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

Erlangen

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI Professional 9 - auf einen Blick

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

3. Angaben zur externen KVG

4. Angaben zur Verwahrstelle

5. Belastung mit Verwaltungskosten

B. Tätigkeitsbericht

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

E. Risikobericht

1. Wesentliche Risiken des AIF

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

F. Entwicklung des ZBI Professional 9

II. 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

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 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).
EStG	Einkommensteuergesetz
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 9 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A12BRZ

ISIN: DE000A12BRZ9

Bewirtschaftungskennzahlen	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag	1.778 Einheiten	1.755 Einheiten
davon like for like Bestand[1]	1.755 Einheiten	
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag	120.468 m^2	118.594 m^2

Bewirtschaftungskennzahlen	31.12.2021	31.12.2020
davon like for like Bestand[1]	118.637 m^2	
Anzahl gekaufte Einheiten[2]	23 Einheiten	69 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[2]	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	95,1%	93,4%
like for like Bestand[1]	95,2%	93,5%
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2 Gesamtbestand Bilanzstichtag	6,86 EUR	6,81 EUR
like for like Bestand[1]	6,89 EUR	6,81 EUR
Mietentwicklung p.a. like for like Bestand[1]	3,64%	
Ergebniskennzahlen	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	8,3 Mio. EUR	8,8 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	4,3 Mio. EUR	3,1 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m^2	35,94 EUR	25,81 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	6,1 Mio. EUR	6,5 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0 EUR	-0,1 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-1.3 Mio. EUR	-0,6 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	6,5 Mio. EUR	3,7 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,36%	1,37%
Bilanzielle Kennzahlen	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Fondsvermögen (netto) / NIW	109,0 Mio. EUR	115,2 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen[3] (gemäß konsolidiertem Abschluss)	197,1 Mio. EUR	185,5 Mio. EUR
Anteilswert	1.019,27 EUR	1.076,63 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	9,5% p.a.	4,0% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	4,8 Mio. EUR	18,7 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	93,0 Mio. EUR	92,6 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote[4] (gemäß konsolidiertem Abschluss)	47,2%	49,9%

[1] like for like Bestand = alle mindestens seit zwölf Monaten im Bestand der Fonds- / Objektgesellschaften befindlichen Immobilien
[2] Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt
[3] inklusive Krefeld, Betriebsvorrichtungen Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5
[4] Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 9, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 16.10.2019 in Verbindung mit den Anlagebedingungen vom 18.08.2014.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 06.11.2014 und endete am 29.02.2016.

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist befristet also bis zum 31.12.2024. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Fondsverwaltung macht von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal um jeweils ein Jahr zu verkürzen.

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital, umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 31.12.2021 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandhandkommanditistin auf Basis von 2.208 Treuhandverträgen	106.957.000
Summe Gesellschaftskapital:		106.967.000
Summe Agio:		5.347.850
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		112.314.850
Umlaufende Anteile:		106.967

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 den Direkt-Kommanditisten 10% der auf die Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage ohne Agio als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätzen 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 13 unter I.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 bei Bedarf über den Geschäftsverlauf informiert. Die Planungen werden in der Regel monatlich überarbeitet und an aktuelle Entwicklungen angepasst, so dass Planabweichungen zeitnah erkannt und Handlungsalternativen erarbeitet werden können.

Im Bereich der 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 Durchschnittsmieten, ggf. differenziert nach festgelegten Portfolios oder Regionen. Darüber hinaus erfolgt ein Monitoring der Kennzahlen Fluktuation, Nachvermietungen und Kosten für den Betrieb. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt, wobei neben dem bei Ankauf geplanten Aufwand auch aktuelle Erkenntnisse aus der Objektbewirtschaftung Berücksichtigung finden. Aus allen ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um die Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio sukzessive 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.

3. Angaben zur externen KVG

a) Name, Rechtsform und Kapital

Der Sitz der ZBI Fondsmanagement GmbH ist Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

Die KVG wurde am 15.10.2012 in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) errichtet und mit notariell beurkundetem Gesellschafterbeschluss vom 29.08.2013 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Am 08.11.2021 hat die Hauptversammlung die Rückumwandlung in eine GmbH beschlossen, die mit Eintragung in das Handelsregister vom 26.11.2021 wirksam geworden ist.

b) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement GmbH ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 10.07.2015, Nachtrag Nummer 1 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 2 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 3 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Geschäftsbesorgungstätigkeit begann mit Abschluss des ersten Geschäftsbesorgungsvertrages am 07.11.2014. 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.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.01.2018
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	01.01.2018
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	12.11.2015
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2018
7	Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Datenschutz-Beauftragter[6]	KVG	01.02.2014
8	Rechtsanwalt Markus Stock sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft[7]	Geldwäsche-Beauftragter[6]	KVG	01.01.2014
9	ZBI GmbH[8]	IT-Betrieb[6]	KVG	01.01.2020
10	ZBI GmbH[9]	Informationssicherheitsbeauftragter[6]	KVG	01.02.2014
11	ZBI GmbH[10]	Compliance-Beauftragter[6]	KVG	01.09.2015
12	Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft[7]	Interne Revision[6]	KVG	01.01.2017
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen[6]	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten[6]	KVG	01.01.2022
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement[6]	KVG	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen[6]	KVG	11.03.2022

[5] vormals ZBI Immobilien AG, Änderung aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge
[6] Kostenträger ist die KVG
[7] Auslagerungspartner ab 01.01.2022 ZBI GmbH
[8] Auslagerungspartner bis 31.10.2021 ZBI Immobilien AG
[9] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 30.06.2021 Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
[10] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 30.06.2021 Rechtsanwalt Markus Stock sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Folgende Tätigkeiten wurden aus Gründen der Optimierung von Geschäftsfunktionen und -verfahren innerhalb der ZBI Firmengruppe neu ausgelagert und der BaFin angezeigt:

Lfd. Nr. 5, Rahmenvertrag Darlehensvermittlung: Die Tätigkeit der Darlehensvermittlung, welche bisher durch die ZBI GmbH (vormals ZBI Partnerschafts-Holding GmbH) ausgeübt wurde, wird seit dem 02.12.2021 durch die ZBI Immobilienmanagement GmbH ausgeübt. Weitere Einzelheiten hierzu finden sie im Fondsprospekt nebst Nachträgen unter Punkt 11.2.2. Finanzierungsbeschaffungsvertrag.

Lfd. Nr. 13, Personaldienstleistungen: Die Aufgaben der Personaldienstleistungen umfassen die Durchführung und Steuerung der Personalsachbearbeitung und des Recruiting-Verfahrens; unter anderem die Prüfung von Bewerbungen, Erstellung von Anstellungs- und Aufhebungsverträgen, Führung der Personalakten. Ab dem 01.01.2022 ist der Auslagerungspartner die ZBI GmbH.

Lfd. Nr. 14, Dienstleistungen Personalangelegenheiten: Die Personalangelegenheiten werden ab dem 01.01.2022 durch den Auslagerungspartner Union Asset Management Holding AG ausgeübt und umfassen neben Unterstützungsleistungen auch die Vornahme der erforderlichen Tätigkeit im Rahmen Gehaltsabrechnungen, die Steuerung auslandsbezogener Sachverhalte sowie das Personalmanagement.

Lfd. Nr. 15, Risiko- und Datenqualitätsmanagement: Die Leistungen im Zuge des gesellschaftsbezogenen Risikomanagements umfassen jeweils die Unterstützung bei der Identifikation, Messung und Überwachung der wesentlichen Risiken, die Aufbereitung von Daten, die Erstellung von Risikoberichten sowie von zugehörigen Richtlinien, die Pflege und Weiterentwicklung des gesellschaftsbezogenen Risikomanagementsystems inklusive der Umsetzung neuer aufsichtsrechtlicher Anforderungen. Das Datenqualitätsmanagement unterstützt bei der Qualitätssicherung der Daten, welche im Zuge des Standard Nr. 239 des Basler Ausschusses über die „Grundsätze für die effektive Aggregation von Risikodaten und die Risikoberichterstattung“ sowie der Capital Requirements Regulation - Verordnung (EU) Nr. 575/2013 übertragen werden. Das Risiko- und Datenqualitätsmanagement wird ab dem 01.01.2022 durch den Auslagerungspartner Union Asset Management Holding AG ausgeübt.

Lfd. Nr. 16, Dienstleistungen Rechnungswesen: Zu den Leistungen, die ab dem 11.03.2022 durch den Auslagerungspartner Union Asset Management Holding AG ausgeübt werden, zählen die Durchführung des Zahlungsverkehrs sowie die zahlenmäßige Erfassung, Auswertung und Darstellung der Unternehmensfinanzen; die Koordinierung und Unterstützung bei der Umsetzung von Konzernvorgaben; die Umsetzung aufsichtsrechtlicher Vorschriften sowie die Abgabe gesetzlich vorgeschriebener unternehmensbezogener Meldungen; die Steuerberatung, das Steuerreporting und die Steuercompliance des Bereichs Unternehmenssteuern; die Erfassung der Stammdaten mit dem Buchführungssystem sowie die fachliche Beratung im Zusammenhang mit der Erstellung der Einzelabschlüsse und Berichte.

Aufgrund der Auslagerungen auf ein verbundenes Unternehmen in einer Finanzgruppe könnten sich Interessenkonflikte ergeben. Die KVG hat daher organisatorische und administrative Vorkehrungen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung, Steuerung und Beobachtung bzw. Überwachung von Interessenkonflikten getroffen, um zu verhindern, dass bestehende Interessenkonflikte den Interessen der verwalteten Investmentvermögen und der Anleger schaden. Auch von den Dienstleistern werden vergleichbar hohe Standards erwartet. Sofern die getroffenen organisatorischen Vorkehrungen zur Vermeidung des Risikos einer Beeinträchtigung der Interessen der Investmentvermögen und der Anlegerinteressen nicht ausreichen, so werden entsprechende Gegenmaßnahmen entwickelt und umgesetzt.

(6) Vergütungen

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

Nr.	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,33%	Summe aus dem durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.
2	Nebenkosten und Aufwendungen (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis)	0,77%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	3,36%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
4	erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (6,5% p.a. ab 01.01.2016) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.
5	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	2,10%	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	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20% (Globalverkauf) 4,00% (Privatisierungen)	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.

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.

5. Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung des AIF sind Kosten in folgender Höhe entstanden:

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement GmbH	Fondsverwaltung	1.915.088,53 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen[11]	48.300,00 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	302.719,71 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	397.938,50 EUR
Summe		2.666.188,74 EUR

[11] Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet.

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 20 unter I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an fünf Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 1.778 Mieteinheiten (davon 1.668 Wohnungen und 110 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 120.468 m^2 (davon 105.160 m^2 Wohnfläche und 15.308 m^2 Gewerbefläche) halten. Im Berichtsjahr erfolgte Besitzübergänge sind in der Übersicht auf Seite 41 unter II.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 Nordrhein-Westfalen, Mecklenburg-Vorpommern und Berlin.

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2021[12]	Kaufpreis in TEUR[13]	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2021
Bayern	16.930	15.500	26,22	22,29
Berlin	27.590	17.057	19,65	18,32
Brandenburg	17.140	10.650	16,44	11,78
Hamburg	1.460	1.400	27,29	26,44
Mecklenburg-Vorpommern	31.116	22.000	15,78	14,84
Nordrhein-Westfalen	50.254	42.194	15,40	14,75

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2021[12]	Kaufpreis in TEUR[13]	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2021
Sachsen	26.780	18.482	16,31	14,65
Sachsen-Anhalt	24.240	19.927	14,70	14,05
Thüringen	1.620	1.180	15,53	14,97
Summe AIF	197.130	148.390	16,76	15,32
davon Bestandsobjekte[14]	132.156	97.047	14,88	13,52
davon Handelsobjekte[14]	64.974	51.343	21,99	20,48

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von der Beteiligungsgesellschaft 9 H insgesamt 21 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten erworben. Darüber hinaus ergaben sich Bestandsveränderungen in den nachfolgenden Objekten:

–Falkensee, Spandauer Straße 134-160, 160a: Zusammenlegung von 2 Gewerbeflächen in eine Einheit

–Halle, Leipziger Straße 20: Umnutzung von einer Gewerbeeinheit in eine Wohnung

–Jena, Krautgasse 6: Eine zusätzliche kleine Fläche wird genutzt und dementsprechend als vermietete Gewerbeeinheit ausgewiesen

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.12.2021	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2021	Summe Einheiten 31.12.2021	Summe Einheiten 31.12.2020	Veränderung
Bestand 14	1.225	91	1.316	1.317	-1
Handel 14	443	19	462	438	+24
Summe AIF	1.668	110	1.778	1.755	+23

Die An- und Verkäufe sind in den Übersichten auf Seite 41 unter II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe im Detail dargestellt.

[12] Für das im Berichtsjahr in den Besitz übergegangene Objekt ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen. Details hierzu siehe unter II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten ab Seite 34 dieses Berichtes.

[13] Bei Share-Deals: vereinbarter Wert der Immobilien

[14] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 9 H 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:

	2021 in TEUR	entspricht EUR / m^2 p.a.	2020 in TEUR	entspricht EUR / m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	1.483	12,31	1.091	9,20
Sanierung / Modernisierung	2.846	23,63	1.971	16,62

	2021 in TEUR	entspricht EUR / m² p.a.	2020 in TEUR	entspricht EUR / m² p.a.
Summe (Aufwand)	4.329	35,94	3.062	25,81
Aktivierte Kosten	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	4.329	35,94	3.062	25,81

Im Berichtsjahr wurden im Vergleich zum Vorjahr weniger Sanierungsmaßnahmen, diese jedoch mit einem höheren Durchschnittsvolumen gegenüber dem Vorjahr ausgeführt. Sowohl für Instandhaltungen als auch für Sanierungen haben sich die aufgewendeten Mittel und die Kosten per m² deutlich erhöht. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass sich infolge der aktuellen Entwicklung (hohe Nachfrage, Materialknappheit und permanent steigende Rohstoffpreise) die Bauzeiten verlängern und die Baukosten erhöhen.

In folgenden Objekten wurden wesentliche Sanierungs- / Modernisierungs- / Umbaumaßnahmen mit einem Volumen über 100 TEUR durchgeführt:

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Maßnahme	Volumen in TEUR
9 H	Berlin, Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	Anstrich der Fassaden im Innenhof, Wohnungssanierungen	289
F 904	Halle (Saale), Beesener Straße 1	Instandsetzung der Fassade, Treppenhaussanierung	215
9 H	Köln, Raderberggürtel 11	Wohnungssanierungen und Brandschutzmaßnahmen	101
F 904	Magdeburg, Colbitzer Straße 2	Erneuerung Zaun- und Toranlage, Wohnungssanierungen	108
F 901	Wuppertal, Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	Optimierung des Erscheinungsbildes der Treppenhäuser (Anstrich)	167

b) Finanzierung

(1) Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge geändert:

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR
1	9 H	Köln, Raderberggürtel und Zonser Straße 43-45	2.800
2	9 H	Köln, Raderberggürtel und Zonser Straße 43-45	4.200
3	F 902	Gelsenkirchen, Feldhauser Straße 109-113a	825

Nr.	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	0,95	endfällig	30.07.2022	30.04.2023
2	0,95	endfällig	30.07.2022	30.04.2023
3	0,89	endfällig	30.12.2024	30.12.2024

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

1. und 2. Die beiden Darlehen nominal / effektiv über insgesamt 7 Mio. EUR mit einem ursprünglichen Zinssatz von 1,03% p.a. wurden nach Ablauf der Zinsbindungsfristen zum 01.05.2021 prolongiert.

3. Die Fremdfinanzierung in Höhe von 825 TEUR (ursprünglich nominal 840 TEUR) wurde nach Ablauf der Zinsbindungsfrist mit Wirkung zum 01.11.2021 im Rahmen eines neuen Darlehensvertrages prolongiert. Der bis zur Prolongation geltende Zinssatz betrug 1,30% 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)	12.100	12,7	11.717	12,6
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	73.745	77,4	72.167	77,6
Langfristig (länger als fünf Jahre)	9.450	9,9	9.069	9,8
Summe	95.295	100,0	92.953	100,0

Mit Ausnahme des nach Ende des Berichtsjahres finanzierten Objektes Hamburg, Julius-Ludowieg-Straße 86 (siehe unter I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag auf Seite 20) bestand für alle weiteren Fondsobjekte zum 31.12.2021 eine Fremdfinanzierung.

Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand resultiert aus geleisteten Tilgungen.

(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 %
Bestand[15]	63.015	61.074	1,52
Handel[15]	32.280	31.879	1,05
Summe AIF	95.295	92.953	1,36

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,36% p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,37%) geringfügig reduziert.

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit 06.05.2016 laufend zu erfüllen und wurden im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 47,2% (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 06.05.2016, nicht mehr zu überschreiten.

d) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand" und „Durchschnittsmiete“ ist darauf hinzuweisen, dass infolge der getätigten Käufe (Besitzübergang im Berichtsjahr) des AIF die Immobilienportfolios zum 31.12.2020 und 31.12.2021 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).

(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 31.12.2021 in %	Fläche 31.12.2020 in %	Einheiten 31.12.2021 in %	Einheiten 31.12.2020 in %
Bestand[15]	95,1	92,3	95,5	93,1

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 31.12.2021	Fläche 31.12.2020	Einheiten 31.12.2021	Einheiten 31.12.2020
	in %	in %	in %	in %
Handel[15]	93,9	93,8	93,9	94,5
Gesamtbestand	94,8	92,6	95,1	93,4
like for like Bestand	94,9	92,7	95,2	93,5

[15] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 9 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

Beim Rückgang des Vermietungsstandes im Handelsbestand (Einheiten) handelt es sich im Wesentlichen um fluktuations- und sanierungsbedingte Leerstände zum Stichtag. Ebenfalls ist in dieser Position das im Berichtsjahr in den Besitz übergegangene Objekt in Chemnitz, Zöllner Platz 11 mit stichtagsbezogenen Leerständen enthalten.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt 9,7 Mio. EUR. Hierin enthalten ist die Jahresnettokaltmiete für das im Berichtsjahr in den Besitz übergegangene Objekt in Chemnitz, Zöllner Platz 11 in Höhe von 101 TEUR. Ohne Berücksichtigung des Zugangs hat sich die Miete für die mindestens zwölf Monate im Bestand befindlichen Objekte damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um 3,6% erhöht.

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 31.12.2021	Wohnen 31.12.2020	Gewerbe 31.12.2021
	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR / m^2
Bestand[16]	6,28	6,20	8,80
Handel[16]	7,53	7,49	8,49
Gesamtbestand	6,60	6,52	8,77
like for like Bestand	6,62	6,52	8,80
Immobilien-Gesellschaften	**Gewerbe 31.12.2020**	**Gesamt 31.12.2021**	**Gesamt 31.12.2020**
	in EUR / m^2	**in EUR / m^2**	**in EUR / m^2**
Bestand[16]	9,04	6,64	6,59
Handel[16]	8,94	7,58	7,55
Gesamtbestand	9,03	6,86	6,81
like for like Bestand	9,00	6,89	6,81

Beim Rückgang der durchschnittlichen Gewerbemiete im Berichtsjahr (like for like Bestand) handelt es sich im Wesentlichen um eine frei gewordene größere Fläche in dem Gewerbeobjekt Wetter, Kaiserstraße 85-89, die zu einem geringeren Mietzins neu vermietet werden konnte. Zusätzlich sind in diesem Objekt zwei leerstehende Einheiten zum Berichtsstichtag vorhanden. Im Gesamtbestand Gewerbe resultiert der Rückgang zusätzlich aus der Gewerbemiete des neu erworbenen Objektes Chemnitz, Zöllner Platz 11. Insgesamt ist jedoch durch Zuwächse bei den Wohnungsmieten eine positive Entwicklung der Durchschnittsmieten zu verzeichnen.

(3) Mietrückstände

	31.12.2021	31.12.2020
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr	14.418 TEUR	11.895 TEUR
Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	611 TEUR	816 TEUR
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	9 TEUR	243 TEUR

	31.12.2021	31.12.2020
- in % zur Sollmiete	0,1%	2,0%
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	60 TEUR	75 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,4%	0,6%

Die Veränderung der Mietrückstände liegt im Berichtsjahr mit 0,1% p.a. (Vorjahr 2,0%) der Sollmiete unter dem in der Fondsplanung angesetzten branchenüblichen Parameter (Benchmark) von 2,0% p.a.

e) Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität in Höhe von 4,8 Mio. EUR. Hiervon war zum 31.12.2021 ein Betrag in Höhe von 297 TEUR über ein Bausparguthaben zur Nachbesicherung eines Darlehens (Objektpaket Halle) enthalten. Siehe hierzu auch unter II.C.7.k)(3)(b) Aktuelles Risikoprofil auf Seite 45 dieses Berichtes.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wurde Ende November 2021 eine Sonderauszahlung an die Anleger in Höhe von 5,5% der Zeichnungssumme inklusive Agio vorgenommen. Der Fonds verfügte seit Ende 2019 über Reinvestitionsmittel durch den realisierten Verkauf der Immobilien aus den Beteiligungsgesellschaften Evostate und Phönix. Die Umsetzung von wirtschaftlichen Reinvestitionen war auf Basis der eingegangenen und geprüften Immobilienangebote und im Hinblick auf deren Wertentwicklung bis zum Ende der Fondslaufzeit (inklusive Verkürzungsoptionen) nicht darstellbar. Die Entscheidung basierte auf einer Szenario-Analyse, in welcher die Reinvestition in Immobilien einer Sonderauszahlung der verfügbaren Mittel an die Anleger gegenübergestellt wurde. Dies zeigte im planerischen Fondsergebnis nahezu keine Auswirkungen auf den Gesamterfolg der Beteiligung, so dass im Hinblick auf das gegebene Marktumfeld die Entscheidung getroffen wurde, die verfügbaren Mittel an die Anleger auszuzahlen. Der Anlegerausschuss hatte sich ebenfalls für die Vornahme einer Sonderauszahlung ausgesprochen.

[16] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 9 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF hat sich trotz des positiven Gesamtergebnisses des Geschäftsjahres 2021 von 5,2 Mio. EUR vermindert. Dies resultiert aus den prospektgemäßen Auszahlungen sowie der vorgenommenen Sonderauszahlung an die Kommanditisten und die an das Finanzamt abgeführten, auf die persönliche Steuerschuld der Anleger anrechenbare Abschlagsteuern auf Kapitalerträge und dem Solidaritätszuschlag in Höhe von zusammen 11,3 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete der NIW eine Reduzierung um 6.135.325,57 EUR (5,3%) auf 109.028.629,86 EUR.

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

g) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Aufgrund der Coronavirus-Krise und den vom Staat ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie, konnte die für den 22.06.2021 ursprünglich als Präsenzveranstaltung geplante Gesellschafterversammlung nicht stattfinden. Anstelle dessen wurden die Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2020 als ordentliche Gesellschafterversammlung im schriftlichen Beschlussverfahren gefasst. Die Abstimmunterlagen gingen den Gesellschaftern mit Schreiben vom 04.06.2021 zu. Neben der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und der Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 31.12.2021 sowie der Verlängerung der Amtszeit des amtierenden Anlegerausschusses um zunächst ein Jahr (bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, geplant am 22.06.2022), erfolgten diverse weitere Beschlussfassungen der Gesellschafter zum Geschäftsjahr 2020. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 23.07.2021 an alle Gesellschafter versandt wurde.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die wirtschaftliche Entwicklung weltweit und in Deutschland war auch im Jahr 2021 durch die Corona-Pandemie und dem Ausmaß der damit verbundenen Einschränkungen geprägt. Nach dem konjunkturellen Einbruch im Jahr 2020 mit einem Rückgang des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 4,9% verzeichnete die Wirtschaftsleistung infolge der zweiten Corona-Welle auch im ersten Quartal 2021 nochmals einen Rückgang gegenüber dem Vorquartal von 1,7%. In den beiden Folgequartalen erholte sich die deutsche Wirtschaft trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe und erzielte infolge rückläufiger Infektionszahlen und steigender Impfquoten und damit verbundenen Lockerungen der coronabedingten Einschränkungen gegenüber dem jeweiligen Vorquartal ein Wachstum von 2,0% im zweiten Quartal und von 1,7% im dritten Quartal. Danach wurde die Erholung der deutschen Wirtschaft durch die vierte Corona-Welle und die erneute Verschärfung der Corona-Schutzmaßnahmen jedoch wieder abgebremst und fiel im vierten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,3% zurück, verzeichnete aber im Vergleich zum vierten Quartal 2020 noch einen Zuwachs um 1,8%.

Im Gesamtjahr 2021 wuchs das BIP um 2,9% und verfehlte damit das im Januar von der Bundesregierung im Jahreswirtschaftsbericht prognostizierte Wachstum von 3,0% nur knapp. Getragen wurde die Entwicklung vor allem durch die staatlichen Konsumausgaben, den Außenhandel und - trotz zunehmender Engpässe bei der Rohstoff- und Vorproduktversorgung - auch die Industrieproduktion. Der private Konsum trug dagegen, insbesondere wegen der zum Jahresende unerwartet stark gestiegenen Neuinfektionen, kaum zur wirtschaftlichen Erholung bei.

Die wirtschaftliche Erholung spiegelte sich auch in den Arbeitsmarktdaten wider. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde die Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2021 von rd. 45,4 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg danach gegenüber dem vierten Quartal 2020 um 434.000 Personen. Die Arbeitslosenquote lag nach den Angaben der Bundesagentur für Arbeit zum Jahresende 2021 bei 5,1% und damit um 0,8 Prozentpunkte niedriger als im Jahr zuvor. Die Zahl der Beschäftigten, die

Kurzarbeitergeld bezogen haben, reduzierte sich im Vorjahresvergleich ebenfalls deutlich und lag im Dezember 2021 nach vorläufigen hochgerechten Daten der Bundesagentur für Arbeit bei 641.000 Beschäftigten. Im gleichen Vorjahreszeitraum waren es noch rd. 2,4 Mio. Beschäftigte gewesen, an die Kurzarbeitergeld bezahlt wurde.

Bei den Verbraucherpreisen, die im zweiten Halbjahr 2020 noch eine rückläufige Tendenz aufwiesen, setzte seit Anfang 2021 ein deutlicher Anstieg ein. Für Dezember 2021 errechnete das Statistische Bundesamt eine Inflationsrate von 5,3%. Verantwortlich für die hohe Inflationsrate waren neben dem Basiseffekt durch die temporäre Mehrwertsteuersatzsenkung im zweiten Halbjahr 2020 vor allem die Preise für Energieprodukte, die um 18,3% über dem Niveau des Vorjahresmonats lagen. Daneben verteuerten sich auch Nahrungsmittel mit einem Preisanstieg von 6,0% überdurchschnittlich.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat - im Gegensatz zur US-Zentralbank Federal Reserve - im Hinblick auf die hohen globalen Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung bisher davon abgesehen, die Leitzinsen (für Hauptrefinanzierungsgeschäfte derzeit 0,0%) zu erhöhen. Angesichts der hohen Inflationsrate, die im Februar 2022 auf 5,1% sowie im März 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat nochmal sprunghaft auf 7,3% gestiegen ist, wird jedoch allgemein erwartet, dass die EZB noch im Laufe dieses Jahres die Leitzinsen anhebt. Diese Erwartung hat jetzt bereits dazu geführt, dass die Banken die Zinsen für Immobilienkredite deutlich auf über 2% angehoben haben.

b) Markt für Wohnimmobilien

Nachdem sich der Wohninvestmentmarkt bereits im ersten Coronajahr 2020 als äußerst robust gezeigt hatte, konnte er sich auch im Jahr 2021 den Auswirkungen der anhaltenden 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. Bundesweit konnte nach den Erhebungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate im Gesamtjahr 2021 mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten ein Gesamtumsatz von knapp 51 Mrd. EUR und damit ein Rekordergebnis erzielt werden. Auch wenn hierin mit über 22 Mrd. EUR die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia sowie weitere Großdeals enthalten sind, ist das Rekordergebnis nach den Feststellungen von BNP Paribas Real Estate nicht nur auf Großfusionen und -übernahmen zurückzuführen. So wurde im Investitionsbereich bis 100 Mio. EUR mit 9,76 Mrd. EUR die bisherige Bestmarke ebenfalls deutlich übertroffen und auch in allen anderen Größenklassen sehr hohe Umsätze erzielt. Im besonderen Fokus vieler Investoren standen dabei neben Bestandsportfolios auch Projektentwicklungen, die mit einem Investitionsvolumen von 6,28 Mrd. EUR, von denen 53% auf Standorte außerhalb der A-Städte entfallen, ebenfalls ein absolutes Spitzenergebnis aufweisen und den zehnjährigen Durchschnitt um das Doppelte übertrafen.

Die hohe Nachfrage und das vergleichsweise geringe Angebot haben auch die Preise für Wohnimmobilen weiter steigen und die Renditen sinken lassen. In den deutschen A-Städten haben die Renditen im Laufe des Jahres um 10 bis 25 Basispunkte nachgegeben und liegen inzwischen bei 2,6% und niedriger. Mit Renditerückgängen zwischen 25 und 30 Basispunkten fiel die Entwicklung in vielen B-Städten noch dynamischer aus.

Auch bei den Mieten erwies sich die anhaltende Knappheit des städtischen Wohnraumangebots, die sich in einer unter der benötigten Fluktuationsrate von 3,0% liegenden bundesweiten Leerstandsquote von 2,8% widerspiegelt, als marktbestimmend und führte nach Angaben des Immobiliendienstleister BNP Paribas Real Estate in allen untersuchten Städtekategorien zu einem weiteren deutlichen Anstieg der Angebotsmieten. Dabei verzeichneten im Jahresverlauf 2021 die Mittelstädte mit einem Plus von 5% eine höhere Wachstumsdynamik als die Großstädte, in denen die Angebotsmieten im Mittel um 3% gestiegen sind.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Bewirtschaftungsphase.

Am 01.04.2021 ging das im Februar 2020 erworbene Objekt in Chemnitz, Zöllner Platz 11 in den Bestand der Handelsgesellschaft 9 H über (Kaufpreisvolumen 2,3 Mio. EUR zzgl. geplantem Erhaltungsaufwand in Höhe von insgesamt 56 TEUR). Der Besitzübergang erfolgte nach Fertigstellung der vom Verkäufer zu erbringenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.

Zum 31.12.2021 lag ein Investitionsstand in Höhe von 148,4 Mio. EUR Kaufpreisen und bei Hinzurechnung des geplanten Erhaltungsaufwandes ein voraussichtliches Gesamtinvestitionsvolumen von 158,6 Mio. EUR vor.

Durch die im November 2021 vorgenommene Sonderauszahlung (5,5% der Zeichnungssumme inklusive Agio) stand zum Berichtsstichtag kein Investitionskapital mehr zur Verfügung und der AIF ist voll investiert. Neben dieser Sonderauszahlung wurden zu den Auszahlungsterminen prognosegemäß Entnahmen in Höhe von 4% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios getätigt.

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 31.12.2021 mit Ausnahme des Objektes in Hamburg, Julius-Ludowieg-Straße 86 mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 60% der Verkehrswerte der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände) unterlegt. Der Abschluss eines Darlehensvertrages für dieses Objekt erfolgte nach Ende des Berichtsjahres im Januar 2022. Die Darlehenskonditionen sind im Kapitel I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag unter a) Finanzierung auf Seite 20 dargestellt.

Im Berichtsjahr wurden neben laufenden Wohnungssanierungen weitere Maßnahmen umgesetzt. Hierfür wurden z. B. in Berlin, Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22 sowie in Magdeburg, Arndtstraße 44, 46 Fassadenanstriche vorgenommen und in Halle (Beesener Straße 1 und Leipziger Straße 75) Sanierungen der Treppenhäuser durchgeführt.

Die Jahresnettokaltmiete aller zum 31.12.2021 im Bestand befindlichen Objekte (1.755 Mieteinheiten), die sich im gesamten Geschäftsjahr 2021 in Bewirtschaftung der Immobilien-Gesellschaften des ZBI Professional 9 befanden, konnte im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt (8,7 Mio. EUR) zum Stand Dezember 2021 auf 9,6 Mio. EUR und somit um rund 9,8% entwickelt werden. Nachdem der Berliner Mietendeckel im April 2021 vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt wurde, konnten im Berichtsjahr auch für Objekte in Berlin Mietanpassungen oder Rückforderungsansprüche geprüft bzw. geltend gemacht werden.

Auch ist es gelungen den Vermietungsstand für die vorgenannten Objekte (like for like Bestand) um 1,7 Prozentpunkte auf 95,2% der Einheiten bzw. um 2,2 Prozentpunkte auf 94,9% der vermietbaren Fläche anzuheben. Die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter konnte für diese Objekte durch Mietanpassungsverfahren und im Zuge von Neuvermietungen von 6,81 EUR/m^2 auf 6,89 EUR/m^2 monatlich erhöht werden.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 115,2 Mio. EUR auf 109,0 Mio. EUR reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Auszahlungen (prospektgemäße Auszahlung und Sonderauszahlung) an die Kommanditisten und die an das Finanzamt abgeführten, auf die persönliche Steuerschuld der Anleger anrechenbare Abschlagsteuern auf Kapitalerträge und dem Solidaritätszuschlag in Höhe von zusammen 11,3 Mio. EUR.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 106.967.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 106.967 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 1.019,27 EUR unter den 1.076,63 EUR des Vorjahres.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Die Gesellschaft erzielt im Geschäftsjahr 2021 ein positives Gesamtergebnis in Höhe von 5,2 Mio. EUR (Vorjahr 3,3 Mio. EUR), das sich aus einem negativen realisierten Ergebnis von 1,0 Mio. EUR (Vorjahr 2,4 Mio. EUR) und einem positiven nicht realisierten Ergebnis von 6,2 Mio. EUR (Vorjahr 5,7 Mio. EUR) zusammensetzt.

Das negative realisierte Ergebnis des Berichtsjahres ergibt sich aus den laufenden Fondskosten in Höhe von 2,9 Mio. EUR (Vorjahr 3,0 Mio. EUR), denen Beteiligungs- und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 1,8 Mio. EUR (Vorjahr 600 TEUR) gegenüberstehen.

Die laufenden Fondskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 145 TEUR vermindert. Ursache hierfür ist insbesondere der Rückgang der Verwaltungsvergütung der KVG um 291 TEUR auf 1,9 Mio. EUR, der auf im Vorjahresaufwand enthaltene Nachbelastungen für das Jahr 2019 aufgrund einer Korrektur der Bemessungsgrundlage zurückzuführen ist. Spürbar von 70 TEUR auf 35 TEUR sind infolge des Abbaus des Bestands an liquiden Mittel durch die im Berichtsjahr an die Fondsanleger geleisteten Auszahlungen die Negativzinsen auf Bankguthaben zurückgegangen.

Demgegenüber ist bei der Treuhandvergütung durch Nachberechnungen für Vorjahre ein Kostenanstieg um 82 TEUR auf 398 TEUR zu verzeichnen. Des Weiteren ergab sich aus der durchgeführten steuerlichen Betriebsprüfung ein Gewerbesteueraufwand von 51 TEUR sowie bei den Kosten der Gesellschafterversammlung (einschließlich der Vergütungen an den Anlegerausschuss) ein Anstieg um 35 TEUR auf 53 TEUR, der teilweise ebenfalls das Vorjahr betrifft.

Die Beteiligungserträge weisen im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Erhöhung um 1,2 Mio. EUR auf. Hiervon entfallen 959 TEUR auf eine Gewinnausschüttung der 9 H und 265 TEUR auf Erträge aus der phasengleichen Vereinnahmung von Gewinnen der Immobilien-Kommanditgesellschaften, die von 592 TEUR im Vorjahr auf 857 TEUR gestiegen sind.

Das positive nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 6,2 Mio. EUR resultiert aus Gewinnen aus der Neubewertung der Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften. Die Gewinne sind auf Wertsteigerungen der von den Beteiligungsgesellschaften gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Mit 1,3 Mio. EUR hat die Immobilien-Gesellschaft 9 H, bei der die Neubewertung im Vorjahr noch einen Verlust von 1,5 Mio. EUR ergeben hatte, zu dem positiven Ergebnis beigetragen.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert. Zum 31.12.2021 beträgt das Eigenkapital des AIF 109,0 Mio. EUR. Bezogen auf die Bilanzsumme von 126,5 Mio. EUR errechnet sich eine Eigenkapitalquote in Höhe von 86,2% gegenüber 87,0% im Vorjahr. Weiterer wesentlicher Passivposten sind Verbindlichkeiten gegenüber der Beteiligungsgesellschaft 9 H in Höhe von 16,6 Mio. EUR aus den dem AIF im Vorjahr zugeflossenen Erlösen aus dem Verkauf der Immobilienobjekte der ehemaligen Beteiligungsgesellschaften Evostate Hamburg & Hannover GmbH und Phönix Immobilien GmbH.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021 hat der AIF zur Liquiditätsüberbrückung Einzahlungen in die Kapitalrücklagen von Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 480 TEUR geleistet. Diesen stehen Rückzahlungen von Kapitaleinlagen der Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 5,2 Mio. EUR gegenüber.

(3) Liquidität

Der AIF verfügt zum 31.12.2021 über liquide Mittel in Höhe von 852 TEUR und ist somit in der Lage, die bestehenden kurzfristigen Fremdverpflichtungen (Rückstellungen, Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern) in Höhe von 825 TEUR zu begleichen. Auch während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2021 konnten sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt sowie die prospektierten Auszahlungen sowie eine Sonderauszahlung an die Fondsanleger geleistet werden.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage des AIF ist geprägt durch die Beteiligungen an fünf Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 121,2 Mio. EUR, die rund 95,8% (Vorjahr 90,3%) des Gesamtvermögens des AIF betragen. Weitere wesentliche Vermögensposten sind Gewinnansprüche gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 4,4 Mio. EUR (Vorjahr 3,6 Mio. EUR) und täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von 852 TEUR (Vorjahr 9,2 Mio. EUR).

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Ertragslage war aufgrund von Neubewertungsgewinnen auch im Geschäftsjahr 2021 positiv. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet und geprägt durch die Einlagen der Fondsanleger und die Beteiligungen an Objektgesellschaften.

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 Berichtsjahres bis zum 31.03.2022 dargestellt.

a) Finanzierung

Im laufenden Jahr wurde folgender Darlehensvertrag neu abgeschlossen:

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR
1	9 H	Hamburg, Julius-Ludowieg-Straße 86	1.000

Nr.	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	0,91	endfällig	31.12.2024	31.12.2024

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. 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.

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. Zudem werden die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften analysiert und die klassische Ankaufsprüfung damit um finanziell relevante Nachhaltigkeitsrisiken erweitert. Im Falle einer positiven Kaufentscheidung werden Risiken aus möglichen Mindereinnahmen 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.

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. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird in absehbarer Zukunft mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet. Ob es sich bei dieser Entwicklung um einen langfristigen Trend handelt wird beobachtet. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden der geplanten Haltedauer entsprechende Finanzierungsfristen angestrebt und im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Ein Teil der Objektfinanzierungen hat kurz- und mittelfristigen Restlaufzeiten, welche vor dem geplanten Fondsende 2024 auslaufen, so dass bei einer Änderung des Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann.

Die Marktpreisrisiken des AIF werden insgesamt als mittel eingestuft.

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 Mitarbeitenden 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 (Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften) 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 insgesamt als mittel einzustufen.

e) Risiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Das Marktpreisrisiko ist aufgrund des Anteils an Darlehen, deren Zinsbindungsfrist das Fondslaufzeitende unterschreitet als mittel einzustufen. Die operationellen Risiken sind aufgrund der Covid-19 Pandemie und den Auswirkungen der Ukraine-Krise als mittel zu bewerten. Es ergibt sich daher eine geringe bis mittlere Gesamteinschätzung der Risikosituation des AIF.

F. Entwicklung des ZBI Professional 9

Basierend auf dem Handelskonzept des AIF ist im Jahr 2022 die Veräußerung des Objektes Werder, am Weinberg 10-11 vorgesehen. Verfügbare Mittel aus diesem Verkauf sollen im Rahmen des vorhandenen Portfolios Verwendung finden (z. B. zur Wertsteigerung der Objekte).

Die bis zu 60% der Verkehrswerte der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände erlaubte Belastung der Objekte (derzeit 47,2%) soll durch Nachfinanzierungen gesteigert werden. Objekte mit Nachfinanzierungsmöglichkeiten befinden sich in Prüfung.

Zur Entwicklung der Vermietungsstände und der Wertentwicklung der Objekte sind weitere Investitionen in den Immobilienbestand geplant. In dem Objekt Fürth, Schwabacher Straße 136 ist sowohl der Umbau von zwei Gewerbeeinheiten in drei Wohnungen als auch die Sanierung des Daches und der Fassade vorgesehen. Für die Sanierungsmaßnahmen in Leipzig, Voigtstraße 9, 11, 13 (Frischwasserstrangsanierung und Ertüchtigung des Brandschutzes) ist die Planung beauftragt. Des Weiteren befindet sich die Modernisierung des Objektes in Hagen, Buschhofstraße 3, 5 (Fassadenanstrich und Dämmung sowie Erneuerung der Fenster) in Vorbereitung. Die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnflächen in Hagen, Friedensstraße 127 erwies sich aufgrund baulicher Auflagen und damit verbundener Kosten aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar, so dass eine Vermarktung der Gewerbeeinheit im vorhandenen Zustand vorgenommen werden soll.

Am Standort Hagen werden bei einzelnen Objekten Marketinginstrumente in Form von Gutscheinaktionen, Einbauküchen oder mietfreie Zeiten zur Steigerung der Attraktivität und zur Beschleunigung der Neuvermietung eingesetzt.

In der Fondsplanung wird für die in der Bewirtschaftung befindlichen Objekte eine Mietsteigerung von 1,5% p.a. berücksichtigt. Durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine und die starke Abhängigkeit Deutschlands von Gas- und Öllieferungen aus Russland haben sich die bereits infolge der Coronavirus-Pandemie bestehenden wirtschaftlichen Unsicherheiten deutlich erhöht. Insbesondere der rasante Anstieg der Energiekosten, der sich bei einem nicht auszuschließenden Lieferstopp für russisches Gas und Erdöl nochmals verstärken und zu Produktionseinschränkungen der deutschen Industrie führen dürfte, sowie die mangelnde Verfügbarkeit und Verteuerung von Baustoffen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit auch negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben.

Sollten diese von Dauer sein, besteht das Risiko, dass z.B. Mietanpassungen, Sanierungsmaßnahmen oder Objektveräußerungen nicht wie geplant umgesetzt werden können sowie die Zinsen für Immobiliendarlehen weiter steigen werden und deshalb die prognostizierte Fondsentwicklung nicht erreicht wird.

Die Fondsverwaltung setzt alles daran, den Risiken mit einer laufenden Überprüfung der wirtschaftlichen Folgen und - soweit möglich - der Ergreifung notwendiger Maßnahmen zu begegnen.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind die prognostizierten Auszahlungen von 5% p.a. auf das Kommanditkapital und das Agio im Geschäftsjahr 2022 pro rata temporis zu den drei Auszahlungsterminen (31.03., 31.07. und 30.11.) vorgesehen. Die Auszahlung an die Anleger zum 31.03.2022 ist plangemäß erfolgt.

Erlangen, den 12.05.2022

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
1. Beteiligungen	121.180.615,88	111,1	119.607.531,00	103,9
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	851.939,11	0,8	9.227.778,99	8,0
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	4.429.983,31	4,1	3.572.731,46	3,1
4. Sonstige Vermögensgegenstände	5.321,00	0,0	0,00	0,0
Summe Aktiva	126.467.859,30		132.408.041,45	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	654.321,98	0,6	580.885,57	0,5
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.413,61	0,0	32.329,26	0,0
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	143.414,25	0,1	16.870,00	0,0
b) Andere	16.614.079,60	15,2	16.614.001,19	14,4
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
- Kapitalanteil	55.893.675,90	51,3	68.244.369,92	59,3
- Kapitalrücklagen	5.347.850,00	4,9	5.347.850,00	4,6
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	47.787.103,96	43,8	41.571.735,51	36,1
Summe Eigenkapital	109.028.629,86	100,0	115.163.955,43	100,0
Summe Passiva	126.467.859,30		132.408.041,45	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2020 in TEUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.816.668,28	591.961,86

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2020 in TEUR
b) Sonstige betriebliche Erträge	2.119,05	7.720,01
Summe der Erträge	1.818.787,33	599.681,87
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	-3.936,00
b) Verwaltungsvergütung	-1.915.088,53	-2.205.743,53
c) Verwahrstellenvergütung	-302.719,71	-312.648,51
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-62.802,40	-52.554,77
e) Sonstige Aufwendungen	-585.881,56	-437.094,00
Summe der Aufwendungen	-2.866.492,20	-3.011.976,81
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.047.704,87	-2.412.294,94
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.047.704,87	-2.412.294,94
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	6.263.668,45	7.213.206,42
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-48.300,00	-1.502.248,55
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	6.215.368,45	5.710.957,87
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	5.167.663,58	3.298.662,93

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft, mit Sitz in Erlangen, wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft errichtet. Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 10223 eingetragen.

b) 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.

Zum Stichtag 31.12.2021 erfolgte mit Ausnahme eines Objektes, bei dem wegen des im Berichtsjahr erfolgten Besitzüberganges der Kaufpreis als Verkehrswert anzusetzen war, die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Besichtigungen durch den Bewerter fanden zwischen dem 10.05.2021 und 27.10.2021 statt. Von negativen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf die Wertentwicklung der Fondsimmobilien wird in dem Gutachten nicht berichtet.

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.

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 und sonstige Vermögensgegenstände 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 31.12.2021 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr fünf Immobilien-Gesellschaften mit Verkehrswerten in Höhe von 121,2 Mio. EUR (Vorjahr 119,6 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung sowie wesentliche Kennziffern zeigt die folgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs-/Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %
ZBI F 901 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 901	09.04.2014	100,0
ZBI F 902 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 902	23.04.2015	100,0
ZBI F 903 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 903	23.04.2015	100,0
ZBI F 904 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 904	18.02.2016	100,0
ZBI Fonds 9 H / GmbH, Erlangen	9 H	10.04.2014	100,0
Summe			

Name und Sitz	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2021 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[17]
ZBI F 901 GmbH & Co. KG, Erlangen	7.270	156	15.788
ZBI F 902 GmbH & Co. KG, Erlangen	5.951	-418	10.103
ZBI F 903 GmbH & Co. KG, Erlangen	11.643	701	35.224
ZBI F 904 GmbH & Co. KG, Erlangen	6.176	-271	9.521
ZBI Fonds 9 H / GmbH, Erlangen	42.699	159	50.545
Summe	73.739	327	121.181

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

Der Verkehrswert der Beteiligungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Mio. EUR erhöht. Aus der Neubewertung zum 31.12.2021 ergab sich ein Anstieg um 6,3 Mio. EUR und aus dem negativen Saldo aus Rückzahlungen von und Einzahlungen in die Kapitaleinlagen der Beteiligungsgesellschaften ein Rückgang um 4,7 Mio. EUR.

Bei der 9 H hat die Gesellschafterversammlung am 24.11.2021 eine Ausschüttung in Höhe von 2,4 Mio. EUR beschlossen, die in Höhe von 1,4 Mio. EUR aus der Kapitalrücklage und in Höhe von 1,0 Mio. EUR aus dem Gewinnvortrag erfolgte.

b) Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen

Für die sich noch im Bestand des AIF befindlichen Beteiligungen sind keine Anschaffungsnebenkosten angefallen.

c) Barmittel und Barmitteläquivalente

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 852 TEUR (Vorjahr 9,2 Mio. EUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben. Der hohe Bestand im Vorjahr ist auf die Auszahlung der Erlöse aus dem Verkauf des Immobilienbestandes der Beteiligungsgesellschaften Evostate Hamburg & Hannover GmbH (kurz „Evostate“) und Phönix Immobilien GmbH (kurz „Phönix") an den AIF zurückzuführen. Beide Gesellschaften wurden mit Wirkung vom 01.08.2020 auf die 9 H verschmolzen.

d) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 4,4 Mio. EUR (Vorjahr 3,6 Mio. EUR) bestehen gegen die F 901 und F 903 und resultieren aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung (davon 857 TEUR im Berichtsjahr).

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr 0 EUR) enthalten einen wegen voraussichtlich anfallender Nachzahlungszinsen aus der steuerlichen Betriebsprüfung geltend gemachten Schadenersatzanspruch.

Sämtlichen Forderungen haben - wie im Vorjahr - eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

e) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 654 TEUR setzen sich im Vergleich zum Vorjahr (581 TEUR) wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
noch abzurechnende NIW-abhängige Vergütungen	94	138
Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Konsolidierung, Steuererklärungen)	75	72
Kosten Anlegerausschuss	10	0
Gewerbesteuernachzahlung 2018 aufgrund Betriebsprüfung (einschließlich 5 TEUR Nachzahlungszinsen)	56	0
Latente Steuern aus der Neubewertung der Beteiligung an der 9 H	419	371
Gesamt	654	581

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 27 TEUR (Vorjahr 32 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus abgerechneten Leistungen der Treuhänderin.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 143 TEUR (Vorjahr 17 TEUR) beinhalten zum Bilanzstichtag offene Auszahlungen an Kommanditisten. Die anderen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 16,6 Mio. EUR (Vorjahr 16,6 Mio. EUR) bestehen gegen die 9 H und resultieren aus den dem AIF im Vorjahr zugeflossenen Erlösen aus den Objektverkäufen der Evostate und Phönix.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben - wie im Vorjahr - eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

g) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 109,0 Mio. EUR (Vorjahr 115,2 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Der Rückgang um 6,1 Mio. EUR ist im Ergebnis auf die Sonderauszahlung in Höhe von 5,5% auf die Kommanditeinlagen zuzüglich Agio (6,2 Mio. EUR) zurückzuführen.

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

Unter den Kapitalrücklagen (5,3 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil und ist am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals des AIF im Einzelnen ist im Abschnitt II.C.ß.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 30 dargestellt.

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

Der ZBI Professional 9 hat sich in einer Patronatserklärung gegenüber dem Käufer der Immobilien der Evostate und Phönix bis zu einem Betrag in Höhe von 1,9 Mio. EUR verpflichtet sicherzustellen, dass die Verkäufer in der Weise geleitet und finanziell so ausgestattet bleiben, dass sie jederzeit zur vollständigen Erfüllung etwaiger Ansprüche des Käufers aus Garantien und Steuern des Kaufvertrages in der Lage sind. Die Patronatserklärung war hinsichtlich der Garantien bis 31.12.2020 und hinsichtlich der Steuern bis 31.12.2021 befristet. Eine Inanspruchnahme ist nicht erfolgt.

Weitere Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB oder sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB sowie Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft bestanden zum 31.12.2021 nicht.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 1,8 Mio. EUR (Vorjahr 592 TEUR) sind Beteiligungserträge aus der phasengleichen Vereinnahmung der Gewinne 2021 der F 901 (156 TEUR, Vorjahr 231 TEUR) und der F 903 (701 TEUR, Vorjahr 361 TEUR), sowie Beteiligungserträge aus der Gewinnausschüttung der 9 H (959 TEUR, Vorjahr 0 EUR) ausgewiesen.

Die sonstigen Erträge von 2 TEUR (Vorjahr 8 TEUR) enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 1,9 Mio. EUR (Vorjahr 2,2 Mio. EUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 303 TEUR (Vorjahr 313 TEUR) wurden gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW (bei der Verwaltungsvergütung zuzüglich der an die Anleger geleisteten Auszahlungen) berechnet. Die trotz einer Erhöhung der Bemessungsgrundlage zu verzeichnende Reduzierung der Verwaltungsvergütung um 291 TEUR und der Verwahrstellenvergütung um 10 TEUR resultiert aus im Vorjahresbetrag enthaltene Nachbelastungen für das Jahr 2019.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 63 TEUR (Vorjahr 53 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 586 TEUR (Vorjahr 437 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	398	316
Gesellschafterversammlung	33	18
Buchführungskosten	27	13
Vergütung Anlegerausschuss	20	0

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Negativzinsen	35	70
Gewerbesteuernachzahlung aufgrund Betriebsprüfung	51	0
Übrige Aufwendungen	22	20
Gesamt	586	437

Der Anstieg der Treuhandvergütung um 82 TEUR ist im Wesentlichen auf Nachberechnungen für die Jahre 2018 bis 2020 nach Überprüfung und Korrektur der Bemessungsgrundlage zurückzuführen.

Insgesamt ergibt sich ein realisierter Verlust des Geschäftsjahres in Höhe von 1,0 Mio. EUR, der sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Mio. EUR reduziert hat.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 6,2 Mio. EUR positive nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 (Vorjahr 5,7 Mio. EUR) resultiert aus Gewinnen bei allen fünf Beteiligungen aus der Neubewertung aufgrund gestiegener Immobilienwerte.

Unter den Aufwendungen aus der Neubewertung wird im Berichtsjahr der Aufwand aus der Erhöhung der latenten Steuern auf den Neubewertungsgewinn der 9 H in Höhe von 48 TEUR und im Vorjahr der entstandene Verlust aus der Neubewertung der Beteiligung an der 9 H in Höhe von 1,5 Mio. EUR ausgewiesen.

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	-1.047.704,87	-1.047.704,87
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	1.047.704,87	1.047.704,87
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	115.163.955,43	115.163.955,43
1. Zwischenentnahmen[18]	0,00	-11.302.989,15	-11.302.989,15
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-1.047.704,87	-1.047.704,87
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	6.215.368,45	6.215.368,45
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	109.028.629,86	109.028.629,86

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	106.967.000,00	106.967.000,00

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Verlustvortragskonto	0,00	-17.851.644,38	-17.851.644,38
Verrechnungskonto (Zwischenentnahmen)	0,00	-33.221.679,72	-33.221.679,72
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	5.347.850,00	5.347.850,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	47.787.103,96	47.787.103,96
Stand 31.12.2021	0,00	109.028.629,86	109.028.629,86

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

Jahr	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Fondsvermögen (NIW) in EUR	109.028.629,86	115.163.955,43	116.432.569,74	108.230.622,49
Wertentwicklung absolut in EUR	-6.135.325,57	-1.268.614,31	8.201.947,25	15.154.981,69
Wertentwicklung in %	-5,33	-1,09	7,58	16,28

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 II.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf Seite 26 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 6,1 Mio. EUR vermindert. Ursache sind die prospektgemäßen Auszahlungen und die Sonderauszahlung an die Kommanditisten sowie die an das Finanzamt abgeführten, auf die persönliche Steuerschuld der Anleger anrechenbare Abschlagsteuern auf Kapitalerträge und dem Solidaritätszuschlag in Höhe von zusammen 11,3 Mio. EUR. Weitere Informationen hierzu siehe auch Kapitel II.C.8.b) Entnahmen und anrechenbare Steuern ab Seite 47 dieses Berichtes.

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

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

[18] Davon anrechenbare Kapitalertragsteuer / Solidaritätszuschlag in Höhe von 633.078,41 EUR

e) Bestand der zum 31.12.2021 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügel-schanze 19-22	W	1930	1990
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	W	1996	-
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürs-tenstraße 39	W	1900	-
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	W	1982	-
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	W	1900	-
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	W	1939	-
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	W	1910	2019

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	M	1998	-
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	W	1902	1994
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	M	1999	-
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	W	1972	2010
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	W	1905	2016
13	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	W	1912	1993
14	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	W	1953	-
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160,160a	M	1993	-
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	W	1986	-
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	W	1900	-
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	W	1900	2015
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	M	1900	-
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	W	1922	1994
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23 / Lange Straße 63	M	1908	-
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	W	1954	-
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	W	1953	-
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	M	1961	-
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	W	1971	-
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	W	1903	-
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	W	1914	2016
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	W	1909	-
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	W	1903	2016
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	W	1954	2016
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	W	1952	-
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	W	1955	-
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	W	1908	-
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	M	1900	-
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	M	1908	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	M	1890	-
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	M	1890	-
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	M	1890	-
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	M	1890	-
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	M	1890	-
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	M	1890	-
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	M	1900	-
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	M	1900	-
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	W	1953	-
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	W	1911	1997
46	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	W	1974	2017
47	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	M	1967	-
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	S	1992	-
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	M	1992	-
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	W	1890	1990
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	W	1938	1998
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	W	1903	2008
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	W	1912	-
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	W	1890	-
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	W	1890	-
56	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	W	1940	-
57	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	M	1884	2006
58	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	W	1993	2016
59	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	W	1936	2001
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	W	1936	2001
61	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	W	1936	2001
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	W	1903	-
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	M	1920	-
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	W	1910	1993

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	W	1955	-
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	W	1910	-
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	W	1930	-
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	M	1900	-
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	M	1912	1996
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	W	1912	1996
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	W	1914	1997
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	W	1914	1997
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	S	1900	-
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	W	2002	-
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	W	2002	-
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	W	1876	1998
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	W	2001	-
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	W	2001	-
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	W	2001	-
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	W	2001	-
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	W	2001	-
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	W	2000	2010
83	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	W	1996	-
84	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	G	1985	2015
85	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstr 8-14, Gerdastraße 13-25	W	1950	1990
86	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	W	1952	1980
87	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	W	1938	1990
Summe							

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²	Miteigentums-anteile[C]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügel-schanze 19-22	01.10.2015	3.892	-
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	01.08.2015	766	-
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürs-tenstraße 39	31.12.2015	851	-
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	31.12.2015	950	1000/ 1000stel
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	31.12.2015	1.035	-
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	31.12.2015	1.630	-
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	01.04.2021	970	-
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	01.04.2016	5.106	-
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	01.12.2015	740	-
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	01.04.2016	4.671	-
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	01.12.2015	1.369	-
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	01.03.2020	1.315	-
13	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	01.03.2020	1.074	-
14	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	01.03.2020	2.195	-
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160,160a	01.11.2015	9.522	-
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	01.03.2018	4.060	-
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	01.03.2018	206	-
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	01.03.2018	414	-
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	01.03.2018	240	-
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	01.12.2015	2.244	-
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23 / Lange Stra-ße 63	31.12.2016	257	-
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	31.12.2016	820	-
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	31.12.2016	281	-
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	31.12.2016	1.140	-
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	31.12.2016	1.705	-
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	31.12.2016	244	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentums-anteile[C]
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	31.12.2016	231	-
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	31.12.2016	222	-
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	31.12.2016	227	-
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	31.12.2016	432	-
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	31.12.2016	5.588	-
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	31.12.2016	342	-
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	01.09.2016	567	-
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	01.09.2016	366	-
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	01.09.2016	265	-
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	01.09.2016	79	-
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	01.09.2016	196	-
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	01.09.2016	148	-
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	01.09.2016	265	-
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	01.09.2016	342	-
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	01.09.2016	820	-
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	01.09.2016	169	-
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	01.09.2016	424	-
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	01.07.2020	587	-
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	01.04.2016	264	-
46	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	01.05.2018	2.467	-
47	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	01.05.2018	301	-
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	30.11.2015	0	-
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	01.12.2015	1.705	-
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	31.12.2015	1.590	-
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	01.10.2015	1.810	-
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	01.07.2017	673	-
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	31.12.2015	1.104	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²	Miteigentums-anteile[C]
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	01.07.2017	690	-
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	01.07.2017	281	-
56	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	01.07.2017	1.682	-
57	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	01.07.2017	785	-
58	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	01.07.2016	5.236	-
59	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	01.11.2016	736	-
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	01.11.2016	3.157	-
61	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	01.11.2016	1.372	-
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	01.03.2018	440	-
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	01.03.2018	360	-
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	01.03.2018	370	-
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	01.03.2018	549	-
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	01.03.2018	611	-
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	01.03.2018	300	-
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	01.03.2018	310	-
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	29.09.2015	272	-
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	29.09.2015	177	-
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	29.09.2015	201	-
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	29.09.2015	207	-
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	29.09.2015	1.625	-
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	29.09.2015	1.487	-
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	29.09.2015	197	-
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	29.09.2015	751	-
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	29.09.2015	2.731	-
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	29.09.2015	1.317	-
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	29.09.2015	1.969	-
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	29.09.2015	1.640	-
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	29.09.2015	3.186	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²	Miteigentums-anteile[C]
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	29.09.2015	251	-
83	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	01.08.2016	1.585	-
84	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	31.12.2016	2.914	775 / 1000stel
85	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstr 8-14, Gerdastraße 13-25	01.09.2015	5.631	-
86	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	01.09.2015	4.160	-
87	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	01.09.2015	4.883	-
Summe						120.944	

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	6.257	6.257	0
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	596	596	0
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	2.000	1.870	130
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	516	516	0
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	1.075	926	149
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	1.735	1.692	43
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	1.831	1.731	100
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	5.713	2.990	2.723
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	889	889	0
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	1.319	937	382
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	1.600	1.600	0
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	1.227	1.227	0
13	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	1.824	1.824	0
14	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	818	818	0

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160,160a	8.068	6.150	1.918
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	628	628	0
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	519	519	0
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	679	679	0
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	472	339	133
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	1.681	1.681	0
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23 / Lange Straße 63	631	476	155
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	956	956	0
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	644	644	0
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	3.349	2.136	1.213
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	1.409	1.409	0
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	433	433	0
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	530	530	0
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	524	524	0
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	548	548	0
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	399	399	0
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	1.875	1.875	0
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	912	912	0
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	1.751	1.451	300
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	925	511	414
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	695	468	227
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	183	143	40
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	488	368	120
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	453	348	105
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	718	547	171
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	777	443	334
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	1.144	669	475
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	309	177	132

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	1.167	818	349
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	509	509	0
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	738	593	145
46	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	2.323	2.323	0
47	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	673	500	173
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	0	0	0
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	5.146	3.161	1.985
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	2.503	2.503	0
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	1.614	1.614	0
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	1.009	865	144
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	1.256	1.256	0
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	509	509	0
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	548	548	0
56	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	521	521	0
57	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	552	366	186
58	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	2.977	2.977	0
59	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	562	562	0
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	1.681	1.681	0
61	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	1.202	1.142	60
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	543	448	95
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	815	649	166
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	826	766	60
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	1.219	1.219	0
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	758	652	106
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	732	732	0
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	750	568	182
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	466	358	108
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	421	421	0

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	635	635	0
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	416	416	0
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	0	0	0
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	918	918	0
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	376	376	0
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	1.674	1.592	82
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	1.797	1.797	0
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	722	722	0
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	1.627	1.627	0
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	1.729	1.729	0
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	3.376	3.376	0
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	659	659	0
83	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	2.137	2.137	0
84	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	2.043	0	2.043
85	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstr 8-14, Gerdastraße 13-25	3.561	3.561	0
86	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	2.653	2.493	160
87	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	5.025	5.025	0
Summe					120.468	105.160	15.308

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Ausstattungsmerkmale[D]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	Bt
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	Sa, F, B
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	Bt
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	Si, Sa, Bt
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	Bt
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	Bt

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Ausstattungsmerkmale[D]
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	D, Sa, A, Ft, Bt
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	Si, Sa, A, F, Bt
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	D, Sa
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	Si, Sa, A, F, Bt
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	Sa, A, B, S
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	D, Sa, Bt
13	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	F, B, S
14	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	-
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160,160a	Bt, S
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	Si, B, S
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	D
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	D, Bt
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	Bt
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	Si, F, Bt
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23 / Lange Straße 63	-
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	-
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	Si
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	Si, Sa, A, Bt
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	Si, Sa, A, B
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	-
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	B
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	Bt
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	B
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	Bt
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	-
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	Si, Bt
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	D, Bt
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	Bt
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	D, Bt
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	D, Bt
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	D

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Ausstattungsmerkmale[D]
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	D
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	D
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	D, A, Bt
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	D, Sa
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	D
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	D, Bt
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	-
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	-
46	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	Sa, A, B
47	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	Si, F
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	-
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Peter-mann-Platz 2-5	Si, A, F, Bt
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	D, Bt
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	F
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	Si, Bt
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	D, Ft, Bt
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	D, Sa
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	-
56	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	Sa, F
57	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	D, Sa, Bt
58	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	Sa, A, Bt
59	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	Ft, Bt
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	Si, Sa, Ft, B
61	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	Si, Ft, B
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	Bt
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	Bt
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	D, A, B
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	Si, B
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	D, Si
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	B

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Ausstattungsmerkmale[D]
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	Ft
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	A, B
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	A, Bt
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	D, Ft, Bt
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	D, Ft, Bt
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	-
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	Sa, F, Bt
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	Sa, F, Bt
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	D, Bt
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	Si, Sa, A, Bt
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	Si, Sa, A, Bt
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	Si, A, Bt
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	Si, Sa, A, Bt
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	Si, Sa, A, Bt
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	D, A, F, Bt
83	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	Si, Sa, F, Bt
84	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	Sa, A, B
85	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstr 8-14, Gerdastraße 13-25	F, Bt
86	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	Si, F, Bt
87	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	Si, F, Bt
Summe					

[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	Vermietungs-stand gesamt[E]	Vermietungs-stand Wohnen[E]	Vermietungs-stand Gewerbe[E]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügel-schanze 19-22	100,0%	100,0%	-
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	100,0%	100,0%	-
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürs-tenstraße 39	92,5%	92,0%	100,0%
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	100,0%	100,0%	-
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	91,7%	90,4%	100,0%
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	91,9%	91,7%	100,0%
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	89,7%	89,1%	100,0%
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	97,9%	96,0%	100,0%
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	93,4%	93,4%	-
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	100,0%	100,0%	100,0%
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	100,0%	100,0%	-
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17 K	61,6%	61,6%	-
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118 K	74,7%	74,7%	-
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	87,8%	87,8%	-
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	100,0%	100,0%	100,0%
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	100,0%	100,0%	-
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	100,0%	100,0%	-
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	100,0%	100,0%	-
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	92,8%	100,0%	74,4%
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	84,7%	84,7%	-
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23 / Lange Stra-ße 63	94,5%	100,0%	77,4%
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	100,0%	100,0%	-
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2 K	68,9%	68,9%	-
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	81,5%	94,8%	58,2%
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	91,6%	91,6%	-
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3 K	62,4%	62,4%	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungs-stand gesamt[E]	Vermietungs-stand Wohnen[E]	Vermietungs-stand Gewerbe[E]
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74 K	80,6%	80,6%	-
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	91,4%	91,4%	-
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	100,0%	100,0%	-
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	85,5%	85,5%	-
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	97,4%	97,4%	-
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	100,0%	100,0%	-
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	95,5%	94,6%	100,0%
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	100,0%	100,0%	100,0%
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20 K	78,4%	67,9%	100,0%
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	100,0%	100,0%	100,0%
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	100,0%	100,0%	100,0%
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	87,9%	100,0%	47,6%
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	100,0%	100,0%	100,0%
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	90,6%	83,5%	100,0%
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	100,0%	100,0%	100,0%
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	100,0%	100,0%	100,0%
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	100,0%	100,0%	100,0%
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	100,0%	100,0%	-
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	100,0%	100,0%	100,0%
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	94,1%	92,0%	100,0%
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	96,0%	96,0%	-
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1 -9, Max-Petermann Platz 2-5	-	-	-
49	F 902	47799	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	95,3%	96,0%	94,3%
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	91,4%	91,4%	-
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	94,4%	94,4%	-
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	90,1%	88,4%	100,0%
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	93,2%	93,2%	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungs-stand gesamt[E]	Vermietungs-stand Wohnen[E]	Vermietungs-stand Gewerbe[E]
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	93,5%	93,5%	-
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	100,0%	100,0%	-
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	100,0%	100,0%	100,0%
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	100,0%	100,0%	-
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	100,0%	100,0%	100,0%
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	90,7%	90,7%	-
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	91,5%	91,5%	-
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	100,0%	100,0%	-
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117 K	79,2%	80,4%	73,7%
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	100,0%	100,0%	100,0%
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	100,0%	100,0%	100,0%
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133 K	80,2%	80,2%	-
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	100,0%	100,0%	100,0%
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	100,0%	100,0%	-
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	100,0%	100,0%	100,0%
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	100,0%	100,0%	100,0%
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	100,0%	100,0%	-
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	100,0%	100,0%	-
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	100,0%	100,0%	-
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	-	-	-
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	100,0%	100,0%	-
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	100,0%	100,0%	-
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Wein-straße 3	100,0%	100,0%	100,0%
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1,2, 3	100,0%	100,0%	-
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	100,0%	100,0%	-
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	100,0%	100,0%	-
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	100,0%	100,0%	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungs-stand gesamt[E]	Vermietungs-stand Wohnen[E]	Vermietungs-stand Gewerbe[E]
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	100,0%	100,0%	-
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	100,0%	100,0%	-
83	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	100,0%	100,0%	-
84	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89 K	68,9%	-	68,9%
85	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	100,0%	100,0%	-
86	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße. 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	91,9%	97,8%	0,0%
87	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	96,6%	96,6%	-
Summe					94,8%	95,5%	89,8%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Fest-laufzeiten[F]	Mietverträge mit Fest-laufzeiten[F]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	0,0%	-	-
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	0,0%	-	-
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	7,5%	25,6%	74,4%
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	0,0%	-	-
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	8,3%	0,0%	100,0%
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	8,1%	100,0%	0,0%
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	10,3%	54,5%	45,5%
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	2,1%	7,4%	92,6%
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	6,6%	-	-
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	0,0%	0,0%	100,0%
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	0,0%	-	-
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17 K	38,4%	-	-
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118 K	25,3%	-	-
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	12,2%	-	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Fest-laufzeiten[F]	Mietverträge mit Fest-laufzeiten[F]
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	0,0%	19,6%	80,4%
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	0,0%	-	-
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	0,0%	-	-
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	0,0%	-	-
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	7,2%	13,4%	86,6%
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	15,3%	-	-
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23 / Lange Straße 63	5,5%	0,0%	100,0%
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	0,0%	-	-
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2 K	31,1%	-	-
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	18,5%	100,0%	0,0%
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	8,4%	-	-
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3 K	37,6%	-	-
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74 K	19,4%	-	-
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	8,6%	-	-
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	0,0%	-	-
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	14,5%	-	-
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	2,6%	-	-
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	0,0%	-	-
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	4,5%	0,0%	100,0%
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	0,0%	0,0%	100,0%
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20 K	21,6%	0,0%	100,0%
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	0,0%	0,0%	100,0%
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	0,0%	40,7%	59,3%
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	12,1%	100,0%	0,0%
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	0,0%	27,4%	72,6%
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	9,4%	75,4%	24,6%
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	0,0%	0,0%	100,0%
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	0,0%	100,0%	0,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Fest-laufzeiten[F]	Mietverträge mit Fest-laufzeiten[F]
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	0,0%	19,3%	80,7%
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	0,0%	-	-
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	0,0%	100,0%	0,0%
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	5,9%	0,0%	100,0%
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	4,0%	-	-
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1 -9, Max-Petermann Platz 2-5	-	-	-
49	F 902	47799	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	4,7%	33,3%	66,7%
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	8,6%	-	-
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	5,6%	-	-
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	9,9%	100,0%	0,0%
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	6,8%	-	-
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	6,5%	-	-
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	0,0%	-	-
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	0,0%	100,0%	0,0%
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	0,0%	-	-
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	0,0%	100,0%	0,0%
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	9,3%	-	-
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	8,5%	-	-
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	0,0%	-	-
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117 K	20,8%	100,0%	0,0%
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	0,0%	0,0%	100,0%
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	0,0%	0,0%	100,0%
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133 K	19,8%	-	-
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	0,0%	100,0%	0,0%
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	0,0%	-	-
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	0,0%	38,1%	61,9%
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	0,0%	100,0%	0,0%
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	0,0%	-	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Fest-laufzeiten[F]	Mietverträge mit Fest-laufzeiten[F]
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	0,0%	-	-
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	0,0%	-	-
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	-	-	-
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	0,0%	-	-
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	0,0%	-	-
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Wein-straße 3	0,0%	100,0%	0,0%
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1,2, 3	0,0%	-	-
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	0,0%	-	-
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	0,0%	-	-
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	0,0%	-	-
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	0,0%	-	-
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	0,0%	-	-
83	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	0,0%	-	-
84	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89 K	31,1%	0,0%	100,0%
85	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisa-bethstraße 8-14, Gerdastra-ße 13-25	0,0%	-	-
86	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße. 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	8,1%	-	-
87	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastra-ße 4-10	3,4%	-	-
Summe					5,2%	20,0%	80,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restlaufzeit in Jahren[F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewer-tungsmiete in TEUR
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügel-schanze 19-22	-	477	563
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	-	59	64
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürs-tenstraße 39	3,16	152	200
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	-	44	50

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restlaufzeit in Jahren[F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	2,27	75	107
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	-	124	155
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	1,25	101	132
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	2,26	706	741
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	-	70	82
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	2,50	112	120
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	-	120	117
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17 K	-	71	118
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118 K	-	58	81
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	-	92	113
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	3,12	701	808
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	-	43	41
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	-	49	54
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	-	70	73
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	5,00	39	51
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	-	99	122
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23 / Lange Straße 63	3,00	33	41
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	-	56	63
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2 K	-	26	41
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	-	144	182
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	-	86	104
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3 K	-	16	27
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74 K	-	31	38
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	-	31	33
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	-	39	39
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	-	24	29

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restlaufzeit in Jahren[F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	-	89	118
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	-	55	61
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	4,33	123	141
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	3,42	75	79
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20 K	0,25	100	105
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	1,08	22	20
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	2,42	38	43
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	-	38	45
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	0,08	50	57
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	1,58	41	53
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	0,41	69	77
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	-	20	27
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	1,33	83	92
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	-	53	61
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	-	79	81
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	1,83	92	103
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	-	390	473
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1 -9, Max-Petermann Platz 2-5	-	0	0
49	F 902	47799	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	2,17	442	483
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	-	175	225
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	-	98	116
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	-	65	72
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	-	82	94
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	-	34	37
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	-	35	41
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	-	83	88

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restlaufzeit in Jahren[F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	-	36	39
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	-	40	42
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	-	224	264
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	-	38	42
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	-	122	131
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117 K	-	48	65
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	4,75	82	89
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	1,00	74	93
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133 K	-	80	122
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	-	64	82
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	-	70	83
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	2,25	76	91
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	-	47	52
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	-	45	48
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	-	64	72
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	-	39	47
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	-	0	0
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	-	98	110
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	-	41	43
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	-	165	188
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1,2, 3	-	174	187
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	-	170	184
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-	328	353
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	-	72	77
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	-	167	173
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	-	72	75
83	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	-	203	246

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restlaufzeit in Jahren[F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
84	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89 K	2,51	86	132
85	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	-	251	278
86	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße. 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	-	187	224
87	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	-	345	398
Summe					2,49	9.686	11.208

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzungsentgeltausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	0,0%	14.000	33,7%
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	0,0%	1.740	34,3%
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	9,0%	4.670	61,4%
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	2,2%	1.210	60,4%
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	10,7%	2.320	32,4%
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	9,5%	3.650	34,0%
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	11,4%	2.300	60,9%
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	1,5%	12.900	51,0%
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	6,7%	1.740	42,4%
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	0,0%	2.500	43,7%
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	0,8%	2.760	43,6%
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17 K	39,4%	1.920	55,0%
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118 K	22,7%	880	72,7%
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	13,2%	1.730	75,4%
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	0,0%	12.400	35,5%
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	2,3%	690	83,7%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzungsentgelt-ausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremd-finanzierungsquote[J]
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	0,0%	1.090	55,7%
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	0,0%	1.530	59,1%
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	9,3%	1.010	37,8%
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	15,4%	1.490	55,3%
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23 / Lange Straße 63	5,8%	490	58,6%
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	0,0%	710	44,0%
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2 K	33,3%	420	57,0%
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	15,3%	2.000	46,8%
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	12,3%	1.120	60,3%
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3 K	39,2%	260	75,5%
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74 K	18,5%	520	62,4%
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	9,0%	380	65,2%
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	0,0%	590	57,1%
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	14,3%	360	58,0%
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	3,3%	1.240	49,9%
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	0,0%	760	52,8%
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	4,6%	1.560	66,3%
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	0,0%	1.070	50,2%
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20 K	10,7%	1.440	75,4%
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	0,0%	260	62,5%
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	0,0%	650	50,7%
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	17,5%	680	50,9%
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	0,0%	850	35,7%
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	12,8%	690	46,4%
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	0,0%	1.090	53,0%
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	0,0%	360	52,7%
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	0,0%	1.470	47,2%
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	0,0%	1.460	0,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzungsentgelt-ausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremd-finanzierungsquote[J]
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	0,0%	1.620	40,9%
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	8,9%	2.380	66,9%
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	4,9%	10.900	49,6%
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1 -9, Max-Petermann Platz 2-5	-	234	0,0%
49	F 902	47799	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	4,7%	6.090	51,1%
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	9,8%	5.000	23,9%
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	5,8%	2.340	33,0%
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	9,8%	1.010	56,6%
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	6,8%	1.570	48,2%
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	8,2%	540	56,9%
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	0,0%	590	43,3%
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	1,2%	1.640	44,0%
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	0,0%	590	52,5%
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	2,4%	660	51,9%
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	10,8%	4.490	52,0%
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	9,6%	700	48,1%
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	0,0%	2.330	44,6%
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117 K	22,7%	1.320	60,0%
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	0,0%	1.830	52,4%
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	0,0%	1.870	53,2%
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133 K	23,0%	2.440	51,2%
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	0,0%	1.520	58,4%
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	0,0%	1.760	54,5%
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	0,0%	1.870	52,9%
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	0,0%	920	50,3%
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	0,0%	920	45,5%
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	0,0%	1.380	44,8%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzungsentgelt-ausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutach-ten in TEUR[I]	Fremd-finanzierungsquote[J]
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	0,0%	840	49,1%
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	-	16	0,0%
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	0,0%	2.150	45,5%
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	0,0%	880	45,5%
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	0,0%	3.840	42,8%
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1,2, 3	0,0%	3.480	53,1%
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	0,6%	3.490	50,9%
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	0,0%	6.930	50,1%
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	2,7%	1.460	50,8%
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	0,6%	3.260	51,3%
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	0,0%	1.550	46,9%
83	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	0,5%	4.740	46,4%
84	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89 K	29,6%	1.490	97,0%
85	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	0,0%	3.480	42,9%
86	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße. 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	8,3%	2.850	38,7%
87	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	3,9%	5.200	38,5%
Summe					5,0%	197.130	47,2%

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

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

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

[H] Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. 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 das Objekt in Zeile 7 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nr. 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angegeben. Bei den Betriebsvorrichtungen in Zeile 48 handelt es sich um den Buchwert.

[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: Essen (Zeile 12): Für die drei leerstehenden Wohnungen in dem denkmalgeschützten Gebäude sollen mit neuen Marketingstrategien Vermietungen auf marktgerechtem Mietniveau erzielt werden. Essen (Zeile 13): Hier handelt es sich um stichtagsbezogene Leerstände, die Objekte werden saniert bzw. befinden sich teilweise im Vermarktungsprozess. Hagen (Zeilen 23, 26, 27): Jeweils sanierungs- und fluktuationsbedingte Leerstände mit erschwerter Vermietungssituation aufgrund des Standortes mit sozialschwachem Mieterklientel. Halle (Zeile 35): Sanierte Wohnung (Umnutzung von Gewerbe) für die noch keine geeigneten Mietinteressenten gefunden werden konnten. Nürnberg (Zeile 62): Zwei zum Berichtsstichtag leerstehende Wohnungen wurden mit Mietbeginn zum 01.01.2022 neu vermietet. Eine Gewerbeeinheit steht sanierungsbedingt leer. Nürnberg (Zeile 65): Sanierungsbedingter Leerstand von vier Wohnungen bei denen eine Umstellung der Heizungsart

(Nachtspeicheröfen) auf Alternativen geprüft wird. Wetter (Zeile 84): Reines Gewerbeobjekt mit zwei leerstehende Einheiten, derzeit besteht Interesse eines großen Paketzustellers zur Anmietung beider Einheiten (siehe auch unter Abschnitt I.B.d)(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete auf Seite 14).

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	8.470	566	508
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	975	67	60
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	3.040	205	185
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	774	53	47
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	1.345	89	82
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	2.452	163	148
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	2.300	99	134
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	9.900	410	549
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	1.050	45	64
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	1.600	66	92
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	2.050	153	124
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	1.690	126	94
13	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	2.100	153	117
14	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	1.010	82	56
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	7.250	530	415
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	960	39	58
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	1.010	41	61
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	1.490	61	91
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	640	26	39
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	1.400	103	85
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	439	32	37
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	477	35	40
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	366	27	31

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	1.432	104	116
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	1.033	75	87
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	300	22	25
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	497	36	42
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	379	28	32
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	515	38	43
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	320	23	27
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	946	69	80
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	614	45	52
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	1.780	98	107
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	920	51	53
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	1.430	79	81
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	270	15	16
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	560	31	33
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	590	33	35
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	520	29	31
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	550	30	32
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	990	55	57
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	320	18	19
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	1.170	65	69
44	9H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	1.400	74	81
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	1.180	68	70
46	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	7.700	545	467
47	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	2.470	177	148
48	F 902	47799	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	5.031	384	311
49	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	2.412	102	146
50	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	1.220	57	74
51	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	940	54	59

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR
52	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	1.077	62	66
53	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	510	29	32
54	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	420	24	26
55	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	510	29	32
56	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	570	32	36
57	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	3.220	192	196
58	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	575	35	36
59	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	1.774	108	107
60	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	1.231	75	75
61	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	1.320	52	79
62	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	1.600	64	97
63	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	1.660	66	100
64	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	2.090	83	127
65	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	1.480	59	90
66	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	1.600	64	97
67	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	1.650	65	96
68	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	600	33	38
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	600	33	38
70	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	900	49	55
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	600	33	38
72	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	52	0	0
73	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	1.419	77	86
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	581	32	36
75	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	2.400	130	145
76	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	2.700	147	162
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	1.085	59	65
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	2.445	133	147
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	2.598	141	156

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	5.072	276	305
81	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	1.000	54	61
82	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	3.400	248	205
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	2.207	161	170
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstr 8-14, Gerdastraße 13-25	2.790	199	168
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	2.050	147	124
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	3.760	269	227
Summe					147.825	8.830	9.023

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monate[L]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	1.074	12,7	36
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	126	13,0	113
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	390	12,8	36
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	100	12,9	36
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	171	12,7	108
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	311	12,7	108
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	233	10,1	36
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	958	9,7	105
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	109	10,4	109
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	158	9,9	105
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	277	13,5	109
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	220	13,0	36

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monate[L]
13	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	270	12,8	36
14	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	138	13,7	36
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	945	13,0	110
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	98	10,2	36
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	103	10,2	36
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	151	10,2	36
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	65	10,2	36
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	188	13,4	109
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	69	15,7	96
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	75	15,7	96
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	58	15,7	96
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	220	15,3	96
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	162	15,7	96
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	47	15,7	96
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	78	15,7	96
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	60	15,7	96
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	81	15,7	96
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	50	15,7	96
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	149	15,7	96
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	96	15,7	96
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	205	11,5	100
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	103	11,2	100
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	159	11,1	100
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	31	11,5	100
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	64	11,5	100
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	68	11,5	100

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monate[L]
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	60	11,6	100
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	62	11,3	100
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	112	11,3	100
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	36	11,4	100
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	133	11,4	100
44	9H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	155	11,0	36
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	138	11,7	36
46	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	1013	13,2	36
47	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	325	13,2	36
48	F 902	47799	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	695	13,8	109
49	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	248	10,3	108
50	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	131	10,7	111
51	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	112	12,0	90
52	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	128	11,9	108
53	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	61	12,0	90
54	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	50	12,0	90
55	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	61	12,0	90
56	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	68	12,0	90
57	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	388	12,0	102
58	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	71	12,3	98
59	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	215	12,1	98
60	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	150	12,2	98
61	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	131	9,9	36
62	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	161	10,1	36
63	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	166	10,0	36
64	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	210	10,1	36
65	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	149	10,1	36
66	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	161	10,1	36

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monate[L]
67	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	162	9,8	36
68	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	70	11,7	111
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	70	11,7	111
70	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	104	11,6	111
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	70	11,7	111
72	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	0	0,0	111
73	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	163	11,5	111
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	67	11,6	111
75	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	276	11,5	111
76	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	309	11,4	111
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	124	11,4	111
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	280	11,4	111
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	297	11,4	111
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	580	11,4	111
81	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	116	11,6	111
82	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	453	13,3	36
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	331	15,0	96
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstr 8-14, Gerdastraße 13-25	368	13,2	112
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	270	13,2	112
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	496	13,2	112
Summe					17.853	12,1	

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	0	0	0
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	36	13	40
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	0	0	0
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	0	0	0
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	36	19	57
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	36	35	104
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	27	58	175
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	36	110	329
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	36	12	36
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	36	17	51
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	36	29	92
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	14	73	85
13	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	14	90	105
14	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	14	46	54
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	36	103	310
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	0	5	0
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	0	6	0
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	0	8	0
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	0	4	0
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	36	20	62
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	36	9	26
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	36	9	28
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	36	7	22
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	36	27	82
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	36	20	61
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	36	6	18

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	36	10	29
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	36	7	22
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	36	10	30
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	36	6	19
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	36	19	56
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	36	12	36
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	36	25	74
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	36	12	37
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	36	19	57
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	36	4	11
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	36	8	23
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	36	8	24
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	36	7	22
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	36	7	22
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	36	13	40
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	36	4	13
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	36	16	48
44	9H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	18	52	77
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	0	0	0
46	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	0	113	0
47	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	0	36	0
48	F 902	47799	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	36	73	230
49	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	36	28	83
50	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	36	14	42
51	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	36	15	45
52	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	36	14	43
53	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	36	8	24
54	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	36	7	20

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
55	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	36	8	24
56	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	36	9	27
57	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	36	46	137
58	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	36	9	26
59	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	36	26	79
60	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	36	18	55
61	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	0	7	0
62	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	0	9	0
63	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	0	9	0
64	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	0	12	0
65	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	0	8	0
66	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	0	9	0
67	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	0	9	0
68	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	36	8	23
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	36	8	23
70	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	36	11	34
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	36	8	23
72	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	36	0	0
73	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	36	18	53
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	36	7	22
75	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	36	30	89
76	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	36	33	100
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	36	13	40
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	36	30	91
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	36	32	96
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	36	63	188
81	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	36	13	38
82	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	0	0	0

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	36	41	124
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstr 8-14, Gerdastraße 13-25	36	39	118
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	36	29	87
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	36	53	159
Summe						1.890	4.521

[L] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handelsobjekte und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF (31.12.2024).

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[19]	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²
1	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	W	1.731	100
Summe						1.731	100

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten	Kaufpreis in TEUR
1	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	1.831	21	2	2.300
Summe					1.831	21	2	2.300

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Geplanter Erhaltungsaufwand / Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR[20]	Kaufdatum[21]
1	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	56	2.356	2.300	01.04.2021
Summe					56	2.356	2.300	

Alle vorgenannten Transaktionen wurden durch die ZBI Immobilienmanagement GmbH (vormals ZBI Immobilien AG) als Transaktionsberater, einer Schwestergesellschaft der ZBI Fondsmanagement GmbH, abgewickelt.

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

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

[19] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz / Garagengrundstücke)
[20] Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt
[21] 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	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Umlaufende Anteile	106.967	106.967	106.967	106.967
Anteilswert (NIW) in EUR	1.019.27	1.076,63	1.088,49	1.011,81

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 106.967.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 106.967 liegt. (Details zur Wertentwicklung siehe unter II.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 und 2 KARBV auf Seite 30).

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 - wie im Vorjahr 2,6% - und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten (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 Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0%).

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 48 TEUR (Vorjahr 137 TEUR / Erwerb und Veräußerung) berechnet. Dies entspricht 0,04% (Vorjahr 0,1%) des durchschnittlichen NIW.

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

Im Geschäftsjahr wurden - wie im Vorjahr - keine Pauschalvergütungen im Sinne des § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB gewährt.

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) Transaktionskosten

Für das Objekt Chemnitz, Zöllnerplatz 11 sind im Rahmen des Ankaufs Transaktionskosten in Höhe von 233 TEUR angefallen.

i) Angaben zur Vergütungen an Mitarbeitende der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende	7.879.920,36 EUR
Davon feste Vergütungen	7.229.140,93 EUR
Davon variable Vergütungen	650.779,43 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	135
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 EUR

Die KVG hat gemäß KAGB ein Vergütungssystem für Geschäftsleitung und Mitarbeitende festzulegen, welches so ausgerichtet ist, 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 sind.

Die Vergütungspolitik soll das Ziel haben, dass die Risiken, die durch die Mitarbeitenden der KVG eingegangen werden, möglichst im Einklang mit den Risiken gebracht werden, denen die von der KVG verwalteten Investmentvermögen und die Anleger ausgesetzt sind.

Die Grundsätze des Vergütungssystems sind in einer Organisationsrichtlinie festgehalten, welche regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst wird.

Die KVG gewährt ihren Führungskräften und sonstigen Mitarbeitenden 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 Risikoträgerinnen und Risikoträger gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	1.722.913,71 EUR
davon an Führungskräfte	1.722.913,71 EUR

j) 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:

Nr.	wesentliche Änderung zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	• Änderung des Auslagerungspartners aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge für	Seite 8 unter I.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
		- Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	
		- Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	
		- laufendes Management von Darlehensverträgen	
		- Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	
		• Änderung des Auslagerungspartners und neuer Vertragsabschluss bzw. Änderung für	
		- Informationssicherheitsbeauftragter	

Nr.	wesentliche Änderung zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
		- IT-Betrieb	
		- Interne Revision	
		- Compliance-Beauftragter	
		• Vertragsabschluss über die	
		- Vermittlung von Darlehensverträgen	
		- Personaldienstleistungen	
		- Personalangelegenheiten	
		- Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement	
		- Rechnungswesen	
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	Ausführungen zu
		• Ankaufsfaktor	Ankaufsfaktor
		• Belastungsgrenze	Seite 11 unter I.B.a)(1)
		• Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung	Immobilienportfolio
		• Vermietungsquote	
		• Immobilienhandel	Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 13 unter I.B.c)
		Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 der Anlagebedingungen
			Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 13 unter I.B.b)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten
			Vermietungsquote Seite 13 unter I.B.d)(1) Vermietungsstand

k) Angaben nach § 300 KAGB

(1) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

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

Besondere Regelungen gemäß Artikel 1 Absatz 5 AIFM-VO müssen sich 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 wesentlichen Marktstörungen oder ähnliches auf.

(2) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

(3) Eingesetzte Risikomanagementsysteme und aktuelles Risikoprofil

(a) 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.

Zur Beurteilung der Sensitivität werden regelmäßig für die verwalteten AIF fondsspezifische Stresstests durchgeführt. In diesen werden die Auswirkungen auf den AIF von verminderter Mietsteigerung, erhöhtem Leerstand und erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen, sowie eine Kombination der Szenarien unter Hinzunahme verringerter Exit-Faktoren analysiert. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden zusätzlich regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von Einnahmenausfällen oder Kostensteigerungen verschiedener Bewirtschaftungs- und Finanzierungsparameter auf die Liquidität.

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.

(b) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Nordrhein-Westfalen (25,5%), Mecklenburg-Vorpommern (15,8%) und Berlin (14,0%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (>5 Mio. EUR) liegt eines in Berlin (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 7,1%), eines in Dresden (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,5%), eines in Falkensee (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,3%), eines in Köln (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 5,5%) und eines im Rostock (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 3,5%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum 31.12.2021 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften zum Stichtag über Bankguthaben in Höhe von 4,8 Mio. EUR, von welchen 87,0% bei Volksbanken belegen sind. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Die Konzentration der Einlagen und das Ausfallrisiko der Einlagenbanken werden dauerhaft überwacht und gesteuert.

Zum 31.12.2021 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 112,3 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 31.12.2021 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 197,1 Mio. EUR 22. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 95,3 Mio. EUR nominal (93,0 Mio. EUR effektiv). Hiervon besitzt ein Anteil von 25,8% 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.

Der im Kreditvertrag zur Finanzierung des Objektpaketes Halle (F 904) vereinbarte Debt Service Coverage Ratio (DSCR), welcher den Kapitaldienstdeckungsgrad aus dem Verhältnis von Cashflows (Mieten) zum Schuldendienst (Zins und Tilgung) angibt, konnte im Berichtsjahr erneut nicht eingehalten werden. Mit dem Kreditinstitut wurde bereits im Jahr 2017 im Zuge von Verhandlungen eine Nachbesicherung des Darlehens in Form eines Bausparvertrages vereinbart. Wegen der weiterhin nicht eingehaltenen Vereinbarung wurde im Geschäftsjahr 2018 eine Erhöhung der Nachbesicherung um einmalig 36 TEUR vereinbart. Die aktuell sinkende Tendenz der Ist-Miete könnte dazu führen, dass die Besparung des Bausparvertrags wiederaufgenommen werden oder eine Einmalzahlung erfolgen muss. Die letzte Meldung erfolgte im Juli 2021, wobei die Grenze zu diesem Zeitpunkt knapp nicht geheilt war.

Zum 31.12.2021 wurden keine Limits zur Risikosteuerung überschritten.

[22] Für das im Berichtsjahr in den Besitz übergegangene Objekt ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen. Details hierzu siehe unter II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten ab Seite 34 dieses Berichtes.

Im Berichtsjahr wurden die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt und eine Sonderauszahlung in Höhe von 5,5% (Zeichnungssumme inklusive Agio) geleistet. Der AIF befindet sich in der Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit. Bei attraktiven Marktchancen werden gezielte Verkäufe / Käufe durchgeführt.

Die Ausbreitung des Coronavirus kann nachhaltige Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft haben. Mangels vergleichbarer Krisen sind die konkreten Ausprägungen und Wirkungen noch nicht absehbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch negative Folgen für die Fondsgesellschaft auftreten können. Mögliche Risiken aufgrund der Coronavirus-Pandemie können unter anderem sein: das Risiko der Abwertung von Immobilien, das Risiko des Ausfalls von Mieteinnahmen sowie das Risiko aufgrund mangelnder Nachfrage nach Immobilien. Kurz- und mittelfristig könnte es in Folge der beschlossenen Lockerungen von Corona-Schutzmaßnahmen zu einem erhöhten Krankenstand kommen, welcher zu Beeinträchtigungen in Prozessabläufen führen kann. Bisher konnten keine wesentlichen Auswirkungen festgestellt werden.

Zudem können sich durch die Ukraine-Krise vielfältige Effekte ergeben, wobei die konkreten Folgen, auf Grund der nur schwer vorhersehbaren Dauer der Krise, auch hier nicht absehbar sind:

So sind die Auswirkungen auf die Immobilienpreise in ihrer Richtung aktuell nicht vorhersehbar. Zum einen könnte ein höheres Zinsniveau die Immobilienpreise negativ beeinflussen. Zum anderen könnten die durch die Krise steigenden Bau-Rohstoffpreise zu Preiserhöhungen führen.

Darüber hinaus können unzureichende Nachschubwege, ein Mangel an Bau-Rohstoffen und gestiegene Diesel- und Benzinkosten erhöhte Preise im Bereich Instandhaltung / Sanierung nach sich ziehen bzw. zu Verzögerungen in der Fertigstellung führen.

Unklar sind außerdem die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der verhängten und ggf. zukünftig beschlossenen Sanktionen auf die deutsche Wirtschaft und den AIF. Die Koalition hat sich bereits auf ein umfassendes Paket zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen geeinigt, wodurch negative Auswirkungen gemildert werden sollen. Dazu zählt unter anderem der Heizkostenzuschuss sowie die Absenkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe für drei Monate. Als weitere Maßnahmen wären beispielsweise Begrenzungen des Mietniveaus (Mietendeckel etc.) denkbar. Je nach Wahl des Instruments sind für den AIF Auswirkungen positiver oder negativer Ausprägung gegenüber dem Status quo zu erwarten.

(4) Angaben zum Leverage

Leverage ist jede Methode, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

Die Berechnung des Leverage gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB hat nach der Bruttomethode und der Commitmentmethode zu erfolgen. Im Falles des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 31.12.2021 ein Wert von 115,21%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	126.467.859,30 EUR
Barmittel	851.939,11 EUR
Gesamtrisikowert	125.615.920,19 EUR
NIW	109.028.629,86 EUR
Leverage	115,21%

l) Ergänzende Angaben nach Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 und Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852

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

Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit in unseren Fonds sind auf unserer Homepage unter www.zbi.de zu finden.

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 Anleger Gewinne in Höhe einer ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten beginnenden nachläufigen Verzinsung auf den Kapitalkonten I (Kommanditkapital) und II (Agio) zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten Kapitals erhalten hat. Der Zinssatz beträgt bis 31.12.2015 4% p.a. und ab dem 01.01.2016 6,5% p.a.

Haben die Anleger die vorgenannte Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn zu mindestens 50% im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Anleger verteilt und bis zu 50% der Fondsverwaltung zugewiesen. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung beträgt jedoch insgesamt höchstens 5% 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 Verkaufsprospekt vom 07.10.2014 Auszahlungen in Höhe von 2% p.a. (bis 31.12.2014), von 3% p.a. (ab 01.01.2015), von 4% p.a. (ab 01.01.2016) und von 5% p.a. (ab 01.01.2022) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio. Für das Jahr 2014 waren die Auszahlungsvoraussetzungen nicht gegeben, so dass erst ab 2015 Auszahlungen an Anleger erfolgten.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten zu den Auszahlungsterminen prognosegemäß Entnahmen in Höhe von 4% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios. Darüber hinaus wurde im November 2021 eine Sonderauszahlung in Höhe von 5,5% (Kommanditkapital und Agio) geleistet. Weitere Angaben zur Sonderauszahlung werden unter I.B.e) Liquidität auf Seite 14 gemacht. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen wie folgt vorgenommen:

Jahr	2021	2015-2020	Gesamt
	in EUR	in EUR	in EUR
Betrag	10.669.910,74	21.602.994,76	32.272.905,50

(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	2021	2015-2020	Gesamt
	in EUR	in EUR	in EUR
Kapitalertragsteuer	600.074,33	299.237,82	899.312,15
Solidaritätszuschlag	33.004,08	16.457,99	49.462,07
Gesamt in EUR	633.078,41	315.695,81	948.774,22

Die im Berichtsjahr angefallenen anrechenbaren Steuern in Höhe von 633 TEUR resultieren aus einer Gewinnausschüttung der 9 H an die Fondsgesellschaft zur Finanzierung der Sonderauszahlung an die Fondszeichner.

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

Die bisherigen Entnahmen stellen sich zusammen mit den anrechenbaren Steuern für einen zu Beginn der Zeichnungsfrist beigetretenen Zeichner, ausgedrückt in % der Kommanditeinlage inklusive des Agios, wie folgt dar:

Jahr	2021	2015-2020	Gesamt
	in %	in %	in %
Entnahmen	9,5	23,0	32,5
Anrechenbare Steuern	0,6	0,3	0,9
Gesamt	10,1	23,3	33,4

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 Betriebsfinanzamt 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 wurde im April 2020 eine Betriebsprüfung für den Zeitraum 2014 bis 2015 angeordnet. Im Oktober 2021 wurde die Betriebsprüfung auf den Zeitraum 2016 bis 2019 ausgeweitet. Beide Betriebsprüfungen sind auf der Ebene des ZBI Professional 9 bereits beendet, die finale Besprechung fand statt und die entsprechenden Berichte sind abgestimmt und freigegeben.

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 für Anleger, die natürliche Personen sind die anteilig auf die Tochtergesellschaften in Rechtsform einer Kapitalgesellschaft entfallenden allgemeinen Verwaltungskosten in Höhe von 40% nicht abziehbare Betriebsausgaben darstellen. Dieser Umstand zieht keine Steuernachzahlungen nach sich, mindert jedoch die Höhe der nach § 15b EStG mit zukünftigen Gewinnen verrechenbaren Anlaufverluste.

In früheren Betriebsprüfungen wurde die Nichtanwendung des § 3c Absatz 2 EStG nicht beanstandet.

Im Übrigen wurde das ursprüngliche steuerliche Konzept des ZBI Professional 9 anerkannt. Die Regelung des neu eingeführten § 6e EStG findet u.a. aus Vertrauensschutzgründen keine Anwendung. Es finden damit hinsichtlich der investitions- und fondsbezogenen Nebenkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptionsgebühren etc.) die auf Seite 87 des Verkaufsprospektes dargestellten Grundsätze weiterhin Anwendung.

Auch für die Tochtergesellschaften des AIF wurden Betriebsprüfungen für die Zeiträume bis 2019 durchgeführt und abgeschlossen. Es ergaben sich keine Änderungen der Besteuerungsgrundlagen.

(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. 09131 7880-0).

d) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

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.: 09131 48009-0, Fax: 09131 48009-1500

E-Mail: info@zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement GmbH

(bis 26.11.2021 firmierend unter ZBI Fondsmanagement AG)

Geschäftsführung: Herr Fabian John (bis 31.12.2021),

Herr Michael Krzyzanek (seit 01.09.2021),

Herr Christian Reißing (bis 31.12.2021),

Frau Michiko Schöller,

Herr Thomas Wirtz (bis 31.12.2021)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 48009-1102, Fax: 09131 48009-1350

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 7880-0, Fax: 09131 7880-80

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 63023-60, Fax: 09131 63023-62

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 24.10.2018 gewählt. Die Neuwahl wäre deshalb im Jahr 2021 vorgesehen gewesen. Nachdem die Gesellschafterversammlung in 2021 infolge der Coronavirus-Pandemie nicht wie ursprünglich geplant als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden konnte, wurde die Amtszeit des amtierenden Anlegerausschusses mit schriftlichem Beschlussverfahren vom 04.06.2021 zunächst um ein Jahr verlängert.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Alfred Schmidt (Vorsitzender des Anlegerausschusses)	
Neuzenlache 63	Tel.: 0176 57758528
68519 Viernheim	E-Mail: alfred.schmidt@t-systems.com
Herr Dr. Dirk Becker	
Georg-Dehio-Weg 10	Tel.: 0551 44166 oder 0171 6462376
37075 Göttingen	E-Mail: dirk-b@gmx.de
Herr Holger Lies	

Mozartstraße 42	Tel.: 0172 7216852
64646 Heppenheim	E-Mail: holger@lies-heppenheim.de
Herr Bernd Müller	
Hagelkreuzstraße 15	Tel.: 02103 334259
40721 Hilden	E-Mail: pi.em@t-online.de
Herr Detlev Wurzler	
Buchwalder Straße 14a	Tel.: 03573 798479 oder 0176 23209666
01968 Senftenberg	E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2021 im Rahmen von zwei Sitzungen (am 23.03.2021 und am 28.09.2021) über die Entwicklung des AIF informiert. Diese fanden in Folge der Coronavirus-Pandemie nicht als Präsenzveranstaltungen, sondern als Telefon- bzw. Videokonferenzen statt.

Erlangen, den 12.05.2022

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte 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. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 9 - 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. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2021 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 12. Mai 2022

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 12.05.2022

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 22.06.2022 festgestellt.