899.124,32	-165,84

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF und hat am 09. Januar 2015 die Vertriebsgestattung der BaFin gemäß § 316 Abs. 3 Satz 1 KAGB erhalten. Gleichzeitig wurden mit Bescheid vom 08. Januar 2015 die geänderten Anlagebedingungen des PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG nach dem KAGB genehmigt. Damit ist die Gesellschaft gemäß §§ 1 Absatz 5, 149 KAGB eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und den Regeln des KAGB unterworfen. Der erste Zeichnungsschein wurde am 22. Januar 2015 angenommen. Die Platzierungsphase wurde am 30.Juni 2017 beendet. Die Anleger der Gesellschaft erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit einer Einmalzahlung bei Beitritt und den verbleibenden Restbetrag mit monatlichen Teilzahlungen. Gegenstand der Gesellschaft ist insbesondere der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilien.

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

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) wurde die PROJECT Investment AG mit dem Sitz in Bamberg beauftragt. Der Fondsverwaltungsvertrag wurde mit Datum vom 18. August 2014 unterzeichnet und endet mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist von sechs Monaten zulässig.

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

Einmalige Vergütungen erhält die KVG für die Konzeption 0,98 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals, für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung der Verkaufsunterlagen 0,88 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals und für die Einrichtung des AIF 0,81 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Als laufende Vergütung erhält die KVG für die Fondsverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,01 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

Am Ende der Abrechnungsperiode erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent des Betrages, welcher den Ausgabepreis unter Berücksichtigung bereits geleisteter Ausschüttungen zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 Prozent übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 6 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 0,00 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 121.289,80 EUR angefallen.

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

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der aktuelle Neubau von ca. 300.000 Wohnungen hat auch im Geschäftsjahr 2019 ein erfreuliches Niveau erreicht. Gleichwohl deckt dies den jährlichen Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum nicht ab. Dieser wird von Experten, trotz des seit dem Rekordjahr 2015 stetig abschwächenden Einwohnerwachstums, weiterhin mit einer Zahl zwischen 380.000 und 400.000 Wohnungen pro Jahr beziffert.

Auch der Immobilien-Investmentmarkt konnte laut dem Trendbarometer »Immobilien-Investmentmarkt 2020« von EY Real Estate im Geschäftsjahr 2019 mit einem Wachstum von ca. 14 Prozent ein neues Rekordniveau von 89,5 Milliarden Euro erreichen. Zum einen sind zwar im Geschäftsjahr 2019 einige Herausforderungen für den Markt zu erwarten gewesen, u. a. der Handelskrieg zwischen den USA und China, ein unkontrollierter Brexit sowie die Enteignungsdiskussion in Berlin. Darüber hinaus drohte die deutsche Konjunktur nach vielen Jahren des Aufschwungs erstmals wieder in eine Rezession abzugleiten. Aber der deutsche Immobilienmarkt ist aus dieser Gemengelage der skizzierten Probleme unbeschadet herausgekommen. Für das Jahr 2 020 ist ein gleichbleibendes oder maximal leicht sinkendes Transaktionsvolumen zu erwarten. Hauptursache für die positiven Aussichten ist und bleibt die Niedrigzinspolitik der Zentralbanken. Derzeit gibt es keinerlei Anzeichen von Seiten der Europäischen Zentralbank den Leitzins anzuheben. Damit verbunden war ein nochmaliges Absinken der Wohnbaukredite. Dies verschafft dem Immobilienmarkt ausreichend Kapital für ein weiter steigendes Transaktionsvolumen. Wohnimmobilien sind im historischen Vergleich weiterhin so leistbar wie selten. Dies führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu weiteren Preisanstiegen für Eigentumswohnungen. In 2019 sind in den deutschen Groß- und A-Städten die Preise stärker gestiegen als vorher angenommen. Aufgrund der Immobilienmarktentwicklung des vergangenen Jahres wurde die Prognose für 2020 angepasst und aktualisiert; die Immobilienpreise steigen demnach ungebremst weiter. In den A-Städten, welche auch die PROJECT Metropolen sind, werden durchschnittlich zweistellige Steigerungsraten erwartet. Hierbei darf allerdings nicht außer Acht gelassen werden, dass der Anstieg unter anderem auch durch stark ansteigende Baukosten entsteht, was den Renditeaussichten der Investoren entgegenwirkt. Hinzu kommt, dass in den Metropolen wie München, Berlin oder Hamburg die Nachfrage durch das Bevölkerungswachstum immer weiter steigt.

Nicht unerwähnt bleiben dürfen jedoch die sich in der Minderheit befindlichen Stimmen, die auch für die A-Städte eine Seitwärtsbewegung sowohl in den Preisen als auch in der Nachfrage prognostizieren. Diese gehen davon aus, dass die politischen Regularien und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Konjunkturabschwächung und weltwirtschaftliche Instabilitäten) auch den Immobilienmarkt erreichen werden. Erste Anzeichen wollen hier in den gebremsten Mietanstiegen erkannt werden. Wenn das Angebot durch die Investitionsneigung der Investoren deutlich erhöht wird, kann zumindest eine leichte Entspannung dieser Märkte eintreten. Trotzdem ist die gut vermietbare Wohnimmobilie für private Kapitalanleger unverändert interessant geblieben. Die niedrigen Hypothekenzinsen ermöglichen es einer breiten Schicht in der Bevölkerung in Wohnimmobilien zu investieren. Hier sind insbesondere in den wirtschaftsstarken Ballungszentren und Hochschulstandorten stabile bzw. steigende Mieten und damit eine positive Rendite- und Wertentwicklung zu erzielen. Diese Daten sprechen für die PROJECT Investitionen in den Metropolregionen Nürnberg, München, Rhein-Main, Hamburg, Rheinland und Berlin sowie Wien.

Eine den deutschen Gesamtmarkt betreffende Immobilienblase ist dennoch auch nach diesem Geschäftsjahr nicht festzustellen. Neben dem Verhältnis der Kaufpreise zu den Mieten sind hier weitere Indikatoren, wie die Verschuldung des privaten Sektors, der langfristige Zins, das Bevölkerungswachstum, das Wirtschaftswachstum und die allgemeine Preisentwicklung zu beachten. In Deutschland sprechen lediglich die sehr niedrigen Zinsen für eine partielle Überbewertung. Insbesondere aber die vergleichsweise geringe Verschuldung mit einer Fremdkapitalquote konstant um die 80 Prozent sprechen gegen eine Blasenentwicklung. Deutsche Immobilien gelten immer noch als sichere Investitionsmöglichkeit.

Die Geldpolitik der extrem niedrigen Zinsen der Notenbanken lässt viel Liquidität in Sachwerte fließen; kommt, dass weiterhin kaum Investitionsalternativen vorhanden sind. Zusätzlich müssen vermehrt auch die Privatkunden mit Negativzinsen für ihr Sparguthaben rechnen. Der Druck Geld anzulegen und dabei relativ risikoadäquat vorzugehen steigt stetig an. Dies wird die Anlage in Sachwerte weiter vorantreiben.

Demgegenüber ist aber auch zu beachten, dass sich aufgrund von Kapazitätsauslastungen im Baugewerbe und einem Mangel an Facharbeitskräften die Bauleistungen verteuert haben und ein weiterer Anstieg der Baukosten dadurch nicht auszuschließen ist. Dieser Anstieg der Baukosten mindert die steigenden Renditen durch die erwarteten ansteigenden Verkaufspreise. Eine Vorhersage, welcher Anstieg den anderen überkompensieren wird, wird in Fachkreisen offengelassen.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Platzierungsphase des AIF ist seit dem 30. Juni 2017 beendet. Die Anleger erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit monatlichen Teilzahlungen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Einlagen in Höhe von 3.191.458,26 EUR eingezahlt. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2019 17.830.977,55 EUR von dem gezeichneten Kapital in Höhe von 41.745.014,00 EUR eingezahlt.

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

2.3. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	155,82	-0,08
Summe der Erträge	0,00	0,00	155,82	-0,08
Verwaltungsvergütungen	-121.289,80	51,71	-85.635,12	45,44
Verwahrstellenvergütung	-46.410,00	19,79	-46.410,00	24,63
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-16.891,73	7,20	-16.817,75	8,92
Sonstige Aufwendungen	-49.956,61	21,30	-39.734,96	21,09
Summe der Aufwendungen	-234.548,14	100,00	-188.597,83	100,08
Ordentlicher Nettoertrag	-234.548,14	100,00	-188.442,01	100,00
Realisiertes Ergebnis	-234.548,14	100,00	-188.442,01	100,00
Erträge aus Neubewertung	392.176,34	-167,21	740.719,20	-393,08
Summe des nicht realisierten				
Ergebnisses	392.176,34	-167,21	740.719,20	-393,08
Ergebnis des Geschäftsjahres	157.628,20	-67,21	552.277,19	-293,08

Da sich die überwiegende Anzahl der Projekte, die die Gesellschaft mittelbar über ihre Beteiligungsgesellschaften angekauft hat, zum Stichtag noch nicht in der Phase der Übergabe der verkauften Einheiten befanden, haben zum Stichtag noch keine Gewinnzuweisungen stattgefunden.

Die laufende Fondsverwaltung ist eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,01 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
lfd. Provisionsanspruch	30.022,23	21.196,81
Rechts- und Beratungskosten	3.502,97	4.044,86
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	2.401,78	1.695,74
Sonstige Aufwendungen	14.029,63	12.797,55
	49.956,61	39.734,96

Der laufende Provisionsanspruch wird mit 0,35 Prozent p.a. auf das mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften investierte Kapital berechnet, maximal jedoch 0,25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Die Erträge aus Neubewertung entstehen durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaften und damit mittelbar auch der angekauften Immobilienprojekte. Die Erträge entstehen im Wesentlichen durch die im Bau befindlichen Objekte, da das Bewertungsverfahren für diesen Fall die Einbeziehung zukünftiger Erträge vorschreibt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich im Geschäftsjahr 2019 der Anteil der im Bau befindlichen Objekte nicht wesentlich verändert. Aufgrund von Baukostensteigerungen und Verlängerungen von Genehmigungszeiten, sind trotz des gestiegenen Investitionsvolumens die Erträge aus Neubewertung zurückgegangen.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Jahresergebnis	157.628,20	552.277,19
Nicht realisierte Gewinne / Verluste	-392.176,34	-740.719,20
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	0,00	0,00
	-234.548,14	-188.442,01
Veränderungen der Forderungen	-2.182,72	-2.509,58
Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	23.293,72	21.818,04
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-213.437,14	-169.133,55
Auszahlung für Beteiligungen	-3.060.000,00	-2.930.000,00
Einzahlungen aus Beteiligungen	0,00	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.060.000,00	-2.930.000,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	3.191.458,26	3.201.624,00
Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger	-24.837,69	-17.982,39
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.166.620,57	3.183.641,61
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	193.478,91	108.970,85
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-213.437,14	-169.133,55
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.060.000,00	-2.930.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.166.620,57	3.183.641,61
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	86.662,34	193.478,91

Basierend auf dem Reinvestitionskonzept finden in den Anfangsjahren des Investmentvermögens keine Rückzahlungen aus der Beteiligungsgesellschaft statt, so dass sich die Investitionstätigkeit derzeit mit einen negativen Cash-Flow darstellt. Im Geschäftsjahr wurden weitere Investitionen getätigt.

Gleichzeitig wird durch die monatlichen Einzahlungen der Anleger ein positiver Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erreicht.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Die leichte Verschlechterung resultiert aus den konzeptionellen gestiegen Verwaltungskosten, die als Bemessungsgrundlage den gestiegen NAV haben. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird wegen des Reinvestitionskonzeptes erst zum Ende der Laufzeit mit liquiditätswirksamen Begleichungen der Beteiligungserträge positiv.

Die KVG hat ein Liquiditätsmanagement eingerichtet, welches die Einhaltung der eingegangenen Verpflichtungen laufend überwacht und sicherstellt.

c) Vermögenslage

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Aktiva					
Beteiligungen	13.709.766,39	99,34	10.257.590,05	98,12	3.452.176,34
Barmittel	86.662,34	0,63	193.478,91	1,85	-106.816,57
Forderungen	4.858,14	0,03	2.925,58	0,03	1.932,56
Bilanzsumme	13.801.286,87	100,00	10.453.994,54	100,00	3.347.292,33
Passiva					
Rückstellungen	43.440,50	0,31	39.390,50	0,38	4.050,00
Verbindlichkeiten aLuL *	72.135,03	0,51	53.597,41	0,50	18.537,62
Sonstige Verbindlichkeiten	14.820,63	0,11	14.114,53	0,14	706,10
Eigenkapital	13.670.890,71	99,07	10.346.892,10	98,98	3.323.998,61
Bilanzsumme	13.801.286,87	100,00	10.453.994,54	100,00	3.347.292,33

* aus Lieferungen und Leistungen

Die Erhöhung der Bilanzsumme ist zum einen auf die weiteren Teilzahlungen der Anleger nach Ablauf der Platzierungsphase zurückzuführen. Zum anderen hat auch das positive nicht realisierte Ergebnis, welches durch die Bewertungssystematik der Projekte entsteht das Eigenkapital positiv erhöht.

Die Erhöhung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus den Einlagen im Geschäftsjahr 2019 in die Beteiligungsgesellschaft PROJECT W 15 Beteiligungs GmbH & Co. KG und der bewertungssystematischen Aufwertung der Beteiligung.

Die Barmittel beinhalten die im Geschäftsplan im Zusammenhang mit dem Risikomanagement festgelegte Liquiditätsreserve.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten, Verwahrstellenvergütungen und Kosten der Gesellschafterversammlung.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen laufende Verwaltungsgebühren.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

a) Anlageziele und -politik

Der Bedarf an Wohnungen in Deutschland und Wien kann seit Jahren nicht durch fertiggestellte Neubauten gedeckt werden. Bei leicht ansteigender Bevölkerungsentwicklung und dem Trend zu kleineren Haushalten sowie steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf, ist eine weiter ansteigende Nachfrage nach Wohnfläche zu erwarten. Der Trend beim Wohnen geht zurück in die Städte. Das höhere Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Bildung und Kultur ist ebenso Magnet wie eine flächendeckende medizinische Grundversorgung - sowohl für junge als auch für ältere Menschen.

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

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

Die Investitionen erfolgen dadurch, dass sich die Gesellschaft an einer Beteiligungsgesellschaft beteiligt, die sich ihrerseits an Immobilienentwicklungsgesellschaften beteiligt. Die einzelnen Immobilienentwicklungsgesellschaften erwerben unbebaute beziehungsweise bebaute Grundstücke, planen die spezifischen Bauvorhaben und führen diese durch. Der Fokus der Objektgesellschaften liegt auf der Entwicklung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Um eine breite Streuung des Investitionskapitals zu ermöglichen, investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft zusammen mit anderen Fondsgesellschaften der PROJECT Gruppe in diverse Objektgesellschaften. Nach Rückfluss des investierten Kapitals aus den abgeschlossenen

Immobilienentwicklungen wird dieses von der Beteiligungsgesellschaft in neue Immobilienentwicklungen durch die Beteiligung an Objektgesellschaften reinvestiert, um die Wertschöpfung des Investitionskapitals zu steigern sowie die Streuung des Investitionskapitals zu erhöhen. Nach Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft wird im Rahmen der Liquidation das gesamte verbliebene Investitionskapital an die Anleger ausgezahlt.

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

Die Gesellschaft verfolgt bei den Investitionen im Wesentlichen folgende Anlageziele:

- Investitionen in mindestens zehn verschiedene Immobilienentwicklungen
- Investitionen in mindestens drei verschiedene Metropolregionen (Regionen mit mehr als 400.000 Einwohner)
- Keine Aufnahme von Fremdkapital
- Die Investitionen erfolgen überwiegend in bebaute und unbebaute Grundstücke

b) Risikomanagement

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

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

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

Das eingerichtete Risikomanagementsystem soll gewährleisten, dass die sich aus der Anlagestrategie ergebenden Risiken anhand systematisierter Risikomanagementprozesse jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden können. Durch die strukturierte Aufbauorganisation mit fachlich qualifiziertem Personal und adäquater IT-technischer Unterstützung soll eine qualitativ hochwertige Durchführung der Prozesse erreicht werden. Für die technische Ausgestaltung des Risikomanagementsystems gibt es keine speziellen aufsichtsrechtlichen Anforderungen. Grundsätzlich müssen gemäß KAMaRisk IT-Systeme (Hardware- und Software-Komponenten) und die zugehörigen IT-Prozesse die Integrität, die Verfügbarkeit, die Authentizität sowie die Vertraulichkeit der Daten sicherstellen.

Die wesentlichen Risiken aus der Anlagestrategie sind:

Assetrisiko

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

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

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

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

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

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

Marktrisiko

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

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

Liquiditätsrisiko

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

Das Liquiditätsmanagementsystem umfasst die Überwachung der Liquidität mit dem Ziel, dass die Begleichung der bestehenden und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit gewährleistet ist. Dabei ist neben sicheren auch für unsichere Zahlungsströme, z. B. aus Risiken (Risikokapitalbedarf), Liquidität vorzuhalten. Durch einen regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Liquiditätsmanagement und Risikomanagement, wird die Überwachung des Liquiditätsbestandes sichergestellt. Das Limitsystem spielt hierbei eine zentrale Rolle, da es rechtzeitig Überschreitungen der definierten Liquiditätsober- bzw. -untergrenzen, signalisiert und damit ein frühzeitiges Einleiten von Steuerungsmaßnahmen ermöglicht. Ergänzt wird diese Maßnahme durch regelmäßige Stresstests. Dabei werden die Auswirkungen von außergewöhnlichen Risikoszenarien auf die Liquiditätssituation untersucht.

Operationelles Risiko

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

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

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

Die Risikobewertung beinhaltet eine Beurteilung der Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit, wobei sämtliche Risiken nach der Nettomethode bewertet werden, d. h. es werden bereits vorhandene Maßnahmen zur Risiko-Steuerung berücksichtigt.

Die Berechnung des Risikowerts der Einzelrisiken erfolgt durch Multiplikation der Schadenshöhe mit der jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeit. Zur Ermittlung der maximalen Schadenshöhe werden Annahmen getroffen, die im Rahmen der jährlichen Prüfung kritisch hinterfragt werden. Zur Ermittlung der Eintrittswahrscheinlichkeit werden größtenteils einzelne Risikofaktoren anhand eines Scoringverfahrens beurteilt. Die den Einzelrisiken zugeordneten Risikofaktoren werden im Rahmen der jährlichen Risikoidentifikation kritisch hinterfragt. Die Einstufung in entsprechenden Scoringbögen wird durch die Risikoverantwortlichen als Experten ihres Fachbereichs nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Eine Überprüfung findet jeweils im Rahmen der quartalsmäßigen Risikobewertungen durch die Risikomanagementfunktion statt.

Zusammenfassend ergibt sich aus den aktuellen Erkenntnissen und erläuterten Gegebenheiten keine bestandsgefährdende Beeinträchtigung der Risikotragfähigkeit der Gesellschaft.

Corona Pandemie

Zu den aufgezeigten Risiken ist Anfang 2020 ein weiteres Risiko hinzugetreten; und zwar die Corona Pandemie. Die Geschäftstätigkeiten des Investmentvermögens sind selbstverständlich in das gesamtwirtschaftliche nationale und auch teilweise internationale Marktumfeld eingebettet. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Corona Pandemie die tatsächliche Geschäftsentwicklung von der Prognose negativ abweicht. Wesentliche Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Marktpreise sowie die Assetrisiken sind nicht seriös bezifferbar. Nach unserer derzeitigen Einschätzung ist mit Verzögerungen im Bauablauf und beim Abverkauf der Wohnungen zu rechnen, was negative Auswirkungen auf die Gesamtperformance des AIF haben wird.

Maßnahmen zur Bewertung der Sensitivität des AIF-Portfolios

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

Bei dem durchgeführten Stresstest werden vor allem die Auswirkungen wesentlicher Risiken auf die Liquidität untersucht. Die Stressparameter wurden im Rahmen der Überprüfung der Geschäfts- und Risikostrategie durch den Vorstand definiert und wurden auf Basis der wesentlichen Risiken entwickelt. Es werden folgende Szenarien unterstellt:

- außerordentlicher Anstieg der Auszahlungen für Investitionen (Kostenanstieg) um 5 Prozent (Baukosten, Bauzeit- und Genehmigungsrisiko sowie operationelles Risiko der Objektgesellschaft)
- außerordentlicher Rückgang der Einzahlungen aus Rückflüssen (Kostenanstieg und sinkende Immobilienverkaufspreise) um 5 Prozent (Baukosten, Bauzeit- und Genehmigungsrisiko sowie operationelles Risiko der Objektgesellschaft und Verkaufs-/Vermarktungsrisiko)

Die Überprüfung der Parameter hat ergeben, dass alle wesentlichen Risiken im Rahmen des Stresstests berücksichtigt werden. Im Zuge des jährlichen Backtestings konnte nachgewiesen werden, dass die durchschnittliche jährliche Änderung der Gesamtkosten auf Objektebene bei 0,51 Prozent lag. Zur Überprüfung der Stressparameter wurde das 95. Perzentil der Gesamtkostenänderungen herangezogen (3,66 Prozent p.a.): Damit konnte gezeigt werden, dass die in Verwendung befindlichen Stressparameter (5 Prozent pro Monat)

ausreichend für die Simulation außergewöhnlicher, aber plausibler Ereignisse sind. Ein Stresstest auf Einzelrisikoebene anhand komplexer und damit aufwendiger Simulationsrechnungen (Monte-Carlo-Simulation) ist vorgesehen und befindet sich unter Anwendung der weltweit führenden Risikosoftware im Aufbau.

Das Ergebnis des Stresstests zeigt, dass auch bei außergewöhnlichen, aber plausibel möglichen Ereignissen die für solche Zwecke eingerichtete Liquiditätsreserve ausreicht und die Zahlungsfähigkeit in den zwölf Folgemonaten gegeben wäre.

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

Platzierungsphase

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

Investitionsphase

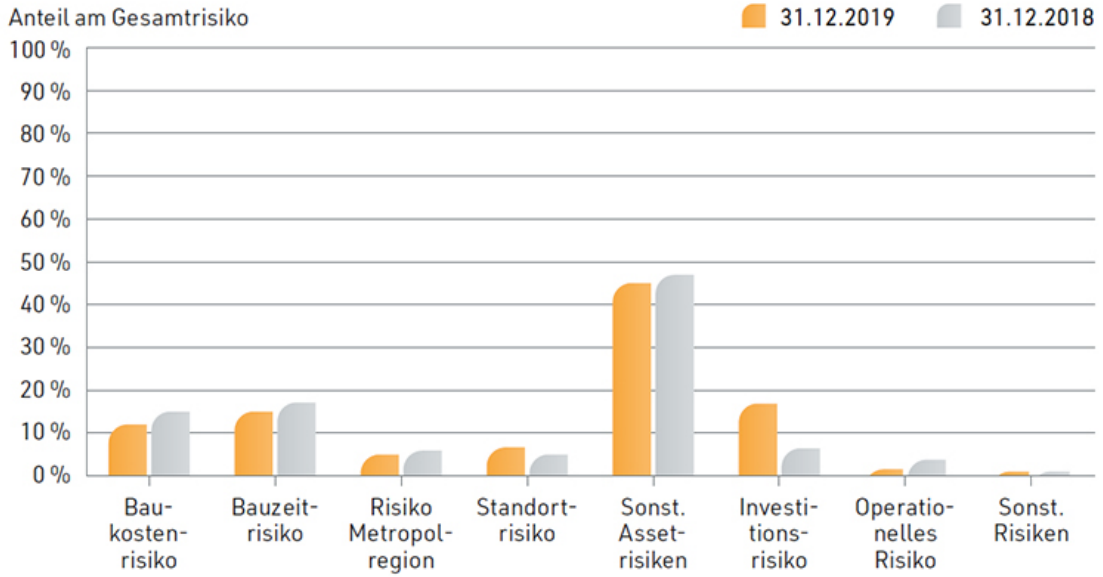
In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu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

Liquidierungsphase

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

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

Der AIF befindet sich derzeit in der Investitionsphase. Dabei verteilt sich das Gesamtrisiko wie folgt auf die identifizierten Risiken (Risikoprofil):

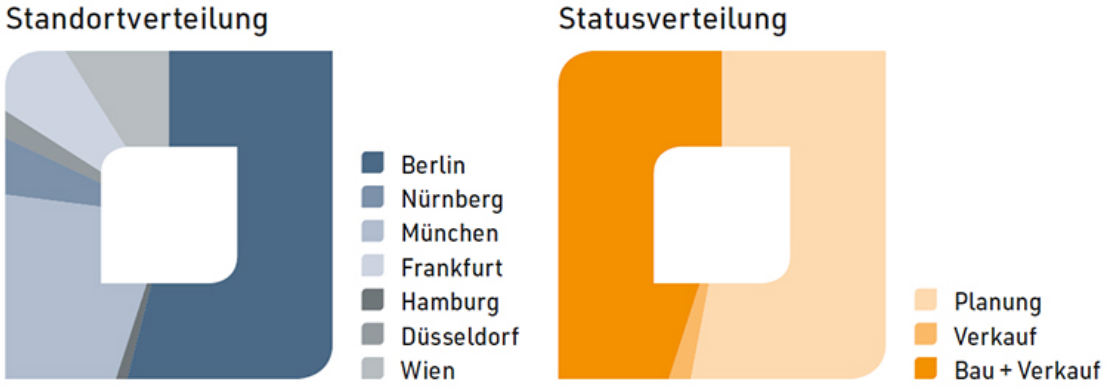


In dem Konzept des AIF mit monatlichen Teilzahlungen entspricht das Risikoprofil dem für diese Phase typischen Bild, d. h. durch die Investitionen haben die Bau- und Assetrisiken einen hohen Anteil am Risikoprofil des AIF. Zusätzlich ist durch die Teilzahlungen der Anleger der Neuinvestitionsbedarf vorhanden und damit auch das Investitionsrisiko wesentlich.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31.12.2019 war der AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften PROJECT W 15 Beteiligungs GmbH & Co. KG und PROJECT W 15 Europa GmbH, an denen er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 47 Immobilienentwicklungen in den sechs deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, Rheinland, Rhein-Main, Nürnberg und München sowie in der österreichischen Metropolregion Wien beteiligt.

In den beiden nachfolgenden Darstellungen erfolgt ein Überblick über die Verteilung der Investitionsmittel auf die einzelnen Metropolstandorte sowie auf die einzelnen Projektphasen bzw. den Projektstatus.



Im Geschäftsjahr 2019 wurde das Investitionsportfolio um insgesamt sieben Immobilienentwicklungen erweitert und das Investitionsspektrum damit risikobewusst ausgebaut. Im Gegenzug sind im Geschäftsjahr 2019 zwei Immobilienentwicklungen abgeschlossen worden, davon ein Objekt in der Metropolregion Berlin und ein Objekt in der Metropolregion Nürnberg. Bei den neuen Immobilienvorhaben, welche mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften und die jeweilige Objektgesellschaft angekauft wurden, handelt es sich um drei Objekte in der Metropolregion Berlin, ein Objekt in der Metropolregion Rheinland, ein Objekt in der Metropolregion Rhein-Main, ein Objekt in der Metropolregion München und ein Objekt in der Metropolregion Wien:

Am Borsigturm 74, Berlin

Ende Januar 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 3.604 m^2 große Baugrundstück Am Borsigturm im Bezirk Reinickendorf erworben. Das Konzept sieht den Neubau eines Bürogebäudes mit einer Gesamtgewerbefläche von ca. 7.991 m^2 vor. Zusätzlich ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen vorgesehen. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist erfolgt.

Angerstraße, Freising

Anfang Juli 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG in der Metropolregion München das 5.862 m^2 große Grundstück in der Angerstraße in Freising erworben. Geplant wird ein modernes Wohnensemble mit 111 Eigentumswohnungen mit insgesamt ca. 8.051 m^2 Wohnfläche sowie 82 Tiefgaragen- und 88 Duplexstellplätzen. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

Frankenallee 98-102, Frankfurt a. M.

Im Februar 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG in der Metropolregion Rhein-Main die 3.389 m^2 große Liegenschaft in der Frankenallee im Frankfurter Stadtteil Gallus erworben. Die Planung sieht die Errichtung einer Mehrfamilienhausanlage mit ca. 104 Eigentumswohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 6.076 m^2 vor. Zudem soll eine Tiefgarage mit 63 Stellplätzen realisiert werden. Nach Erhalt der Baugenehmigung ist in 2020 der Vertriebsstart geplant.

Hochschulring 25, Berlin

Ende April 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 4.600 m^2 große Baugrundstück am Hochschulring im Wissenschafts- und Technologiepark in Wildau erworben. Das Konzept sieht einen Büroneubau mit einer Gewerbefläche von ca. 6.620 m^2 und eine Tiefgarage mit 156 Stellplätzen vor. Für das Bauvorhaben wurde in 2019 die Eingabeplanung für die Baugenehmigung eingereicht.

Jägerstraße 46, Düsseldorf

Im März 2019 erfolgte der Beitritt zur Objektgesellschaft PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG in Düsseldorf, welche in 2017 das 4.681 m^2 große Grundstück an der Jägerstraße im Stadtteil Eller erworben hatte. Die aktuelle Planung sieht hier die Errichtung eines Bürogebäudes mit insgesamt ca. 5.773 m^2 Gewerbefläche und ca. 144 Tiefgaragenstellplätze vor. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

Linzer Straße 361, Wien

Mitte September 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PIW Wohnbau neun GmbH & Co. KG in der Metropolregion Wien das 2.996 m^2 große Grundstück an der Linzer Straße in Wien-Penzing erworben. Das Konzept sieht die Errichtung einer Mehrfamilienhausanlage mit 120 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 50 Stellplätzen vor. Die geplante Gesamtwohnfläche soll ca. 5.000 m^2 betragen. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf

Anfang September 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 9.189 m² große Baugrundstück an der Schillerpromenade in Hohen Neuendorf erworben. Die Planung sieht den Neubau von sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Eigentumswohnungen und 45 Außenstellplätzen vor. Es soll damit eine Gesamtwohnfläche von ca. 3.294 m² realisiert werden. Der Vertriebsstart ist in Vorbereitung und für 2020 vorgesehen.

Bei den weiteren 40 laufenden Immobilienentwicklungen (Stand: 31. Dezember 2019) wird die Projektrealisierung vorangetrieben.

Nach erfolgreichem Abschluss der Planungs- und Genehmigungsphase wurde in 2019 die Vermarktung für das Wohnbauvorhaben Grundsteingasse in Wien in Angriff genommen. Nach erfolgreichem Vermarktungsstart konnte hier bereits mit der baulichen Realisierung begonnen werden. Ebenfalls mit dem Bau begonnen wurde beim Wohn Objekt Orffstraße in Nürnberg sowie bei der Studentenwohnanlage Pappelallee in Potsdam. Hier wurde im Dezember 2019 der zweite Bauabschnitt mit 110 Wohneinheiten im Paket an einen institutionellen Käufer veräußert.

Im Rohbau befindet sich der Büro- und Gewerbeneubau Am Mühlenberg in Potsdam sowie der Gewerbekomplex Rheinstraße in Teltow. Bei den Wohnanlagen Brodersenstraße in München und Hanauer Landstraße in Frankfurt am Main konnten die Rohbauarbeiten bereits abgeschlossen und planmäßig mit Innenausbauarbeiten begonnen werden.

Ebenfalls im Innenausbau sind das sehr gut vermarktete Wohnensemble Fürther Straße in Nürnberg und die Mehrfamilienhausanlage Schönwalder Straße in Berlin. Bei der vollständig vermarkteten und im fortgeschrittenen Innenausbau befindlichen Wohnanlage Einbecker Straße werden bereits die ersten Wohnungen übergeben. Mit den Arbeiten an den Außenanlagen konnte bei dem in baulicher Fertigstellung befindlichen Gewerbeobjekt Albert-Einstein-Ring in Kleinmachnow, bei den Wohnanlagen Freyenthurmgasse in Wien sowie Semmelweißstraße und Berner Straße in Berlin begonnen werden. Die bereits vollständig verkauften Wohnanlagen Bargteheider Straße und Thomas-Mann-Straße in Hamburg sowie Mertensstraße in Berlin sind in fortgeschrittener Baufertigstellung.

Neben den in 2019 neu erworbenen Objekten befinden sich mehrere Immobilienentwicklungen zum Jahresende 2019 in der Planungs- und Genehmigungsphase für die Vorbereitung der Vertriebs- und Baureife.

Die Beteiligungen der PROJECT W 15 Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	345.000,00	0,00	345.000,00
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	10.000,00	341.000,00	0,00	351.000,00
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	366.000,00	174.000,00	0,00	540.000,00
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	0,00	360.000,00	0,00	360.000,00
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	58.000,00	43.000,00	-42.000,00	59.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	96.000,00	0,00	106.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	10.000,00	109.000,00	0,00	119.000,00
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 **	50.000,00	0,00	10.000,00 **
PROJECT PW Brodersenstr. 26 München GmbH & Co. KG	207.000,00	0,00	-274.000,00	10.000,00 **
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00
PROJECT PW Dillenburger Weg 50 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	66.000,00	0,00	-147.000,00	10.000,00 **
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	0,00	267.000,00	0,00	267.000,00
PROJECT PW Fürther Str. 188 Nürnberg GmbH Co. KG	1.060.000,00	0,00	-751.000,00	309.000,00
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	306.000,00	0,00	-136.000,00	170.000,00
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	0,00	125.000,00	0,00	125.000,00

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	509.000,00	21.000,00	0,00	530.000,00
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	96.000,00	0,00	0,00	96.000,00
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	689.000,00	39.000,00	0,00	728.000,00
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	62.000,00	751.000,00	0,00	813.000,00
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	360.000,00	0,00	0,00	360.000,00
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	26.000,00	52.000,00	-67.000,00	11.000,00
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	273.000,00	0,00	0,00	273.000,00
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	44.000,00	0,00	54.000,00
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	1.154.000,00	38.000,00	0,00	1.192.000,00
PROJECT PG Reinhardtstr. 49 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	401.000,00	19.000,00	0,00	420.000,00
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	111.000,00	123.000,00	0,00	234.000,00
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	423.000,00	0,00	109.000,00	314.000,00
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße, PUB)	696.000,00	0,00	0,00	696.000,00
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	0,00	195.000,00	0,00	195.000,00
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	217.000,00	51.000,00	-38.000,00	230.000,00
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	500.000,00	0,00	510.000,00
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	10.000,00 *	3.000,00	0,00	10.000,00 ***
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	243.000,00	0,00	0,00	243.000,00
PROJECT PW Eisenacher Str. 41 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 **	1.000,00	-23.180,19	_ ****
PROJECT PW Schorlachstr. 1 Erlangen GmbH & Co. KG	10.000,00 **	2.473,39	-7.000,00	_ ****

alle Werte in EUR

* Kommanditkapital wurde komplett zurückgeführt; geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 € bleibt bestehen
** Kommanditkapital wurde komplett zurückgeführt und Gewinnrückführung hat begonnen; geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 € bleibt bestehen
*** Geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 € bleibt bestehen
**** Beteiligung im Dezember 2019 abgeschlossen und beendet

Die Beteiligungen der PROJECT W 15 Europa GmbH haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66 a)	90.000,00	0,00	-50.000,00	40.000,00
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	10.000,00	94.000,00	0,00	104.000,00

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	66.000,00	104.000,00	0,00	170.000,00
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	47.000,00	62.000,00	0,00	109.000,00
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	507.000,00	40.000,00	-100.000,00	447.000,00
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	172.000,00	6.000,00	0,00	178.000,00
PROJECT PIW Wohnbau neun GmbH & Co. KG (Linzer Straße 361)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00

alle Werte in EUR

d) Abgeschlossene Immobilienprojekte

Im Geschäftsjahr 2019 wurden von den mittelbaren Objektbeteiligungen zwei Projekte abgeschlossen. Dies ist die Eisenacher Straße in der Metropolregion Berlin und die Schorlachstraße in der Metropolregion Nürnberg. Beide Objekte wurden positiv abgeschlossen. Der AIF hat einen nominalen Gewinn in Höhe von 34.435,41 EUR erhalten.

e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 92,33 Prozent des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen, was für eine stabile Wertentwicklung des AIF positiv zu werten ist. Der Wert des Investmentvermögens steigt für die Phase, in der sich der AIF befindet, durch die Einzahlungen der Anleger und die Erträge aus der Neubewertung planmäßig an.

Mitarbeiter

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

Kundenzufriedenheit

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

Aus dem Beschwerdemanagementbericht der Gesellschaft für das Jahr 2019 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,00 Prozent (Vorjahr: 0,00 Prozent) bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,00 Prozent (Vorjahr: 0,00 Prozent) beläuft. Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit.

f) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft ist von 10.346.892,10 EUR um 3.323.998,61 EUR auf 13.670.890,71 EUR gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Einlagen der Anleger zurückzuführen. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Gleichwohl wird die Gesellschaft die zur Auflage des AIF rechnerisch prognostizierte Rendite im Durchschnitt voraussichtlich nicht erreichen.

4. SONSTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE ANGABEN

a) Vergütung Mitarbeiter der KVG

Im Geschäftsjahr 2019 hat die KVG an ihre Mitarbeiter 2.393.953,16 EUR bezahlt, davon 2.218.953,16 EUR feste Vergütung und 175.000,00 EUR als variable Vergütung. Die Vergütungssysteme stehen im Einklang mit den Regelungen des Interessenskonfliktmanagementsystems. Durchschnittlich hatte die KVG 31 Mitarbeiter und drei Vorstände.

Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, haben im Geschäftsjahr 1.072.138,83 EUR erhalten und sind alles Führungskräfte. Die KVG verwaltet 17 Investmentkommanditgesellschaften, so dass eine sachgerechte Aufteilung auf den einzelnen AIF nicht möglich ist.

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

b) Wesentliche Veränderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 wurde der Gesellschaftsvertrag in Bezug auf den Platzierungszeitraum neu gefasst. Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine Anpassungen.

c) Anzahl der Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 41.745.014,00 EUR mit 1.624 Zeichnungen und der Einlage der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.140,00 EUR. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 60 EUR und müssen ganzzahlig sein. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Bamberg, den 31. März 2020

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

V Erklärung nach §§ 158, 135 KAGB i. V. m. §§ 264 Absatz 2 Satz 3, 289 Absatz 1 Satz 5 HGB für das Geschäftsjahr 2019

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Bamberg, den 31. März 2020

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2019 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 29. Juni 2020

RBD Realtreuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gez. Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

Gez. Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer