ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Erlangen

Jahresbericht nach KAGB, VermAnIG zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI Regiofonds - 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 Regiofonds

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.
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 Regiofonds - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A2AGND

ISIN: DE000A2AGND8

Bewirtschaftungskennzahlen	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag[1]	354 Einheiten	351 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag[1]	24.580 m^2	24.350 m^2
Anzahl gekaufte Einheiten [2]	0 Einheiten	0 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[2]	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	91,8%	94,3%
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2 Gesamtbestand Bilanzstichtag	8,18 EUR	8,03 EUR
Mietentwicklung p.a.	-0,71%	

Ergebniskennzahlen	31.12.2022	31.12.2021
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,2 Mio. EUR	2,2 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung[3]	0,5 Mio. EUR	1,0 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m^2 [2] [3]	22,3 EUR	40,3 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,6 Mio. EUR	1,5 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,2 Mio. EUR	0,3 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-0,4 Mio. EUR	1,2 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,31%	1,27%
Bilanzielle Kennzahlen	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Fondsvermögen (netto) / NIW	24,8 Mio. EUR	25,4 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	46,8 Mio. EUR	46,8 Mio. EUR
Anteilswert	812,41 EUR	831,02 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital ohne Agio	1,25% p.a.	1,25% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,7 Mio. EUR	1,7 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	25,5 Mio. EUR	24,3 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote[4]	54,49%	51,97%

[1] Durch Ausbaumaßnahmen sind vier Wohneinheiten entstanden, eine Gewerbefläche ist wegen Umstufung weggefallen. Dadurch hat sich die Anzahl der Einheiten sowie die bewirtschaftete Fläche verändert. Siehe hierzu Seite 11 unter Punkt I.B Tätigkeitsbericht.
[2] Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt
[3] ohne aktivierte Kosten
[4] Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

1. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung an der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Regiofonds, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios. Es handelt sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 25.10.2017 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 22.08.2014 von der BaFin genehmigt und am 06.05.2022, wegen des Rechtsformwechsels der ZBI Fondsmanagement AG von einer Aktiengesellschaft in eine GmbH, angepasst wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 01.02.2015 und endete am 31.12.2016.

Die Dauer der Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag befristet bis zum 31.12.2026. Um eine mindestens 10-jährige Haltedauer aller Fondsimmobilien zu erreichen und damit den Veräußerungsgewinn steuerfrei vereinnahmen zu können, ist ein Verkauf der Immobilien erst zum 31.12.2028 zielführend und so in der Fondsplanung vorgesehen. Danach schließt sich die Liquidationsphase an, in welcher der Fonds abgewickelt wird.

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital, umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 31.12.2022 in EUR
Komplementärin:	ZBI Regiofonds Wohnen GmbH	0
Geschäftsführende Kommanditistin:	ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH	10.000
Kommanditisten:	- Peter Groner	200.000
	- Erlanger Consulting GmbH	10.000
	- Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 639 Treuhandverträgen	30.318.000
Summe Gesellschaftskapital:		30.538.000
Summe Agio:		1.515.900
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		32.053.900
Umlaufende Anteile:		30.538

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absätze 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages für alle am Gesellschaftskapital beteiligten Gesellschafter mit 10% der 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 Anlagegrundsätze in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie in Bankguthaben investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB und § 195 KAGB) und dafür Fremdkapital einsetzen. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf die §§ 3 und 4 und zur zulässigen Belastung auf § 5 der Anlagebedingungen verwiesen.

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 12 unter Ziffer I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach §§ 3 bis 5 der Anlagebedingungen berichtet.

Anlageziel des AIF ist es, mit der Bewirtschaftungsstrategie laufend und mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligung 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 im Rahmen des neu entwickelten Planungsprozesses jährlich erstellt und regelmäßig überprüft, 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 Regionen oder anderer strategischer Cluster. 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.

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 1,0 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 17.08.2015, Nachtrag Nummer 1 vom 06.10.2015, Nachtrag Nummer 2 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 3 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 4 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Die Beteiligungsgesellschaft R101 ist 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 AIFs.

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des ursprünglich abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Abschluss am 15.01.2014. Der aktuell gültige Vertrag datiert vom 17.08.2015 und 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 sonstiger 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	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	01.01.2018
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	12.11.2015
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2018

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
7	Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft[5]	Datenschutz-Beauftragter[6]	KVG	01.02.2014
8	ZBI GmbH	Geldwäsche-Beauftragter[6]	KVG	01.01.2014
9	ZBI GmbH	IT-Betrieb [6]	KVG	01.01.2020
10	ZBI GmbH	Informationssicherheitsbeauftragter[6]	KVG	01.02.2014
11	ZBI GmbH	Compliance-Beauftragter[6]	KVG	01.09.2015
12	ZBI GmbH	Interne Revision[6]	KVG	01.01.2017
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen6	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 Datenqualitätsmanagement6	KVG	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen[6]	KVG	11.03.2022
17	Union IT-Services GmbH	Bezug von IT-Infrastrukturleistungen[6]	KVG	01.07.2022
18	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Asset Management [6]	KVG	17.10.2022
19	Union Asset Management Holding AG	Auslagerungsmanagement6	KVG	01.07.2022
20	ZBI GmbH	Buchhaltung[6]	KVG	01.04.2023
21	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Bewertungsmanagement6	KVG	01.10.2022

[5] Auslagerungspartner ab 01.01.2023 atarax Norbert Rauch Consulting GmbH & Co. KG

[6] Kostenträger ist die KVG

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

Lfd. Nr. 17, Bezug von IT-Infrastrukturleistungen: Die Bereitstellung und der Betrieb von Hardware-Plattformen und Software-Komponenten sowie Wartungsleistungen und Support-Tätigkeiten, bspw. der Netz-, PC-, Telekommunikationsbetrieb, Dokumentenmanagementsysteme sowie Immobilien- und Informationssysteme wurden auf die Union IT-Service GmbH ab dem 01.07.2022 ausgelagert. Der Auslagerungspartner hat Tätigkeiten teilweise unterausgelagert.

Lfd. Nr. 18, Asset Management: Zu den Leistungen, die ab dem 17.10.2022 durch den Auslagerungspartner ZBI Immobilienmanagement GmbH ausgeübt werden, zählen unter anderen die allgemeine Eigentümervertretung, die Immobilienplanung mit Objektstrategie, Auswahl und Steuerung der Hausverwaltungen, Unterstützung bei An- und Verkäufen sowie die Durchführung von Bewertungen und Finanzierungen.

Lfd. Nr. 19, Auslagerungsmanagement: Der Auftragnehmer erbringt u.a. folgende Dienstleistungen: Unterstützung bei der Pflege und Weiterentwicklung des gesellschaftsbezogenen Auslagerungsmanagementsystems des Auftraggebers, Durchführung einer Vereinbarkeitsprüfung und Risikobewertung von Auslagerungssachverhalten, Erarbeitung von Richtlinienvorschlägen und zugehörigen weiterführenden Organisationsdokumenten für das gruppenweite Auslagerungsmanagement sowie Unterstützung bei Prüfungen und Audits.

Lfd. Nr. 20, Buchhaltung: Es handelt sich um die finanzbuchhalterische Erfassung aller Geschäftsvorfälle sowie um die Erstellung der Einzelabschlüsse und Berichte der ZBI Fondsmanagement GmbH durch die ZBI GmbH.

Lfd. Nr. 21, Bewertungsmanagement: Koordination und Steuerung externer Bewertungen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen, die von unabhängigen Bewertern durchgeführt werden, sowie interne Bewertungs- und Research-Dienstleistungen u.a. im Ankaufs- und Verkaufsprozess von Objekten bzw. Projektentwicklungen.

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%	Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an die 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	Transaktion Verkauf (Liquidationsphase)	3,00%	Immobilienverkauf: Verkaufspreis des Vermögensgegenstandes im Beteiligungsverhältnis Verkauf von Gesellschaftsanteilen an einer Immobilien-Gesellschaft: Verkehrswert der gehaltenen Immobilien.
4	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	2,00%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsverkauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
6	erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (2% p.a. bis 31.12.2014 und 6% p.a. ab 01.01.2015 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals), übersteigt, jedoch höchstens bis zu 6% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

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	413.819,59 EUR

Gesellschaft	Leistung	Betrag
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	63.610,62 EUR
ZBI Regiofonds Wohnen GmbH	Komplementärin	1.800,00 EUR
ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH	Geschäftsführende Kommanditistin	1.800,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	71.396,80 EUR
Summe		552.427,01 EUR

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 18 unter I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an der Immobilien-Gesellschaft R101 beteiligt, welche das Eigentum an 258 Mieteinheiten (davon 242 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 18.547 m^2 (davon 16.168 m^2 Wohn- und 2.379 m^2 Gewerbefläche) hält. Darüber hinaus hält der AIF selbst das Eigentum an 96 Mieteinheiten (davon 94 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 6.033 m^2 (davon 5.624 m^2 Wohn- und 409 m^2 Gewerbefläche).

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), aufgeteilt nach den in den Anlagebedingungen benannten Investitionskriterien:

Region	Verkehrswert in TEUR 31.12.2022	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2022
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand)	46.840	35.909	19,63	15,78
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	28.730	21.079	21,19	16,10

Der Verkehrswert des Immobilienbestandes der Gesellschaft entwickelte sich im Vergleich zum Ankaufszeitpunkt insgesamt positiv.

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Der ZBI Regiofonds ist vollinvestiert. Die im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Gesamtwohnfläche ergibt sich aus der Erweiterung von vier Wohneinheiten durch den Ausbau des Dachgeschosses im Objekt in Fürth, Moststraße 25. Weitere Änderungen an Fläche und Anzahl der Einheiten gegenüber dem Vorjahr resultieren aus der Einstufung einer Gewerbeeinheit im Objekt Nürnberg, Obere Baustraße 16 als Lagerfläche.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Anzahl Wohnungen 31.12.2022	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2022	Summe Einheiten 31.12.2022	Summe Einheiten 31.12.2021	Veränderung
336	18	354	351	+3

(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:

	2022		2021	
	in TEUR	entspricht EUR / m^2 p.a.	in TEUR	entspricht EUR / m^2 p.a
Laufende Instandhaltung	258	10,49	344	14,14
Sanierung / Modernisierung	291	11,84	636	26,12
Summe (Aufwand)	549	22,33	980	40,25
Aktivierte Kosten	64	2,61	539	22,16
Summe	613	24,94	1.519	62,41

Der Rückgang der Kosten für laufende Instandhaltung und Modernisierung im Vergleich zum Vorjahr ist dadurch zu begründen, dass die im Fonds gehaltenen Immobilien bereits weitestgehend saniert wurden. Aus diesem Grund ist auch in den folgenden Jahren mit weiter fallenden Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierung zu rechnen.

In folgenden Objekten wurden wesentliche Sanierungs- / Modernisierungs- / Umbaumaßnahmen mit einem Volumen über 50 TEUR durchgeführt:

Objekt / Objektpaket	Maßnahmen	Volumen in TEUR
Fürth, Moststraße 25	Umfassende Sanierungen im 2. und 3. OG und Ausbau des DG zu Wohneinheiten	118

b) Finanzierung

(1) Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen:

Nr.	Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR
1	R101	Nürnberg, Obere Baustraße 16	1.500

Nr.	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	2,075	0,0	31.12.2028	31.12.2028

Das aufgeführte Darlehen in Höhe von 1,5 Mio. EUR wurde im Rahmen einer Neufinanzierung zur Deckung des Liquiditätsbedarfs der laufenden Sanierungsmaßnahmen an der Bestandsimmobilie aufgenommen.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Mittelfristig (ein bis fünf Jahre)	15.330	57,84	14.948	58,56
Langfristig (länger als fünf Jahre)	11.173	42,16	10.576	41,44
Summe	26.503	100,00	25.523	100,00

Zum Berichtsstichtag sind alle Objekte mit einer Fremdfinanzierung unterlegt. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand resultiert aus bereits geleisteten Tilgungszahlungen. Der Durchschnittszinssatz für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen in Höhe von 1,31 % p.a. hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,27% p.a.) leicht erhöht. Dies resultiert aus dem im Berichtsjahr neu abgeschlossenen Darlehensvertrag.

c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach §§ 3 bis 5 der Anlagebedingungen

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit 31.07.2016 laufend zu erfüllen und wurden im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 54,49% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensbetrag jeweils im Beteiligungsverhältnis des AIF unter Berücksichtigung von vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftungen des AIF für Verbindlichkeiten von 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 31.07.2016, nicht mehr zu überschreiten.

d) Immobilienbewirtschaftung

Der AIF ist vollinvestiert und das Portfolio seit der letzten Objektübernahme im Jahr 2018 unverändert. Die nachfolgend zum Stichtag 31.12. des Berichts- und des Vorjahres angegebenen Kennzahlen sind somit vergleichbar.

(1) Vermietungsstand

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

	Fläche 31.12.2022 in %	Fläche 31.12.2021 in %	Einheiten 31.12.2022 in %	Einheiten 31.12.2021 in %
Gesamtbestand	91,3	94,6	91,8	94,3

Der Rückgang des Vermietungsstandes resultiert im Wesentlichen sowohl aus fluktuationsbedingtem Leerstand als auch aus laufenden Sanierungsmaßnahmen in den Objekten Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1 sowie in Fürth, Moststraße 25 und Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 (siehe hierzu auch unter I.F Entwicklung des ZBI Regiofonds auf Seite 21).

Weitere Objekte mit wesentlicher Leerstandsquote sind unter der Tabelle II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten ab Seite 30 erläutert.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember 2022 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AIFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt 2,27 Mio. EUR (Vorjahr 2,30 Mio. EUR) und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 0,89% reduziert. Mit Fortgang der Sanierungsmaßnahmen in den Objekten in Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1 und in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 wird von einer Erhöhung der Jahresnettokaltmiete ausgegangen.

Die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m^2 hat sich wie folgt entwickelt:

	Wohnen 31.12.2022 in EUR / m^2	Wohnen 31.12.2021 in EUR / m^2	Gewerbe 31.12.2022 in EUR / m^2
Gesamtbestand	8,06	7,85	9,19
	Gewerbe 31.12.2021 in EUR / m^2	**Gesamt 31.12.2022 in EUR / m^2**	**Gesamt 31.12.2021 in EUR / m^2**
Gesamtbestand	9,44	8,18	8,03

(3) Mietrückstände

	31.12.2022	31.12.2021
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr	2.948 TEUR	2.978 TEUR
Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	327 TEUR	260 TEUR
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	170 TEUR	36 TEUR

	31.12.2022	31.12.2021
- in % zur Sollmiete	5,8%	1,2%
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	48 TEUR	46 TEUR
- in % zur Sollmiete	1,6%	1,5%

Die Veränderung der Mietrückstände liegt im Berichtsjahr mit 5,8% (Vorjahr 1,2% p.a.) der Sollmiete über dem derzeit in der Fondsplanung - aufgrund der gestiegenen Energiekosten und vermehrten Ratenzahlungsvereinbarungen - auf 4% p.a. erhöhten Wert. Es ist davon auszugehen, dass die Überschreitung im Hinblick auf die zwischenzeitlich wieder rückläufigen Energiepreise nicht dauerhaft sein wird.

e) Liquidität

Zum 31.12.2022 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft gemäß der Vermögensaufstellungen über eine Liquidität in Höhe von 2,7 Mio. EUR. Hiervon entfällt ein Anteil von 0,1 Mio. EUR auf den AIF.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die KVG die Auszahlungen an die Anleger ab 2021 auf 1,25% p.a. des Kommanditkapitals bis auf weiteres festgelegt. Bei Beibehaltung der festgelegten Auszahlungshöhe (1,25% der Zeichnungssumme) ist die Liquiditätslage im Fonds stabil, eine Erhöhung ist auf Basis der aktuellen Fondsplanung zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.

Im Zuge der Fondsplanung wird die Höhe der möglichen Auszahlungen einer regelmäßigen Prüfung unterzogen. Ziel ist es, unter Betrachtung aller aktuellen sich jedoch marktbedingt auch verändernden Parameter bis zum Ende der Fondslaufzeit eine Wertsteigerung der Vermögenswerte und damit das bestmögliche Anlageergebnis zu erreichen.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2022 resultierend aus den geleisteten Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 382 TEUR und dem negativen Gesamtergebnis des Geschäftsjahres von 187 TEUR im Vergleich zum Vorjahr eine Reduzierung um 568 TEUR (-2,2%) auf 24.809.438,11 EUR.

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

g) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Am 23.06.2022 fand in den Räumlichkeiten des Holiday Inn Hotels in Nürnberg eine ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Neben dem Bericht der Fondsverwaltung erfolgten durch die Gesellschafter diverse Beschlussfassungen. Unter anderem wurde der Anlegerausschuss nach dem Ende der Amtszeit durch die Gesellschafterversammlung neu gewählt. Die Abstimmunterlagen gingen den Gesellschaftern mit Schreiben vom 03.06.2022 zu. Die Zusammensetzung dieses Gremiums ist auf Seite 39 unter II.C.8.f) Anlegerausschuss dargestellt. Weitere Details und Abstimmungspunkte sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 01.08.2022 an alle Gesellschafter versandt wurde.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im Jahr 2022 stand die Weltwirtschaft wie auch die deutsche Konjunktur noch im Zeichen der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen. Zusätzliche Belastungen ergaben sich durch den am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, der die Material- und Lieferengpässe nochmals verschärfte und drastisch steigende Energie-, Rohstoff- und Nahrungsmittelpreise mit sich brachte.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 mit Zuwächsen von 0,8%, 0,1% und 0,5% gegenüber dem jeweiligen Vorquartal insgesamt gut behaupten. Dieses Wachstum war nach Aufhebung nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022 insbesondere auf Nachholeffekte bei den privaten Konsumausgaben und Ausrüstungsinvestitionen (Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) zurückzuführen. Auch die Zahl der Exporte trug infolge hoher Auftragsbestände und wieder besser funktionierender weltweiter Lieferketten zu dem Anstieg bei, während Bauinvestitionen aufgrund fehlender Materialien, dem Fachkräftemangel und hoher Baupreise bei gleichzeitig steigenden Bauzinsen abnahmen. Zum Jahresende dämpften die weiterhin starken Preissteigerungen und die anhaltende Energiekrise das Wachstum jedoch wieder und führten zu einem Rückgang des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts im vierten Quartal 2022 um 0,4% zum Vorquartal.

Insgesamt stieg die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Vorjahresvergleich nach 2,6% im Jahr 2021 noch um 1,8% und übertraf damit erneut das Niveau vor Beginn der Corona-Pandemie. Für das Jahr 2023 gehen die meisten aktuellen Prognosen inzwischen wieder von einem leichten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts aus, nachdem im Herbst noch eine Rezession befürchtet worden war.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich im Jahr 2022 gemäß dem Jahresrückblick der Bundesagentur für Arbeit insgesamt robust, auch wenn in der zweiten Jahreshälfte Auswirkungen der ungünstigen Rahmenbedingungen bei der Entwicklung der Arbeitslosigkeit mit leichten Zuwächsen, ohne Berücksichtigung ukrainischer Geflüchteter, sowie ein Rückgang des Bestands an gemeldeten Arbeitsstellen erkennbar waren. Im Jahresdurchschnitt ist die Arbeitslosigkeit gegenüber dem Vorjahr dagegen deutlich gesunken. Positiv entwickelte sich auch die Zahl der Erwerbstätigen, die nach Angaben der Bundesanstalt für Arbeit im Jahresdurchschnitt 2022 um 589.000 Personen gestiegen ist und mit 45,6 Mio. Personen den Stand von 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, übertraf.

Die Verteuerung der Verbraucherpreise setzte sich im Jahr 2022, verstärkt durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, fort. So stiegen besonders die Kosten für Energieprodukte im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 34,7%, die Preise für Nahrungsmittel verteuerten sich ebenfalls um 13,4% gegenüber 2021. Die Inflationsrate war im Jahr 2022 trotz der zeitweisen Entlastungsmaßnahmen durch die Bundesregierung, wie dem 9-Euro-Ticket, dem Tankrabatt oder dem Wegfall der EEG-Umlage, überdurchschnittlich hoch, im Oktober erreichte sie mit 10,4% den höchsten Wert und hat sich zum Jahresende nur leicht abgeschwächt (8,6% im Dezember). Ohne Berücksichtigung der Preise für Nahrungsmittel und Energie wäre die Inflationsrate im Dezember 2022 bei 5,2% gelegen.

Angesichts der anhaltend hohen Inflationsrate sah sich die Europäische Zentralbank (EZB) gezwungen, ihre expansive Geld- und Nullzinspolitik aufzugeben und hat den Leitzins (Zins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte) erstmals im Juli 2022 auf 0,5% angehoben. Um der Inflationssteigung entgegenzuwirken, hat die EZB den Zins seitdem stetig angehoben, so dass er im März 2023 bereits bei 3,5% lag. Weitere Zinserhöhungen sind angesichts der noch immer hohen Inflation wahrscheinlich.

b) Markt für Wohnimmobilien

Der Wohnimmobilienmarkt, der in den ersten beiden Jahren der Corona-Pandemie als krisensichere Anlageklasse galt, bleibt inzwischen von der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung nicht unberührt. Auswirkungen zeigen sich vor allem auf dem Investmentmarkt für Wohnimmobilien in einem gegenüber den Vorjahren, aufgrund der Unsicherheit über die weitere Zinsentwicklung, unterschiedlicher Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite und einer spürbaren Kaufzurückhaltung der großen Investoren, deutlich rückläufigen Transaktionsvolumen. Daneben sind eine starke Verteuerung der Neubaukosten infolge gestörter Lieferketten, erhöhter energetischer Anforderungen, zunehmendem Fachkräftemangel und gestiegener Finanzierungs- und Energiekosten zu verzeichnen.

Vor diesem Hintergrund zeigte das Transaktionsvolumen im Verlauf des Jahres 2022 eine deutlich abnehmende Tendenz, nachdem das zweite Coronajahr 2021 noch mit einem historischen Höchstwert von 50,9 Mrd. EUR beendet wurde. Gemäß dem Immobiliendienstleister NAI apollo betrug das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2022 nur noch rund 13,2 Mrd. EUR. Damit wurde sowohl das Vorjahresresultat als auch der Fünfjahresdurchschnitt (25,1 Mrd. EUR) deutlich verfehlt. Ein wesentlicher Grund dafür ist der Einbruch von Transaktionen mit einem Volumen von mehr als 500 Mio. EUR, die im Vorjahr mit 33,9 Mrd. EUR (darunter mit mehr als 22 Mrd. EUR die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia) einen Anteil von 66,6% am Gesamtergebnis hatten.

Projektentwicklungen (Forward Deals) verzeichneten dabei mit einem Volumen von rd. 5,6 Mrd. EUR einen überdurchschnittlich hohen Umsatzanteil von 42,6%, wenngleich auch hier das absolute Volumen um 1,5 Mio. EUR unter dem Vorjahresniveau lag und der Handel von Projektentwicklungen im Jahresverlauf deutlich zurückgegangen ist.

Die rückläufige Nachfrage nach Wohnimmobilien im Jahr 2022 spiegelt sich auch in der Preisentwicklung wider. So verzeichnete der Markt für Mehrfamilienhäuser, der im Jahr 2021 noch einen Preisanstieg um 9,1% aufwies, nach den Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) im vierten Quartal des Jahres 2022 auf Jahresbasis nur noch ein leichtes Plus von 0,4%. Im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal fielen die Preise im dritten Quartal jedoch bereits um 1,9% und im vierten Quartal um 2,1%.

Demgegenüber verschärfte sich die angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt infolge stark gestiegener Einwohnerzahlen und einer geringen Neubautätigkeit nochmals deutlich und ließ die Mieten in 2022 erstmals seit Jahren stärker steigen als die Immobilienpreise. Nach Angaben des vdp erhöhten sich Neuvertragsmieten im vierten Quartal gegenüber dem Vorjahr um 6,5% und erreichten damit die höchste Steigerungsrate seit erstmaliger Ermittlung des vdp- Immobilienpreisindex.

Im ersten Quartal 2023 hat sich der Abwärtstrend auf dem Wohn-Investmentmarkt mit einem Handelsvolumen von lediglich 1,2 Mrd. EUR weiter verstärkt. Experten wie NAI apollo gehen davon aus, dass steigende Leitzinsen und Finanzierungskosten in der ersten Jahreshälfte 2023 das dominierende Thema am Wohninvestmentmarkt bleiben werden, sich die Preisvorstellungen von Verkäufern und Kaufinteressenten im Laufe des Jahres aber wieder annähern und sich deshalb der Transaktionsmarkt im zweiten Halbjahr 2023 wiederbeleben wird. Ein marktübergreifender starker Preiseinbruch wird aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit nicht erwartet. Die Nachfrage nach Neubauentwicklungen wird weiter hoch bleiben, ihre Realisierung aber durch die hohen Bau- und Finanzierungskosten gebremst. In den Fokus der Investoren werden nach Einschätzung von NAI apollo deshalb verstärkt energieeffiziente Bestandsgebäude sowie mit höheren Risiken behaftete Immobilien, die Wertsteigerungspotentiale bieten, rücken.

Auf dem Vermietungsmarkt wird wegen der hohen und - nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Hypothekenzinsen - voraussichtlich noch steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen besonders in den Ballungsräumen von einem anhaltenden Druck auf die Mieten und weiter niedrigen Leerständen ausgegangen.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Bewirtschaftungsphase.

Der ZBI Regiofonds ist vollinvestiert und das Immobilienportfolio ist gegenüber dem 31.12. des Vorjahres nach wie vor mit einem Investitionsstand in Höhe von 35,9 Mio. EUR Kaufpreis- und 41,1 Mio. EUR geplantem Gesamtinvestitionsvolumen (Kaufpreise inklusive geplantem Erhaltungsaufwand) unverändert. Immobilienan- und -verkäufe fanden nicht statt.

Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr in großem Umfang Wohnungssanierungen bzw. Umbaumaßnahmen in den Beständen der R101 (Aschaffenburg und Fürth, Moststraße 25) umgesetzt. In Letzterem konnten die vier neu erstellten Wohneinheiten im Dachgeschoss sowie zwei sanierte Wohneinheiten im 3. Obergeschoss im 1. Quartal 2023 zu einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 12 EUR / m^2 vermietet werden.

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiterhin in der Entwicklung der Mieterträge und Vermietungsstände.

So konnte die Nettokaltmiete aller zum 31.12.2022 im Bestand befindlichen Objekte (354 Mieteinheiten) im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt (1,8 Mio. EUR) zum Stand Dezember 2022 um rund 24% entwickelt werden. Dies ist insbesondere auf den erfolgreichen Abschluss von auslaufenden Neuverträgen mit Bestandsmietern zurückzuführen. Durch Mietanpassungsverfahren, Neuvermietungen zu Marktpreisen sowie durch die Entwicklung der Vermietungsstände stieg die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter im Gesamtbestand um rd. 1,9% von monatlich 8,03 EUR / m^2 auf 8,18 EUR / m^2. Zur Entwicklung der Vermietungsstände wurden aufgrund geplanter sowie fluktuationsbedingter Leerstände Sanierungsarbeiten z.B. in den Objekten in Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1 und in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 durchgeführt. In den Objekten in Aschaffenburg und Fürth sind bereits erste Erfolge bei der Reduzierung des Leerstandes zu verzeichnen. Einer der stärksten Vermietungserfolge konnte durch die Umsetzung von Mietanpassungsverfahren in Nürnberg erzielt werden. Hier wurden 20 neue Mietverträge mit einer Flächensumme von rd. 1.200 m^2 abgeschlossen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 9,96 EUR / m^2 , was einer Mietsteigerung von rd. 3,2% entspricht.

Der Leerstand der vermietbaren Einheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr Stand 31.12. von 5,7% (20 Einheiten) auf 8,2% (29 Einheiten) erhöht. Dies ist vor allem auf die Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßahmen zurückzuführen. Nach erfolgter Sanierung wird von einer Reduzierung der Leerstandsquote ausgegangen. Im Februar 2023 konnte der Leerstand bereits wieder auf 6,5% (23 Einheiten) reduziert werden.

Die im Eigentum des AIF bzw. der Immobilien-Gesellschaft R101 zum 31.12.2022 befindlichen Objekte waren unter Einhaltung der Belastungsquote gemäß den Anlagebedingungen des Fonds mit Fremdfinanzierungen unterlegt. Für das Objekt Nürnberg, Obere Baustraße 16, wurde die Löschung des Grundpfandrechts für das KfW-Darlehen Pegnitz, Katzersteinstraße 13-23 erteilt. Im Berichtsjahr wurde zur Deckung des Liquiditätsbedarfs der laufenden Sanierungsmaßnahmen an dem Objekt Nürnberg, Obere Baustraße 16 ein Darlehen neu aufgenommen.

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 568 TEUR auf 24.809.438,11 EUR. Ursache sind die an die Fondsanleger geleisteten Auszahlungen (Zwischenentnahmen) in Höhe von 382 TEUR in Verbindung mit einem negativen Jahresergebnis von 187 TEUR.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 30.538.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 30.538 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 812,41 EUR unter dem Wert von 831,02 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 weist für das Geschäftsjahr 2022 ein negatives Gesamtergebnis in Höhe von 187 TEUR aus, das sich zusammensetzt aus einem realisierten Verlust in Höhe von 434 TEUR und einem nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung der Immobilien der Gesellschaft und der Beteiligung an der R101 in Höhe von 248 TEUR.

Im Vorjahr betrug der realisierte Verlust aufgrund von Erträgen aus einem Tilgungszuschuss für die Modernisierung und energetische Sanierung des Objektes in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 (302 TEUR) und aus der nachträglichen Aktivierung von Kosten für den Umbau von Gewerbe- in Wohneinheiten beim Objektes Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a (158 TEUR) lediglich 57 TEUR. Berücksichtigt man diese Erträge nicht, hat sich der Verlust im Vergleich zum Vorjahr um 83 TEUR reduziert. Hierzu entscheidend beigetragen hat das Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Immobilien der Gesellschaft, das sich um 78 TEUR verbessert hat. Daneben haben sich die laufenden Fondskosten, die insbesondere die Verwaltung-, Verwahrstellen- und Treuhandvergütung, Kosten der Gesellschafterversammlung sowie Buchführungs- und Jahresabschlusskosten umfassen, geringfügig um 4 TEUR auf 669 TEUR erhöht.

Der nicht realisierte Gewinn aus der Neubewertung in Höhe von 248 TEUR ergibt sich aus einem Gewinn aus der Neubewertung der Beteiligung an der R101 in Höhe von 256 TEUR und des Immobilienvermögens in Höhe von 80 TEUR sowie einem Aufwand aus der planmäßigen Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten der Immobilien in Höhe von 89 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr ist bei den Neubewertungsgewinnen ein Rückgang um 1,3 Mio. EUR zu verzeichnen, in dem sich das schwieriger gewordene Marktumfeld widerspiegelt.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 nur unwesentlich verändert. Zum 31.12.2022 beläuft sich das Eigenkapital der Gesellschaft bei einer Bilanzsumme von 30,5 Mio. EUR auf 24,8 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote beträgt damit rund 81% (Vorjahr 82%).

Das Eigenkapital umfasst die Einlagen der Gründungsgesellschafter in Höhe von 220 TEUR, die von den Fondsanlegern gezeichneten Kommanditeinlagen in Höhe von 30,3 Mio. EUR sowie das in die Kapitalrücklagen eingestellte 5%ige Ausgabeaufgeld (Agio) von 1,5 Mio. EUR. Davon abgesetzt sind die bisher an die Kommanditisten geleisteten Auszahlungen (Zwischenentnahmen) von 6,1 Mio. EUR und das negative kumulierte Gesamtergebnis der Gesellschaft von 1,1 Mio. EUR.

Zur teilweisen Fremdfinanzierung der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Immobilien wurden mittel- bis langfristige Bankdarlehen aufgenommen, die sich durch planmäßige Tilgungen um 65 TEUR auf 5,4 Mio. EUR reduziert haben. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie passive Rechnungsabgrenzungsposten aus vorausgezahlten Mieten in Höhe von 323 TEUR (Vorjahr 214 TEUR).

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2022 hat der AIF Investitionen in Sanierungs- und Umbaumaßnahmen getätigt. Diese beliefen sich bei der Gesellschaft auf insgesamt 97 TEUR (Vorjahr 339 TEUR) und bei der Beteiligungsgesellschaft R101 auf 194 TEUR (Vorjahr 837 TEUR). In Immobilienankäufe wurden, wie im Vorjahr, keine Investitionen getätigt.

(3) Liquidität

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2022 über liquide Mittel in Höhe von 124 TEUR (Vorjahr 75 TEUR). Bei der Beteiligungsgesellschaft R101 beträgt die Liquidität 2,6 Mio. EUR. Während des abgelaufenen Geschäftsjahres konnten unter Berücksichtigung der seit dem Geschäftsjahr 2021 auf 1,25% p.a. reduzierten planmäßigen Auszahlungen an Fondsanleger sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaft sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden.

c) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten des AIF sind die Beteiligung an der Objektgesellschaft R101 mit einem Verkehrswert von 19,9 Mio. EUR (Vorjahr 20,5 Mio. EUR) und der eigene Grundbesitz mit einem Verkehrswert von 10,1 Mio. EUR (Vorjahr 10,0 Mio. EUR). Der Verkehrswert der Beteiligung an der R101 hat sich trotz des Neubewertungsgewinns von 256 TEUR um 604 TEUR reduziert. Ursache ist die Rückzahlung von Kapitaleinlagen an die Fondsgesellschaft in Höhe von 860 TEUR.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ZBI Regiofonds ist geordnet. Der AIF mit seiner Beteiligungsgesellschaft R101 hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wie bereits im Vorjahr ein positives Ergebnis vor Neubewertung erwirtschaftet und verfügt aufgrund der Reduzierung der Auszahlungen an die Fondsanleger über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen voraussichtlich auch zukünftig fristgerecht erfüllen zu können.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen, welche vom erzielten Bewirtschaftungsergebnis des AIF abhängig sind. Die erzielten Ergebnisse werden in der Entwicklung von Kennzahlen wie Vermietungsstand und Durchschnittsmiete 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

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.

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 Beteiligungsgesellschaft 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 Verstöße gegen Covenants in Kreditverträgen (Abreden bspw. zu Miethöhen und Vermietungsständen) bankseitige Sicherungseffekte zur Folge haben.

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 Immobiliengesellschaften 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, schadstoffbelasteten 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 Zwölf-Monats-Planung ist. Für beide Planungstypen erfolgt eine jährliche Aktualisierung. Daraus ist festzustellen, dass der AIF seine Zahlungsverpflichtungen in der absehbaren Zukunft erfüllen kann.

c) Marktpreisrisiken

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

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

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

Ein Teil der Objektfinanzierungen hat mittelfristige Restlaufzeiten, welche vor dem geplanten Fondsende 2028 auslaufen, so dass infolge des geänderten Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann.

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 zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Die operationellen Schadensfälle sind durch die Schadensmelder der ZBI Gruppe an das Risikomanagement der KVG zu melden, welches diese in einer konzernweiten Datenbank erfasst. 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.

e) Risiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Im aktuellen Umfeld sind vor allem die Marktpreisrisiken im Fokus. So sind bereits die Preise der Immobilen durch das geänderte Zinsumfeld negativ beeinflusst worden. Darüber hinaus erweist es sich als schwieriger, Finanzierungen zu renditefördernden Konditionen abzuschließen. Ein weiterer Schwerpunkt wird im Risikomanagementsystem bei den operationellen Risiken gesetzt, da der AIF durch Unangemessenheit oder Versagen von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse zu Schaden kommen kann. Abschließend sind die Einflüsse durch die Ukraine-Krise schwer einschätzbar.

F. Entwicklung des ZBI Regiofonds

Der AIF befindet sich in der Bewirtschaftungsphase.

Im Zuge der Bewirtschaftung liegt der Fokus des Fondsmanagements auch weiterhin auf der Entwicklung von Vermietungsständen und Mieten und damit auf dem Wertzuwachs der Immobilien.

Der Schwerpunkt der Fondsplanung liegt daher in der bedarfsgerechten Durchführung von Sanierungen und Modernisierungen.

Beispielsweise befindet sich die geplante Komplettumbaumaßnahme in Fürth, Moststraße 25 nach bereits erfolgtem Abschluss des Dachgeschossausbaus, der Sanierung der leerstehenden Wohnflächen, des Treppenhauses und der Erneuerung der Heizungsanlage in den Endzügen. Parallel dazu wurde bereits mit der Vermarktung begonnen. Die beiden leerstehenden Wohneinheiten im 3. OG konnten im März 2023 zu je 12,12 EUR / m^2 und die vier neu geschaffenen Wohneinheiten im Dachgeschoss zu je 12,00 EUR / m^2 vermietet werden. Das Konzept für den Umbau der Gewerbeflächen in Wohneinheiten in Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44 befindet sich aktuell in Ausarbeitung. Aufgrund der Mikrolage, Aschaffenburg als Hochschulstandort, ist nach Abschluss der Umbauarbeiten von einer zeitnahen Vermietung der Wohnungen auszugehen. Infolge der Sanierungsmaßnahmen in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 ist die Leerstandsquote an diesem Standort gegenüber dem Vorjahr um 7% auf rund 12% gestiegen, alle Einheiten sollen nach Abschluss der Sanierung sukzessive bis April 2023 wieder der Vermietung zugeführt werden.

Der Leerstandsabbau im Immobilienbestand wird weiterhin forciert, um möglichst bald einen Vermietungsstand von mindestens 97% zu erreichen. Im April 2023 konnte die Vermietungsquote der Einheiten im Gesamtbestand gegenüber Dezember 2022 von 91,3% um 3,3% auf 94,6% erhöht werden.

Durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine und der daraus folgenden Verteuerung der Energie- und Verbraucherpreise und der insgesamt am Markt vorliegenden hohen Inflation sind die bestehenden wirtschaftlichen Unsicherheiten weiterhin erhöht. Inzwischen zeigen sich auch auf dem Wohnimmobilienmarkt aufgrund der Unsicherheit über die weitere Zinsentwicklung, unterschiedlicher Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite und einer spürbaren Zurückhaltung der großen Investoren, deutliche Auswirkungen der

angespannten Marktsituation. Sollten diese weiter von Dauer sein, besteht das Risiko, dass z.B. weitere Mietanpassungen, Sanierungsmaßnahmen oder Objektveräußerungen nicht wie geplant umgesetzt werden können und deshalb die prognostizierte Fondsentwicklung nicht erreicht werden kann.

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

Im März 2023 erfolgte wie im Vorjahr eine Auszahlung in Höhe von 1,25% p.a. der Zeichnungssumme ohne Agio (Zeitraum gesamtes Jahr 2023) an die Anleger.

Erlangen, den 22.05.2023

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
1. Sachanlagen	10.070.000,00	40,59	9.990.000,00	39,4
2. Anschaffungsnebenkosten	349.160,18	1,41	437.677,44	1,7
3. Beteiligungen	19.939.982,85	80,37	20.543.826,83	81,0
4. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	123.754,53	0,50	75.102,32	0,3
5. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	34.255,71	0,14	10.936,93	0,0

	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
6. Sonstige Vermögensgegenstände	16.590,87	0,07	0,33	0,0
Summe Aktiva	30.533.744,14		31.057.543,85	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	182.970,00	0,74	104.406,50	0,4
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	5.400.843,47	21,77	5.465.387,50	21,5
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	15.000,00	0,06	15.000,00	0,1
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.555,22	0,09	39.307,93	0,2
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	43.437,50	0,18	391,67	0,0
b) Andere	47.909,05	0,19	49.973,31	0,2
5. Passive Rechnungsabgrenzung	11.590,79	0,05	5.308,85	0,0
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteil	15.327.781,56	61,78	16.143.750,30	63,6
- Kapitalrücklagen	1.515.900,00	6,11	1.515.900,00	6,0
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	7.965.756,55	32,11	7.718.117,79	30,4
Summe Eigenkapital	24.809.438,11	100,00	25.377.768,09	100,0
Summe Passiva	30.533.744,14		31.057.543,85	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	798.541,73	688.313,41
b) Sonstige betriebliche Erträge	1.884,31	460.426,66
Summe der Erträge	800.426,04	1.148.740,07

	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR
2. Aufwendungen		1
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-68.551,86	-68.817,12
b) Bewirtschaftungskosten	-496.852,86	-464.156,19
c) Verwaltungsvergütung	-413.819,59	-404.792,68
d) Verwahrstellenvergütung	-63.610,62	-62.363,36
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-25.296,19	-28.555,19
f) Sonstige Aufwendungen	-166.538,66	-177.434,56
Summe der Aufwendungen	-1.234.669,78	-1.206.119,10
3. Ordentlicher Nettoertrag	-434.243,74	-57.379,03
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-434.243,74	-57.379,03
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	346.156,02	1.682.047,04
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-10.000,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-88.517,26	-88.517,26
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	247.638,76	1.593.529,78
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-186.604,98	1.536.150,75

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft, mit Sitz in Erlangen, wurde unter der Firma ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft errichtet.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 9913 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 i.V.m. § 267 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 nachfolgenden Angaben beziehen sich sowohl auf die Fondsgesellschaft als auch auf die gemäß § 271 Absatz 3 KAGB zur Bewertung der Beteiligung aufzustellende Vermögensaufstellung der Objektgesellschaft des AIF.

Die Sachanlagen (Immobilien) werden gemäß § 271 Absatz 1 in Verbindung mit § 168 Absatz 2 KAGB mit dem Verkehrswert, das heißt dem Preis, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Eigenschaften zu erzielen wäre (§ 2 Nummer 5 KARBV), angesetzt.

Die Verkehrswerte werden 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.

Zum Stichtag 31.12.2022 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Die Bewertungsobjekte wurden zwischen dem 12.10.2022 und 18.10.2022 besichtigt.

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

Die Bewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgt zu Verkehrswerten auf Basis der nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen.

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft und in der Vermögensaufstellung der Objektgesellschaft 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 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.

Kredite und Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Sachanlagen und Anschaffungsnebenkosten

Die Sachanlagen der Fondsgesellschaft in Höhe von 10,1 Mio. EUR (Vorjahr 10,0 Mio. EUR) umfassen in Vorjahren erworbene Immobilien in Ansbach, Triesdorfer Straße 2 und Karolinenstraße 7, 7a, Nürnberg, Forsthofstraße 17 und Adalbertstraße 7 sowie Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44.

Der Bilanzwert der Immobilien ist gegenüber dem Vorjahr um 80 TEUR gestiegen. Der Anstieg ergibt sich aus der Neubewertung der Immobilien zum Gutachterwert des Bilanzstichtags.

Die für den Erwerb der Immobilien angefallenen Anschaffungsnebenkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr (438 TEUR) durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von 89 TEUR auf 349 TEUR reduziert.

b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der AIF ist an der Bestandsgesellschaft R101 in der Rechtsform der GmbH & Co. KG beteiligt. Die Bestandsgesellschaft erwirbt Immobilien, um diese nachhaltig zu bewirtschaften. Wesentliche Kennziffern der Gesellschaft sind in nachfolgender Übersicht dargestellt:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs-/ Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %
ZBI R101 GmbH & Co. KG, Erlangen	R101	19.09.2014	100,0

Name und Sitz	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2022 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[7]
ZBI R101 GmbH & Co. KG, Erlangen	642	9.270	-368	19.940

Der Kaufpreis entspricht dem Gründungskapital der Gesellschaft. Durch den AIF zu tragende Anschaffungsnebenkosten sind nicht angefallen.

Das negative Jahresergebnis der R101 resultiert aus außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 495 TEUR auf die Gebäude der Objekte Nürnberg, Denisstraße 14, 16 und Nürnberg, Obere Baustraße 16. Diese sind durch die handelsrechtlich vorgeschriebene getrennte Bewertung von Grund und Boden und Gebäude bedingt. Der Verkehrswert beider Objekte liegt deutlich über den handelsrechtlichen Buchwerten. Der Verkehrswert der Beteiligung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 604 TEUR vermindert. Bei einem positiven Gesamtperiodenergebnis 2022 der R101 von 256 TEUR ist dies auf die Rückzahlung von Kapitaleinlagen in Höhe von 860 TEUR zurückzuführen.

c) Barmittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 124 TEUR (Vorjahr 75 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

Die Forderungen aus der Bewirtschaftung in Höhe von 34 TEUR (Vorjahr 11 TEUR) resultieren aus rückständigen Mieten und Mietnebenkosten in Höhe von 23 TEUR sowie noch nicht abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 11 TEUR. Von den rückständigen Mieten und Mietnebenkosten sind Wertberichtigungen in Höhe von 64 TEUR abgesetzt.

Sämtliche Forderungen haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

[7] Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft.

d) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 183 TEUR (Vorjahr 104 TEUR) wurden für noch nicht abgerechnete Leistungen gebildet. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Sanierungsaufwendungen	111	25
Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	43	41
Treuhandvergütung	13	10
Verwaltungsvergütung	7	15
Bewirtschaftungskosten	2	0
Beiratsvergütungen	7	14
Gesamt	183	104

e) Verbindlichkeiten

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 5,4 Mio. EUR (Vorjahr 5,5 Mio. EUR) betreffen Darlehen zur Teilfinanzierung der Immobilien in Ansbach, Nürnberg und Pegnitz. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 65 TEUR resultiert aus planmäßigen Tilgungen.

Bei den Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern in Höhe von 15 TEUR (Vorjahr 15 TEUR) handelt es sich um einen Restkaufpreiseinbehalt aus dem Erwerb des Objektes Nürnberg, Adalbertstraße 7. Nach vollständigem Abschluss und Abnahme aller durch den Verkäufer durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen wird der noch bestehende Einbehalt an diesen ausbezahlt.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 23 TEUR (Vorjahr 39 TEUR) resultieren überwiegend aus Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 43 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) betreffen noch nicht ausgezahlte Entnahmen.

Bei den anderen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 48 TEUR (Vorjahr 50 TEUR) handelt es sich vor allem um Gewährleistungseinbehalte und Verbindlichkeiten gegenüber Mietern.

Von den Krediten von Kreditinstituten haben 1,8 Mio. EUR (Vorjahr 1,5 Mio. EUR) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und 3,5 Mio. EUR (Vorjahr 3,9 Mio. EUR) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Sämtliche übrige Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

f) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 24,8 Mio. EUR (Vorjahr 25,4 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 568 TEUR ergibt sich aus den Zwischenentnahmen der Fondsanleger von 382 TEUR und dem negativen Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2022 von 187 TEUR.

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

Unter den Kapitalrücklagen (1,5 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 sind im Abschnitt II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 28 dargestellt.

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

Zum 31.12.2022 bestehen - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB und keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB.

Die Kredite von Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Miet- und Pachtforderungen gesichert. Darüber hinaus bestehen keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Bei den Erträgen aus Sachwerten in Höhe von 799 TEUR (Vorjahr 688 TEUR) handelt es sich um Erlöse aus vereinbarten Mieten und Erträge aus an Mieter weiter zu belastende Nebenkosten der Immobilienobjekte der Fondsgesellschaft.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Vorjahres in Höhe von 460 TEUR enthielten mit 302 TEUR einen Tilgungszuschuss für das Objekt Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 und mit 158 TEUR einen periodenfremden Ertrag aus der nachträglichen Aktivierung von Kosten für die Umnutzung von Gewerbe- in Wohneinheiten beim Objekt in Ansbach, Karolinenstraße. 7,7a.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen betragen 69 TEUR (Vorjahr 69 TEUR) und sind für Darlehen zur Teilfinanzierung der erworbenen Immobilien angefallen.

Die Bewirtschaftungskosten für die Objekte belaufen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 497 TEUR (Vorjahr 464 TEUR). Darin enthalten sind Kosten für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 97 TEUR (Vorjahr 50 TEUR).

Die an die KVG zu zahlende Verwaltungsvergütung in Höhe von 414 TEUR (Vorjahr 405 TEUR) wurde gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW des Jahres 2022 zuzüglich der bis zum Stichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen ermittelt. Bei der mit jährlich 2% indexierten Verwahrstellenvergütung in Höhe von 64 TEUR (Vorjahr 62 TEUR) ist das gezeichnete Kommanditkapital die Bemessungsgrundlage.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 25 TEUR (Vorjahr 29 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 167 TEUR (Vorjahr rund 180 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	71	75
Buchführungskosten	32	40
Forderungsbewertung	16	15
Vergütung Darlehensmanagement	13	12
Gesellschafterversammlung	10	13
Rechts- und Beratungskosten	8	0
Vergütung Anlegerausschuss	7	14
Haftungs- / Geschäftsführungsvergütungen	4	4
Gutachterkosten Immobilienbewertung	2	2
Übrige	4	5
Gesamt	167	180

Insgesamt ergibt sich danach ein realisierter Verlust des Geschäftsjahres in Höhe von 434 TEUR und damit im Vergleich zum Vorjahr ein Ergebnisrückgang um 377 TEUR.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 248 TEUR (Vorjahr 1,6 Mio. EUR) setzt sich aus dem Gewinn aus der Neubewertung der Beteiligung an der R101 von 256 TEUR (Vorjahr 1,3 Mio. EUR) und des Immobilienvermögens der Gesellschaft von 80 TEUR (Vorjahr 413 TEUR) sowie dem Aufwand aus den planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Immobilien von 89 TEUR (Vorjahr 89 TEUR) zusammen.

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	-434.243,74	-434.243,74
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	434.243,74	434.243,74
3. 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	25.377.768,09	25.377.768,09
1. Zwischenentnahmen	0,00	-381.725,00	-381.725,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-434.243,74	-434.243,74
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	247.638,76	247.638,76
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	24.809.438,11	24.809.438,11

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnete Kommanditeinlage	0,00	30.538.000,00	30.538.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	1.515.900,00	1.515.900,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-6.068.742,73	-6.068.742,73
- Gutschrift Vorabgewinne [8]	0,00	12.580.946,49	12.580.946,49
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-9.141.475,71	-9.141.475,71
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	7.965.756,55	7.965.756,55
- Belastung Vorabgewinne [8]	0,00	-12.580.946,49	-12.580.946,49
Stand 31.12.2022	0,00	24.809.438,11	24.809.438,11

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

Jahr	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2010	31.12.2019
Fondsvermögen (NIW) in EUR	24.809.438,11	25.377.768,09	24.223.342,34	24.602.759,34
Wertentwicklung absolut in EUR	-568.329,98	1.154.425,75	-379.417,00	-1.898.981,41
Wertentwicklung in %	-2,24	4,77	-1,54	-7,17

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 24 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

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

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

[8] Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter II.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 36 dargestellt.

e) Bestand der zum 31.12.2022 gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2
3	R 101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1
4	R 101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17
5	R 101	90762	Fürth	Lange Straße 76
6	R 101	90762	Fürth	Moststraße 25
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7
8	R 101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121
9	R 101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32
10	R 101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14,16
11	R 101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a,4b
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17
13	R 101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b
14	R 101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44
16	R 101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23
17	R 101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24
	Summe			
	davon ZBI Regiofonis			
	davon R101			

Nr.	Gesellschaft	Art des Grundstücks[9]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[10]	Grundstücksgröße in m²
1	ZBI Regiofonds	M	1998	-	01.06.2017	1.257
2	ZBI Regiofonds	w	1880	2000	01.06.2017	1.095
3	R 101	M	1952	-	01.01.2018	886
4	R 101	W	1902	2015	01.02.2014	360
5	R 101	W	1989	2016	01.12.2015	1.600
6	R 101	M	1800	2015	01.06.2014	580
7	ZBI Regiofonds	W	1950	2017	01.11.2018	380
8	R 101	W	1910	-	31.12.2016	250
9	R 101	W	1950	-	31.12.2016	210
10	R 101	W	1930	-	31.12.2016	820
11	R 101	W	1900	2000	01.10.2015	682
12	ZBI Regiofonds	w	1948	-	01.02.2017	297
13	R 101	w	1913/ 1995/ 2015	-	01.04.2016	1.180
14	R 101	w	1899	-	01.06.2018	850
15	ZBI Regiofonds	w	1969/1971	-	01.11.2016	6.987
16	R 101	W	1982 / 1984	-	01.10.2016	9.992
17	R 101	W	1969	1991	01.04.2018	1.491
	Summe					28.917
	davon ZBI Regiofonis					10.016
	davon R101					18.901

Nr.	Gesellschaft	Miteigentumsanteile[11]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[12]
1	ZBI Regiofonds	-	1.131	722	409	Si, Sa, A, Bt
2	ZBI Regiofonds	-	698	698	0	D, Sa, A, Ft, Bt
3	R 101	-	2.156	1.099	1.057	Sa, A, Bt
4	R 101	-	1.089	951	138	D, Bt
5	R 101	-	3.155	3.155	0	Si, A, Ft, Bt
6	R 101	-	1.640	655	985	D, Bt
7	ZBI Regiofonds	-	697	697	0	Sa, F,B
8	R 101	-	686	571	115	D
9	R 101	-	574	574	0	

Nr.	Gesellschaft	Miteigentumsanteile[11]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[12]
10	R 101	-	1.602	1.602	0	D, Bt
11	R 101	-	880	880	0	F
12	ZBI Regiofonds	-	357	357	0	Bt
13	R 101	-	1.456	1.372	84	D, Sa, Bt
14	R 101	-	1.043	1.043	0	Sa, Ft, Bt
15	ZBI Regiofonds	-	3.150	3.150	0	Si, Sa, A, F, B, S
16	R 101	-	2.974	2.974	0	Si, Sa, F, B
17	R 101	-	1.292	1.292	0	Si, F, B
	Summe		24.580	21.792	2.788	
	davon ZBI Regiofonis		6.033	5.624	409	
	davon R101		18.547	16.168	2.379	

[9] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz- / Garagengrundstücke)
[10] Übergang von Nutzen und Lasten
[11] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentumergemeinschaft)
[12] 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
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2
3	R 101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 120
4	R 101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17
5	R 101	90762	Fürth	Lange Straße 76
6	R 101	90762	Fürth	Moststraße 25, 20
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7
8	R 101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121
9	R 101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32
10	R 101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16
11	R 101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17
13	R 101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b
14	R 101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44
16	R 101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23
17	R 101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24
	Summe			
	davon ZBI Regiofonds			
	davon ZBI Regiofondon R101			

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt[13]	Vermietungsstand Wohnen[13]	Vermietungsstand Gewerbe[13]	Leerstandsquote gesamt[13]
1	ZBI Regiofonds	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
2	ZBI Regiofonds	100,0%	100,0%	-	0,0%
3	R 101	73,7%	71,6%	75,9%	26,3%
4	R 101	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
5	R 101	97,1%	97,1%	-	2,9%
6	R 101	61,9%	35,1%	79,7%	38,1%
7	ZBI Regiofonds	100,0%	100,0%	-	0,0%
8	R 101	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
9	R 101	100,0%	100,0%	-	0,0%
10	R 101	100,0%	100,0%	-	0,0%
11	R 101	94,1%	94,1%	-	5,9%
12	ZBI Regiofonds	100,0%	100,0%	-	0,0%
13	R 101	94,4%	94,1%	100,0%	5,6%
14	R 101	100,0%	100,0%	-	0,0%
15	ZBI Regiofonds	85,7%	85,7%	-	14,3%
16	R 101	92,9%	92,9%	-	7,1%
17	R 101	95,6%	95,6%	-	4,4%
	Summe	91,3%	92,3%	83,7%	8,7%
	davon ZBI Regiofonds	92,5%	92,0%	100,0%	7,5%
	davon ZBI Regiofondon R101	90,9%	92,4%	80,9%	9,1%

Nr.	Gesellschaft	Mietverträge mit Festlaufzeiten[14]	Restlaufzeit in Jahren[14]	Jahresnettokaltmiete in TEUR15	Nutzungsentgeltausfallquote[16]
1	ZBI Regiofonds	0,0%	-	118	4,1%
2	ZBI Regiofonds	-	-	55	0,0%

Nr.	Gesellschaft	Mietverträge mit Festlaufzeiten[14]	Restlaufzeit in Jahren[14]	Jahresnettokaltmiete in TEUR15	Nutzungsentgeltausfallquote[16]
3	R 101	72,9%	1,56	193	26,6%
4	R 101	51,4%	1,25	101	0,0%
5	R 101	-	-	338	4,5%
6	R 101	100,0%	2,67	81	44,6%
7	ZBI Regiofonds	-	-	89	1,1%
8	R 101	100,0%	3	71	0,0%
9	R 101	-	-	63	0,0%
10	R 101	-	-	168	0,0%
11	R 101	-	-	88	6,4%
12	ZBI Regiofonds	-	-	40	0,0%
13	R 101	100,0%	1,58	152	6,8%
14	R 101	-	-	118	0,8%
15	ZBI Regiofonds	-	-	229	14,8%
16	R 101	-	-	241	7,7%
17	R 101	-	-	129	5,1%
	Summe	69,6%	1,98	2.275	9,6%
	davon ZBI Regiofonds	0,0%	0,00	532	8,0%
	davon ZBI Regiofondon R101	82,5%	1,98	1.743	10,1%

Nr.	Gesellschaft	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungszins[17]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR 1	Fremdfinanzierungsquote[19]
1	ZBI Regiofonds	132	4,8%	2.140	44,8%
2	ZBI Regiofonds	65	4,3%	1.190	46,7%
3	R 101	274	4,5%	4.770	60,8%
4	R 101	114	4,1%	2.370	42,2%
5	R 101	382	4,9%	6.950	63,0%
6	R 101	158	5,0%	2.010	51,7%
7	ZBI Regiofonds	90	3,8%	2.120	51,9%
8	R 101	81	4,5%	1.480	42,3%
9	R 101	67	4,1%	1.440	37,8%
10	R 101	173	4,4%	3.460	44,9%
11	R 101	100	4,1%	2.120	31,6%

Nr.	Gesellschaft	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungszins[17]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR 1	Fremdfinanzierungsquote[19]
12	ZBI Regiofonds	42	4,1%	870	45,2%
13	R 101	172	4,4%	3.290	40,4%
14	R 101	123	4,1%	2.620	57,3%
15	ZBI Regiofonds	271	5,1%	3.750	63,8%
16	R 101	270	5,3%	3.860	82,4%
17	R 101	141	5,0%	2.400	58,3%
	Summe	2.655		46.840	54,5%
	davon ZBI Regiofonds	600		10.070	53,6%
	davon ZBI Regiofondon R101	2056		36.770	54,7%

[13] Basis m^2 -Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten
[14] Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit.
[15] Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete
[16] Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstände (Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur Planmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben.
[17] Der Kapitalisierungszins reflektiert das objekt- und nutzungsspezifische Risiko sowie die Renditeerwartungen. Er spiegelt das Marktmietwachstum implizit wider.
[18] Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes
[19] 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.
[20] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquote >20% sind wie folgt zu erläutern: Aschaffenburg (Zeile 3): Es handelt sich um zwei leerstehende Gewerbeflächen, für die es keine potenziellen Interessenten gibt. Aus diesem Grund sollen die Gewerbeflächen in Wohneinheiten umgebaut werden. Aufgrund der attraktiven Wohnlage (direkte Nähe zum Haupt- bzw. Busbahnhof) wird nach Abschluss der Umbaumaßnahmen von einer hohen Nachfrage ausgegangen. Fürth (Zeile 6): Aufgrund von Aus- und Umbaumaßnahmen befanden sich insgesamt sechs Wohneinheiten im Leerstand, von welchen fünf Wohnungen bereits der Vermietung zugeführt werden konnten. Die Sanierungsarbeiten bei den beiden Gewerbeeinheiten im 2. OG sollen im zweiten Quartal 2023 abgeschlossen sein und anschließend umgehend vermietet werden.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2
3	R 101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1
4	R 101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17
5	R 101	90762	Fürth	Lange Straße 76
6	R 101	90762	Fürth	Moststraße 25
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7
8	R 101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121
9	R 101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32
10	R 101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16
11	R 101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17
13	R 101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b
14	R 101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44
16	R 101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23
17	R 101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24
Summe				
	davon ZBI Regiofonds			
	davon R101			

Nr.	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
1	ZBI Regiofonds	1.600	70	95	165
2	ZBI Regiofonds	950	42	58	100
3	R 101	4.900	200	305	505
4	R 101	820	2	48	50
5	R 101	5.893	250	145	395
6	R 101	1.010	2	55	57
7	ZBI Regiofonds	1.810	81	111	192
8	R 101	1.117	46	69	115
9	R 101	973	40	60	100
10	R 101	2.776	114	170	284
11	R 101	1.175	53	72	125
12	ZBI Regiofonds	740	31	46	77
13	R 101	2.465	106	148	254
14	R 101	2.300	99	132	231
15	ZBI Regiofonds	2.810	124	171	295
16	R 101	2.200	96	133	229
17	R 101	2.370	102	132	234
Summe		35.909	1.458	1.950	3.408
	davon ZBI Regiofonds	7.910	348	481	829
	davon R101	27.999	1.110	1.469	2.579

Nr.	Gesellschaft	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[21]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	ZBI Regiofonds	10,32	115	48	17	69
2	ZBI Regiofonds	10,60	115	48	11	42
3	R 101	10,31	108	48	56	225
4	R 101	6,10	120	22	5	9
5	R 101	6,69	120	35	39	115
6	R 101	5,66	120	22	6	10
7	ZBI Regiofonds	10,62	98	48	24	94
8	R 101	10,25	120	48	11	46
9	R 101	10,25	120	48	10	40
10	R 101	10,25	120	48	28	114
11	R 101	10,63	120	33	13	34
12	ZBI Regiofonds	10,45	119	48	8	31
13	R 101	10,30	120	39	25	82
14	R 101	10,04	103	48	27	108
15	ZBI Regiofonds	10,48	120	46	29	113
16	R 101	10,42	120	45	23	86
17	R 101	9,87	105	48	27	107
Summe		9,5			359	1.325
	davon ZBI Regiofonds	10,5			89	349
	davon R101	9,2			270	976

[21] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 10 Jahre, jedoch maximal bis zum Laufzeitende des AIF.

(4) Käufe im Berichtszeitraum

Der ZBI Regiofonds ist vollinvestiert. Im Geschäftsjahr 2022 wurden durch den AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien erworben.

(5) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2022 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien veräußert.

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

Der AIF darf nach § 6 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 Beteiligungsgesellschaft 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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Umlaufende Anteile	30.538	30.538	30.538	30.538
Anteilswert (NIW) in EUR	812,41	831,02	793,22	805,64

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 30.538.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 30.538 beträgt.

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 4,9% (Vorjahr 4,9%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

Darin enthalten sind auch Sanierungs- und Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen aus der Bewertung von Mietforderungen in Höhe von 0,5 Mio. EUR (Vorjahr 0,5 Mio. EUR). Ohne diese Kosten beträgt die Gesamtkostenquote 2,9% (Vorjahr 3,0%).

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 den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0%).

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 § 16 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

h) Angaben zu 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	6.805.079,30 EUR
Davon feste Vergütungen	6.381.675,13 EUR
Davon variable Vergütungen	423.404,17 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	126
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	1.074.504,00 EUR
Davon an Führungskräfte	1.074.504,00 EUR

i) 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 Jahresberichts gegebenenfalls detaillierte Informationen enthalten sind:

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	• Rechtsformwechsel KVG	Seite 6 unter I.A.1.b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	• Änderung des Auslagerungspartners und neuer Vertragsabschluss bzw. Änderung für - Geldwäsche Beauftragter - Interne Revision • Vertragsabschluss über - Bezug von IT-Infrastrukturleistungen - Asset Management - Auslagerungsmanagement - Buchhaltung - Bewertungsmanagement	Seite 8 unter I.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
Nr.	**wesentliche Änderungen zu**	**wesentliche Änderungen**	**Details siehe unter**
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim • Ankaufsfaktor • Belastungsgrenze • Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung • Vermietungsquote • Aufwendungen für Sanierungen und Modernisierungen Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung einer möglichst hohen Rendite.	Ausführungen zu Ankaufsfaktor Seite 11 unter I.B.a)(1) Immobilienportfolio Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 12 unter I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach §§ 3 bis 5 der Anlagebedingungen Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 12 unter I.B.b)(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur Vermietungsquote Seite 13 unter I.B.d)(1) Vermietungsstand

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
			Aufwendungen für Sanierungen und Modernisierungen Seite 11 unter I.B.a)(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

j) 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.

(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 verminderten Erträgen aus der Hausbewirtschaftung, erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und verminderten Verkehrswerten sowie eine Kombination der Szenarien analysiert. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden zusätzlich regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von Einnahmeausfällen oder Kostensteigerung 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 entsprechend seiner Investitionskriterien ausschließlich in Nordbayern investiert. Die Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte laut Gutachten in Nürnberg (36,7%), Fürth (24,0%) und Pegnitz (16,5%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der Fonds gut diversifiziert. Die zwei Objekte mit den höchsten Verkehrswerten liegen in Fürth und Aschaffenburg (Anteile Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 25,0%). Der Großteil der Objekte wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Ausnahmen hiervon bilden Objekte in Aschaffenburg und Fürth, bei denen der Anteil der Wohn- und Gewerbefläche beinahe ausgeglichen ist oder der Gewerbeanteil überwiegt.

Zum 31.12.2022 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft über ein Bankguthaben in Höhe von 2,7 Mio. EUR, welches größtenteils bei Volksbanken belegen ist. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gesteuert.

Die Fondsgesellschaft verfügte zum 31.12.2022 über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 32,1 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 31.12.2022 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft und des AIF befindlichen Immobilien betrug 46,8 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 26,5 Mio. EUR nominal (25,5 Mio. EUR effektiv).

Zum 31.12.2022 wurden keine Limits des Frühwarnsystems („Liquidität“, „Bewirtschaftung“ und „Finanzen“) überschritten. Im Bereich der intern festgelegten geschäftspolitischen Grenzen lagen hingegen Limitbrüche vor. So kam es zur Überschreitung in den Bereichen Ausbuchungen, Leerstandsabbau, Mietsteigerung und Fluktuation. Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass weiterhin Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit sowie zum Abbau der Leerstände konsequent umgesetzt werden.

Aufgrund der in der Vergangenheit angespannten Liquiditätssituation konnten auch im Berichtsjahr nicht alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt werden. Daher wurden die Auszahlungen für das Geschäftsjahr 2022 zur Sicherstellung der langfristigen Liquiditätsausstattung auf 1,25% p.a. des eingezahlten Kommanditkapitals ohne Agio herabgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen erschwerten Rahmenbedingungen ergeben sich Effekte, deren konkrete Folgen nach wie vor schwer absehbar sind. Diese sind insbesondere die Unsicherheit über die politischen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Ukraine-Krise, steigende Energie- und Materialkosten mitsamt gestörter Lieferketten, hohe Inflationsraten und veränderte Finanzierungsbedingungen durch gestiegene Zinsen. So hält am Wohnimmobilienmarkt die abwartende Stimmung weiter an, die sich in einem niedrigen Transaktionsvolumen sowie einer andauernden Preisfindungsphase zeigt.

(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 Fall des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 31.12.2022 ein Wert von 122,57%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	30.533.744,14 EUR
Barmittel	123.754,53 EUR
Gesamtrisikowert	30.409.989,61 EUR
NIW	24.809.438,11 EUR
Leverage	122,57%

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

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden 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 § 12 des Gesellschaftsvertrages vom 25.10.2017 wird das Ergebnis der Gesellschaft nach dem Verhältnis des auf jeden Gesellschafter entfallenden Kapitalkontos I auf die Gesellschafter verteilt. Die Verluste der Geschäftsjahre, in denen das Kapital der Gesellschaft gemäß § 3 Absatz 2 aufgestockt wird, werden allerdings kumuliert und dann nach dem Verhältnis des auf jeden Gesellschafter entfallenden Kapitalkontos I auf die Gesellschafter verteilt.

Das auf den Kapitalkonten I und II der Gesellschafter zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesene, tatsächlich einbezahlte und nicht zurückbezahlte Kommanditkapital wird bis einschließlich 31.12.2014 mit 2% p.a. und ab dem 01.01.2015 mit 6% p.a. rechnerisch verzinst. Die aufgelaufenen Zinsen werden auf dem Verrechnungskonto der Gesellschafter gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Gesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden zugleich gemäß der in vorstehendem Absatz 1 Satz 1 niedergelegten Ergebnisverteilungsregel auf den Verlustvortragskonten der Gesellschafter gebucht.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung. Gemäß § 10 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.

Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 22.10.2014 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), von 4,25% p.a. (ab 01.01.2018), von 4,5% p.a. (ab 01.01.2020), von 4,75% p.a. (ab 01.01.2022), von 5% p.a. (ab 01.01.2024) und von 6% p.a. (ab 01.01.2025) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital ohne Agio. Die Auszahlungen sollten jährlich 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) eines jeden Jahres vorgenommen werden.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde zum Auszahlungstermin 31.03. (Zeitraum gesamtes Jahr 2022) wie im Vorjahr eine Zahlung in Höhe von 1,25% des einbezahlten Kommanditkapitals ohne Agio geleistet. Weitere Angaben zur Auszahlung werden unter I.B.e) Liquidität auf Seite 13 gemacht.

Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Auszahlungen wie folgt vorgenommen:

Jahr	2022	2014-2021	Gesamt
	in EUR	in EUR	in EUR
Betrag	381.725,00	5.686.977,97	6.068.702,97

(2) Anrechenbare Steuern

Auf inländische Zinserträge wird eine 25%ige Kapitalertragsteuer zuzüglich des darauf entfallenden 5,5%igen Solidaritätszuschlages einbehalten und seitens der Kreditinstitute 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.

Infolge der durch die Niedrigzinsphase geringen Zinserträge sind seit Gründung der Gesellschaft lediglich Kapitalertragsteuern / Solidaritätszuschläge in Höhe von 39,76 EUR angefallen.

(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	2022	2015-2021[22]	Gesamt
	in %	%	in %
Entnahmen	1,25	23,25	24,50
anrechenbare Steuern	0,00	0,00	0,00
Gesamt	1,25	23,25	24,50

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

Steuerlich erzielen die Gesellschafter des AIF aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG und ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG. Diese werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

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 individuell gemeldeten Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten informiert. Für die Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger ist ausschließlich das vom Betriebsfinanzamt der Gesellschaft - Finanzamt Erlangen - mitgeteilte steuerliche Ergebnis maßgeblich. Dabei werden auf Grund 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. Auf Grund 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 unter bestimmten Voraussetzungen die Gewinne aus der Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

[22] Im Jahr 2014 erhielten ausschließlich die Gründungskommanditisten Auszahlungen. In den Jahresberichten der Vorjahre wurde das erste Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahreswert von 3% p.a. berücksichtigt. Durch den Start der Zeichnungsphase am 01.02.2015 waren die ersten Anleger ab März 2015 auszahlungsberechtigt, so dass für das Geschäftsjahr 2015 ein Ansatz von 2,5% anteilig für zehn Monate (März bis Dezember 2015) zu berücksichtigen ist.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF hat eine Betriebsprüfung für die Veranlagungsjahre 2016 bis 2019 stattgefunden.

Die Betriebsprüfung wurde im Oktober 2021 abgeschlossen und führte zu keinen Feststellungen im Bereich der Gesamthand (Fondsgesellschaft). Feststellungen berührten ausschließlich den Sonderbereich einzelner Gesellschafter. Die steuerlichen Ergebnisse bleiben hiervon unberührt.

(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 Regiofonds Wohnen GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Geschäftsführer der ZBI Fondsmanagement GmbH seit 01.07.2022, Geschäftsführer der ZBI GmbH bis 30.06.2022),

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) geschäftsführende Kommanditistin

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital, Herr Gert Wachsmann

Kontaktdaten siehe unter Komplementärin

(3) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement GmbH

Geschäftsführung Herr Dr. Bernd Ital (seit 01.07.2022),

Herr Michael Krzyzanek,

Frau Michiko Schöller,

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi.de

(4) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(5) 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 durch die Gesellschafterversammlung am 11.10.2018 gewählte Anlegerausschuss wurde mit schriftlichem Beschlussverfahren vom 02.06.2021 zunächst um ein Jahr verlängert. Die Neuwahl erfolgte durch die Gesellschafterversammlung am 23.06.2022. Als Vorsitzenden des Anlegerausschusses wurde weiterhin Herr Ralph Heller bestimmt.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Ralph Heller (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Am Stadtwald 2a Tel.: 0911 3920945

90768 Fürth E-Mail: heller-fuerth@web.de

Herr Walter Dietrich (bis 22.06.2022)

Am Herrenwald 16

91180 Heideck

Herr Walter Feil (seit 23.06.2022)

Brahmsstraße 6

77815 Bühl E-Mail: wf@walterfeil.de

Herr Dipl. Ing. Erich Käser

Waldstraße 50b Tel.: 0160 7800677

90763 Fürth E-Mail: ek_100@web.de

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen von zwei Sitzungen (am 23.03.2022 und am 21.09.2022) über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 22.05.2023

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

•ZBI Regiofonds - 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

•identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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 Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2022 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt

werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen 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 22. Mai 2023

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 22.05.2023

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 21.06.2023 festgestellt.