ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Erlangen

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI Professional 8 - auf einen Blick

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

B. Gewinn- und Verlustrechnung

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3. Angaben zur Bilanz

4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

8. Sonstige Angaben

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten .

3. Angaben zur externen KVG

4. Angaben zur Verwahrstelle

B. Tätigkeitsbericht

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

E. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

2. Wesentliche Risiken des AIF

3. Gesamteinschätzung der Risikosituation

F. Prognosebericht

1. Wirtschaftliches Umfeld

2. Entwicklung des ZBI Professional 8

G. Sonstige Angaben

1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB

Hinweis: Bei den dargestellten Berechnungen und Grafiken kann es aus EDV-technischen Gründen zu Rundungsdifferenzen kommen.

Glossar

AIF	Alternativer Investmentfonds. Als alternativer Investmentfonds wird gemäß § 1 KAGB ein Organismus bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger in Vermögensgegenstände, die keine Wertpapiere sind, zu investieren.
AIFM-VO	Die Abkürzung steht für die Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231 / 2013. Diese wurde zur Ergänzung der Richtlinie 2011 / 61 / EU erlassen, in der die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert werden.
Anteilswert	Nettoinventarwert je Anteil, errechnet aus dem Wert des Fondsvermögens, geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile.
Asset Deal	Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer ein spezifisches Wirtschaftsgut. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen erfolgt ein direkter Erwerb der Immobilie.

BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt am Main
Erhaltungsaufwand	Der bei Ankaufsentscheidung ermittelte Wert für kurz- und mittelfristig erforderliche Maßnahmen (Reparatur, Instandhaltung oder Sanierung)
HGB	Handelsgesetzbuch
Immobilien-Gesellschaft	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
Kaufpreisfaktor	Der Kaufpreisfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises relativ zur Jahresnettokaltmiete an.
Kommanditist	Beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister eingetragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird (z. B. durch Entnahmen von nicht durch Gewinne gedeckten Beträgen).
Komplementär	Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der in der Regel zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft, Fondsverwaltung
NIW	Nettoinventarwert. Der Nettoinventarwert, auch Fondsvermögen oder Fondswert genannt, berechnet sich anhand aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten.
Share Deal	Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft. Mit dem Erwerb der Anteile an einem Unternehmen gehen alle damit einhergehenden Rechte und Pflichten auf den Käufer über. Bei dem Erwerb einer Mehrheit von Anteilen einer Gesellschaft erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.
Treuhandkommanditist	Ist die Treuhänderin bei geschlossenen Immobilienfonds und verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Die Treuhänderin wird im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditist und hält und verwaltet die Beteiligung für den Anleger / Treugeber. Die Treuhänderin ist gegenüber den jeweiligen Treugebern stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeber-Kommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat, wie ein direkt eingetragener Kommanditist.
Verwahrstelle	Ist eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, und hat, unabhängig vom separaten Portfolio-und Risikomanagement der KVG, die Interessen der Anleger zu wahren und unter anderem die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

ZBI Professional 8 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A1 J9DF

ISIN: DE000A1J9DF8

Bewirtschaftungskennzahlen	31.12.2020	31.12.2019
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	2.029 Einheiten	1.900 Einheiten
Davon Like for like Bestand[1]	1.900 Einheiten	1.833 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche	139.620 m^2	131.423 m^2
Davon Like for like Bestand[1]	131.308 m^2	123.795 m^2
Anzahl gekaufte Einheiten[2]	129 Einheiten	67 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[2]	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	94,4%	94,5%
Like for like Bestand[1]	95,0%	94,4%
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2 Like for like Bestand[1]	6,59 EUR	6,54 EUR
Mietentwicklung p.a. Like for like Bestand[1]	0,05%	1,05%
Ergebniskennzahlen		
Jahresnettokaltmiete[3] (gemäß konsolidiertem Abschluss)	10,4 Mio. EUR	9,5 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	5,0 Mio. EUR	5,8 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m^2	35,38 EUR	43,91 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	6,6 Mio. EUR	6,1 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,0 Mio. EUR	-0,1 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,9 Mio. EUR	-0,3 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	4,3 Mio. EUR	1,9 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,24%	1,31%
Bilanzielle Kennzahlen		
Fondsvermögen (netto) / NIW	98,1 Mio. EUR	98,8 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	194,3 Mio. EUR	174,0 Mio. EUR
Anteilswert	1.080,23 EUR	1.088,17 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	5,0% p.a.	4,0% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	3,3 Mio. EUR	7,5 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	93,2 Mio. EUR	79,6 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote 3(gemäß konsolidiertem Abschluss)	47,9%	45,8%

[1] Like for like Bestand = alle mindestens seit zwölf Monaten im Bestand der Fonds- / Objektgesellschaften befindlichen Immobilien
[2] Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt
[3] Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2019 in EUR	Anteil am vermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva				
1. Beteiligungen	109.738.274,31	111,9	107.965.577,74	109,3
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	56.012,29	0,1	2.997.038,33	3,0
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	13.960.005,33	14,2	15.340.004,78	15,5
Summe Aktiva	123.754.291,93		126.302.620,85	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	464.312,00	0,5	1.965.822,00	2,0
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	24.034.800,00	24,5	24.034.800,00	24,3
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	77.444,83	0,1	109.144,98	0,1
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	47.512,50	0,0	26.572,00	0,0
b) Andere	1.054.113,30	1,1	1.368.915,37	1,4
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteil	65.886.752,34	67,2	67.700.706,11	68,5
- Kapitalrücklagen	4.539.100,00	4,6	4.539.100,00	4,6
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	27.650.256,96	28,2	26.557.560,39	26,9
Summe Eigenkapital	98.076.109,30	100,0	98.797.366,50	100,0
Summe Passiva	123.754.291,93		126.302.620,85	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2019 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	4.999.692,96	245.810,18
b) Sonstige betriebliche Erträge	452.609,73	50.962,53
Summe der Erträge	5.452.302,69	296.772,71
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-417.600,00	-417.600,00
b) Verwaltungsvergütung	-643.132,96	-623.269,60
c) Verwahrstellenvergütung	-160.020,90	-162.063,72
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-43.816,40	-97.432,14
e) Sonstige Aufwendungen	-32.889,63	-89.385,21
Summe der Aufwendungen	-1.297.459,89	-1.389.750,67
3. Ordentlicher Nettoertrag	4.154.842,80	-1.092.977,96
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Verluste	0,00	-51.367,68
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	-51.367,68
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.154.842,80	-1.144.345,64
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	8.442.066,89	2.732.901,82
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-7.349.370,32	-20.000,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.092.696,57	2.712.901,82
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	5.247.539,37	1.568.556,18

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 8, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) errichtet.

Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 9960 eingetragen.

b) Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung der Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten.

c) Geschäftsführung und Vertretung

Die Gesellschaft wird gesetzlich durch die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH vertreten. Sie ist zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und bildet die Geschäftsleitung.

Auf Basis des mit Wirkung zum 13.05.2013 mit der ZBI Fondsmanagement AG als KVG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages hat die Geschäftsleitung alle gemäß dem KAGB vorgesehenen Aufgaben auf die ZBI Fondsmanagement AG übertragen.

d) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB. Der vorliegende Jahresabschluss wurde demzufolge gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB nach den Vorschriften des HGB für kleine Kapitalgesellschaften unter Berücksichtigung der Sondervorschriften des KAGB und der KARBV erstellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden danach in Staffelform aufgestellt und gemäß den §§ 21, 22 KARBV gegliedert. Die Vorschriften des KAGB und der KARBV zur Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurden beachtet und die in KAGB und KARBV vorgeschriebenen ergänzenden Angaben in den Anhang und in den aufgrund der Vorschriften des KAGB zu erstellenden Lagebericht aufgenommen.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (Objektgesellschaften) erfolgt zu Verkehrswerten auf Basis der nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen. Die Verkehrswerte der von Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden hierzu durch unabhängige externe Bewerter nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards ermittelt. Dabei kommt eine dynamische Barwertberechnung in Form der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren) zur Anwendung, nach der die während eines Detailplanungszeitraums von zehn Jahren erwarteten Einzahlungsüberschüsse aus der Immobilie mit marktüblichen Zinssätzen auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden und nach Ablauf der zehn Jahre ein hypothetischer Verkaufswert abzüglich marktüblicher Erwerbsnebenkosten angesetzt und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

Soweit der Erwerb weniger als zwölf Monate zurückliegt, wird nach § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt, es sei denn, dieser ist aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht. In diesem Fall wird der Verkehrswert neu ermittelt.

Beim Immobilienerwerb anfallende Anschaffungsnebenkosten werden in den Vermögensaufstellungen der Objektgesellschaften gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 2 KAGB gesondert ausgewiesen und, beginnend mit dem Besitzübergang der Immobilie, über die geplante Fondslaufzeit, längstens über zehn Jahre bei Bestandsimmobilien und drei Jahre bei Handelsimmobilien, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird innerhalb der zugrunde gelegten Abschreibungsdauer die Immobilie veräußert, erfolgt eine vollständige Abschreibung des Restwertes.

Soweit Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

Zum Stichtag 31.12.2020 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung bei 84 Einzelobjekten des AIF. Aus dem Gutachten ergeben sich keine Hinweise, dass sich die Coronavirus-Pandemie negativ auf die Verkehrswerte ausgewirkt hat.

Bei drei Objekten, die im vergangenen Geschäftsjahr erworben wurden und bei denen der Besitzübergang im Berichtsjahr erfolgte, wurde im vorliegenden Abschluss nicht der Wert gemäß Gutachten, sondern der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt, da sich keine Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ergeben haben. Bei zwei weiteren Objekten mit Besitzübergang im Berichtsjahr, die nicht Bestandteil des Gutachtens waren, wurde ebenfalls der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen werden nicht aktiviert, sondern im Anschaffungsjahr in voller Höhe erfolgswirksam im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft und in den Vermögensaufstellungen der Objektgesellschaften erfolgt einheitlich nach den folgenden Grundsätzen:

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

Forderungen werden grundsätzlich ebenfalls zum Nennbetrag bewertet. Dem Ausfallrisiko wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Forderungen der Objektgesellschaften aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten werden in Höhe der weiterbelastbaren Kosten erfasst und saldiert mit zu Nominalwerten bewerteten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter unter den Forderungen aus der Bewirtschaftung bzw. den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der AIF hält unmittelbar Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG oder einer GmbH. Gesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG erwerben Immobilien, um diese nachhaltig zu bewirtschaften. In der Rechtsform einer GmbH gegründete Gesellschaften betreiben gewerblichen Handel mit den erworbenen Grundstücken. Bei im Rahmen von Share Deals erworbenen GmbHs kann das Verwertungskonzept auch die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien vorsehen.

Zum 31.12.2020 umfasst der Beteiligungsbestand - wie im Vorjahr - fünf Immobilien-Gesellschaften mit Verkehrswerten in Höhe von 109,7 Mio. EUR (Vorjahr 108,0 Mio. EUR). Die Zusammensetzung zeigt die folgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %
ZBI F 801 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 801	15.10.2012	100,0%
ZBI F 802 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 802	13.08.2013	100,0%
ZBI F 803 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 803	06.12.2013	100,0%
ZBI Fonds 8 H3 / GmbH, Erlangen	8 H3	25.04.2018	100,0%
ZBI Fonds 8 H4 / GmbH, Erlangen	8 H4	01.10.2018	100,0%
Summe			

Name und Sitz	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2020 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[4]
ZBI F 801 GmbH & Co. KG, Erlangen	1.815	-45	10.700
ZBI F 802 GmbH & Co. KG, Erlangen	20.352	-232	33.864
ZBI F 803 GmbH & Co. KG, Erlangen	3.717	29	19.103
ZBI Fonds 8 H3 / GmbH, Erlangen	13.868	-3.257	15.216
ZBI Fonds 8 H4 / GmbH, Erlangen	15.507	554	30.855
Summe	55.259	-2.952	109.738

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

[4] Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem auf den AIF entfallenden Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft.

Der Verkehrswert der Beteiligungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Mio. EUR erhöht. Aus der Neubewertung zum 31.12.2020 ergab sich ein Anstieg um 1,1 Mio. EUR, aus Einzahlungen in die Kapitalrücklagen der Beteiligungsgesellschaften eine Erhöhung um 0,7 Mio. EUR.

b) Anschaffungsnebenkosten

In der folgenden Übersicht sind die für die Beteiligungen angefallenen Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten dargestellt:

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung[5] in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/ Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten sonstige in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
F 801	10	0	0	0
F 802	10	0	0	0
F 803	10	0	0	0
8 H3	7.198	0	0	0

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung[5] in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/ Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten sonstige in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
8 H4	35.521	96	1.825	1.921
Summe	42.749	96	1.825	1.921

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Anschaffungskosten in % des Kaufpreises	Abschreibung Berichtsjahr[6] in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12 des Berichtsjahres in TEUR
F 801	0,0	0	0
F 802	0,0	0	0
F 803	0,0	0	0
8 H3	0,0	0	0
8 H4	5,4	0	0
Summe	5,4	0	0

c) Forderungen

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 56 TEUR (Vorjahr 3,0 Mio. EUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 14,0 Mio. EUR (Vorjahr 15,3 Mio. EUR) umfassen unverzinsliche Forderungen auf Verrechnungskonten mit den in der Rechtsform einer KG geführten Bestandsgesellschaften F 801, F 802 und F 803 (12,3 Mio. EUR, Vorjahr 13,7 Mio. EUR) sowie vereinnahmte Gewinne der F 801 und F 802 (1,6 Mio. EUR, Vorjahr 1,6 Mio. EUR).

Die Forderungen haben keine feste Laufzeit. Ihre Rückzahlung ist vor allem vom Zeitpunkt der Verwertung des Immobilienbestands der Beteiligungsgesellschaften und vom Liquiditätsbedarf der Fondsgesellschaft abhängig. Sämtliche Forderungen bestehen gegen Bestandsgesellschaften, deshalb wird - wie im Vorjahr - von Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr ausgegangen.

d) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 0,5 Mio. EUR (Vorjahr 2,0 Mio. EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Jahresabschlusskosten 2019 und 2020 (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Konsolidierung und Steuererklärungen)	90	72
Gewerbesteuer 2018	374	374
Latente Steuern aus der Neubewertung der Beteiligungen	0	20
Grunderwerbsteuer Kauf 8 H4 in 2018	0	1.500
Gesamt	464	1.966

Zur Rückstellung des Vorjahres für Grunderwerbsteuern aus dem Kauf der 8 H4 sind Anfang 2021 die Steuerbescheide ergangen. Danach beläuft sich der tatsächliche Steueraufwand auf 1,1 Mio. EUR, die in die sonstigen Verbindlichkeiten umgebucht wurden. Der Restbetrag der Rückstellung in Höhe von 447 TEUR wurde ergebniswirksam aufgelöst.

e) Verbindlichkeiten

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 24,0 Mio. EUR (Vorjahr 24,0 Mio. EUR) betreffen die zur Finanzierung der Beteiligung an der 8 H4 aufgenommenen Bankdarlehen. Im Gesamtbetrag enthalten sind fällige Zinsen in Höhe von 35 TEUR. Die Bankdarlehen sind endfällig am 30.09.2028 und haben somit - wie im Vorjahr - eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 77 TEUR (Vorjahr 109 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus am Bilanzstichtag noch nicht beglichenen Gebührenrechnungen.

[5] Der Kaufpreis der Beteiligung entspricht den ursprünglichen Anschaffungskosten bzw. bei selbst gegründeten Gesellschaften der Einlage bei Gründung.
[6] Infolge der zum Erwerbszeitpunkt der Beteiligungen bestehenden Auslegung der gesetzlichen Vorschriften wurden die Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen nicht aktiviert, sondern im Erwerbsjahr in voller Höhe im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 47 TEUR (Vorjahr 27 TEUR) handelt es sich um an einzelne Fondszeichner noch nicht ausgezahlte Zwischenentnahmen, bei den anderen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,1 Mio. EUR (Vorjahr 1,4 Mio. EUR) im Wesentlichen um die Grunderwerbsteuer in Höhe von 1,1 Mio. EUR aus dem Kauf der Anteile der ZBI Fonds 8 H4 GmbH im Jahr 2018 gemäß den vorliegenden Bescheiden.

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten beträgt - wie im Vorjahr - weniger als ein Jahr.

f) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 98,0 Mio. EUR (Vorjahr 98,8 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung sind im Abschnitt I.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 12 dargestellt.

Die Einlagen der Kommanditisten sind vollständig eingezahlt. Die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme der Kommanditisten beträgt 10% der auf den jeweiligen Anleger entfallenden Kommanditeinlage.

Unter den Kapitalrücklagen (4,5 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil und ist am Ergebnis des AIF nicht beteiligt.

4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft

Zum 31.12.2020 bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Bei den Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 5,0 Mio. EUR (Vorjahr 246 TEUR) handelt es sich um Beteiligungserträge aus Gewinnausschüttungen der ZBI Fonds 8 H3 GmbH. Im Vorjahr wurden unter diesen Posten entnahmefähige Gewinne bei der Beteiligungsgesellschaft F 801 ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 453 TEUR (Vorjahr 51 TEUR) enthalten im Wesentlichen den Ertrag aus der Teilauflösung der Rückstellung für Grunderwerbsteuer (Kauf der 8 H4 im Jahr 2018).

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 418 TEUR (Vorjahr 418 TEUR) resultieren aus den im November 2018 zur Finanzierung der Beteiligung an der 8 H4 aufgenommenen Bankdarlehen.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 643 TEUR (Vorjahr 623 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 160 TEUR (Vorjahr 162 TEUR) wurden gemäß den getroffenen Vereinbarungen abgerechnet.

Die sonstigen Aufwendungen des Berichtsjahres in Höhe von 33 TEUR (Vorjahr 89 TEUR) betreffen vor allem Negativzinsen auf Bankguthaben, Buchführungskosten und Kosten der Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 44 TEUR (Vorjahr 97 TEUR).

Insgesamt ergibt sich danach ein realisierter Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 4,2 Mio. EUR (Vorjahr realisierter Verlust von 1,1 Mio. EUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 1,1 Mio. EUR positive nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 (Vorjahr 2,7 Mio. EUR) setzt sich aus Neubewertungsgewinnen insbesondere aufgrund gestiegener Immobilienwerte bei den Beteiligungen an der F 802 (4,9 Mio. EUR), der F 803 (2,1 Mio. EUR) und der 8 H4 (1,4 Mio. EUR), Neubewertungsverlusten bei den Beteiligungen an der 8 H3 (7,1 Mio. EUR) und der F 801 (208 TEUR) und einem Ertrag aus der Auflösung latenter Steuern von 20 TEUR zusammen.

Wesentliche Ursache des Neubewertungsverlustes bei der Beteiligung an der 8 H3 sind mit 5,0 Mio. EUR die an die Fondsgesellschaft geleisteten Gewinnausschüttungen, darüber hinaus mit 1,6 Mio. EUR planmäßige Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Immobilien der Gesellschaft nach KAGB-Vorschrift und der mit 450 TEUR negative Saldo aus der Immobilienbewertung.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	4.154.842,80	4.154.842,80
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-4.154.842,80	-4.154.842,80
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	98.797.366,50	98.797.366,50
1. Zwischenentnahmen	0,00	-5.968.796,57	-5.968.796,57
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	4.154.842,80	4.154.842,80
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	1.092.696,57	1.092.696,57
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	98.076.109,30	98.076.109,30

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	90.792.000,00	90.792.000,00
Verlustvortragskonto	0,00	0,00	0,00
Verrechnungskonto	0,00	-24.905.247,66	24.905.247,66
- Realisiertes Ergebnis	0,00	2.647.459,12	2.647.459,12
- Zwischenentnahmen	0,00	-27.552.706,78	-27.552.706,78
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	4.539.100,00	4.539.100,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	27.650.256,96	27.650.256,96
Stand 31.12.2020	0,00	98.076.109,30	98.076.109,30

d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 und 2 KARBV

Jahr	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Fondsvermögen (NIW) in EUR	98.076.109,30	98.797.366,50	102.410.265,48	91.818.205,70
Wertentwicklung absolut in EUR	-721.257,20	-3.612.898,98	10.592.059,78	4.727.940,93
Wertentwicklung in %	-0,7	-3,5	11,5	5,4

Der Wert des Fondsvermögens wird mindestens einmal jährlich, spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft im Zuge der Erstellung des Jahresberichtes gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit den §§ 135 und 101 Absatz 2 KAGB unter Anwendung der in Kapitel I.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf Seite 8 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der NIW trotz eines positiven Gesamtergebnisses von 5,2 Mio. EUR um 721 TEUR vermindert. Ursache sind die prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten (4,8 Mio. EUR) sowie die an das Finanzamt abgeführten, auf die persönliche Steuerschuld der Anleger anrechenbaren Kapitalertragsteuern / Solidaritätszuschlag aus einer Gewinnausschüttung der Beteiligungsgesellschaft 8 H3 (1,2 Mio. EUR). Zusammen mit den anrechenbaren Steuern haben die Anleger damit im Jahr 2020 6,3% der Kommanditeinlage inklusive Agio aus der Beteiligung am ZBI Professional 8 erhalten (siehe auch Kapitel I.C.8.b) Entnahmen und anrechenbare Steuern auf Seite 26 dieses Berichtes).

Die Veröffentlichung des Wertes des Fondsvermögens erfolgt durch die Fondsverwaltung im Zuge der Offenlegung des Jahresberichtes über den Bundesanzeiger und auf der Internetseite www.zbi-kvg.de im Bereich Anlegerinformation unter Bekanntmachungen Fonds.

Hinweis: Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

e) Bestand der zum 31.12.2020 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	W	1910	-
2	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Str. 10, Lyonel-Feininger-Str. 21,23	M	1997	-
3	8 H3	13127	Berlin	Triftstr. 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	M	1998	-
4	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	W	1974	-
5	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	W	1901	-
6	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	M	1989	-
7	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	W	1905	-
8	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	W	1977	-
9	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	W	1982	-
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	W	1974	2016
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	W	1974	1999
12	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	W	1900	1994
13	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11 a, 13a	W	1900	1998
14	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	W	1900	1995
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	W	1913	-
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	M	1993	2014
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	W	1955	2014
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	W	1955	-
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	W	1955	1993
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	W	1912	2005

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr
21	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	W	1915	1997
22	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	W	1994	2000
23	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	W	1955	-
24	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	W	1905	1994
25	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	W	1911	2000
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstr. 1 / Kahrstr. 9, 11	W	1950	-
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	W	1951	-
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9	W	1911	-
29	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58	W	1900	1995
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	W	1959	-
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	W	1900	1995
32	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	W	1900	-
33	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6	W	1900	-
34	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstraße 47	W	1900	-
35	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63	W	1965	-
36	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	W	1930	1998
37	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25, 27	W	1911	-
38	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57	W	1990	-
39	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82	W	1965	-
40	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	W	1955	-
41	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	W	1949	1990
42	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	W	1952	2014
43	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	W	1952	2014
44	8 H3	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4	M	1958	-
45	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13	W	1955	-
46	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	W	1968	2015
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	W	1959	-
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	W	1920	1998

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	W	1958	1990
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	W	1958	1990
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	W	1962	1993
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	W	1950	1990
53	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	W	1900	1990
54	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6,8,10,12	W	1900	1996
55	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	W	1954	1990
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Hörster Straße 327, 329	W	1955	1990
57	F 802	45899	Gelsenkirchen	Hörster Straße 422, 424, 426	W	1955	1990
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	W	1962	2001
59	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41 -45	W	1950	1990
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	W	1962	1992
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	M	1987	1994
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	W	1900	1993
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	W	2005	-
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	W	1938	1997
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	W	1938	1997
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	W	1938	1997
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	W	1938	1997
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	W	1938	1997
69	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	M	1920	2002
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14	M	1952	-
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 unger.	W	1936	2016
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	W	1913	1996
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	W	1932	1994
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	W	1900	-
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	W	1905	2004

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	W	1900	-
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	G	1900	-
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	W	1900	1998
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze	W	1954	-
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	M	1907	-
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	W	1900	-
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9	W	1900	1999
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	W	1910	1994
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	W	1936	1995
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	W	1938	-
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	W	1900	-
	Summe						

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	01.08.2014	797
2	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Str. 10, Lyonel-Feininger-Str. 21,23	31.12.2014	2.359
3	8 H3	13127	Berlin	Triftstr. 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	01.11.2019	8.065
4	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	01.08.2014	7.368
5	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	01.08.2014	456
6	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	10.07.2013	1.341
7	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	01.08.2014	698
8	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	10.07.2013	2.339
9	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	10.07.2013	1.041
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	01.01.2015	5.062
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	01.06.2018	4.816
12	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	01.08.2014	1.003
13	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11 a, 13a	01.07.2016	1.875
14	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	01.08.2014	300
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	01.02.2020	334

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	01.06.2015	391
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	01.01.2014	541
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	01.01.2014	387
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	01.01.2014	628
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	01.06.2014	369
21	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	01.06.2015	1.001
22	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	01.06.2015	222
23	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	01.01.2014	1.335
24	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	01.06.2015	653
25	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	01.06.2014	639
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstr. 1 / Kahrstr. 9, 11	01.05.2020	358
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	01.01.2016	308
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9	01.02.2020	144
29	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58	01.01.2015	709
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	01.02.2020	326
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	01.06.2016	3.035
32	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	01.01.2016	1.035
33	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6	01.02.2020	448
34	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstraße 47	01.02.2020	1.503
35	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63	01.02.2020	726
36	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	01.06.2016	3.610
37	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25, 27	01.07.2020	693
38	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57	01.02.2020	235
39	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82	01.02.2020	1.062
40	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	01.02.2020	198
41	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	01.06.2016	366
42	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	01.01.2016	585
43	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	01.01.2016	475
44	8 H3	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4	01.02.2020	184

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²
45	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13	01.02.2020	246
46	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	01.05.2016	2.058
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	01.02.2020	321
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	01.08.2014	810
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	01.01.2017	6.028
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	01.01.2017	860
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	01.05.2015	9.095
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	01.01.2017	1.123
53	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	01.01.2017	2.852
54	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6,8,10,12	01.01.2015	9.132
55	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	01.01.2017	1.106
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Hörster Straße 327, 329	01.01.2017	768
57	F 802	45899	Gelsenkirchen	Hörster Straße 422, 424, 426	01.01.2017	1.668
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	01.05.2015	15.016
59	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41 -45	01.05.2015	1.723
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	01.05.2015	864
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	01.08.2014	1.430
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	01.08.2014	2.880
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	01.01.2019	588
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	01.05.2016	1.110
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	01.05.2016	950
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	01.05.2016	1.100
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	01.05.2016	910
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	01.05.2016	1.120
69	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	01.10.2018	4.152
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14	01.10.2018	259
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 unger.	01.10.2018	24.942
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	01.06.2017	646
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	01.08.2014	858
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	01.06.2017	471
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	01.05.2015	1.129

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	01.06.2017	580
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	01.06.2017	652
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	01.06.2017	1.167
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze	01.01.2014	3.201
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	01.06.2017	640
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	01.08.2014	2.709
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9	01.08.2014	7.891
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	01.08.2014	1.130
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	01.06.2015	429
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	01.06.2015	500
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	01.06.2015	674
	Summe					175.808

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m²
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	-	1.471
2	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Str. 10, Lyonel-Feininger-Str. 21,23	-	5.196
3	8 H3	13127	Berlin	Triftstr. 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	-	6.181
4	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	-	4.681
5	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	-	1.284
6	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	-	1.420
7	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	-	2.398
8	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	-	1.479
9	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	-	1.191
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	-	5.638
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	-	2.802
12	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	-	470
13	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11 a, 13a	-	1.754
14	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	-	538
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	-	374
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	-	1.143

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m²
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	-	832
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	-	779
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	-	789
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	-	932
21	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	-	711
22	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	-	335
23	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	-	1.148
24	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	-	831
25	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	-	995
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstr. 1 / Kahrstr. 9, 11	-	950
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	-	916
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9	-	285
29	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58	-	2.064
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	-	368
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	-	1.818
32	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	-	834
33	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6	-	489
34	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstraße 47	-	1.322
35	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63	-	388
36	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	-	3.892
37	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25, 27	-	1.035
38	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57	-	562
39	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82	-	736
40	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26		311
41	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24		625
42	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	-	856
43	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	-	856
44	8 H3	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4	-	606
45	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13	-	339

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m²
46	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	-	2.472
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	-	547
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	-	477
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	-	2.767
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	-	552
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	-	3.006
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	-	778
53	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	-	1.984
54	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6,8,10,12	-	8.951
55	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	-	1.299
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Hörster Straße 327, 329	-	848
57	F 802	45899	Gelsenkirchen	Hörster Straße 422, 424, 426	-	1.251
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	-	4.995
59	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41 -45	-	818
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	-	395
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	694 / 1000stel	813
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	-	2.053
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	-	1.447
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	-	329
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	-	328
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	-	328
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	-	328
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	-	330
69	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	-	1.626
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14	-	743
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 unger.	-	13.414
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	-	1.210
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	-	356
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	-	398
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	-	1.100
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	-	1.242

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m²
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	-	1.553
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	-	489
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze	-	1.982
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	-	1.569
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	-	2.941
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9	-	6.642
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	-	900
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	-	383
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	-	378
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	-	974
	Summe					139.620

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	1.197	274	Bt
2	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Str. 10, Lyonel-Feininger-Str. 21,23	3.641	1.555	Si, Bt
3	8 H3	13127	Berlin	Triftstr. 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	3.737	2.444	Sa, A, B, S
4	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	4.432	249	Si, Sa, A, Ft, Bt, S
5	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	1.041	243	Bt
6	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	1.117	303	Sa, A, F, B
7	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	2.074	324	F, Bt
8	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	1.479	0	Sa, F, Bt, S
9	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	1.191	0	Sa, A, Bt
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	5.638	0	F, Sa, A, B
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	2.802	0	Si, Sa, F, B
12	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	470	0	Si, Sa, F
13	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11 a, 13a	1.515	239	D, Sa
14	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	538	0	D, Ft
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	374	0	Bt

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	792	351	A, Bt
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	832	0	Bt, D, Sa, Ft
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	678	101	Bt, Ft
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	789	0	Bt, Ft
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	932	0	D, Ft, Bt
21	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	711	0	Si, Bt, Sa
22	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	335	0	Ft, Bt
23	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	1.148	0	Sa, Ft
24	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	831	0	D, Sa
25	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	995	0	Sa, F, Bt
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstr. 1 / Kahrstr. 9, 11	820	130	Bt
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	739	177	Bt
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9	285	0	
29	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58	2.064	0	Si, A, Ft, B
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	368	0	Bt
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	1.818	0	Si, Ft
32	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	834	0	Si
33	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6	489	0	Bt
34	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstraße 47	1.322	0	Ft, Bt, Sa, Si
35	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63	388	0	Bt, Si
36	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	3.747	145	Bt
37	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25, 27	921	114	Ft
38	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57	454	108	
39	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82	636	100	Si
40	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	311	0	
41	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	625	0	Sa
42	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	856	0	Bt
43	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	856	0	Bt

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
44	8 H3	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4	186	420	
45	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13	339	0	F
46	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	2.409	63	Sa, Bt
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	497	50	Si
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	477	0	
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	2.767	0	F, Bt
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	552	0	Bt
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	3.006	0	F
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	778	0	Bt
53	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	1.984	0	Si, B
54	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6,8,10,12	8.951	0	Si, A, F, B
55	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	1.299	0	F
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Hörster Straße 327, 329	848	0	F
57	F 802	45899	Gelsenkirchen	Hörster Straße 422, 424, 426	1.251	0	F, Bt
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	4.995	0	F, B
59	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41 -45	818	0	
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	395	0	F
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	253	560	Sa
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	2.053	0	Bt, Si, F
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	1.177	270	A, F, B
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	329	0	F, Bt
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	328	0	F, Bt
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	328	0	F, Bt
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	328	0	F, Bt
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	330	0	F, Bt
69	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	510	1.116	Sa, F, Bt
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14	326	417	Sa, A, B

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 unger.	13.414	0	Sa, B
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	1.048	162	Bt, D
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	356	0	B, F
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	398	0	F, Sa
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	1.100	0	Sa
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	1.104	138	D
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	149	1.404	D, Ft, Sa, A, Bt
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	489	0	D, Sa
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze	1.982	0	Sa, F, Bt
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	897	672	A, Bt
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	2.941	0	Sa, A, F
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9	6.482	160	D, Sa, Bt
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	900	0	Sa, Ft
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	383	0	
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	378	0	D, Si, F, Bt
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	974	0	D, Sa, Bt
	Summe				127.331	12.289	

[A] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)
[B] Übergang von Nutzen und Lasten
[C] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)
[D] A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	100,0%	100,0%
2	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	100,0%	100,0%
3	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	94,9%	100,0%
4	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	100,0%	100,0%
5	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23	97,3%	96,2%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
6	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	100,0%	100,0%
7	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	96,4%	96,4%
8	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	100,0%	100,0%
9	8 H3	13127	Berlin	Triftstraße 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	94,0%	98,2%
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	93,1%	93,1%
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	93,9%	93,9%
12	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a	97,9%	97,6%
13	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	87,9%	87,9%
14	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	100,0%	100,0%
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12 K	76,5%	76,5%
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	100,0%	100,0%
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	100,0%	100,0%
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	100,0%	100,0%
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	100,0%	100,0%
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	87,8%	87,8%
21	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	100,0%	100,0%
22	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	100,0%	100,0%
23	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	89,4%	89,4%
24	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	88,7%	88,7%
25	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	100,0%	100,0%
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstraße 1 / Kahrstraße 9, 11 K	67,9%	78,7%
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24 K	82,9%	100,0%
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9 K	66,7%	66,7%
29	F802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18/ Helbingstraße 58	100,0%	100,0%
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Staße. 326	82,3%	82,3%
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	97,1%	97,1%
32	8 H3	45359	Essen	Middeldorper Weg 41	100,0%	100,0%
33	F 802	45138	Essen	Soester Straße 6	84,0%	84,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
34	8 H3	45355	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstr. 47	100,0%	100,0%
35	8 H3	45130	Essen	Heißener Straße 63	100,0%	100,0%
36	8 H3	45307	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	97,7%	97,6%
37	8 H3	45138	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25,27	92,6%	91,6%
38	F 802	45127	Essen	Klarastraße 57	87,9%	85,0%
39	F 802	45327	Essen	Marienstraße 80-82	86,1 %	84,0%
40	F 802	45145	Essen	Markgrafenstraße 26	100,0%	100,0%
41	F 802	45145	Essen	Maxstraße 24	100,0%	100,0%
42	8 H3	45128	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	100,0%	100,0%
43	8 H3	45143	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	91,7%	91,7%
44	8 H3	45307	Essen	Rellinghauser Straße 4	68,2%	50,0%
45	F 802	45326	Essen	Siemensstraße 13	87,0%	87,0%
46	8 H3	45327	Essen	Stauderstraße 73-81	94,9%	94,7%
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	92,9%	92,2%
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	100,0%	100,0%
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	94,8%	94,8%
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	100,0%	100,0%
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	90,9%	90,9%
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	100,0%	100,0%
53	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	96,9%	96,9%
54	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	94,9%	94,9%
55	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	90,7%	90,7%
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	100,0%	100,0%
57	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	97,8%	97,8%
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	100,0%	100,0%
59	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	95,5%	95,5%
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21 K	72,4%	72,4%
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8,10	89,5%	66,4%
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	92,9%	92,9%
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	85,6%	82,3%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	88,1%	88,1%
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	100,0%	100,0%
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	100,0%	100,0%
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	100,0%	100,0%
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	100,0%	100,0%
69	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	100,0%	100,0%
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14 K	63,4%	68,7%
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105- 119, 133-139 unger.	97,5%	97,5%
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	82,4%	79,7%
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45,47	100,0%	100,0%
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	100,0%	100,0%
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1,1a	94,9%	94,9%
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	89,5%	88.1%
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	88,5%	100,0%
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10 K	78,3%	78,3%
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30,31,32 + Stellplätze	97,7%	97,7%
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	84,8%	73,5%
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31 -35	95,3%	95,3%
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9 K	77,6%	77,1%
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	95,0%	95,0%
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	100,0%	100,0%
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	100,0%	100,0%
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	100,0%	100,0%
	Summe				94,1%	94,4%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	100,0%	0,0%
2	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	100,0%	0,0%
3	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	73,3%	5,1%
4	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	100,0%	0,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]
5	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23	100,0%	2,7%
6	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	100,0%	0,0%
7	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	-	3,6%
8	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	-	0,0%
9	8 H3	13127	Berlin	Triftstraße 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	87,5%	6,0%
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	-	6,9%
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	-	6,1%
12	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a	100,0%	2,1%
13	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	-	12,1%
14	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	-	0,0%
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12 K	-	23,5%
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	100,0%	0,0%
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	-	0,0%
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	100,0%	0,0%
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	-	0,0%
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	-	12,2%
21	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	-	0,0%
22	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	-	0,0%
23	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	-	10,6%
24	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	-	11,3%
25	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	-	0,0%
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstraße 1 / Kahrstraße 9, 11 K	0,0%	32,1%
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24 K	11,3%	17,1%
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9 K	-	33,3%
29	F802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18/ Helbingstraße 58	-	0,0%
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Staße. 326	-	17,7%
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	-	2,9%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]
32	8 H3	45359	Essen	Middeldorper Weg 41		0,0%
33	F 802	45138	Essen	Soester Straße 6	-	16,0%
34	8 H3	45355	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstr. 47	-	0,0%
35	8 H3	45130	Essen	Heißener Straße 63	-	0,0%
36	8 H3	45307	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	100,0%	2,3%
37	8 H3	45138	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25,27	100,0%	7,4%
38	F 802	45127	Essen	Klarastraße 57	100,0%	12,1%
39	F 802	45327	Essen	Marienstraße 80-82	100,0%	13,9%
40	F 802	45145	Essen	Markgrafenstraße 26	-	0,0%
41	F 802	45145	Essen	Maxstraße 24	-	0,0%
42	8 H3	45128	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	-	0,0%
43	8 H3	45143	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	-	8,3%
44	8 H3	45307	Essen	Rellinghauser Straße 4	76,2%	31,8%
45	F 802	45326	Essen	Siemensstraße 13	-	13,0%
46	8 H3	45327	Essen	Stauderstraße 73-81	100,0%	5,1%
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	100,0%	7,1%
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	-	0,0%
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	-	5,2%
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	-	0,0%
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	-	9,1%
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	-	0,0%
53	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	-	3,1%
54	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	-	5,1%
55	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	-	9,3%
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	-	0,0%
57	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	-	2,2%
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	-	0,0%
59	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	-	4,5%
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21 K	-	27,6%
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8,10	100,0%	10,5%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8		7,1%
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	100,0%	14,4%
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	-	11,9%
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	-	0,0%
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	-	0,0%
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	-	0,0%
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	-	0,0%
69	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	100,0%	0,0%
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14 K	59,2%	36,6%
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105- 119, 133-139 unger.	-	2,5%
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	100,0%	17,6%
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45,47	-	0,0%
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	-	0,0%
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1,1a	-	5,1%
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	100,0%	10,5%
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	87,3%	11,5%
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10 K	-	21,7%
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30,31,32 + Stellplätze	-	2,3%
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	100,0%	15,2%
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31 -35	-	4,7%
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9 K	100,0%	22,4%
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	-	5,0%
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	-	0,0%
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	-	0,0%
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	-	0,0%
	Summe				91,0%	5,9%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	0,0%	100,0%
2	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	0,0%	100,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]
3	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	0,0%	100,0%
4	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	0,0%	100,0%
5	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23	0,0%	100,0%
6	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	22,1%	77,9%
7	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	-	-
8	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	-	-
9	8 H3	13127	Berlin	Triftstraße 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	59,0%	41,0%
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	-	-
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	-	-
12	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a	57,4%	42,6%
13	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	-	-
14	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	-	-
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12 K	-	-
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	0,0%	100,0%
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	-	-
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	100,0%	0,0%
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	-	-
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	-	-
21	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	-	-
22	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	-	-
23	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	-	-
24	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	-	-
25	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	-	-
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstraße 1 / Kahrstraße 9, 11 K	-	-
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24 K	0,0%	100,0%
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9 K	-	-
29	F802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18/ Helbingstraße 58	-	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Staße. 326	-	-
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44		-
32	8 H3	45359	Essen	Middeldorper Weg 41	-	-
33	F 802	45138	Essen	Soester Straße 6	-	-
34	8 H3	45355	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstr. 47	-	-
35	8 H3	45130	Essen	Heißener Straße 63	-	-
36	8 H3	45307	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	100,0%	0,0%
37	8 H3	45138	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25,27	100,0%	0,0%
38	F 802	45127	Essen	Klarastraße 57	100,0%	0,0%
39	F 802	45327	Essen	Marienstraße 80-82	0,0%	100,0%
40	F 802	45145	Essen	Markgrafenstraße 26	-	-
41	F 802	45145	Essen	Maxstraße 24	-	-
42	8 H3	45128	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	-	-
43	8 H3	45143	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	-	-
44	8 H3	45307	Essen	Rellinghauser Straße 4	65,1%	34,9%
45	F 802	45326	Essen	Siemensstraße 13	-	-
46	8 H3	45327	Essen	Stauderstraße 73-81	0,0%	100,0%
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	100,0%	0,0%
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	-	-
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	-	-
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	-	-
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	-	-
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	-	
53	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	-	-
54	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	-	-
55	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	-	-
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	-	-
57	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	-	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	-	-
59	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	-	-
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21 K	-	-
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8,10	55,3%	44,7%
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	-	-
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	36,2%	63,8%
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	-	-
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	-	-
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	-	-
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	-	-
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	-	-
69	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	0,0%	100,0%
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14 K	0,0%	100,0%
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105- 119, 133-139 unger.	-	-
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	50,0%	50,0%
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45,47	-	-
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	-	-
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1,1a	-	-
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	31,5%	68,5%
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	82,9%	17,1%
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10 K	-	-
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30,31,32 + Stellplätze	-	-
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	80,1%	19,9%
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31 -35	-	-
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9 K	100,0%	0,0%
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	-	-
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	-	-
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	-	-
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	-	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]
	Summe				30,2%	69,8%
Nr.	**Gesellschaft**	**PLZ**	**Stadt**	**Straße**	**Restlaufzeit in Jahren[F]**	**Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]**
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	3,69	115
2	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	5,00	446
3	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	3,95	112
4	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	2,50	141
5	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23	2,80	577
6	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	4,92	171
7	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	-	130
8	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	-	94
9	8 H3	13127	Berlin	Triftstraße 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	0,42	455
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	-	430
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	-	154
12	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a	2,33	141
13	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	-	42
14	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	-	40
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12 K	-	29
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	2,58	116
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	-	68
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	-	70
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	-	63
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	-	68
21	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	-	31
22	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	-	101
23	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	-	60
24	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	-	63
25	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	-	67

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restlaufzeit in Jahren[F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstraße 1 / Kahrstraße 9, 11 K	-	61
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24 K	1,83	51
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9 K	-	12
29	F802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18/ Helbingstraße 58	-	150
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Staße. 326	-	23
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	-	138
32	8 H3	45359	Essen	Middeldorper Weg 41	-	61
33	F 802	45138	Essen	Soester Straße 6	-	29
34	8 H3	45355	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstr. 47	-	94
35	8 H3	45130	Essen	Heißener Straße 63	-	34
36	8 H3	45307	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	-	265
37	8 H3	45138	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25,27	-	71
38	F 802	45127	Essen	Klarastraße 57	-	55
39	F 802	45327	Essen	Marienstraße 80-82	5,42 Jahre	43
40	F 802	45145	Essen	Markgrafenstraße 26	-	24
41	F 802	45145	Essen	Maxstraße 24	-	51
42	8 H3	45128	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	-	73
43	8 H3	45143	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	-	60
44	8 H3	45307	Essen	Rellinghauser Straße 4	0,08 Jahre	39
45	F 802	45326	Essen	Siemensstraße 13	-	19
46	8 H3	45327	Essen	Stauderstraße 73-81	5,00 Jahre	179
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	-	38
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	-	29
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	-	163
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	-	35
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	-	182
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	-	48

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restlaufzeit in Jahren[F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]
53	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	-	126
54	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	-	74
55	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	-	50
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	-	75
57	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	-	329
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	-	53
59	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	-	568
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21 K	-	19
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8,10	1,62	46
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	-	129
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	4,96	160
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39		22
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	-	24
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	-	24
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	-	25
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	-	25
69	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	3,00	162
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14 K	1,54	52
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105- 119, 133-139 unger.	-	1.405
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	4,67	70
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45,47	-	26
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	-	26
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1,1a	-	79
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	4,84	80
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	2,87	94
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10 K	-	25
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30,31,32 + Stellplätze	-	162
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	4,75	106
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31 -35	-	217

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restlaufzeit in Jahren[F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9 K	-	297
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	-	62
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	-	31
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	-	32
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	-	77
	Summe				2,99	10.563

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungsentgeldausfallquote[H]
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	135	0,0%
2	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	453	0,9%
3	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	125	7,5%
4	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	144	0,0%
5	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Straße 10, Lyo-nel-Feininger-Straße 21, 23	629	2,9%
6	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eu-gen-Straße 15	207	0,0%
7	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplät-ze	135	3,7%
8	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	99	0,0%
9	8 H3	13127	Berlin	Triftstraße 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	553	6,6%
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	399	6,7%
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	170	6,1%
12	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a	146	3,4%
13	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	48	12,6%
14	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	41	2,4%
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12 K	36	21,6%
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	120	0,0%
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	73	0,0%
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	65	0,0%
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	69	0,0%
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	78	12,8%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungsentgeldausfallquote[H]
21	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	31	0,0%
22	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	109	1,0%
23	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	68	11,7%
24	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	78	12,5%
25	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	70	0,0%
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstraße 1 / Kahrstraße 9, 11 K	110	37,6%
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24 K	67	21,5%
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9 K	20	37,1%
29	F802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18/ Helbingstraße 58	152	0,7%
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Staße. 326	28	18,1%
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	148	2,8%
32	8 H3	45359	Essen	Middeldorper Weg 41	67	1,6%
33	F 802	45138	Essen	Soester Straße 6	41	19,6%
34	8 H3	45355	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstr. 47	99	1,1%
35	8 H3	45130	Essen	Heißener Straße 63	34	0,0%
36	8 H3	45307	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	279	2,6%
37	8 H3	45138	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25,27	83	7,8%
38	F 802	45127	Essen	Klarastraße 57	62	11,3%
39	F 802	45327	Essen	Marienstraße 80-82	56	15,7%
40	F 802	45145	Essen	Markgrafenstraße 26	24	0,0%
41	F 802	45145	Essen	Maxstraße 24	51	0,0%
42	8 H3	45128	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	72	0,0%
43	8 H3	45143	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	72	9,0%
44	8 H3	45307	Essen	Rellinghauser Straße 4	59	32,9%
45	F 802	45326	Essen	Siemensstraße 13	23	13,4%
46	8 H3	45327	Essen	Stauderstraße 73-81	201	5,8%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungsentgeldausfallquote[H]
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	40	7,3%
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	29	0,0%
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	174	5,2%
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	35	0,0%
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	208	9,4%
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	49	0,0%
53	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	136	3,1%
54	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	79	5,1%
55	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	56	9,1%
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	75	0,0%
57	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	345	2,4%
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	57	0,0%
59	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	602	4,5%
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21 K	27	29,1%
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8,10	52	9,8%
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	130	6,5%
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	194	15,3%
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	26	12,1%
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	26	0,0%
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	26	0,0%
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	26	0,0%
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	26	0,0%
69	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	166	0,0%
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14 K	97	41,0%
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105- 119, 133-139 unger.	1.610	2,7%
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schil-lerstraße 29	89	18,6%
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45,47	26	0,0%
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	31	3,6%
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1,1a	88	5,9%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	NutzungsentgeldausfallquoteH
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	90	10,1%
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	122	13,0%
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10 K	33	21,6%
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30,31,32 + Stellplätze	168	2,4%
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	117	12,4%
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31 -35	228	5,7%
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9 K	406	23,6%
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	66	4,6%
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	31	0,0%
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	34	0,0%
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	78	0,0%
	Summe				11.722	6,1%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEURI	FremdfinanzierungsquoteJ
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	2.500	27,3%
2	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	8.210	28,1%
3	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	2.520	26,0%
4	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	2.810	41,2%
5	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23	11.900	36,2%
6	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	4.520	25,3%
7	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	2.630	36,2%
8	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	2.240	42,6%
9	8 H3	13127	Berlin	Triftstraße 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	12.400	50,8%
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	5.540	42,3%
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	2.580	65,9%
12	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a	2.380	67,2%
13	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	1.050	22,5%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
14	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	810	30,7%
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12 K	600	59,4%
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	1.510	44,6%
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	1.270	38,7%
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	1.240	36,4%
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	1.280	36,4%
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	1.440	31,3%
21	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	580	40,6%
22	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	1.820	35,0%
23	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	1.200	45,3%
24	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	1.530	26,2%
25	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	1.260	41,9%
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstraße 1 / Kahrstraße 9, 11 K	2.000	17,6%
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24 K	790	53,4%
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9 K	270	54,0%
29	F802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18/ Helbingstraße 58	2.320	38,6%
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Staße. 326	450	55,3%
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	2.200	42,6%
32	8 H3	45359	Essen	Middeldorper Weg 41	720	48,0%
33	F 802	45138	Essen	Soester Straße 6	600	35,1%
34	8 H3	45355	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstr. 47	1.540	18,9%
35	8 H3	45130	Essen	Heißener Straße 63	540	63,1%
36	8 H3	45307	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	3.940	50,1%
37	8 H3	45138	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25,27	1.390	52,5%
38	F 802	45127	Essen	Klarastraße 57	970	106,5%
39	F 802	45327	Essen	Marienstraße 80-82	850	65,5%
40	F 802	45145	Essen	Markgrafenstraße 26	400	121,6%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
41	F 802	45145	Essen	Maxstraße 24	860	49,4%
42	8 H3	45128	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	1.050	44,7%
43	8 H3	45143	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	990	46,8%
44	8 H3	45307	Essen	Rellinghauser Straße 4	790	28,7%
45	F 802	45326	Essen	Siemensstraße 13	310	172,7%
46	8 H3	45327	Essen	Stauderstraße 73-81	2.520	44,0%
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	560	163,1%
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	390	33,2%
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	2.260	55,9%
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	480	52,7%
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	2.550	48,8%
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	650	55,4%
53	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	1.740	52,2%
54	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	1.050	59,4%
55	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	660	60,6%
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	970	59,5%
57	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	4.640	47,2%
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	740	38,4%
59	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	7.800	48,2%
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21 K	330	49,8%
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8,10	660	34,0%
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	1.740	37,3%
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	4.300	52,3%
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	420	41,5%
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	420	41,3%
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	440	39,5%
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	430	40,4%
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	410	42,6%
69	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	2.780	68,6%
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14 K	1.700	119,9%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105- 119, 133-139 unger.	31.600	63,5%
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	1.300	62,7%
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45,47	400	33,8%
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	450	58,6%
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1,1a	1.350	0,0%
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	1.310	64,0%
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	1.520	85,5%
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10 K	480	53,7%
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30,31,32 + Stellplätze	2.610	37,8%
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	1.630	69,1%
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31 -35	3.680	33,1%
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9 K	5.200	31,7%
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	1.030	23,8%
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	490	50,5%
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	520	49,3%
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	1.290	52,2%
	Summe				194.300	47,9%

[E] Basis m^2 -Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

[F] Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit

[G] Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete

[H] Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zuzüglich der Mieten für Leerstände (= Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur Planmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben.

[I] Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes. Für die Objekte unter den lfd. Nr. 26, 30, 34, 44 und 46 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angegeben.

[J] Der Immobilie zugeordneter effektiver Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 31.12. Bei Objektpaketen erfolgt die Aufteilung nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Darlehensbeauftragung, bzw. gemäß der Zuordnung der darlehensgebenden Banken.

[K] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquote > 20 % sind wie folgt zu erläutern: Duisburg (Zeile 15): Hier liegt ein Leerstand bei einer von vier Einheiten zum Stichtag vor; ein fehlender Aufzug in Verbindung mit der zurückgegangenen Nachfrage in der COVID19 Pandemie wirkt sich negativ auf die Vermietbarkeit aus. Essen (Zeile 26): Eine sanierte Gewerbeeinheit befindet sich derzeit im Leerstand. Aufgrund der Objektlage nahe einer Bundesstraße und fehlender Kundenparkplätze ist die Vermietung schwierig. Drei weitere Wohneinheiten befanden sich zum Stichtag in Sanierung. Essen (Zeile 27): Zwei leerstehende, unsanierte Gewerbeeinheiten befinden sich in der Vermarktung. Aufgrund der für eine Handelsnutzung schlechten Mikrolage gibt es wenige bis keine Mietinteressenten. Essen (Zeile 28, 42) und Gelsenkirchen (Zeile 60): Es liegen überwiegend sanierungsbedingte und / oder stichtagsbezogene erhöhte Fluktuationsleerstände vor, die seit dem 01.01.2021 wieder vermietet sind. Darüber hinaus ist in der Rellinghauser Straße (Zeile 42) die Umnutzung zweier leerstehender Gewerbeeinheiten in Wohnungen geplant und teilweise bereits umgesetzt, so dass eine der beiden Einheiten zum 01.04.2021 wieder vermietet wird (siehe auch unter Abschnitt II.F.2 Entwicklung des ZBI Professional 8 auf Seite 49). Lübeck (Zeile 70): Hier lagen für beide Leerstände Wohnen und Gewerbe zum Stichtag bereits neue Mietverträge ab 01.01.2021 vor. Magdeburg (Zeile 78): Eine fluktuationsbedingt leerstehende Wohneinheit befand sich zum Stichtag in der Vermarktung. Pirna (Zeile 82): Bei diesem Standort handelt es sich um ein sozialschwaches Gebiet, welches aufgrund der COVID19-Pandemie eine weiter sinkende Nachfrage verzeichnete. Die leerstehenden Wohnungen weisen ungünstige Grundrisse mit nicht mehr nachfragegerechten Flächengrößen auf. Daher befand sich ein Drittel der Einheiten zum 31.12.2020 in Sanierung.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	1.495	96
2	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Straße 10, Lyonel-Feininger Straße 21, 23	7.250	450
3	8 H3	13127	Berlin	Triftstraße 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	11.982	746
4	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71 A	4.966	315
5	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	1.360	87
6	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	1.440	81
7	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	2.380	152
8	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	1.340	76
9	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	1.250	71
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	4.210	234
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	2.500	115
12	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	551	22
13	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11 a, 13a	2.310	98
14	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	430	17
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	510	35
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	1.133	62
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	817	49
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	653	39
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	770	46
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	850	51
21	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	885	51
22	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	395	23
23	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	1.060	64
24	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	912	52
25	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	830	50
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstr. 1 / Kahrstraße 9, 11	2.000	142
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	760	55
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9	340	24

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR
29	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58	1.620	90
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	450	33
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	1.615	116
32	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	625	42
33	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6	600	41
34	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstr. 47	1.540	106
35	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63	650	44
36	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	3.400	245
37	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp- Straße 25,27	1.390	97
38	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57	1.150	76
39	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82	950	64
40	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	480	35
41	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	735	53
42	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	773	56
43	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	762	56
44	8 H3	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4	1.040	72
45	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13	400	27
46	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	1.850	134
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann- Straße 43	700	47
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	260	10
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	2.189	152
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	439	30
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	2.340	165
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	624	44
53	F802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	1.575	110
54	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6,8,10,12	6.570	368
55	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	1.080	75

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	693	48
57	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	1.000	70
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	4.050	287
59	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41 -45	500	36
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	310	22
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	491	19
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	1.460	56
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	3.925	265
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	301	13
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	299	13
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	300	13
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	299	13
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	301	13
69	8 H4[M]	Diverse	Lübeck	Lfd. Nr. 69 - 71 gemäß Übersicht I.C.6.e)(1)		
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14		
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 unger.		
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	1.377	77
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	307	17
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	434	24
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	1.050	61
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	1.417	80
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	2.196	123
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	424	24
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze	2.000	118
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	1.852	104
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	2.448	134
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik- Straße 1-9	3.460	134
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	540	21

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	415	24
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	430	24
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	1.130	64
	Summe				124.595	7.588

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	90	186
2	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Straße 10, Lyonel-Feininger Straße 21, 23	443	893
3	8 H3	13127	Berlin	Triftstraße 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	696	1.442
4	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71 A	296	611
5	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	82	169
6	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	83	164
7	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	144	296
8	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	90	166
9	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	74	145
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	251	485
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	139	254
12	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	33	55
13	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11 a, 13a	138	236
14	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	26	43
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	31	66
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	64	126
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	52	101
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	41	80
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	49	95
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	51	102
21	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	54	105

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR
22	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	24	47
23	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	67	131
24	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	56	108
25	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	49	99
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstr. 1 / Kahrstraße 9, 11	118	260
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	46	101
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9	21	45
29	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58	96	186
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	27	60
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	48	164
32	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	39	81
33	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6	37	78
34	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstr. 47	95	202
35	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63	39	83
36	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	100	345
37	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp- Straße 25,27	87	184
38	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57	70	146
39	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82	58	122
40	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	27	62
41	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	22	75
42	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	48	104
43	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	47	103
44	8 H3	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4	58	130
45	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13	25	52
46	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	112	246
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann- Straße 43	43	90
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	16	26

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	134	286
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	27	57
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	142	307
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	38	82
53	F802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	96	206
54	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6,8,10,12	391	759
55	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	66	141
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	43	91
57	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	61	131
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	245	532
59	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41 -45	30	66
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	19	41
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	28	47
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	88	144
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	246	511
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	18	31
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	18	31
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	18	31
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	18	31
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	18	31
69	8 H4[M]	Diverse	Lübeck	Lfd. Nr. 69 - 71 gemäß Übersicht I.C.6.e)(1)		
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14		
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 unger.		
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	83	160
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	18	35
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	26	50
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	64	125
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	84	164

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	120	243
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	26	50
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze	122	240
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	107	211
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	148	282
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik- Straße 1-9	209	343
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	33	54
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	25	49
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	27	51
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	70	134
	Summe				7.308	14.897

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[L]
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	12,44	89
2	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Straße 10, Lyonel-Feininger Straße 21, 23	12,32	84
3	8 H3	13127	Berlin	Triftstraße 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	12,03	26
4	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71 A	12,30	89
5	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	12,43	89
6	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	11,39	102
7	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	12,44	89
8	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	12,39	102
9	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	11,60	102
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	11,52	80
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	10,16	43
12	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	9,98	89
13	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11 a, 13a	10,22	66

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[L]
14	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	10,00	89
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	12,94	23
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	11,12	79
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	12,36	96
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	12,25	96
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	12,34	96
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	12,00	92
21	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	11,86	79
22	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	11,90	79
23	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	12,36	96
24	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	11,84	79
25	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	11,93	92
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstr. 1 / Kahrstraße 9, 11	13,00	20
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	13,29	72
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9	13,24	23
29	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58	11,48	80
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	13,33	23
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	10,15	67
32	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	12,96	72
33	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6	13,00	23
34	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstr. 47	13,12	23
35	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63	12,77	23
36	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	10,15	67
37	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp- Straße 25,27	13,24	18
38	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57	12,70	23
39	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82	12,84	23

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[L]
40	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	12,92	23
41	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	10,20	67
42	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	13,45	72
43	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	13,52	72
44	8 H3	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4	12,50	23
45	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13	13,00	23
46	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	13,30	68
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann- Straße 43	12,86	23
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	10,00	89
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	13,07	60
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	12,98	60
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	13,12	80
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	13,14	60
53	F802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	13,08	60
54	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6,8,10,12	11,55	84
55	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	13,06	60
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	13,13	60
57	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	13,10	60
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	13,14	80
59	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41 -45	13,20	80
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	13,23	80
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	9,57	89
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	9,86	89
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	13,02	36
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	10,30	68
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	10,37	68
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	10,33	68
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	10,37	68
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	10,30	68

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[L]
69	8 H4[M]	Diverse	Lübeck	Lfd. Nr. 69 - 71 gemäß Übersicht I.C.6.e)(1)		
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14		
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 unger.		
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	11,62	55
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	11,40	89
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	11,52	55
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	11,90	80
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	11,57	55
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	11,07	55
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	11,79	55
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze	12,00	96
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	11,39	55
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	11,52	89
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik- Straße 1-9	9,91	89
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	10,00	89
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	11,81	79
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	11,86	79
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	11,86	79
	Summe				0,12	

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	12	25	25
2	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Straße 10, Lyonel-Feininger Straße 21, 23	12	107	129
3	8 H3	13127	Berlin	Triftstraße 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	12	697	667
4	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71 A	12	82	82

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
5	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	12	23	23
6	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	12	19	19
7	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	12	40	40
8	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	12	21	21
9	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	12	17	17
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	12	76	69
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	12	75	71
12	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	12	7	7
13	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11 a, 13a	12	43	43
14	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	12	6	6
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	12	32	34
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	12	19	19
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	12	13	13
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	12	10	10
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	12	12	12
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	12	14	14
21	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	12	16	16
22	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	12	7	7
23	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	12	16	16
24	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	12	16	17
25	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	12	13	13
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstr. 1 / Kahrstraße 9, 11	12	104	156
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	12	17	17
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9	12	22	23
29	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58	12	27	27
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	12	29	31

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	12	29	29
32	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	12	13	14
33	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6	12	37	40
34	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstr. 47	12	96	105
35	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63	12	40	44
36	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	12	62	62
37	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp- Straße 25,27	12	61	123
38	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57	12	70	76
39	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82	12	58	64
40	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	12	30	33
41	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	12	13	13
42	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	12	17	17
43	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	12	17	17
44	8 H3	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4	12	62	68
45	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13	12	25	27
46	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	12	43	43
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann- Straße 43	12	43	47
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	12	4	4
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	12	57	57
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	12	11	11
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	12	46	46
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	12	16	16
53	F802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	12	41	41
54	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6,8,10,12	12	108	108
55	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	12	28	28
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	12	18	18

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
57	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	12	26	26
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	12	80	80
59	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41 -45	12	10	10
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	12	6	6
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	12	6	6
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	12	19	19
63	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	12	170	170
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	12	6	6
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	12	5	5
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	12	5	5
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	12	5	5
68	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	12	6	6
69	8 H4[M]	Diverse	Lübeck	Lfd. Nr. 69 - 71 gemäß Übersicht I.C.6.e)(1)			
70	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14			
71	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 unger.			
72	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	12	35	35
73	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	12	5	5
74	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	12	11	11
75	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	12	19	19
76	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	12	36	36
77	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	12	53	54
78	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	12	11	12
79	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze	12	30	31
80	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	12	46	47
81	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	12	38	39

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
82	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik- Straße 1-9	12	46	47
83	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	12	7	7
84	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	12	7	7
85	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	12	8	8
86	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	12	20	20
	Summe					3.366	3.517

[L] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF (31.12.2022).
[M] Der Erwerb der Objekte der Immobilien-Gesellschaft 8 H4 erfolgte als Gesellschaftsanteilskauf. Die Anschaffungsnebenkosten sind auf Seite 10 unter I.C.3.b) Anschaffungsnebenkosten dargestellt.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stand	Straße	Art des Grundstückes[7]	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²
1	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	W	374	0
2	8 H3	45128	Essen	Alfredstraße 1 / Kahrstraße 9, 11	W	820	130
3	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9	W	285	0
4	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	W	368	0
5	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6	W	489	0
6	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstraße 47	W	1.322	0
7	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63	W	388	0
8	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25, 27	W	921	114
9	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57	W	454	108
10	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82	W	636	100
11	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	W	311	0
12	8 H3	45128	Essen	Rellinghausener Straße 4	M	186	420
13	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13	W	339	0
14	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	W	497	50
	Summe					7.390	922

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stand	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand /Risikorücklage in TEUR
1	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	374	510	11
2	8 H3	45128	Essen	Alfredstraße 1 / Kahrstraße 9, 11	950	2.000	53
3	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9	285	340	25
4	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	368	450	4
5	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6	489	600	24
6	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstraße 47	1.322	1.540	46
7	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63	388	650	22
8	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25, 27	1.035	1.390	43
9	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57	562	1.150	9
10	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82	736	950	20
11	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	311	480	4
12	8 H3	45128	Essen	Rellinghausener Straße 4	606	1.040	75
13	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13	339	400	16
14	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	547	700	65
	Summe				8.312	12.200	417

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stand	Straße	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR[8]	Kaufdatum[9]
1	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	521	650	01.02.2020
2	8 H3	45128	Essen	Alfredstraße 1 / Kahrstraße 9, 11	2.053	1.910	01.05.2020
3	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9	365	270	01.02.2020
4	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	454	460	01.02.2020
5	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6	624	540	01.02.2020
6	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstraße 47	1.586	1.690	01.02.2020
7	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63	672	630	01.02.2020
8	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25, 27	1.433	1.350	01.07.2020
9	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57	1.159	1.030	01.02.2020

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stand	Straße	Voraussichtliche Gesamt-investitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR[8]	Kaufdatum[9]
10	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82	970	900	01.02.2020
11	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	484	420	01.02.2020
12	8 H3	45128	Essen	Rellinghausener Straße 4	1.115	990	01.02.2020
13	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13	416	390	01.02.2020
14	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	765	660	01.02.2020
	Summe				12.617	11.890	

Bei den in der vorangegangenen Tabelle dargestellten Ankäufen handelt es sich um eine Transaktion. Mit Kaufvertrag vom 04.09.2019 wurden von der Handelsgesellschaft 8 H3 alle Objekte des Portfolios „Essen II“, zu dem auch eine Liegenschaft in Duisburg gehört und welches aus insgesamt 120 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten besteht, erworben. Der vergleichsweise späte Besitzübergang des Objektes Essen, Alfredstraße 1 / Kahrstraße 9,11 zum 01.05.2020 lag an noch durch den Verkäufer zu sanierenden Bleileitungen. Der Nutzen-/Lastenwechsel des Objektes Essen, Johannes-Brokamp-Straße 25, 27 zum 01.07.2020 war einer erforderlichen grundbuchrechtlichen Klärung geschuldet.

Für den auf den ZBI Professional[8] allokierte Objekte, deren Ankauf nicht realisiert werden konnte, wurden im Berichtsjahr Kosten (Break-up Fee) der Dienstleister für den bereits getätigten Prüfungsaufwand in Höhe von rund 5 TEUR (Wohnportfolio Düsseldorf) und[9] TEUR (Wohn- und Geschäftshaus Jena) entsprechend den vertraglichen Bestimmungen den Beteiligungsgesellschaften bzw. dem AIF belastet (insgesamt 14 TEUR).

Alle vorgenannten Transaktionen wurden durch die ZBI Immobilien AG als Transaktionsberater, einer Schwestergesellschaft der ZBI Fondsmanagement AG, abgewickelt.

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Berichtsjahr haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaften keine Immobilien verkauft.

[7] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)
[8] Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt
[9] Übergang von Nutzen und Lasten

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

a) Geschäfte nach § 101 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 KAGB

Der AIF darf nach § 5 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust abschließen. Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

Die Gesellschaft und ihre Beteiligungsgesellschaften haben im Berichtszeitraum keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben.

b) Umlaufende Anteile und Anteilswert nach § 101 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 KAGB

Jahr	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Umlaufende Anteile	90.792	90.792	90.792	90.792
Anteilswert (NIW) in EUR	1.080,23	1.088,17	1.127,97	1.011,30

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 90.792.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 90.792 liegt (Details zur Wertentwicklung siehe unter I.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 und 2 KARBV auf Seite 12).

Hinweis: Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

c) Gesamtkostenquote nach § 101 Absatz 2 Nummer 1 Halbsatz 1 KAGB

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,31% (Vorjahr 1,38%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nummer 583 / 2010 (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

d) Angaben zu Vergütungen nach § 101 Absatz 2 Nummer 1 Halbsatz 2 KAGB

Im Geschäftsjahr ist - wie im Vorjahr - keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0%).

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften im Berichtsjahr eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 14 TEUR (Vorjahr 618 TEUR) berechnet. Dies entspricht 0,01% (Vorjahr 0,6%) des durchschnittlichen NIW.

e) Angaben zu Pauschalvergütungen nach § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2020 für die Übernahme der in § 8 Absatz 3 der Anlagebedingungen geregelten Kosten eine Pauschalvergütung in Höhe von 145 TEUR (Vorjahr 145 TEUR) erhalten.

f) Angaben zu Rückvergütungen nach § 101 Absatz 2 Nummer 3 KAGB

Der KVG flossen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu. Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

g) Angaben zu Ausgabeaufschlägen und Rücknahmeabschlägen nach § 101 Absatz 2 Nummer 4 KAGB

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5% der gezeichneten Einlagen zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

h) Angaben nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 KAGB und § 300 Absatz 1 und 2 KAGB

Die Angaben zu den Vergütungen der Mitarbeiter der KVG und wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 KAGB sowie die Angaben nach § 300 KAGB zu schwer verwertbaren Vermögensgegenständen, neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement, dem Risikoprofil der Gesellschaft und den eingesetzten Risikomanagementsystemen sowie zum Leverage werden im Lagebericht gemacht.

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

Gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen ohne Agio) auf alle Kommanditisten verteilt. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von entstandenen Verlusten besteht nicht. Während der Platzierungsphase entstandene Verluste werden unabhängig vom Zeitpunkt des Beitrittes der Kommanditisten zur Gesellschaft so verteilt, dass sich kumuliert eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Verlustzuweisung ergibt.

Ein Gewinn wird solange im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt, bis ihnen Gewinne in Höhe der anfänglich verteilten Verluste zugewiesen wurden.

Ein Restgewinn wird im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt, bis jeder Kommanditist Gewinne in Höhe einer nachläufigen Verzinsung seines auf den Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen) und Kapitalkonto II (Agio) des zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals erhalten hat. Der jährliche Zinssatz beträgt vom 01.01. bis 31.12.2013 4% p.a. und ab dem 01.01.2014 7,5% p.a.

Haben die Kommanditisten die Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn zu mindestens 50% im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt und bis zu 50% der Fondsverwaltung zugewiesen. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung beträgt jedoch insgesamt höchstens 6% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft während der Fondslaufzeit.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung. Gemäß § 9 der Anlagebedingungen soll die verfügbare Liquidität an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft und zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die KVG.

Der AIF leistet während des Geschäftsjahres Auszahlungen an die Gesellschafter zum 31.03. (für die Monate Januar bis April) zum 31.07. (für die Monate Mai bis August) und zum 30.11. (für die Monate September bis Dezember). Prognostiziert sind gemäß Nachtrag Nummer 2 vom 28.10.2013 zum Verkaufsprospekt vom 19.02.2013 Auszahlungen in Höhe von 4% p.a. bis 31.12.2019 und von 5% p.a. ab 01.01.2020 bis zum Ende der geplanten Fondslaufzeit, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten zu den Auszahlungsterminen prognosegemäß Entnahmen in Höhe von 5% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in folgender Höhe vorgenommen:

Jahr	2020	2013-2019	Gesamt
	in EUR	in EUR	in EUR
Betrag	4.766.556,24	20.210.389,07	24.976.945,31

(2) Anrechenbare Steuern

Auf inländische Zinserträge sowie Gewinnausschüttungen von Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH wird eine 25%ige Kapitalertragsteuer zuzüglich des darauf entfallenden 5,5%igen Solidaritätszuschlages einbehalten und seitens der Kreditinstitute bzw. der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar an das Finanzamt abgeführt. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag stellen für den inländischen Anleger, entsprechend dem auf seine Beteiligung entfallenden Betrag eine Einkommensteuervorauszahlung dar, welche auf die persönliche Steuerschuld des Anlegers angerechnet wird. Der anteilige Betrag stellt sich für den Anleger liquiditätsmäßig wie eine zusätzliche Barauszahlung dar.

Jahr	2020	2013-2019	Gesamt
	in EUR	in EUR	in EUR
Kapitalertragsteuer	1.139.564,29	1.301.916,10	2.441.480,39
Solidaritätszuschlag	62.676,04	71.605,04	134.281,08
Gesamt	1.202.240,33	1.373.521,14	2.575.761,47

Von den für das Jahr 2020 zu Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlag ausgewiesenen Beträgen entfällt der größte Teil auf die Gewinnausschüttungen der Beteiligungsgesellschaft 8 H3.

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

Die bisherigen Entnahmen erfolgten prognosegemäß und stellen sich zusammen mit den anrechenbaren Steuern ausgedrückt in % der Kommanditeinlage inklusive des Agios wie folgt dar:

Jahr	2020 in %	2013 - 2019 in %	Gesamt in %
Entnahmen	5,0	28,0	33,0
anrechenbare Steuern	1,3	1,4	2,7
Gesamt	6,3	29,4	35,7

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

Steuerlich erzielen die Gesellschafter des AIF aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG.

Alle Anleger werden mit Einreichung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung der Fondsgesellschaft beim Finanzamt Erlangen durch die Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH) über den auf sie entfallenden Ergebnisanteil unter Berücksichtigung der von ihnen individuell gemeldeten Sonderbetriebseinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben informiert. Für die Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger ist ausschließlich das vom Betriebsstättenfinanzamt der Gesellschaft - Finanzamt Erlangen - mitgeteilte steuerliche Ergebnis maßgeblich. Dabei werden aufgrund der eingereichten Erklärung der Gesellschaft die für den jeweiligen Kapitalanleger steuerlichen Ergebnisanteile durch das Finanzamt Erlangen festgestellt und amtsintern dem zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers mitgeteilt. Die Einkommensteuererklärungen der Anleger können unabhängig von den Ergebnismitteilungen jedes Jahr bei ihrem Wohnsitzfinanzamt eingereicht werden. Bei den unterjährigen Auszahlungen handelt es sich um Kapitalentnahmen, die steuerlich unbeachtlich sind.

Ein in der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung festgestellter Verlust unterliegt den Beschränkungen des § 15 b EStG. Aufgrund dieser Beschränkung darf der ermittelte steuerliche Verlust bei den Kommanditisten nicht mit anderen (positiven) Einkünften verrechnet werden (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.). Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auch der Verlustrücktrag nach § 10 d EStG ausgeschlossen. Der steuerliche Verlust mindert jedoch die Gewinne aus der Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF findet für den Zeitraum 2016 bis 2019 zurzeit eine Betriebsprüfung statt, die entsprechenden Prüfungsanordnungen wurden vom zuständigen Finanzamt Erlangen erlassen.

Bei den Beteiligungsgesellschaften F 801, F 802 und F 803 sind die Betriebsprüfungen durchgeführt worden und bereits abgeschlossen. Die Prüfungsfeststellungen für den genannten Zeitraum entfalten keine materielle Wirkung. In den am 20.04.2021 erlassenen Steuerbescheiden wurde der Vorbehalt der Nachprüfung für diese Gesellschaften aufgehoben. Bei der Fondsgesellschaft und den Kapitalgesellschaften des ZBI Professional 8 sind die Prüfungen bis dato noch nicht beendet.

Bei den aktuellen Betriebsprüfungen der geschlossenen Publikumsfonds der ZBI Gruppe wurden folgende Themenbereiche aufgegriffen, über welche wir Sie insbesondere im Hinblick auf den ZBI Professional 8 hiermit informieren:

Seitens der Betriebsprüfung kam es zu der Feststellung, dass die Regelungen des § 3c Absatz 2 EStG bei allen geschlossenen Publikumsfonds anzuwenden sind. Das bedeutet, dass die anteilig auf die Tochtergesellschaften in Rechtsform einer Kapitalgesellschaft entfallenden allgemeinen Verwaltungskosten in Höhe von 40% nicht abziehbare Betriebsausgaben darstellen. Diese Regelung betrifft ausschließlich Anleger, die natürliche Personen sind. In früheren Betriebsprüfungen wurde die Nichtanwendung des § 3c Absatz 2 EStG nicht beanstandet.

Im Übrigen wurde das ursprüngliche steuerliche Konzept des ZBI Professional 8 anerkannt. Die Regelung des § 6e EStG, wonach sogenannte Fondsetablierungskosten keine sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben, sondern zu aktivierende Anschaffungskosten darstellen, findet u. a. aus Vertrauensschutzgründen keine Anwendung. In der Initialphase des Fonds wurden 6,5% der Eigenkapitalbeschaffungskosten von insgesamt 12,5% aktiviert und die übrigen Fondetablierungskosten als abzugsfähige Betriebsausgaben geltend gemacht.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Betroffene Anleger erhalten hinsichtlich der Bewertung des Anteils Unterstützung bei der Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 0 91 31 - 78 80 0).

d) Mitarbeiter

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

e) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Geschäftsführer der ZBI GmbH, bis 22.03.2021 firmierend unter ZBI Partnerschafts-Holding GmbH), Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 4 80 09 0, Fax: 0 91 31 - 4 80 09 1500

E-Mail: info@zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement AG

Vorstand: Herr Fabian John,

Herr Dirk Meißner (bis 25.03.2020),

Herr Christian Reißing,

Frau Michiko Schöller,

Herr Thomas Wirtz (seit 23.09.2020)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 4 80 09 1102, Fax: 0 91 31 - 4 80 09 1350

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi-kvg.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 78 80 0, Fax: 0 91 31 - 78 80 80

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 6 30 23 60, Fax: 0 91 31 - 6 30 23 62

E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Der amtierende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 24.10.2017 gewählt. Nachdem die Gesellschafterversammlung 2020 infolge der Coronavirus-Pandemie nicht wie ursprünglich geplant als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden konnte, wurde die Amtszeit des amtierenden Anlegerausschusses im Rahmen des schriftlichen Beschlussverfahrens zum Geschäftsjahr 2020 zunächst um ein Jahr (bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, geplant am 09.12.2021) verlängert. Da durch die aktuelle Situation weiterhin ungewiss ist, ob eine Präsenzveranstaltung im Dezember 2021 abgehalten werden kann, wird im schriftlichen Verfahren zur Feststellung des Jahresabschlusses 2020 erneut ein Beschlussantrag zur Verlängerung der Amtszeit um ein weiteres Jahr zur Abstimmung gestellt. Soweit am 09.12.2021 die Gesellschafterversammlung planungsgemäß abgehalten werden kann, wird geprüft ob eine Neuwahl erfolgen soll oder im Hinblick auf einen möglichen Fondsexit eine Bestätigung der Verlängerung der Amtszeit des aktuellen Gremiums sinnvoll ist und zur Abstimmung gebracht wird.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Detlev Wurzler (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Buchwalder Straße 14a	Tel.: 03573 - 79 84 79 oder 01 76 23 20 96 66
01968 Senftenberg	E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com
Herr Holger Lies	
Mozartstraße 42	Tel.: 01 72 72 16 852
64646 Heppenheim	E-Mail: holger@lies-heppenheim.de
Herr Bernd Müller	
Hagelkreuzstraße 15	Tel.: 0 21 03 - 33 42 59
40721 Hilden	E-Mail: pi.em@t-online.de
Herr Heinz vom Schemm	
Fuhsekamp 6	Tel.: 0 51 44 - 93 90 0 oder 01 76 57 86 90 95
29336 Nienhagen	E-Mail: heinz.vom.schemm@imex-international.com
Herr Alfred Schmidt	
Neuzenlache 63	Tel.: 01 76 57 75 85 28
68519 Viernheim	E-Mail: alfred.schmidt@t-systems.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2020 im Rahmen von zwei Sitzungen (am 17.03.2020 und am 19.09.2020) über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 25.05.2021

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Christian Reißing

Michiko Schöller

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI Professional 8 ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhand- oder Direktbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 13.10.2016 in Verbindung mit den Anlagebedingungen vom 01.03.2015.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 01.03.2013 und endete am 30.06.2014.

Die Dauer der Gesellschaft beginnt mit dem Ablauf des letzten Tages der Zeichnungsfrist zu laufen und ist festgelegt auf sieben Jahre, also bis zum 31.12.2021. Sie wird nach Ablauf dieser festgesetzten Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Komplementärin macht auf Vorschlag der Fondsverwaltung (KVG) von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal um jeweils bis zu ein Jahr zu verlängern.

Die Komplementärin hat auf Vorschlag der KVG von ihrem Verlängerungsrecht Gebrauch gemacht und die Laufzeit um ein Jahr auf den 31.12.2022 verlängert. Die Entscheidungsgrundlage dafür basiert auf Szenario-Planungen, die ergeben haben, dass eine längere Fondslaufzeit zu einem aus heutiger Sicht besseren prognostizierten Gesamtergebnis führen kann.

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Kapital per 31.12.2020 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0

		Kapital per 31.12.2020 in EUR
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 1.856 Treuhandverträgen	89.792.000
	12 Direktkommanditisten	990.000
Summe Gesellschaftskapital:		90.792.000
Umlaufende Anteile:		90.792

Die Zeichnungssumme inklusive Agio beträgt 95,3 Mio. EUR. Das Kapital und das Agio sind voll einbezahlt.

e) Hafteinlage

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages für die Treuhandkommanditistin mit 10% ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) eingetragen. Gemäß § 3 Absatz 2 und 3 des Gesellschaftsvertrages wird für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin für jeden Treugeber-Kommanditisten sowie für Direkt-Kommanditisten 10% der auf die Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage ohne Agio als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie in Bankguthaben investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB und § 195 KAGB) und dafür Fremdkapital einsetzen. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf die §§ 2 und 3 und zur zulässigen Belastung auf § 4 der Anlagebedingungen verwiesen.

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 38 unter II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 der Anlagebedingungen berichtet.

Anlageziel des AIF ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie als auch mit der Handelsstrategie und mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren. Aus den Anlagegrundsätzen und dem Anlageziel der Fondsgesellschaft ergibt sich die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft. Dementsprechend sollen die Erträge durch möglichst niedrige Einkaufspreise der Immobilien bzw. der Gesellschaftsanteile an Immobilien-Gesellschaften und die immobilienwirtschaftliche Weiterentwicklung des Immobilienportfolios erzielt werden.

Das unternehmerische Handeln für den AIF ist ausgerichtet auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios sowie die Sicherstellung und Stabilität der an die Anleger vorgesehenen Auszahlungen.

b) Steuerung des AIF

Die Steuerung basiert auf einem kennzahlenorientierten Steuerungssystem. Die Fondsgeschäftsleitung wird über ein standardisiertes Berichtswesen monatlich über den Geschäftsverlauf informiert. Die Planungen werden in der Regel monatlich überarbeitet und an aktuelle Entwicklungen angepasst, so dass Planabweichungen zeitnah erkannt werden und Handlungsalternativen erarbeitet werden können.

Im Bereich Bestandshaltung / Bewirtschaftung der angekauften Immobilien liegt das Ziel der Steuerung in der stetigen Verbesserung der Werttreiber des operativen Geschäftes. Wesentliche Steuerungsgrößen sind dabei die Entwicklung des Vermietungsstandes und der monatlichen Durchschnittsmiete, differenziert nach festgelegten Portfolios und / oder Regionen. Darüber hinaus werden die Fluktuation, die Kündigungsquote und die Ergebnisse der Nachvermietung betrachtet. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt. Die tatsächlich entstandenen Kosten werden insbesondere mit dem bei Ankauf geplanten Aufwand abgeglichen. Aus allen ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um die Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio stetig zu realisieren.

Der Bereich Objekthandel wird über die Festlegung der Verkaufspreise und die Definition der Marge zwischen den Gestehungskosten bei Anschaffung und dem Verkaufspreis inklusive Verkaufsnebenkosten gesteuert. Dabei werden die festgelegten Zahlen mit dem Markt durch das Einholen von Verkehrswertgutachten abgeglichen. Nach Verkauf eines Objektes erfolgt nach Abrechnung des Geschäftes ein Abgleich des erreichten Ergebnisses mit den geplanten Zahlen.

Außerdem kommt dem Kapitaldienst im Hinblick auf seine Auswirkung auf die Entwicklung des Cash-Flows eine erhebliche Bedeutung zu. Im Bereich Finanzierung besteht das Ziel durch ein aktives Management, verbunden mit einer laufenden Marktüberwachung, die bestmöglichen Konditionen zu erreichen und unter Ausschöpfung der zulässigen Fremdmittelquote den Fremdmittelhebel zu nutzen. Berichte zu Durchschnittszins, Belastungsquote und Zinsbindungsausläufen sind Bestandteil des monatlichen Berichtswesens.

Mit Hilfe des regelmäßigen Berichtswesens kann die Fondsgeschäftsleitung die wirtschaftliche Entwicklung des AIF zeitnah bewerten und insbesondere einen Vergleich mit Vormonats-, Vorjahres- oder Planzahlen anstellen. Chancen und Risiken können kurzfristig identifiziert und erforderliche Maßnahmen zur Nutzung von Chancen oder zur Reduzierung / Vermeidung von Risiken abgeleitet werden.

c) Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

Die Stimm- und Beteiligungsrechte des AIF werden von der KVG im In- und Ausland grundsätzlich aktiv und unabhängig von den Interessen Dritter ausschließlich im Interesse der Anleger wahrgenommen. Im Berichtszeitraum wurden keine Dritten mit der Stimmrechtsausübung oder mit der Analyse von Gesellschafter- oder Hauptversammlungsunterlagen beauftragt. Mit der Geschäftsführung der Immobilien-Gesellschaften, welche alle ZBI-gruppenintern geführt werden, steht die KVG in ständigem Kontakt.

3. Angaben zur externen KVG

a) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement AG ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 13.05.2013, Nachtrag Nummer 1 vom 04.02.2014, Nachtrag Nummer 2 vom 22.06.2015, Nachtrag Nummer 3 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 4 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 5 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF haben ebenfalls mit der ZBI Fondsmanagement AG Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen.

Mit dem im Berichtsjahr abgeschlossenen Nachtrag Nummer 5 wurde die Fälligkeit der Gebühr für Transaktionsberatungsleistungen An- und Verkauf (ursprünglich bei Kaufvertragsabschluss, neu bei Besitzübergang der erworbenen Immobilien) im Geschäftsbesorgungsvertrag geändert.

Die ZBI Fondsmanagement AG hat seit 10.10.2014 die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis der BaFin zur Verwaltung und zum Vertrieb von AIFs.

b) Name, Rechtsform und Kapital

Die ZBI Fondsmanagement AG ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement GmbH wurde am 15.10.2012 gegründet. Der Formwechsel wurde am 17.12.2013 beim Amtsgericht Fürth unter HRB 14323 eingetragen. Der Sitz der ZBI Fondsmanagement AG ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 1,0 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Geschäftsbesorgungstätigkeit begann mit Abschluss des Vertrages am 13.05.2013. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

Eine Kündigung des Vertrages ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich.

(3) Umfang

Die KVG ist mit der Erbringung der kollektiven Vermögensverwaltung, insbesondere mit der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement und administrativer Tätigkeiten sowie sonstigen Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des AIF oder seiner Beteiligungsgesellschaften beauftragt.

(4) Haftungsregelungen

Die KVG haftet gegenüber dem AIF im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	18.05.2018	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.06.2015
2	26.06.2019	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	05.08.2015
3	26.06.2019	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	15.01.2016
4	12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen[10]	AIF	12.11.2015
5	03.12.2018	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2015

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter[10]	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter[10]	KVG	01.01.2014
8	09.11.2020	IT-Betrieb[10]	KVG	01.01.2020
9	05.02.2015	Informationssicherheitsbeauftragter[10]	KVG	01.02.2014
10	30.10.2015	Compliance-Beauftragter[10]	KVG	01.09.2015
11	26.01.2017	Interne Revision[10]	KVG	01.01.2014

Für den AIF wurden folgende Verträge neu vereinbart:

Lfd. Nummer 8: Mit Vertragsdatum 09.11.2020 hat die KVG mit der ZBI Immobilien AG einen neuen IT-Geschäftsbesorgungsvertrag (Rahmenvertrag) mit Wirkung zum 01.07.2020 geschlossen sowie an aktuelle Bedingungen angepasst. Der ursprüngliche Vertrag vom 21.01.2020 (Vertragsbeginn 01.01.2020) wurde in diesem Zuge aufgehoben.

(6) Vergütungen

Für die Übernahme der Tätigkeiten gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag sind folgende Vergütungen vereinbart:

Nr. 11	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Portfolioverwaltung[12]	1,50%	im Jahresabschluss des AIF und seiner Beteiligungsgesellschaften ausgewiesenen Nettokalt-, Stellplatz- und Garagenmietenumsätze
2	Risikomanagement und administrative Tätigkeiten[12]	0,375%	zum Ende der Platzierungsphase gezeichnetes Kommanditkapital (ohne Agio)
3	Übernahme Kosten gemäß Anlagebedingungen[12]	0,16%	zum Ende der Platzierungsphase gezeichnetes Kommanditkapital (ohne Agio)
4	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf[12]	2,00%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf[12]	3,00% 6,00% Fondsexit	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
6	Erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. für 2013 und 7,5% p.a. für 2014-2024 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 6% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode läuft von Auflage bis Liquidation der Gesellschaft.

Soweit Leistungspflichten aus mit anderen Dienstleistern des AIF oder seiner Beteiligungsgesellschaften abgeschlossenen Verträgen auf die ZBI Fondsmanagement AG übergehen, steht der KVG die diesbezüglich mit dem Dienstleister vertraglich vereinbarte Vergütung zu.

[10] Kostenträger ist die KVG

[11] Begrenzung der Gebühren Nummer 1-3 zusammen mit den Vergütungen der Komplementärin und Treuhandkommanditistin durch § 8 Absatz 1 der Anlagebedingungen auf maximal 2,50% p.a. des Durchschnittswertes des zum Anfang und zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres festgestellten NIW. Kostenträger der Gebühren: Fondsgesellschaft

[12] Seitdem 01.01.2018 ist die Vergütung durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die dargestellten Vergütungssätze enthalten keinen Umsatzsteueranteil. Die Vergütungen zu Nummer 4 und 5 werden in Höhe von 1,75% Ankauf und 2,625% Verkauf (6% bei Fondsexit) an das Auslagerungsunternehmen weitergeleitet.

4. Angaben zur Verwahrstelle

Mit der Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan wurde die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit Sitz in Erlangen beauftragt. Die Verwahrstelle hat unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG die Interessen der Anleger zu wahren. Der Verwahrstelle kommen insoweit spezifische, gesetzlich festgeschriebene Kontrollaufgaben sowie Zustimmungspflichten in Bezug auf bestimmte Transaktionen der Fondsgesellschaft zu. Die Aufgaben sind im Rahmen eines Verwahrstellenvertrages sowie eines Service Level Agreements geregelt.

Im Berichtsjahr wurde für alle festgelegten Vorgänge die Zustimmung der Verwahrstelle eingeholt. Seitens der Verwahrstelle angeforderte Informationen und Auskünfte wurden jeweils erteilt.

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 31.12. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 45 unter II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an fünf Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 2.029 Mieteinheiten (davon 1.939 Wohnungen und 90 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 139.620 m^2 (davon 127.331 m^2 Wohnfläche und 12.289 m^2 Gewerbefläche) halten. Im Berichtsjahr erfolgte Ankäufe sind in der Übersicht auf Seite 24 unter I.C.6.f)(1) Käufe im Berichtszeitraum im Detail dargestellt.

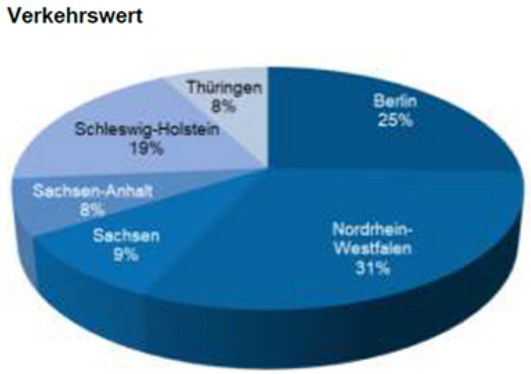
Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio den Verkehrswert zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis sowie den Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt) und den entwickelten Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Berichtsstichtag) nach der Lage im jeweiligen Bundesland. Auf Basis des Verkehrswertes liegt der Investitionsschwerpunkt des AIF in Berlin, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein.

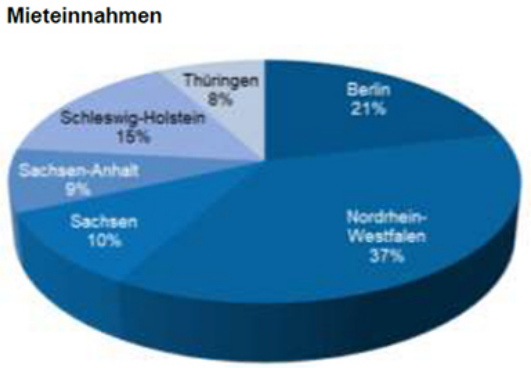
Bundesland	**Verkehrswert[13] in TEUR 31.12.2020**	**Kaufpreis in TEUR**	**Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt**	**Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2020**
Berlin	49.730	33.431	17,02	14,93
Nordrhein-Westfalen	60.370	53.845	15,33	13,76
Sachsen	17.960	13.502	13,10	12,74
Sachsen-Anhalt	14.730	13.505	15,88	15,24
Schleswig-Holstein	36.080	36.150	22,67	22,34
Thüringen	15.430	10.280	13,13	12,13
Summe	194.300	160.713	16,51	15,21
davon Bestandsobjekte[14]	166.330	132.638	15,41	14,14
davon Handelsobjekte[14]	27.970	28.075	24,88	23,69

Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios nach Anzahl der Einheiten, Höhe der Verkehrswerte und der Mieteinnahmen zeigt folgendes Bild:

[13] Für im Berichtsjahr erworbene Objekte ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen, mit Ausnahme der Objekte Essen, Döppelhahn 9, Meißener Straße 63, Klarastraße 57, Marienstraße 80-82, Markgrafenstraße 26, Rellinghauser Straße 4, Siemensstraße 13, Von-der-Tann-Straße 43 und Duisburg, Sternbuschweg 12 (Verkehrswert), Details hierzu siehe unter I.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten auf Seite 17 dieses Berichtes.

[14] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) und der 8 H4 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 8 H3 gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.





(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von der Beteiligungsgesellschaft 8 H3 insgesamt 129 Einheiten (davon 120 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten) in dem Objektportfolio „Essen II“ an den Standorten Duisburg und Essen erworben.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.12.2020	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2020	Summe Einheiten 31.12.2020	Summe Einheiten 31.12.2019	Veränderung
Bestand[15]	1.761	72	1.833	1.833	+/-0

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.12.2020	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2020	Summe Einheiten 31.12.2020	Summe Einheiten 31.12.2019	Veränderung
Handel[15]	178	18	196	67	+129
Summe AIF	1.939	90	2.029	1.900	+129

Die An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 24 unter I.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe im Detail dargestellt.

Das Immobilienportfolio aufgeteilt nach den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe, bezogen auf das jeweilige Bundesland, in welchem sich die Objekte befinden, hat sich im Vergleich mit dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Bundesland	Anzahl Einheiten 31.12.2020	Anzahl Einheiten 31.12.2019
WOHNEN		
Berlin	281	281
Brandenburg	-	-
Nordrhein-Westfalen	873	753
Sachsen	268	268
Sachsen-Anhalt	152	152
Schleswig-Holstein	220	220
Thüringen	145	145
Summe WOHNEN	1.939	1.819
GEWERBE		
Berlin	28	28
Brandenburg	-	-
Nordrhein-Westfalen	17	8
Sachsen	11	11
Sachsen-Anhalt	25	25
Schleswig Holstein	6	6
Thüringen	3	3
Summe GEWERBE	90	81
Summe GESAMT	2.029	1.900

Bundesland	ø-Miete / m^2 in EUR 31.12.2020	ø-Miete / m^2 in EUR 31.12.2019	Vermietungsstand (m^2) in % 31.12.2020	Vermietungsstand (m^2) in % 31.12.2019
WOHNEN				
Berlin	7,09	7,44	98,70	99,45

Bundesland	ø-Miete / m² in EUR 31.12.2020	ø-Miete / m² in EUR 31.12.2019	Vermietungsstand (m²) in % 31.12.2020	Vermietungsstand (m²) in % 31.12.2019
Brandenburg	-	-	-	-
Nordrhein-Westfalen	5,92	5,70	94,43	92,91
Sachsen	5,42	5,33	87,90	91,68
Sachsen-Anhalt	6,16	6,13	91,14	92,35
Schleswig-Holstein	8,89	8,59	96,98	96,48
Thüringen	6,70	6,61	96,79	97,00
Summe WOHNEN	6,47	6,42	94,41	94,53
GEWERBE				
Berlin	8,42	8,24	93,14	94,34
Brandenburg	-	-	-	-
Nordrhein-Westfalen	7,84	7,50	75,46	76,03
Sachsen	5,45	5,45	100,00	100,00
Sachsen-Anhalt	6,11	5,98	92,47	97,90
Schleswig Holstein	8,86	12,16	88,91	100,00
Thüringen	12,36	12,26	100,00	100,00
Summe GEWERBE	7,86	8,24	91,00	95,54
Summe GESAMT	6,59	6,58	94,11	94,61

[15] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) und der 8 H4 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 8 H3 gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgewendeten Kosten für laufende Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios sind im Vergleich zum Vorjahr in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	2020 in TEUR	entspricht EUR / m² p.a.	2019 in TEUR	entspricht EUR / m² p.a.
Laufende Instandhaltung	1.709	12,21	1.663	12,66
Sanierung / Modernisierung	3.242	23,17	3.870	29,44
Summe (Aufwand)	4.951	35,38	5.533	42,10
Aktivierte Kosten	-	-	237	1,80
Summe	4.951	35,38	5.770	43,90

Die im Berichtsjahr angefallenen Kosten für laufende Instandhaltung per m² sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Aufgrund der vorangeschrittenen Fondslaufzeit werden u. a. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, die auf dem Weg zum Fondsexit zum Wertzuwachs und der Attraktivität der Objekte beitragen sollen. Wie bereits im Vorjahr setzte sich im Berichtsjahr die Verteuerung der Preise infolge der guten Auftragslage im Handwerk und Baugewerbe fort, was zu einem entsprechenden Mehraufwand führt.

Neben den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Objekte mit wesentlichen Sanierungs- / Modernisierungs- / Umbaumaßnahmen mit einem Volumen über 100 TEUR wurden auch eine große Anzahl Sanierungsmaßnahmen mit geringerem Volumen durchgeführt.

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Maßnahmen	Volumen in TEUR
F 802	Bochum, Gropiusweg 15,17, 19	Fassadensanierung und weitere Kosten für Wohnungssanierungen	384
F 802	Essen, Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58	Sanierung von Dach und Aufzügen	105
F 802	Essen, Stauderstraße 73-81	Wohnungssanierungen, Sanierung der Zählerschränke	120
F 802	Gelsenkirchen, Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	Sanierung von Balkonen und Wohnungen	153
F 802	Gelsenkirchen, Florastraße 216- 238	Wohnungssanierungen sowie Sanierung der Treppenhäuser und Wohnungs- / Hauseingangstüren	297
F 802	Gelsenkirchen, Grimmstraße 22,24,26,28	Wohnungssanierungen sowie Sanierung der Treppenhäuser inklusive Türen und Fenster	233
F 802	Gelsenkirchen, Stallbergshof 2, 4,6,8,10,12	Wohnungssanierungen	318

b) Finanzierung

(1) Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge geändert:

Nr.	Immobilien Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %
1	F 802	Portfolio Bochum, Essen Gelsenkirchen	7.440	1,07
2	F 802	Gelsenkirchen, Florastraße 216-238, Posener Straße 2-30 u.a.	3.883	0,70
3	F 802	Portfolio Eisenach, Erfurt, Weimar	3.200	0,70

Nr.	Immobilien Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	F 802	Portfolio Bochum, Essen Gelsenkirchen	1,00	31.12.2022	31.12.2022
2	F 802	Gelsenkirchen, Florastraße 216-238, Posener Straße 2-30 u.a.	endfällig	30.12.2022	30.06.2023
3	F 802	Portfolio Eisenach, Erfurt, Weimar	2,00	30.12.2022	30.12.2022

Bei den in der Tabelle dargestellten Darlehen handelt es sich um Prolongationen vorhandener Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfristen. Im Einzelnen werden die Vertragsveränderungen wie folgt erläutert:

lfd. Nummer 1:

Für dieses Darlehen (nominal 7,4 Mio. EUR, effektiv 7,0 Mio. EUR) wurden nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ab dem 01.05.2020 neue Vereinbarungen getroffen. Der bis dahin geltende Zinssatz betrug 1,56% p.a.

lfd. Nummer 2:

Das Darlehen in Höhe von ursprünglich nominal 4,3 Mio. EUR (effektiv 3,9 Mio. EUR) wurde ab dem 30.04.2020 prolongiert. Der bis zur Prolongation geltende Zins betrug 1,10% p.a.

lfd. Nummer 3:

Dieses Darlehen in Höhe von 3,2 Mio. EUR wurde ab dem 30.04.2020 umgeschuldet. Der bis zur Prolongation geltende Zins belief sich auf 1,15% p. a.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

Die zur Finanzierung der Objekte der Immobilien-Gesellschaften abgeschlossenen Darlehen (nominal) lagen hinsichtlich der Zinsbindung (Restlaufzeit) zum Ende des Berichtszeitraumes schwerpunktmäßig im mittelfristigen Bereich:

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	23.053	23,86	21.833	23,45
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	39.423	40,80	37.118	39,87
Langfristig (länger als fünf Jahre)	34.150	35,34	34.150	36,68
Summe	96.626	100,00	93.101	100,00

Damit waren mit Ausnahme des Objektes Magdeburg, Friesenstraße 1, 1a alle Immobilien, die sich zum 31.12.2020 im Eigentum des AIF oder den Beteiligungsgesellschaften befanden, finanziert. Für das vorgenannte Magdeburger Objekt wurde das ursprünglich aufgenommene Darlehen zum Effektivwert von rund 600 TEUR zum 31.08.2020 (Ende der Darlehenslaufzeit) zurückgeführt. Eine Neufinanzierung ist nicht vorgesehen.

Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand resultiert im Wesentlichen aus noch nicht erfolgten Abrufen mehrerer Darlehen bzw. aus der Tilgung des vorgenannten Darlehens sowie laufenden Tilgungsleistungen.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten

Zum 31.12. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
Bestandsgesellschaften[16]	56.776	54.125	1,15
Handelsgesellschaften[16]	15.850	14.976	0,79
ZBI Professional 8 Holding	24.000	24.000	1,74
Summe	96.626	93.101	1,24

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,24% p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,31% p.a.) durch die zu günstigen Konditionen erfolgten Prolongationen und die Rückführung des Darlehens Magdeburg reduziert.

c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 der Anlagebedingungen

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit 01.09.2014 laufend zu erfüllen und wurden im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 47,92% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensbetrag jeweils im Beteiligungsverhältnis des AIF unter Berücksichtigung von vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftungen des AIF für Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaften aus Objektfinanzierungen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß § 263 Absatz 1 KAGB in Verbindung mit der Übergangsvorschrift des § 353a KAGB in Höhe von 60% war damit eingehalten. Gemäß § 263 Absatz 5 KAGB ist die zulässige Belastungsgrenze 18 Monate nach Beginn des Vertriebs, das heißt für diesen AIF nach dem 01.09.2014, nicht mehr zu überschreiten.

d) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand" und „Durchschnittsmiete" ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Investitionstätigkeit des AIF die Immobilienportfolios zum 31.12.2019 und 31.12.2020 nicht identisch und damit die Zahlen nicht vergleichbar sind. Zusätzlich erfolgen deshalb die Angaben in Bezug auf den Objektbestand, der im Berichtsjahr in Bewirtschaftung der Beteiligungsgesellschaften des AIF war (Like for like Bestand).

[16] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) und der 8 H4 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 8 H3 gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

(1) Vermietungsstand

Der Vermietungsstand nach vermietbarer Fläche und nach Anzahl der Einheiten zum Jahresende des Berichtsjahres und zum Jahresende des Vorjahres stellt sich wie folgt dar:

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 31.12.2020 in %	Fläche 31.12.2019 in %	Einheiten 31.12.2020 in %	Einheiten 31.12.2019 in %
Bestand[17]	94,8	94,7	95,0	94,4
Handel[17]	89,1	94,0	88,3	95,5
Gesamtbestand	94,1	94,6	94,4	94,5
Like for like Bestand	94,6	94,7	95,0	94,4

Der geringe Rückgang der Vermietungsstände im Gesamtbestand gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Vermietungsschwankungen nach Nutzen-Lasten Wechsel der neu angekauften Objekte sowie aus zum Berichtsstichtag sanierungsbedingt leerstehender Wohnungen. Beim Like for like Bestand liegt die Reduzierung des Vermietungsstandes nach Fläche am Leerstand einer Gewerbeeinheit bei dem Objekt am Standort Lübeck, Sandstraße 14 zum 31.12.2020. Die Einheit ist seit dem 01.01.2021 wiedervermietet. Weitere Details hierzu siehe unter Abschnitt II.B.d)(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete auf Seite 39.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt rund 10,6 Mio. EUR. Hierin enthalten sind die Jahresnettokaltmieten für die im Berichtsjahr in den Bestand übergegangenen Objekte in Höhe von insgesamt 570 TEUR. Ohne Berücksichtigung der Zugänge hat sich die Miete für die mindestens 12 Monate im Bestand befindlichen Objekte damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,05% erhöht. Bedingt durch die Coronavirus-Pandemie wurden im Jahr 2020 mehrere Monate Mieterhöhung ausgesetzt, was sich entsprechend in der Entwicklung der Miete zeigt. Darüber hinaus hat der Leerstand der Gewerbeeinheit in Lübeck, Sandstraße 14, aufgrund der hohen Flächenzahl ebenfalls eine entsprechende Auswirkung auf die Entwicklung der Jahresmiete zum Stichtag.

Die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m^2 hat sich, betrachtet nach den Bestands- und den Handelsobjekten, wie folgt entwickelt:

Immobilien Gesellschaften	Wohnen 31.12.2020	Wohnen 31.12.2019	Gewerbe 31.12.2020	Gewerbe 31.12.2019	Gesamt 31.12.2020	Gesamt 31.12.2019
	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR / m^2
Bestand[17]	6,40	6,33	8,72	9,17	6,56	6,54
Handel[17]	7,15	8,38	5,63	4,93	6,82	7,22
Gesamtbestand	6,47	6,42	7,86	8,24	6,59	6,58
Like for like Bestand	6,48	6,33	7,85	9,17	6,59	6,54

Der Rückgang der monatlichen Durchschnittsmiete des Like for like Bestands im gewerblichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus einer Einheit der Bestandsgesellschaft 8 H4 in Lübeck, Sandstraße 14, die zu einer relativ hohen Durchschnittsmiete vermietet war und im vergangenen Jahr leer stand. Zum Jahresbeginn 2021 wurde die Einheit mit einer Teilfläche von 170 m^2 zu 20 EUR / m^2 (vorher 285 m^2 zu 28,07 EUR / m^2) wieder vermietet.

e) Liquidität

Zum 31.12.2020 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß den Vermögensaufstellungen über eine Liquidität in Höhe von 3,3 Mio. EUR.

Davon waren 99 TEUR (Vorjahr 24 TEUR) als Instandhaltungsrücklage auf verpfändeten Bankkonten (zugunsten der finanzierenden Banken) hinterlegt. Des Weiteren ist in der Liquidität ein Betrag von 95 TEUR Bausparguthaben (Vorjahr 132 TEUR) enthalten, welches in Zusammenhang mit Darlehensverträgen angespart wird. Die Reduzierung der Bausparguthaben resultieren aus der Auszahlung / Kündigung eines Bausparvertrages mit einem Guthaben in Höhe von 107 TEUR.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 721 TEUR (0,7%) auf 98.076.109,30 EUR. Ursache sind trotz eines positiven Gesamtergebnisses in Höhe von 5,2 Mio. EUR die prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 4,8 Mio. EUR (5 % des eingebrachten Kapitals) sowie die auf die persönliche Steuerschuld der Anleger anrechenbare Kapitalertragsteuer / Solidaritätszuschlag aus einer Gewinnausschüttung der Beteiligungsgesellschaft 8 H3 in Höhe von 1,2 Mio. EUR (1,3 % des eingebrachten Kapitals).

[17] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) und der 8 H4 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 8 H3 gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

Wir weisen darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen darstellt.

g) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Mit schriftlichem Beschlussverfahren vom 31.07.2020 erfolgte die ordentliche Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019. Die Befürwortung und Feststellung ist der Niederschrift über die Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welche mit Schreiben vom 03.11.2020 an die Anleger versandt wurde.

Aufgrund der Coronavirus-Krise und den vom Staat ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie, konnte die für den 25.11.2020 ursprünglich als Präsenzveranstaltung geplante Gesellschafterversammlung nicht stattfinden. Anstelle dessen wurden die weiteren Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2019 ebenfalls im Zuge einer ordentlichen Gesellschafterversammlung im schriftlichen Beschlussverfahren gefasst. Eine entsprechende Aufforderung zur Stimmabgabe ging den Anlegern mit Schreiben vom 03.11.2020 zu. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 03.12.2020 an alle Gesellschafter versandt wurde.

Darüber hinaus erfolgten in Vertretung der Gesellschafterversammlung durch den Anlegerausschuss im Geschäftsjahr folgende Auswahlempfehlungen zum Erwerb von Investitionsgegenständen:

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Bemerkung
17.03.2020	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes Düsseldorf, Lindenstraße 40, 42, 44	Zustimmung	Das Objekt wurde wegen im Zuge der Ankaufsprüfung festgestellter Punkte zum Brandschutz und zur Baugenehmigung nicht erworben.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Nach einer zehn Jahre anhaltenden Wachstumsphase ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2020 infolge der weltweiten Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens in die nach der globalen Finanzkrise 2009 zweistärkste Rezession der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland gerutscht. Nachdem das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) bereits im ersten Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal einen Rückgang um 2,2% verzeichnet hat, erlitt die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal einen historischen Einbruch von 9,7% im Vergleich zum Vorquartal und von 11,3% im Vergleich zum zweiten Quartal 2019. Im dritten Quartal nahm die Konjunktur im Zuge des geringeren Infektionsgeschehens und der schrittweisen Rücknahme der Einschränkungen wieder an Fahrt auf und verzeichnete ein Wachstum um 8,5%, das im vierten Quartal aufgrund wieder stark steigender Infektionszahlen und einer erneuten Verschärfung der Eindämmungsmaßnahmen jedoch weitgehend zum Stillstand kam und nur noch ein Plus von 0,3% gegenüber dem Vorquartal erreichte.

Insgesamt verzeichnete das reale BIP in Deutschland nach letzten Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 trotz umfangreicher fiskal- und geldpolitischer Unterstützungsmaßnahmen der Europäischen Union und der Europäischen Zentralbank sowie der Bundesregierung und der Bundesländer gegenüber dem Vorjahr einen Einbruch von 4,9% (kalenderbereinigt 5,3%), von dem fast alle Wirtschaftsbereiche mit Ausnahme der Bauinvestitionen (+ 1,5%) und die Konsumausgaben des Staates (+3,4%) betroffen waren. Im produzierenden Gewerbe (ohne Bau) lag die preisbereinigte Wirtschaftsleistung um 9,7% und im zusammengefassten Dienstleistungsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe um 6,3% unter dem Vorjahresniveau. Auch der Außenhandel musste mit einem Minus von 9,9% bei den Exporten und 8,6% bei den Importen einen äußerst starken Rückgang hinnehmen. Bei privaten Konsumausgaben, die im Vorjahr noch eine starke Konjunkturstütze waren, lag das Minus bei 6,0%.

Der Arbeitsmarkt stellte sich auch dank des umfangreichen Einsatzes der Kurzarbeit im Vergleich zur Wirtschaftsleistung als relativ robust dar. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die Zahl der Erwerbstätigen im Dezember bei 44,68 Mio. und damit um 756 Tsd. unter dem Vorjahreswert, was einen Rückgang um lediglich 1,7% bedeutet. Die Zahl der Kurzarbeiter belief sich im Dezember nach hochgerechneten Daten der Bundesanstalt für Arbeit auf 2,39 Mio. und war damit weit entfernt von den fast 6 Millionen im April 2020. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2020 bei 5,9%, was einen Anstieg um 0,9% gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 nur noch geringfügig um 0,5% (Vorjahr 1,4%). Die niedrige Inflationsrate ist insbesondere auf Preisrückgänge bei Energieprodukten im ersten Halbjahr 2020 infolge des Ölpreisverfalls auf dem Weltmarkt sowie die temporäre Herabsetzung der Mehrwertsteuer im 2. Halbjahr 2020 zurückzuführen. Seit Juli 2020 wurden mit Ausnahme des Monats August negative Inflationsraten ermittelt (Dezember -0,3%).

Der geldpolitische Kurs der Europäischen Zentralbank blieb angesichts der Corona-Krise und der rückläufigen Inflationsrate auch im Jahr 2020 extrem expansiv ausgerichtet, so dass die Kapitalmarktzinsen auf historisch niedrigem Niveau verharrten.

b) Markt für Wohnimmobilien

Die Wohnungsmärkte konnten sich im Jahr 2020 der Corona-Krise weitgehend entziehen. Die im Vergleich zum gewerblichen Immobilienmarkt stabilen Miet-Cashflows und geringen Mietausfallrisiken sorgten in Verbindung mit negativen Zinsen bei langfristigen Staatsanleihen dafür, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien bei Investoren ungebrochen zeigte. Lediglich im Zeitraum April und Mai 2020 kam es im Zusammenhang mit dem ersten Lockdown aufgrund der verordneten Kontaktbeschränkungen und großer Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und deren Auswirkung auf den Wohnungsmarkt zu einem deutlichen Rückgang der Anzahl der Transaktionen. Mit der Lockerung der Beschränkungen stiegen die Transaktionszahlen und das Umsatzvolumen wieder schrittweise an. Insgesamt konnte somit im Jahr 2020 nach den Erhebungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten ein Transaktionsvolumen von 20,8 Mrd. EUR erreicht und der Vorjahreswert um 1,3 Mrd. EUR übertroffen werden. Auch wenn man die im ersten Quartal erfolgte Großübernahme der Adler Real Estate durch ADO Properties mit einem Volumen von rd. 6 Mrd. EUR herausrechnet, verbleibt ein nach Angaben von BNP Paribas Real Estate im langjährigen Vergleich überdurchschnittlicher Umsatz von 14,8 Mrd. EUR, der sich mit 6,7 Mrd. EUR auf das erste Halbjahr und mit 8,1 Mrd. EUR auf das zweite Halbjahr verteilt.

Auch bei den Mieten und Preisen für Wohnimmobilien hat die Corona-Krise bisher kaum Auswirkungen gezeigt. Nach dem Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verteuerten sich Wohnimmobilien im vierten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 7,5%. Die Preise für Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen stiegen dabei um 6,7% (Vorjahr 6,2%). In den sieben großen Metropolstädten verlief das Preiswachstum erneut moderater als im Gesamtdurchschnitt. Insgesamt erhöhten sich die Wohnimmobilienpreise dort um 4,7%. Trotz zunehmend stagnierender Mieten blieben Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen auch in diesen Städten für Investoren interessant und verzeichneten einen durchschnittlichen Preisanstieg von 4,5% gegenüber dem Vorjahr.

Der bulwiengesa-lmmobilienindex, der die Preis- und Mietenentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in 125 Städten nach den Standortkategorien A-, B-, C- und D-Städte auswertet, weist für den Teilindex Wohnen mit einem Anstieg um 5,0%, verglichen mit 5,5% im Vorjahr, eine sich leicht abschwächende Preisdynamik auf. Bei den Kaufpreisen fielen die Steigerungen erneut deutlich stärker aus als bei den Mieten, die bei Neubauten um 3,4% (Vorjahr 3,6%) und bei Bestandsbauten um 2,3% (Vorjahr 2,5%) angezogen haben. Der Trend sinkender Anfangsrenditen bei Wohninvestments hat sich dadurch fortgesetzt.

2. Geschäftsverlauf

Nach Abschluss der letzten Reinvestitionen im Berichtsjahr (Nutzen-Lasten-Wechsel Objektportfolio Essen II) war der AIF wieder voll investiert und befand sich weiterhin in der Bewirtschaftungsphase.

Unter Berücksichtigung des im Berichtsjahr in den Bestand der Handelsgesellschaft 8 H3 übergegangenen Objektpaketes „Essen II“ (13 Immobilien in Essen, 1 Immobilie in Duisburg, bestehend aus insgesamt 120 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten mit einem voraussichtliche Gesamtinvestitionsvolumen inklusive geplantem Erhaltungsaufwand von 12,6 Mio. EUR) liegt der Investitionsstand am Jahresende 2020 bei einem Volumen von 160,7 Mio. EUR Kaufpreisen und bei Hinzurechnung des geplanten Erhaltungsaufwandes bei einem geplanten Gesamtinvestitionsvolumen von 168 Mio. EUR.

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 31.12.2020 mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (für diesen AIF bis zu 60% der Verkehrswerte der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände) unterlegt.

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr weiterhin in der Entwicklung des Vermietungsstandes und der Mieterträge. Hierfür wurden Umnutzungsmaßnahmen von schwer vermietbaren Gewerbeeinheiten in Wohnungen (z. B. Objekt Essen, Rellinghauser Straße 4) sowie zahlreiche Wohnungssanierungen (z. B. an den Standorten Essen, Gelsenkirchen und Pirna) vorgenommen. Die sanierten Einheiten wurden im Anschluss kontinuierlich einer Vermietung auf Marktniveau zugeführt.

Durch die vorgenannten Maßnahmen sind leichte Zuwächse bei den Bewirtschaftungskennziffern zu erkennen. Die Jahresnettokaltmiete aller zum 31.12.2020 bereits länger als ein Jahr im Bestand befindlichen Objekte (Like for like Bestand = 1.900 Mieteinheiten), wurde im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt zum Stand Dezember 2020 auf 10,0 Mio. EUR und damit um rund 9,0% erhöht.

Die durchschnittliche Monatsmiete pro Quadratmeter des sogenannten Like for like Bestandes hat sich um 0,8% von 6,54 EUR / m^2 auf 6,59 EUR / m^2 monatlich entwickelt.

Der Vermietungsstand verzeichnete für diese Objekte im Berichtsjahr ebenfalls einen leichten Anstieg und zwar um 0,5 Prozentpunkte auf 95,0% der Mieteinheiten (Vorjahresstand 94,4%).

Bezogen auf den Gesamtbestand des ZBI Professional 8 waren zum Stichtag 31.12.2020 94,4% der 2.029 Einheiten vermietet.

Die Kommanditisten werden für das Geschäftsjahr 2020 neben den prospektgemäß erfolgten Auszahlungen in Höhe von 4,8 Mio. EUR (entspricht den prognostizierten 5% des Kommanditkapitals inklusive Agio) auch Zuweisungen von anrechenbaren Kapitalertragssteuern / Solidaritätszuschlag in Höhe von 1,2 Mio. EUR aus Gewinnausschüttungen der Beteiligungsgesellschaft 8 H3 erhalten, was Weiteren 1,3% des eingebrachten Kapitals entspricht. Diese anrechenbaren Steuern sind auf die persönliche Steuerschuld der Anleger anzurechnen. Somit kamen den Anlegern aus ihrer Beteiligung am ZBI Professional 8 insgesamt 6,3% des Kommanditkapitals inklusive Agio für das Geschäftsjahr 2020 zugute. Trotz eines positiven Gesamtergebnisses in Höhe von 5,2 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2020 verzeichnete deshalb der NIW des AIF im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 721 TEUR auf 98.076.109,30 EUR.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 90,8 Mio. EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 90.792 beträgt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 1.080,23 EUR minimal unter den 1.088,17 EUR im Vorjahr.

Hinweis: Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein positives Gesamtergebnis von 5,2 Mio. EUR (Vorjahr 1,6 Mio. EUR) erzielt, das sich aus einem realisierten Gewinn in Höhe von 4,2 Mio. EUR (Vorjahr realisierter Verlust in Höhe von 1,1 Mio. EUR) und einem ebenfalls positiven nicht realisierten Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen an Objektgesellschaften in Höhe von 1,1 Mio. EUR (Vorjahr 2,7 Mio. EUR) zusammensetzt.

(1) Realisiertes Ergebnis

Der realisierte Gewinn ergibt sich aus Erträgen in Höhe von 5,5 Mio. EUR (Vorjahr 297 TEUR) und Aufwendungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR (Vorjahr 1,4 Mio. EUR). Die Erträge umfassen Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 5,0 Mio. EUR (Vorjahr 246 TEUR) aus Gewinnausschüttungen der Beteiligungsgesellschaft 8 H3 und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 453 TEUR (Vorjahr 51 TEUR), die mit 447 TEUR insbesondere aus der Teilauflösung der in Höhe von 1,5 Mio. EUR gebildeten Rückstellung für Grunderwerbsteuern aus dem Erwerb der 100%igen Beteiligung an der 8 H4 im Jahr 2018 resultieren. Nach im März 2021 ergangenen Bescheiden beträgt der Steueraufwand lediglich 1,1 Mio. EUR.

Auf der Aufwandsseite sind neben laufenden Fondsverwaltungskosten in Höhe von 880 TEUR (Vorjahr 972 TEUR) wie im Vorjahr Zinsaufwendungen in Höhe von 418 TEUR für die zur Teilfinanzierung der Anschaffungskosten der Beteiligung an der 8 H4 aufgenommenen Bankdarlehen angefallen.

Die laufenden Fondsverwaltungskosten (insbesondere Geschäftsbesorgungsgebühren der KVG, Verwahrstellengebühren, Treuhandgebühren, Kosten der Gesellschafterversammlung sowie Buchführungs-, Jahresabschluss- und Prüfungskosten) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 92 TEUR reduziert.

(2) Nicht realisiertes Ergebnis

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 1,1 Mio. EUR (Vorjahr 2,7 Mio. EUR) ergibt sich im Wesentlichen aus Gewinnen von 8,4 Mio. EUR (Vorjahr 2,7 Mio. EUR) und Verlusten in Höhe von 7,3 Mio. EUR (Vorjahr 20 TEUR) aus der Neubewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Die Verluste sind mit einem Anteil in Höhe von 5,0 Mio. EUR durch die Gewinnausschüttungen der 8 H3 bedingt.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur des AIF ist geprägt durch das Eigenkapital in Höhe von 98,1 Mio. EUR (Vorjahr 98,8 Mio. EUR), das 79,2% (Vorjahr 78,2%) der Bilanzsumme von 123,8 Mio. EUR (Vorjahr 126,3 Mio. EUR) ausmacht, sowie zur Teilfinanzierung der im Jahr 2018 erworbenen Beteiligung an der 8 H4 aufgenommene langfristige Bankdarlehen in Höhe von 24,0 Mio. EUR. Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr infolge der Abrechnung der Grunderwerbsteuer auf den Beteiligungserwerb 8 H4 um 1,5 Mio. EUR auf 464 TEUR vermindert und enthalten als wesentlichen Posten Gewerbesteuern des Jahres 2018 aufgrund der gesetzlichen Mindestbesteuerung (374 TEUR). Von den kurzfristigen Verbindlichkeiten entfallen 1,1 Mio. EUR (Vorjahr Rückstellung von 1,5 Mio. EUR) auf die im März 2021 abgerechnete Grunderwerbsteuer.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine nennenswerten Investitionen in Beteiligungsgesellschaften getätigt (700 TEUR; Vorjahr 5,8 Mio. EUR zur Finanzierung von Grundstückserwerben und Sanierungsmaßnahmen).

(3) Liquidität

Der ZBI Professional 8 konnte während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2020 sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht erfüllen sowie die prospektierten Auszahlungen an die Fondsanleger leisten. Zum 31.12.2020 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 56 TEUR (Vorjahr 3,0 Mio. EUR). Die liquiden Mittel in den Objektgesellschaften belaufen sich auf 3,3 Mio. EUR (Vorjahr 4,5 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Das Vermögen des AIF umfasst zum 31.12.2020 zu Verkehrswerten von 109,7 Mio. EUR (Vorjahr 108 Mio. EUR) bewertete Beteiligungen an fünf Immobilien-Gesellschaften sowie Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 14,0 Mio. EUR (Vorjahr 15,3 Mio. EUR) und liquide Mittel in Höhe von 56 TEUR (Vorjahr 3,0 Mio. EUR).

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet. Das Vermögen der Gesellschaft ist zu knapp 80% durch Eigenkapital finanziert. Durch den Liquiditätsbestand ist die Erfüllung sämtlicher bestehender Zahlungsverpflichtungen des AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften sichergestellt.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen, welche vom erzielten Bewirtschaftungs- und Handelsergebnis des AIF abhängig sind. Die erzielten Ergebnisse werden in der Entwicklung von Kennzahlen wie Vermietungsstand, Durchschnittsmiete und aus der Berechnung des prozentualen Handelsergebnisses bezogen auf die Gestehungskosten (Kaufpreis, Anschaffungsnebenkosten, Erhaltungsaufwand) gemessen.

Wesentlicher Erfolgsfaktor ist darüber hinaus die Entwicklung des NIW des AIF, der den Substanzwert des AIF angibt und damit ein entscheidender Leistungsindikator ist.

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres bis zum 30.04.2021 dargestellt.

a) Fondsexit

Die Komplementärin hat auf Vorschlag der KVG von ihrem Verlängerungsrecht Gebrauch gemacht und die Laufzeit um ein Jahr auf den 31.12.2022 verlängert. Die Entscheidungsgrundlage dafür basiert auf Szenario-Planungen, die ergeben haben, dass eine längere Fondslaufzeit zu einem aus heutiger Sicht besseren prognostizierten Gesamtergebnis führen kann. Planmäßig sollen im Herbst 2021 erste konkrete Verkaufsaktivitäten starten.

b) Finanzierung

Im laufenden Jahr wurden folgende Darlehensverträge im Zuge der Investitionstätigkeit neu abgeschlossen bzw. prolongiert:

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %
1	F 801	Berlin-Hellersdorf, Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21,23 u.a.	1.500	0,99
2	F 801	Berlin-Hellersdorf, Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21,23 u.a.	4.311	0,99
3	F 803	Tosco-Portfolio	17.000	0,72

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	F 801	Berlin-Hellersdorf, Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21,23 u.a.	2,00	30.12.2022	30.12.2022
2	F 801	Berlin-Hellersdorf, Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21,23 u.a.	2,00	30.12.2022	30.12.2022
3	F 803	Tosco-Portfolio	Einmalig zum 30.12.2022	30.12.2022	30.12.2023

Das Darlehen gemäß Ziffer 1 wurde als Nachfinanzierung neu abgeschlossen. Bei dem Darlehen unter der laufenden Nummer 2 handelt es sich um eine Prolongation und bei dem unter Ziffer 3 um eine Prolongation mit gleichzeitiger Aufstockung, die zur strategiekonformen LTV-Anpassung und zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen bis zum geplanten Fondsexit dienen.

Weitere wesentliche Vorgänge, über die zu berichten wäre, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

E. Risikobericht

Zu den zentralen Erfolgsfaktoren im Fondsgeschäft gehört die Fähigkeit, die aus der Geschäftstätigkeit resultierenden Risiken frühzeitig zu erkennen und auf Basis angemessener Methoden und Prozesse zu steuern.

Die übergeordnete Zielsetzung des Risikomanagements ist das kontrollierte Eingehen von geschäftstypischen Risiken in dem für die Geschäftstätigkeit notwendigen Umfang.

1. Risikomanagementsystem

Ausgehend von der Geschäfts- und Risikostrategie hat die KVG ein Risikomanagementsystem gemäß § 29 KAGB eingerichtet. Dieses System bildet die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung, Steuerung und Kommunikation der Risiken. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig, insbesondere durch die Interne Revision, überprüft. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen sowie Feststellungen aus der Überprüfung erfolgen entsprechende Anpassungen.

Das Risikomanagementsystem beinhaltet insbesondere eine regelmäßige Identifizierung der wesentlichen Risiken auf Basis quantitativer und qualitativer Bewertungskriterien. Als wesentlich sind in diesem Zusammenhang diejenigen Risiken klassifiziert, die aufgrund der Art, des Umfangs, der Komplexität und des Risikogehalts der Geschäftsaktivitäten der verwalteten Investmentvermögen geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF nachhaltig zu beeinflussen. Dabei werden auch Wechselwirkungen, Risikoverkettungen und Risikokonzentrationen berücksichtigt.

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung verschafft sich die KVG regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil des AIF. Basierend auf den Ergebnissen wird sichergestellt, dass alle wesentlichen Risiken angemessen und vollständig in die bestehenden Risikosteuerungs- und controllingprozesse integriert sind und somit eine laufende adäquate Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation erfolgt.

Auf Basis der Ergebnisse erfolgen eine regelmäßige Analyse der Risikosituation und eine entsprechende Berichterstattung. Neben der laufenden Risikosteuerung auf Grundlage festgelegter Prozesse werden bei Bedarf anlassbezogen zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet.

2. Wesentliche Risiken des AIF

Die folgenden Risikoarten wurden für den AIF als wesentlich identifiziert und werden laufend überwacht:

a) Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken bezeichnen die Gefahr, dass Geschäftspartner ihre geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen und daraus finanzielle Schäden entstehen. Beim AIF sind derartige Risiken in Bezug auf Verkäufer und Käufer von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie bei Mietern, externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienbewirtschaftung und Finanzinstituten, bei denen die liquiden Mittel des AIF angelegt werden, relevant.

Zur Minimierung der Adressenausfallrisiken führt die KVG eine umfassende Risikoanalyse zu Beginn einer Geschäftsbeziehung sowie eine laufende nachfolgende Risikoüberwachung der Geschäftspartner durch. Der AIF legt seine liquiden Mittel grundsätzlich nur bei Finanzinstituten mit gutem Rating an.

In Bezug auf Mieter ist infolge der Fokussierung des AIF auf Wohnimmobilien mit einem in der Regel nur geringen Anteil von zudem meist nur kleinflächigen Gewerbemietern das Ausfallrisiko durch die ausreichend breite Mieterstreuung grundsätzlich limitiert. Im Übrigen begegnet die KVG dem Adressenausfallrisiko aus der Vermietung durch ein aktives, ganzheitliches und professionelles Property Management.

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

b) Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beinhalten die Gefahr, dass die zum Ausgleich gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Zahlungsmittel nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen bzw. nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

Die Zahlungsfähigkeit des AIF gefährdende Liquiditätsrisiken können insbesondere durch Einnahmeausfälle und ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen aus den Immobilien des AIF bzw. seiner Beteiligungsgesellschaften sowie dadurch entstehen, dass zur Erst- und Anschlussfinanzierung von Immobilien geplante Kreditaufnahmen nicht im geplanten Umfang, nicht termingerecht oder nicht zu den vorgesehenen Konditionen gelingen oder dass bei Verstößen gegen Covenants in Kreditverträgen (Abreden bspw. zu Miethöhen und Vermietungsständen) außerordentliche Tilgungszahlungen bzw. höhere Zinszahlungen zu leisten sind (Fremdfinanzierungsrisiko).

Zur möglichst weitgehenden Sicherstellung der geplanten Einnahmen und Ausgaben aus dem Immobilienportfolio erfolgt vor jedem Objekt- oder Beteiligungserwerb eine ausführliche technische, kaufmännische und steuerliche Due Diligence, in die auch das Risikomanagement eingebunden ist. Im Falle einer positiven Kaufentscheidung werden Risiken aus möglichen Mindereinahmen bzw. Mehrausgaben soweit wie möglich durch Garantie- bzw. Nichtkenntniserklärungen des Verkäufers zu den bestehenden Miet- und Dienstleistungsverträgen sowie z.B. zu Altlasten, Bauschäden, schadstoffbelastete Baumaterialien, Brandschutz- und Verkehrssicherungspflichten, Denkmalschutzauflagen, Instandhaltungsversäumnissen und ausstehenden Erschließungsbeiträgen abgesichert. Ein professionelles Property Management der Immobilien sowie eine detaillierte Überwachung und regelmäßige Bewertung der Risikoentwicklung durch das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement tragen außerdem dazu bei, Liquiditätsrisiken aus dem Immobilienportfolio zu minimieren.

Das Finanzierungsrisiko wird dadurch begrenzt, dass die Darlehensvermittlung und -Verwaltung durch eine zentrale Stelle innerhalb der ZBI Gruppe erfolgt und die Einhaltung der einschlägigen Kreditvertragsbedingungen laufend überwacht wird.

Um die Steuerung der Liquiditätsrisiken zu gewährleisten, ist für den AIF ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, dessen Basis neben einer Langfristplanung bis Fondsende eine rollierende Zwölf-Monats-Planung ist. Daraus ist festzustellen, dass der AIF seine Zahlungsverpflichtungen in der absehbaren Zukunft erfüllen kann.

Regelmäßig werden für die verwalteten AIF fondsspezifische Stresstests durchgeführt. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden seit 31.10.2020 zusätzlich regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

c) Marktpreisrisiken

Unter dem Marktpreisrisiko versteht man das Risiko von finanziellen Verlusten aufgrund einer nachteiligen Veränderung der Marktpreise auf bestimmten Märkten. Für Immobilien-Investmentvermögen sind hier vor allem Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten und Zinsänderungsrisiken von Bedeutung.

Für das Investmentvermögen negative Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten können sich aus einer Angebotsverknappung oder einer steigenden Nachfrage nach Immobilien ergeben mit der Folge, dass zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen keine den Anlagebedingungen entsprechenden Objekte erworben werden können. Umgekehrt ist es möglich, dass z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs oder einer nachteiligen Veränderung der Mikrolagen der Immobilienstandorte des AIF das Kaufinteresse zurückgeht und deshalb geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können. Aufgrund der langjährigen Markterfahrung und -präsenz der ZBI Gruppe geht die KVG davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

Das Zinsänderungsrisiko besteht darin, dass durch die allgemeine Zinsentwicklung nachteilige Effekte in der Ertrags- und Aufwandsrechnung eines Investmentvermögens verursacht werden können. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden der geplanten Haltedauer entsprechende Finanzierungsfristen angestrebt und im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Ein Teil der Objektfinanzierungen hat kurz- und mittelfristige Restlaufzeiten, welche vor dem geplanten Fondsende 2022 auslaufen, so dass bei einer Änderung des Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird in absehbarer Zukunft nicht mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet.

Die Marktpreisrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

d) Operationelle Risiken

Operationelle Risiken umfassen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Darin eingeschlossen sind insbesondere Personal-, IT-, Vertriebs-, Auslagerungs-, Rechts-, Dokumentations-, Katastrophen- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus Kontrolldefiziten resultieren.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten Schadensfälle sind von den Mitarbeitern der KVG an den Risikomanager zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht. Zudem ist ein Ad Hoc Meldeprozess zum frühzeitigen Erkennen von potentiellen Risiken implementiert.

In Bezug auf Rechtsrisiken verfügt die KVG gemäß den Vorgaben der KAMaRisk über eine separate Compliance-Funktion.

Aufgabe des Compliance-Beauftragten ist die Sicherstellung der Einhaltung geltenden Rechts und sonstiger externer und interner Regelungen rund um die Auflegung, den Vertrieb und die kollektive Vermögensverwaltung von alternativen Investmentvermögen. Das beinhaltet die laufende institutionalisierte Überwachung der Einhaltung aller rechtlichen Normen, Richtlinien, Standards und sonstigen Regeln.

Die Operationellen Risiken des AIF sind aufgrund der Coronavirus-Pandemie insgesamt als mittel einzustufen.

3. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Es ergibt sich eine geringe bis mittlere Gesamteinschätzung der Risikosituation des AIF. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichtes waren keine den Bestand der Gesellschaft oder die Erreichung der Anlageziele des AIF gefährdenden Risiken erkennbar.

F. Prognosebericht

1. Wirtschaftliches Umfeld

Belastbare Prognosen für das Wirtschaftswachstum sind derzeit aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie und der nicht vorhersehbaren Dauer und Auswirkungen des zweiten Lockdowns äußerst schwierig. Die Bundesregierung rechnet in ihrem Ende Januar vorgestellten Jahreswirtschaftsbericht 2021 für das laufende Jahr mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von 3,0% und reduzierte damit die Wachstumsprognose von 4,4% aus ihrer Herbstprojektion deutlich. Erwartet werden außerdem eine Stagnation der Erwerbstätigkeit und eine leicht sinkende Arbeitslosenquote von 5,8%. Die Wirtschaftsleistung der Vor-Corona-Zeit soll bis zur Mitte des Jahres 2022 wieder erreicht werden.

Etwas optimistischer ist der Sachverständigenrat der Bundesregierung zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seiner am 17.03.2021 veröffentlichten Konjunkturprognose 2021 /2022. Nach einem Lockdown-bedingten Rückgang im ersten Quartal 2021 soll das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Gesamtjahr 2021 um 3,1% wachsen und im Jahr 2022 ein Wachstum um 4,0% (kalenderbereinigt 4,1%) erreicht werden. Begründet wird diese Erwartung vor allem mit einer Normalisierung des privaten Konsums durch beschleunigte Impffortschritte und der damit verbundenen Eindämmung der Pandemie und einer fortschreitenden Erholung der Weltwirtschaft. Sollte es aber aufgrund einer dritten Infektionswelle zu weiteren Einschränkungen und Betriebs- oder Grenzschließungen kommen, besteht nach Einschätzung des Sachverständigenrats das Risiko einer deutlich schlechteren wirtschaftlichen Entwicklung.

In Bezug auf den Wohnimmobilienmarkt gehen die meisten Experten weiterhin von einer stabilen bis positiven Entwicklung aus. Begründet wird diese Erwartung z.B. durch den Immobiliendienstleister OBRE mit einem hohen Investoreninteresse für deutsche Wohninvestments aufgrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage, geringerer Leerstände, unzureichender Neubauaktivitäten und des weiterhin günstigen Zinsumfeldes, von dem trotz derzeit steigender Inflationsraten und Anleiherenditen auch der Sachverständigenrat der Bundesregierung in seiner Konjunkturprognose 2021 / 2022 ausgeht. Vor dem Hintergrund des in den Top-Städten stetig knapper werdenden Wohnungsangebotes und stagnierender bzw. verlangsamter Mietzuwächse stehen nach Einschätzung von OBRE Regionen außerhalb der engeren Verflechtungsräume der Metropolen, die eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung vorweisen können, zunehmend im Fokus von Investoren und Projektentwicklern.

2. Entwicklung des ZBI Professional 8

Die Komplementärin hat auf Vorschlag der KVG von ihrem Verlängerungsrecht Gebrauch gemacht und die Laufzeit um ein Jahr auf den 31.12.2022 verlängert, so dass sich der ZBI Professional 8 weiterhin in der Bewirtschaftungsphase befindet.

Für den AIF sind aufgrund der vorangeschrittenen Fondslaufzeit keine weiteren Investitionen in Neuobjekte mehr vorgesehen. Im Jahr 2021 soll die vorhandene Liquidität einerseits verstärkt in Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierungen vorhandener Objekte investiert werden (z.B. im Objekt Essen, Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58 und im Objekt Middeldorper Weg 41), um deren Wertzuwachs und Attraktivität in Vorbereitung auf einen Verkauf zu steigern. Außerdem ist für die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen der Verkauf des Objektes Köln, Escher Straße sowie die Aufnahme von Finanzierungen geplant.

Die Fortsetzung der Umnutzungen von Gewerbe- in Wohnflächen (z. B. im Objekt Essen, Rellinghauser Straße 4) und der Sanierung von Mieteinheiten (z.B. Pirna, Julius-Fucik-Straße1-9) sowie weitere gezielte Vermietungsmaßnahmen wie beispielsweise das Einrichten von Musterwohnungen, Gutscheine oder Angebot von mietfreien Zeiten soll zu einer kontinuierlichen Vermietung auf Marktniveau und einer entsprechenden weiteren Entwicklung von Vermietungsstand und Durchschnittsmiete und damit der Jahresnettokaltmiete führen.

In der Fondsplanung wurde insgesamt eine Mietsteigerung von 1,5% p.a. berücksichtigt. Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge der Coronavirus-Pandemie, besteht das Risiko, dass diese Strategie nicht oder nur teilweise umgesetzt und infolge dessen die ursprüngliche Fondsprognose nicht oder nur teilweise erreicht werden kann. Die Fondsverwaltung begegnet dem mit einer laufenden Überprüfung der wirtschaftlichen Folgen und ergreift - soweit möglich - erforderliche Maßnahmen.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind die prognostizierten Auszahlungen von 5% p.a. auf das Kommanditkapital und das Agio im Geschäftsjahr 2021 pro rata temporis zu den drei Auszahlungsterminen (31.03., 31.07. und 30.11.) vorgesehen. Die Auszahlung an die Anleger zum 31.03.2021 ist plangemäß erfolgt.

Die Fondsverwaltung geht insgesamt von einer positiven oder zumindest gleichlaufenden Entwicklung des ZBI Professional 8 im Geschäftsjahr 2021 aus, sofern die auf Seite 53 unter ILG.2.C) Aktuelles Risikoprofil beschriebenen Auswirkungen aus der Coronavirus-Krise nicht dauerhaft bestehen.

G. Sonstige Angaben

1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB

a) Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

b) Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung des AIF fallen Kosten der KVG, der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle an. Im Berichtsjahr sind Verwaltungskosten in folgender Höhe entstanden:

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	643.132,96 EUR
ZBI Fondsmanagement AG	Verwaltungsvergütung für den Erwerb und Verkauf von Vermögensgegenständen[18]	14.100,00 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	160.020,90 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.115,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH[19]	Treuhandkommanditistin	0,00 EUR
Summe		819.368,86 EUR

c) Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV

(1) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	5.963.916,96 EUR
Davon feste Vergütungen	5.601.950,29 EUR
Davon variable Vergütungen	361.966,67 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	110
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 EUR

Die KVG gewährt ihren Führungskräften und sonstigen Mitarbeitern nach der Vergütungsrichtlinie neben Festvergütungen auch variable Vergütungen. Das Vergütungssystem ist dabei so ausgerichtet, dass es mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und keine Anreize zur Eingehung von Risiken setzt, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der verwalteten Investmentvermögen vereinbar ist.

(2) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risktaker gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	1.700.791,71 EUR
Davon an Führungskräfte	1.489.041,52 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	211.750,19 EUR

[18] Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb und den Verkauf von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und in Höhe von 87,5% der Gesamtgebühr an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet.
[19] Die Kosten der Treuhandkommanditistin werden in Umsetzung der Anlagebedingungen durch die Fondsverwaltung getragen, die unter anderem dafür auf Basis des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 05.11.2014 eine höhere Fondsverwaltungsgebühr erhält (siehe Seite 33 unter II.A.3.c)(6) Vergütungen).

d) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Neben der Angabe, ob es im Berichtsjahr zu wesentlichen Änderungen zu den Angaben gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB kam, ist nachfolgend angegeben, an welcher Stelle des Lageberichtes gegebenenfalls detaillierte Informationen enthalten sind:

Lfd. Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	

Lfd. Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	Vertragsabschluss über die Erbringung von IT-Dienstleistungen	Seite 33 unter II. A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	Bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim • Ankaufsfaktor • Belastungsgrenze • Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung • Vermietungsquote Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	Ausführungen zu Ankaufsfaktor Seite 35 unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 38 unter II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 der Anlagebedingungen Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 38 unter II.B.b)(3)Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands und Handelsobjekten Vermietungsquote Seite 39 unter II.B.d)(1) Vermietungsstand

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

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

Gemäß § 1 Absatz 5 AIFM-VO müssen sich besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des AIF beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z.B. „side pockets“-Regelungen). Solche Regelungen sind nicht vorhanden. Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des AIF jedoch um Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, für die kein organisierter Markt besteht. Die Vorbereitung eines Verkaufs kann längere Zeit in Anspruch nehmen, bis die formalen Voraussetzungen geschaffen sind. Der Markt für Wohnimmobilien weist keine Marktstörungen oder ähnliches auf.

b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

c) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Nordrhein-Westfalen (31,1%), Berlin (25,6%) und Schleswig-Holstein (18,6%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (>6 Mio. EUR) liegen drei in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 16,7%), eines in Lübeck (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 16,3%) und eines in Gelsenkirchen (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 4,0%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum 31.12.2020 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften zum Stichtag über Bankguthaben in Höhe von 3,3 Mio. EUR, von welchen 92% bei Volksbanken belegen sind. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gesteuert. Zur Umsetzung der geplanten preissteigernden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden im März und April 2021 zwei Nachfinanzierungen aufgenommen (Berlin, Hellersdorf und Tosco-Portfolio). Außerdem erfolgt in 2021 der Verkauf des Objektes Köln, Escher Straße. Die Beurkundung des Kaufvertrags fand am 10.05.2021 statt.

Zum 31.12.2020 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 95,3 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 31.12.2020 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 194,3 Mio. EUR[20]. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 96,6 Mio. EUR nominal (93,1 Mio. EUR effektiv). Hiervon besitzt ein Anteil von 60,1% des Fremdkapitals eine Zinsbindungsfrist, die erst nach dem Ende der Fondslaufzeit ausläuft. Dies bietet auf der einen Seite Schutz vor Zinsänderungsrisiken, birgt jedoch auf der anderen Seite die Gefahr erhöhter Vorfälligkeitsentschädigungen bei Fondsliquidation, sofern die Finanzierungen nicht durch den Käufer übernommen werden.

Der Leerstand der Fondsobjekte lag zum Stichtag 31.12.2020 bei 5,6% (Basis vermietbare 2.029 Einheiten). Im Vergleich zum Vorjahresstichtag (5,5%) ist der Leerstand demnach leicht angestiegen. Dies resultiert jedoch aus dem Struktureffekt der neu erworbenen Immobilien an den Standorten Essen und Duisburg. Bei Betrachtung der seit mindestens einem Jahr durch den Fonds bewirtschafteten Einheiten (1.900) sieht man eine Steigerung des Vermietungsstandes von 94,4% (31.12.2019) auf 95,0% (31.12.2020).

Ein erhöhter Leerstand wirkt sich negativ auf die Mieteinnahmen des Fonds aus. Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass Maßnahmen zum Abbau des Leerstandes und zur Verbesserung der Vermietbarkeit weiterhin konsequent umgesetzt werden.

Die Rückstände in % der Sollmiete (Miete inklusive Nebenkosten) haben sich im Berichtsjahr um 1,2% der Jahressollmiete erhöht. Dies entspricht einem Zuwachs der Rückstände innerhalb eines Jahres um 17,5% auf 1,12 Mio. EUR am 31.12.2020. Darüber hinaus erfolgten Ausbuchungen in Höhe von 0,9% der Sollmiete. Gemäß Fondsplanung wird mit einem Mietausfall von 2,0% p.a. kalkuliert.

Im Berichtsjahr wurden alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt. Der AIF befindet sich in der Bewirtschaftungsphase.

Die Ausbreitung des Coronavirus wird nachhaltige Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft haben. Nach aktueller Einschätzung werden diese im Bereich Wohnen nur eingeschränkt spürbar sein, da es sich hier um einen Grundbedarf handelt. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage für Mietimmobilien im mittleren Preissegment stabil bleibt. Aufgrund der Sicherung von Mietzahlungen im wohnwirtschaftlichen Bereich durch umfangreiche staatliche Sicherungsmaßnahmen bzw. Transferleistungen für private Haushalte dürften Wohnimmobilien mit der Ausrichtung auf bezahlbaren Wohnraum in der aktuellen Situation weniger schwankungsanfällig sein. Welchen Einfluss die Coronavirus-Pandemie auf den AIF haben wird, hängt insbesondere von der Länge der Krise und den dadurch entstehenden Auswirkungen auf die Realwirtschaft ab. Mögliche Risiken aufgrund der Coronavirus-Pandemie stellen sich wie folgt dar:

Risiko der Abwertung von Immobilien

[20] Für im Berichtsjahr erworbene Objekte ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen, mit Ausnahme der Objekte Essen, Döppelhahn 9, Meißener Straße 63, Klarastraße 57, Marienstraße 80-82, Markgrafenstraße 26, Rellinghauser Straße 4, Siemensstraße 13, Von-der-Tann-Straße 43 und Duisburg, Sternbuschweg 12 (Verkehrswert), Details hierzu siehe unter I.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten auf Seite 17 dieses Berichtes.

Es besteht das Risiko, dass sich die Immobilienpreise verringern, d. h. der Marktwert von einzelnen oder allen Immobilien des Portfolios der Fondsgesellschaft niedriger bewertet werden als noch zum letzten Bewertungsstichtag („Abwertung“). Die Abwertung kann aus einem Rückgang der Investitionstätigkeit von Unternehmen und einer dadurch sinkenden Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien und / oder durch Mietausfälle, die sich in der Bewertung von Immobilien wiederspiegeln, resultieren. Eine Abwertung hat zur Folge, dass der ursprünglich avisierte Verkaufspreis nicht erreicht werden kann. Hieraus können sich negative Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft und damit auf die Höhe der Auszahlungen an den Anleger ergeben. Derzeit sind insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrswerte des Fonds ersichtlich. Im Geschäftsjahr 2020 konnten die Verkehrswerte um 7,83 Mio. EUR gesteigert werden.[21]

Risiko des Ausfalls von Mieteinnahmen

Für viele Erwerbstätige besteht das Risiko, dass sie aufgrund von arbeitsrechtlichen Maßnahmen wie Kurzarbeit oder betriebsbedingten Kündigungen geringere bzw. vorübergehend keine Einkünfte erzielen und so unter Umständen nicht mehr in der Lage sind, ihren Verpflichtungen zu regelmäßigen Mietzahlungen im unveränderten Umfang nachzukommen. Umfangreiche staatliche Regelungen im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht zur Abmilderung der Folgen der Coronavirus-Pandemie schlossen eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen für die Monate April bis Juni 2020 in Bezug auf Wohn- und Gewerbemietverhältnisse aus. Ferner war die Insolvenzantragspflicht für Unternehmen bis zum 30.04.2021 ausgesetzt, sofern die Insolvenzreife auf den Folgen der Ausbreitung der Coronavirus-Pandemie beruht. Als Folge besteht die Möglichkeit, dass sich die regelmäßigen Mieteinnahmen, insgesamt geringer als kalkuliert darstellen bzw. bei einzelnen oder mehreren Mietern vollständig ausfallen. Bei geringeren Mieteinnahmen besteht zudem die Gefahr, dass die laufenden Kosten, vor allem der Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung, nicht mehr (in vollem Umfang) gedeckt werden können. In den Monaten April bis Dezember 2020 erhöhten sich die Mietrückstände um 62,5%. Die kumulierten Rückstände befinden sich per Dezember 2020 17,5% über dem Niveau des Vorjahreswertes. Mietstundungen wurden nur in sehr geringem Umfang angefragt. Diese liegen unter 0,5% in Bezug auf die gesamten Einheiten des AIF.

Risiko aufgrund mangelnder Nachfrage nach Immobilien

Es besteht das Risiko, dass die Veräußerung von Immobilien mangels Nachfrage nicht möglich oder nur zu einem geringeren Verkaufspreis möglich ist. Die daraus möglichen Ertragseinbußen können Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung der Anleger haben.

Für den AIF erfolgt ein enges Monitoring der Mieteingänge, Entwicklungen der Liquidität, zu erwartenden Ergebnisauswirkungen, etwaigen Insolvenzen in der Mieterschaft und wertrelevanten Veränderungen um die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie frühzeitig zu antizipieren und negativen Entwicklungen gegenzusteuern. Der AIF besitzt ein breit diversifiziertes Portfolio über verschiedene Städte und Bundesländer hinweg. Hinzu kommt eine aktuell gute Vermietungsquote in der als robust eingeschätzten Anlageklasse Wohnen. Der Anteil gewerblicher Mieter im Portfolio ist gering. Es ist davon auszugehen, dass der AIF aufgrund seiner breiten regionalen Aufstellung und des hohen Diversifizierungsgrades eine gute Resilienz aufweisen sollte.

[21] Der ausgewiesene Wert der Verkehrswertsteigerung berücksichtigt die Wertentwicklung aller zum 31.12.2020 im Bestand befindlichen Objekte. Dies umfasst ebenfalls die Entwicklung der Verkehrswerte der im Geschäftsjahr 2020 angekauften Objekte seit dem Ankaufszeitpunkt, sofern zum 31.12.2020 kein Ansatz des Kaufpreises als Verkehrswert erfolgte.

d) Leverages

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens erhöht. Dies kann z. B. durch Kreditaufnahme erfolgen. Änderungen des maximalen Umfanges, in dem für den AIF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Berechnung des Leverage gem. § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB zum Stichtag 31.12.2020:

	Bruttomethode	Commitmentmethode
Summe Vermögenswerte	123.754.291,93 EUR	123.754.291,93 EUR
Barmittel	56.012,29 EUR	kein Ansatz
Gesamtrisikowert	123.698.279,64 EUR	123.754.291,93 EUR
NIW	98.076.109,30 EUR	98.076.109,30 EUR
Leverage	126,12%	126,18%

Erlangen, den 25.05.2021

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Christian Reißing

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

- ZBI Professional 8 - auf einen Blick
- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insb. die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. 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 ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2020 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.

Nürnberg, den 25. Mai 2021

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Luce, Wirtschaftsprüfer

IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Berichterstattung der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Erlangen, den 25.05.2021

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Christian Reißing

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 21.06.2021 festgestellt.