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

Erlangen

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

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI Professional 9 - auf einen Blick

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

3. Angaben zur externen KVG

4. Angaben zur Verwahrstelle

5. Belastung mit Verwaltungskosten

B. Tätigkeitsbericht

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

E. Risikobericht

1. Wesentliche Risiken des AIF

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

F. Entwicklung des ZBI Professional 9

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

B. Gewinn- und Verlustrechnung

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3. Angaben zur Bilanz

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

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

8. Sonstige Angaben

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

Glossar

AIF	Alternativer Investmentfonds. Als alternativer Investmentfonds wird gemäß § 1 KAGB ein Organismus bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger in Vermögensgegenstände, die keine Wertpapiere sind, zu investieren.
AIFM-VO	Die Abkürzung steht für die Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013. Diese wurde zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU erlassen, in der die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert werden.
Anteilswert	Nettoinventarwert je Anteil, errechnet aus dem Wert des Fondsvermögens, geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile.
Asset Deal	Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer ein spezifisches Wirtschaftsgut. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen erfolgt ein direkter Erwerb der Immobilie.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt am Main
Erhaltungsaufwand	Der bei Ankaufsentscheidung ermittelte Wert für kurz- und mittelfristig erforderliche Maßnahmen (Reparatur, Instandhaltung oder Sanierung).
EStG	Einkommensteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
Immobilien-Gesellschaft	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.

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

ZBI Professional 9 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A12BRZ

ISIN: DE000A12BRZ9

Bewirtschaftungskennzahlen	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag	1.749 Einheiten	1.778 Einheiten
davon like for like Bestand[1]	1.749 Einheiten	
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag	118.330 m^2	120.468 m^2
davon like for like Bestand[1]	118.330 m^2	118.637 m^2

Bewirtschaftungskennzahlen	31.12.2022	31.12.2021
Anzahl gekaufte Einheiten[2]	0 Einheiten	23 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[2]	28 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	94,9%	95,1%
like for like Bestand [1]	94,9%	95,0%
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2 Gesamtbestand Bilanzstichtag	6,95 EUR	6,86 EUR
like for like Bestand[1]	6,95 EUR	6,86 EUR
Mietentwicklung p.a. like for like Bestand[1]	0,69%	
Ergebniskennzahlen	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	8,6 Mio. EUR	8,3 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	2,8 Mio. EUR	4,3 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m^2	23,56 EUR	35,94 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	6,9 Mio. EUR	6,1 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,7 Mio. EUR	0 EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,7 Mio. EUR	-1,3 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-2,0 Mio. EUR	6,5 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,58%	1,36%
Bilanzielle Kennzahlen	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Fondsvermögen (netto) / NIW	103,4 Mio. EUR	109,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen[3] (gemäß konsolidiertem Abschluss)	192,4 Mio. EUR	197,1 Mio. EUR
Anteilswert	966,47 EUR	1.019,27 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	5,0% p.a.	9,5% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	14,2 Mio. EUR	4,8 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	102,1 Mio. EUR	93,0 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote[4]	53,0%	47,2%

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

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

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

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 16.10.2019 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 18.08.2014 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 06.11.2014 und endete am 29.02.2016.

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

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital, umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 31.12.2022 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 2.208 Treuhandverträgen	106.957.000
Summe Gesellschaftskapital:		106.967.000
Summe Agio:		5.347.850
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		112.314.850
Umlaufende Anteile:		106.967

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

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

a) Anlagestrategie, Anlageziele

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

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 13 unter I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 der Anlagebedingungen berichtet.

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

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

b) Steuerung des AIF

Die Steuerung basiert auf einem kennzahlenorientierten Steuerungssystem. Die Fondsgeschäftsleitung wird über ein standardisiertes Berichtswesen bei Bedarf über den Geschäftsverlauf informiert. Die Planungen werden in 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 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 Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio sukzessive zu realisieren.

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

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

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

3. Angaben zur externen KVG

a) Name, Rechtsform und Kapital

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

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

b) Vertragliche Grundlagen

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

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des ursprünglich abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Abschluss am 07.11.2014.

Der aktuell gültige Vertrag datiert vom 10.07.2015 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 sonstigen Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des AIF oder seiner Beteiligungsgesellschaften beauftragt.

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.01.2018
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH	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
7	Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken[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	Personaldienstleistungen[6]	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten[6]	KVG	01.01.2022
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement [6]	KVG	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen[6]	KVG	11.03.2022
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	Auslagerungsmanagement[6]	KVG	01.07.2022
20	ZBI GmbH	Buchhaltung[6]	KVG	01.04.2023
21	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Bewertungsmanagement[6]	KVG	01.10.2022

[5] Auslagerungspartner ab 01.01.2023 atarax Norbert Rauch Consulting GmbH & Co. KG
[b)] 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 des Auftraggebers, 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%	Summe aus dem durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.
2	Nebenkosten und Aufwendungen (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis)	0,77%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	3,36%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
4	erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (6,5% p.a. ab 01.01.2016) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.
5	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	2,10%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
6	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20% (Globalverkauf) 4,00% (Privatisierungen)	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsverkauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

5. Belastung mit Verwaltungskosten

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

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement GmbH	Fondsverwaltung	1.913.924,48 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	Verwaltungsvergütung für den Verkauf von Vermögensgegenständen[7]	217.600,00 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	286.770,75 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	331.545,07 EUR
Summe		2.751.982,30 EUR

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

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 31.12. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 20 unter I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an fünf Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 1.749 Mieteinheiten (davon 1.639 Wohnungen und 110 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 118.330 m^2 (davon 102.955 m^2 Wohnfläche und 15.375 m^2 Gewerbefläche) halten. Im Berichtsjahr erfolgte Besitzübergänge sind in der Übersicht auf Seite 41 unter II.C.6.f)(1) Verkäufe im Berichtszeitraum im Detail dargestellt.

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

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2022	Kaufpreis in TEUR[8]	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2022
Bayern	16.590	15.500	26,22	22,83
Berlin	28.100	17.057	19,65	18,09
Brandenburg	12.600	7.250	15,67	10,21
Hamburg	1.430	1.400	27,29	29,12
Mecklenburg-Vorpommern	31.590	22.000	15,78	14,83
Nordrhein-Westfalen	49.982	42.194	15,40	14,24
Sachsen	26.760	18.482	16,31	14,44
Sachsen-Anhalt	23.780	19.927	14,70	14,51
Thüringen	1.590	1.180	15,53	14,97
Summe AIF	192.422	144.990	16,72	15,17

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2022	Kaufpreis in TEUR[8]	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2022
davon Bestandsobjekte[9]	132.460	97.047	14,88	13,44
davon Handelsobjekte[9]	59.962	47.943	22,30	20,53

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von der Beteiligungsgesellschaft 9 H insgesamt 28 Wohneinheiten veräußert. Darüber hinaus ergab sich eine Bestandsveränderung im nachfolgenden Objekt:

–Magdeburg, Halberstädter Straße 144: Zusammenlegung von 2 Gewerbeflächen in eine Einheit

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.12.2022	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2022	Summe Einheiten 31.12.2022	Summe Einheiten 31.12.2021	Veränderung
Bestand[9]	1.225	90	1.315	1.316	-1
Handel[9]	414[10]	20	434	462	-28
Summe AIF	1.639	110	1.749	1.778	-29

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

[8] Bei Share-Deals: vereinbarter Wert der Immobilien
[9] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 9 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.
[10] Bestandsveränderung einer Wohnung in eine Gewerbeeinheit aus dem Vorjahr

(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 in TEUR	Entspricht EUR / m^2 p.a.	2021 in TEUR	Entspricht EUR / m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	1.448	12,24	1.483	12,31
Sanierung / Modernisierung	1.339	11,32	2.846	23,63
Summe (Aufwand)	2.788	23,56	4.329	35,94
Aktivierte Kosten	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe AIF	2.788	23,56	4.329	35,94

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

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Maßnahme	Volumen in TEUR
F 901	Falkensee, Spandauer Straße 134-160, 160a	Fenster- und Wohnungssanierungen	257
F 903	Berlin, Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	Sanierung Treppenhäuser, Innenhofarbeiten und Wohnungssanierungen	126

b) Finanzierung

(1) Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge geändert:

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %
1	9 H	Köln, Raderberggürtel und Zonser Straße 43-45	2.800	1,85
2	9 H	Köln, Raderberggürtel und Zonser Straße 43-45	4.200	1,85
3	9 H	Hamburg, Julius-Ludowig-Straße 86	1.000	0,91
4	F 903	Alle Objekte der ZBI F 903	11.500	2,44

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	9 H	Köln, Raderberggürtel und Zonser Straße 43-45	endfällig	30.09.2023	30.12.2025
2	9 H	Köln, Raderberggürtel und Zonser Straße 43-45	endfällig	30.09.2023	30.12.2025
3	9 H	Hamburg, Julius-Ludowig-Straße 86	endfällig	31.12.2024	31.12.2024
4	F 903	Alle Objekte der ZBI F 903	endfällig	30.12.2024	30.12.2024

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

1. und 2. Die beiden Darlehen nominal / effektiv über insgesamt 7 Mio. EUR mit einem ursprünglichen Zinssatz von 0,95% p.a. wurden nach Ablauf der Zinsbindungsfristen zum 01.08.2022 prolongiert.

3. Das Darlehen wurde zur Nutzung des Fremdmittelhebels neu abgeschlossen und vollständig abgerufen.

4. Die Fremdfinanzierung in Höhe von 11,5 Mio. EUR wurde zur Nachfinanzierung der Objekte in der ZBI F 903 aufgenommen und vollständig abgerufen.

Im Zuge der Verkaufsabwicklung des Objektes Werder (Havel) wurde das aufgenommene Darlehen über 2,2 Mio. EUR nominal/effektiv zurückgeführt.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

Die zur Finanzierung der Objekte der Immobilien-Gesellschaften 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 %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	35.430	33,6	34.715	34,0
Mittelfristig (1 bis fünf Jahren)	70.165	66,4	67.338	66,0
Summe AIF	105.595	100,0	102.053	100,0

Damit waren alle Immobilien, die sich zum 31.12.2022 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befanden, finanziert.

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

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Gesellschaftsformen

Zum 31.12. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
GmbH & Co. KG[11]	74.515	71.512	1,66
GmbH[11]	31.080	30.541	1,37
Summe AIF	105.595	102.053	1,58

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,58% p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,36%) erhöht und ist auf das im Berichtsjahr allgemein gestiegene Zinsniveau zurückzuführen, welches sich auf die neu abgeschlossenen und prolongierten Fremdfinanzierungsverträge auswirkte.

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

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

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 53,0% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensbetrag jeweils im Beteiligungsverhältnis des AIF unter Berücksichtigung von vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftungen des AIF für Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaften aus Objektfinanzierungen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß § 263 Absatz 1 KAGB in Verbindung mit der Übergangsvorschrift des § 353a KAGB in Höhe von 60% war damit eingehalten. Gemäß § 263 Absatz 5 KAGB ist die zulässige Belastungsgrenze 18 Monate nach Beginn des Vertriebs, das heißt für diesen AIF nach dem 06.05.2016, nicht mehr zu überschreiten.

d) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand“ und „Durchschnittsmiete“ ist darauf hinzuweisen, dass infolge der getätigten Verkäufe (Besitzübergang im Berichtsjahr) des AIF die Immobilienportfolios zum 31.12.2021 und 31.12.2022 nicht identisch und damit die Zahlen nicht vergleichbar sind. Zusätzlich erfolgen deshalb die Angaben in Bezug auf den Objektbestand, der im Berichtsjahr in Bewirtschaftung der Beteiligungsgesellschaften des AIF war (like for like Bestand).

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 31.12.2022 in %	Fläche 31.12.2021 in %	Einheiten 31.12.2022 in %	Einheiten 31.12.2021 in %
Bestand[11]	94,6	95,1	95,3	95,5
Handel[11]	92,9	93,9	93,8	93,9
Gesamtbestand	94,2	94,8	94,9	95,1
like for like Bestand	94,2	94,6	94,9	95,0

Der Vermietungsstand ist aufgrund von Kündigungen von Gewerbemietverhältnissen, die nicht direkt im Anschluss vermietet werden konnten, leicht gesunken. Die Vermarktung der leerstehenden Gewerbeeinheiten wurde durch den Einsatz von regionalen Maklern intensiviert, sodass von einer künftigen Steigerung des Vermietungsstandes auszugehen ist. Objekte mit wesentlicher Leerstandsquote sind unter der Tabelle II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten ab Seite 34 erläutert.

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

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt 9,6 Mio. EUR (Vorjahr 9,7 Mio. EUR) und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um 1,3% verringert. Mit Berücksichtigung des Verkaufs Werder (Havel), Am Weinberg hätte sich eine Erhöhung um 0,7% ergeben.

Die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m² hat sich, betrachtet nach den Bestands- und den Handelsobjekten, wie folgt entwickelt:

Immobilien- Gesellschaften	**Wohnen 31.12.2022**	**Wohnen 31.12.2021**
	in EUR / m²	**in EUR / m²**
Bestand[12]	6,34	6,28
Handel[12]	7,69	7,53
Gesamtbestand	6,67	6,60
like for like Bestand	6,67	6,57

Immobilien- Gesellschaften	**Gewerbe 31.12.2022**	**Gewerbe 31.12.2021**	**Gesamt 31.12.2022**	**Gesamt 31.12.2021**
	in EUR / m²	**in EUR / m²**	**in EUR / m²**	**in EUR /m²**
Bestand[12]	9,02	8,80	6,73	6,64
Handel[12]	8,60	8,49	7,73	7,58
Gesamtbestand	8,98	8,77	6,95	6,86
like for like Bestand	8,98	8,91	6,95	6,86

(3) Mietrückstände

	31.12.2022	**31.12.2021**
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr	13.325 TEUR	14.418 TEUR
Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	1.090 TEUR	611 TEUR
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	480 TEUR	9 TEUR
- in % zur Sollmiete	3,6%	0,1%
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	50 TEUR	60 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,4%	0,4%

Die Veränderung der Mietrückstände liegt im Berichtsjahr mit 3,6% p.a. der Sollmiete unter dem derzeit in der Fondsplanung - aufgrund der gestiegenen Energiekosten und vermehrten Ratenzahlungsvereinbarungen - auf 4% p.a. erhöhten Wert.

e) Handel

Das von der Immobilien-Gesellschaft 9H gehaltene Objekt Werder (Havel), Am Weinberg 10-11 wurde zu einem Verkaufspreis in Höhe von 6,80 Mio. EUR mit Besitzübergang auf den Käufer zum 01.09.2022 veräußert.

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

Die Abrechnung des vorgenannten Verkaufsvorgangs führte zu folgendem Ergebnisbeitrag:

Berechnung Handelsergebnis nach Kosten vor Steuern	in TEUR
Kaufpreis (Verkauf)	6.800
abzüglich Ankaufspreis / Ankaufsnebenkosten, investierter Erhaltungsaufwand	-3.949
abzüglich Verkaufsnebenkosten	-218
Erlös vor Steuern	2.633
entspricht in % vom investierten Betrag	63,18%

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

f) Liquidität

Zum 31.12.2022 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität in Höhe von 14,2 Mio. EUR. Hiervon war zum 31.12.2022 ein Betrag in Höhe von 298 TEUR über ein Bausparguthaben zur Nachbesicherung eines Darlehens (Objektpaket Halle) enthalten. Siehe hierzu auch unter II.C.7.k)(3)(b) Aktuelles Risikoprofil auf Seite 45 dieses Berichtes.

g) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF hat sich trotz des positiven Gesamtergebnisses des Geschäftsjahres 2022 von 600 TEUR vermindert. Dies resultiert aus der prospektgemäßen Auszahlung in Höhe von 5,0% auf das Kommanditkapital zuzüglich Agio (5,6 Mio. EUR) sowie die an das Finanzamt abgeführte, auf die persönliche Steuerschuld der Anleger anrechenbaren Abschlagsteuern auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die 9 H geleistete Ausschüttung (633 TEUR). Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete der NIW eine Reduzierung um 5.648.766,30 EUR (5,2%) auf 103.379.863,56 EUR.

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

h) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Am 22.06.2022 fand in den Räumlichkeiten des Leonardo Royal Hotels in Nürnberg die ordentliche Gesellschafterversammlung statt. In der Gesellschafterversammlung erfolgten neben dem Bericht der Fondsverwaltung die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021, die Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 31.12.2022 sowie die Verlängerung der Amtszeit des amtierenden Anlegerausschusses um drei Jahre, diverse weitere Beschlussfassungen der Gesellschafter. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 28.07.2022 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 mit Handelstätigkeit.

Im Zuge seiner Handelstätigkeit veräußerte der AIF mit Besitzübergang im Berichtsjahr das Objekt Werder (Havel), Am Weinberg 10-11 zu einem Kaufpreis von 6,8 Mio.

Zum 31.12.2022 lag ein Investitionsstand in Höhe von 145,0 Mio. EUR Kaufpreisen und bei Hinzurechnung des geplanten Erhaltungsaufwandes ein voraussichtliches Gesamtinvestitionsvolumen von 155,0 Mio. EUR vor.

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

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 31.12.2022 alle mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 60% der Verkehrswerte der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände) unterlegt.

Im Berichtsjahr wurden neben laufenden Wohnungssanierungen u.a. in Berlin, Falkensee, Magdeburg und Wuppertal eine Instandsetzung des Treppenhauses am Standort Halle (Saale) abgeschlossen. Eine weitere Sanierung läuft aktuell in Leipzig (Strangsanierung und Brandschutz).

Die Nettokaltmiete aller zum 31.12.2022 im Bestand befindlichen Objekte (1.749 Mieteinheiten), die sich im gesamten Geschäftsjahr 2022 in Bewirtschaftung der Immobilien-Gesellschaften des ZBI Professional 9 befanden (like for like Bestand), konnte im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt (8,7 Mio. EUR) zum Stand Dezember 2022 um rund 10,2% entwickelt werden.

Der Vermietungsstand für die vorgenannten Objekte (like for like Bestand) hat sich um 0,3 Prozentpunkte auf 94,9% der Einheiten bzw. um 0,7 Prozentpunkte auf 94,2% der vermietbaren Fläche reduziert. Die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter konnte für diese Objekte durch Mietanpassungsverfahren und im Zuge von Neuvermietungen von 6,86 EUR/m^2 auf 6,95 EUR/m^2 monatlich erhöht werden.

Der NIW des AIF hat sich trotz des positiven Gesamtergebnisses von 600 TEUR des Geschäftsjahres 2022 vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 109,0 Mio. EUR auf 103,4 Mio. EUR reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen neben dem positiven Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2022 aus den prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten und die an das Finanzamt abgeführten, auf die persönliche Steuerschuld der Anleger anrechenbaren Abschlagsteuern auf Kapitalerträge und dem Solidaritätszuschlag in Höhe von zusammen 6,2 Mio. EUR.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 106.967.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 106.967 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 966,47 EUR unter den 1.019,27 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 erzielte im Geschäftsjahr 2022 ein positives Gesamtergebnis in Höhe von 600 TEUR (Vorjahr 5,2 Mio. EUR), das sich aus einem negativen realisierten Ergebnis von 2,4 Mio. EUR (Vorjahr 1,0 Mio. EUR) und einem positiven nicht realisierten Ergebnis von 3,0 Mio. EUR (Vorjahr 6,2 Mio. EUR) zusammensetzt.

Das negative realisierte Ergebnis des Berichtsjahres ergibt sich aus den laufenden Fondskosten in Höhe von 2,7 Mio. EUR (Vorjahr 2,9 Mio. EUR), denen Beteiligungs- und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 294 TEUR (Vorjahr 1,8 Mio. EUR) gegenüberstehen.

Die laufenden Fondskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 184 TEUR vermindert. Hauptsächliche Ursache hierfür ist mit 66 TEUR ein Rückgang der unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Treuhandvergütung auf 332 TEUR, der auf im Aufwand des Jahres 2021 enthaltene Nachberechnungen beruht, und mit 51 TEUR ein ebenfalls im Vorjahresausweis enthaltener Gewerbesteueraufwand aus der steuerlichen Betriebsprüfung für das Jahre 2018. Deutlich zurückgegangen von TEUR 35 auf TEUR 4 sind infolge des Abbaus des Bestands an liquiden Mittel, durch die im Berichtsjahr an die Fondsanleger geleisteten Auszahlungen, außerdem die Negativzinsen auf Bankguthaben.

Die Beteiligungserträge weisen im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 1,5 Mio. EUR auf. Hiervon entfallen 800 TEUR auf geringere Gewinnausschüttungen der 9 H und 722 TEUR auf geringere Erträge aus der phasengleichen Vereinnahmung von Gewinnen der Immobilien-Kommanditgesellschaften.

Das positive nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 3,0 Mio. EUR resultiert aus Gewinnen aus der Neubewertung der Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften. Neubewertungsverluste haben sich nicht ergeben. Die Gewinne sind auf Wertsteigerungen der von den Beteiligungsgesellschaften gehaltenen Immobilien, bei der Handelsgesellschaft 9 H auf das dort realisierte Ergebnis aus dem Verkauf des Objektes Werder (Havel), Am Weinberg 10-11 zurückzuführen.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert. Zum 31.12.2022 beträgt das Eigenkapital des AIF 103,4 Mio. EUR. Bezogen auf die Bilanzsumme von 120,8 Mio. EUR errechnet sich eine Eigenkapitalquote in Höhe von 85,6% gegenüber 86,2% im Vorjahr. Weiterer wesentlicher Passivposten sind wie im Vorjahr Verbindlichkeiten gegenüber der Beteiligungsgesellschaft 9 H in Höhe von 16,6 Mio. EUR aus den dem AIF im Jahr 2020 zugeflossenen Erlösen aus dem Verkauf der Immobilienobjekte der ehemaligen Beteiligungsgesellschaften Evostate Hamburg & Hannover GmbH und Phönix Immobilien GmbH.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2022 hat der AIF keine nennenswerten Investitionen getätigt.

(3) Liquidität

Der AIF verfügt zum 31.12.2022 über liquide Mittel in Höhe von 1,5 Mio. EUR und ist somit in der Lage, die bestehenden kurzfristigen Fremdverpflichtungen (Rückstellungen, Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern) in Höhe von 782 TEUR zu begleichen. Auch während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2022 konnten sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt sowie die prospektierten Auszahlungen an die Fondsanleger geleistet werden.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage des AIF ist geprägt durch die Beteiligungen an fünf Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 114,7 Mio. EUR (Vorjahr 121,2 Mio. EUR), die rund 95,0% (Vorjahr 95,8%) des Gesamtvermögens des AIF betragen. Weitere wesentliche Vermögensposten sind Gewinnansprüche gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 4,6 Mio. EUR (Vorjahr 4,4 Mio. EUR) und täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von 1,5 Mio. EUR (Vorjahr 852 TEUR).

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Ertragslage war aufgrund von Neubewertungsgewinnen auch im Geschäftsjahr 2022 positiv. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet und geprägt durch die Einlagen der Fondsanleger und die Beteiligungen an Objektgesellschaften.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Berichtsjahres bis zum 30.04.2023 dargestellt.

a) Finanzierung

Im laufenden Jahr wurde folgender Darlehensvertrag prolongiert:

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %
1	9 H	Nürnberg/Fürth, Dürer-Portfolio	9.300	3,45

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Tilgung p.a in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	9 H	Nürnberg/Fürth, Dürer-Portfolio	endfällig	Quartalsultimo	31.12.2024

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

E. Risikobericht

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

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

1. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

b) Liquiditätsrisiken

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

Die Zahlungsfähigkeit des AIF gefährdende Liquiditätsrisiken können insbesondere durch Einnahmeausfälle und ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen aus den Immobilien des AIF bzw. seiner Beteiligungsgesellschaften sowie dadurch entstehen, dass zur Erst- und Anschlussfinanzierung von Immobilien geplante Kreditaufnahmen nicht im geplanten Umfang, nicht termingerecht oder nicht zu den vorgesehenen Konditionen gelingen oder dass 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 Immobilien-Gesellschaften analysiert und die klassische Ankaufsprüfung damit um finanziell relevante Nachhaltigkeitsrisiken erweitert. Im Falle einer positiven Kaufentscheidung werden Risiken aus möglichen

Mindereinnahmen bzw. Mehrausgaben soweit wie möglich durch Garantie- bzw. Nichtkenntniserklärungen des Verkäufers zu den bestehenden Miet- und Dienstleistungsverträgen sowie z.B. zu Altlasten, Bauschäden, schadstoffbelastete Baumaterialien, Brandschutz- und Verkehrssicherungspflichten, Denkmalschutzauflagen, Instandhaltungsversäumnissen und ausstehenden Erschließungsbeiträgen abgesichert. Ein professionelles Property Management der Immobilien sowie eine detaillierte Überwachung und regelmäßige Bewertung der Risikoentwicklung durch das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement tragen außerdem dazu bei, Liquiditätsrisiken aus dem Immobilienportfolio zu minimieren.

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

Um die Steuerung der Liquiditätsrisiken zu gewährleisten, ist für den AIF ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, dessen Basis neben einer Langfristplanung bis Fondsende eine 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 kurz- und mittelfristige Restlaufzeiten, welche vor dem geplanten Fondsende 2024 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 Professional 9

Im Jahr 2023 laufen planmäßig die Zinsbindungen diverser Einzeldarlehen zu Objekten der Handelsgesellschaft aus und werden rollierend variabel prolongiert. Aufgrund der im aktuellen Zinsumfeld deutlich gestiegenen Zinskonditionen wird die aus diesen Prolongationen resultierende Zinsbelastung für den AIF höher als bisher sein. Um diese Zinsbelastung zu mindern sollen die prolongierten Darlehen noch vor dem Fondsexit soweit möglich getilgt werden. Eine erste Tilgung soll über den Verkauf der Objekte des Dürer-Portfolios in 2023 ermöglicht werden.

Zur Entwicklung der Vermietungsstände und der Wertentwicklung ist auch 2023 eine weitere Investition in den Immobilienbestand geplant. In dem Objekt Leipzig , Voigtstraße 9, 11, 13 (Frischwasserstrangsanierung und Ertüchtigung Brandschutz) ist die Planung abgeschlossen und es laufen Vertragsverhandlungen mit Angebotsfirmen. Ausführungsbeginn ist für den Oktober 2023 geplant.

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.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind die prognostizierten Auszahlungen von 5% p.a. auf das Kommanditkapital und das Agio im Geschäftsjahr 2023 pro rata temporis zu den drei Auszahlungsterminen (31.03., 31.07. und 30.11.) vorgesehen. Die Auszahlung an die Anleger zum 31.03.2023 ist plangemäß erfolgt.

Erlangen, den 24.05.2023

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva				
1. Beteiligungen	114.728.315,06	111,0	121.180.615,88	111,1
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.469.089,44	1,4	851.939,11	0,8
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	4.565.271,42	4,4	4.429.983,31	4,1
4. Sonstige Vermögensgegenstände	12.947,21	0,0	5.321,00	0,0
Summe Aktiva	120.775.623,13		126.467.859,30	

	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
EB				
B. Passiva				
1. Rückstellungen	622.979,34	0,6	654.321,98	0,6
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.170,41	0,1	27.413,61	0,0
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	93.451,75	0,1	143.414,25	0,1
b) Andere	16.614.158,07	16,1	16.614.079,60	15,2
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
- Kapitalanteil	47.256.238,09	45,7	55.893.675,90	51,3
- Kapitalrücklagen	5.347.850,00	5,2	5.347.850,00	4,9
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	50.775.775,47	49,1	47.787.103,96	43,8
Summe Eigenkapital	103.379.863,56	100,0	109.028.629,86	100,0
Summe Passiva	120.775.623,13		126.467.859,30	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	294.215,78	1.816.668,28
b) Sonstige betriebliche Erträge	50,00	2.119,05
Summe der Erträge	294.265,78	1.818.787,33
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-1.913.924,48	-1.915.088,53
b) Verwahrstellenvergütung	-286.770,75	-302.719,71
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-51.169,39	-62.802,40
d) Sonstige Aufwendungen	-431.017,99	-585.881,56

	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR
Summe der Aufwendungen	-2.682.882,61	-2.866.492,20
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.388.616,83	-1.047.704,87
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.388.616,83	-1.047.704,87
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.038.771,51	6.263.668,45
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-50.100,00	-48.300,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.988.671,51	6.215.368,45
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	600.054,68	5.167.663,58

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

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

b) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB in Verbindung mit § 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 Bewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (Objektgesellschaften) erfolgt zu Verkehrswerten auf Basis der nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen. Die Verkehrswerte der von Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden hierzu durch unabhängige externe Bewerter nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards ermittelt. Dabei kommt eine dynamische Barwertberechnung in Form der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren) zur Anwendung, nach der die während eines Detailplanungszeitraums von zehn Jahren erwarteten Einzahlungsüberschüsse aus der Immobilie mit marktüblichen Zinssätzen auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden und nach Ablauf der zehn Jahre ein hypothetischer Verkaufswert abzüglich marktüblicher Erwerbsnebenkosten angesetzt und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

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

Zum Stichtag 31.12.2022 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Besichtigungen durch den Bewerter fanden zwischen dem 04.10.2022 und 21.10.2022 statt.

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

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

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

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

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Zum 31.12.2022 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr fünf Immobilien-Gesellschaften mit Verkehrswerten in Höhe von 114,7 Mio. EUR (Vorjahr 121,2 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung sowie wesentliche Kennziffern zeigt die folgende Übersicht:

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

Name und Sitz	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2022 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[13]
ZBI F 901 GmbH & Co. KG, Erlangen	6.362	-608	15.878
ZBI F 902 GmbH & Co. KG, Erlangen	6.623	652	10.191
ZBI F 903 GmbH & Co. KG, Erlangen	4.593	135	29.362
ZBI F 904 GmbH & Co. KG, Erlangen	6.360	104	9.638
ZBI Fonds 9 H / GmbH, Erlangen	42.575	2.276	49.660
Summe	66.513	2.560	114.728

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben. Der Verlust bei der F 901 ist durch außerplanmäßige Abschreibungen auf das Gebäude des Objekts Falkensee, Spandauer Straße 134-160, 160a entstanden. Diese sind durch die vorgeschriebene getrennte Bewertung von Grund und Boden und Gebäude bedingt. Der Marktwert des Objektes liegt deutlich über dem handelsrechtlichen Buchwert.

Der Verkehrswert der Beteiligungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,5 Mio. EUR reduziert. Aus der Neubewertung zum 31.12.2022 ergab sich ein Anstieg um 3,0 Mio. EUR und aus dem negativen Saldo aus Rückzahlungen von und Einzahlungen in die Kapitaleinlagen der Beteiligungsgesellschaften ein Rückgang um 9,5 Mio. EUR.

b) Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen

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

c) Barmittel und Barmitteläquivalente

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 1,5 Mio. EUR (Vorjahr 852 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

d) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 4,6 Mio. EUR (Vorjahr 4,4 Mio. EUR) bestehen gegen die F 901 und F 903 und resultieren aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung (davon 135 TEUR im Berichtsjahr).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 13 TEUR (Vorjahr 5 EUR) enthalten einen Erstattungsanspruch aus der Abrechnung der Verwahrstellenvergütung (8 TEUR) sowie einen Anspruch auf wegen voraussichtlich anfallender Nachzahlungszinsen aus der steuerlichen Betriebsprüfung geltend gemachten Schadenersatz (5 TEUR).

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

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

e) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 623 TEUR setzen sich im Vergleich zum Vorjahr (654 TEUR) wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Latente Steuern aus der Neubewertung der Beteiligung an der 9 H	469	419
Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Konsolidierung, Steuererklärungen)	95	75
noch abzurechnende NIW-abhängige Vergütungen	38	94
Gewerbesteuer 2018	5	56
Anlegerausschuss	16	10
Gesamt	623	654

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 65 TEUR (Vorjahr 27 TEUR) resultieren aus Leistungsabrechnungen für verschiedene Fondsdienstleistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 93 TEUR (Vorjahr 143 TEUR) beinhalten zum Bilanzstichtag offene Auszahlungen an Kommanditisten. Die anderen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 16,6 Mio. EUR (Vorjahr 16,6 Mio. EUR) bestehen gegen die 9 H und resultieren aus den dem AIF im Jahr 2020 zugeflossenen Erlösen aus den Objektverkäufen der zum 01.08.2020 auf die 9 H verschmolzenen ehemaligen Beteiligungsgesellschaften Evostate Hamburg & Hannover GmbH und Phönix Immobilien GmbH.

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

g) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 103,4 Mio. EUR (Vorjahr 109,0 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Der Rückgang um 5,6 Mio. EUR ist im Ergebnis auf die prospektgemäße Auszahlung in Höhe von 5,0% auf die Kommanditeinlagen zuzüglich Agio zurückzuführen.

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

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

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

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals des AIF im Einzelnen ist im Abschnitt II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 30 dargestellt.

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

Zum 31.12.2022 bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine oder sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB sowie keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 294 TEUR (Vorjahr 1,8 Mio. EUR) sind Beteiligungserträge aus der phasengleichen Vereinnahmung des Gewinn 2022 der F 903 in Höhe von 135 TEUR (Vorjahr F 901 156 TEUR und F 903 701 TEUR) sowie Beteiligungserträge aus der Gewinnausschüttung der 9 H in Höhe von 159 TEUR (Vorjahr 959 TEUR) ausgewiesen.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 1,9 Mio. EUR (Vorjahr 1,9 Mio. EUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 287 TEUR (Vorjahr 303 TEUR) wurden gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW (bei der Verwaltungsvergütung zuzüglich der an die Anleger geleisteten Auszahlungen) berechnet.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 51 TEUR (Vorjahr 63 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 431 TEUR (Vorjahr 586 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	332	398
Gesellschafterversammlung	36	33
Buchführungskosten	22	27
Vergütung Anlegerausschuss	16	20
Negativzinsen	4	35
Gewerbesteuernachzahlung aufgrund Betriebsprüfung	0	51
Übrige Aufwendungen	22	22
Gesamt	431	586

Der Rückgang der Treuhandgebühren ist auf im Vorjahresausweis enthaltene Nachbelastungen für frühere Jahre zurückzuführen.

Insgesamt ergibt sich ein realisierter Verlust des Geschäftsjahres in Höhe von 2,4 Mio. EUR, der sich damit - infolge geringerer Beteiligungserträge - gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. EUR erhöht hat.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 3,0 Mio. EUR positive nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 (Vorjahr 6,2 Mio. EUR) resultiert aus Neubewertungsgewinnen bei allen fünf Beteiligungen.

Die Erträge aus der Neubewertung setzen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
F 901	390	1.040
F 902	68	341
F 903	1.188	2.813
F 904	37	765

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
9 H	1.356	1.306
Gesamt	3.039	6.264

Unter den Aufwendungen aus der Neubewertung wird der Aufwand aus der Erhöhung der latenten Steuern auf den Neubewertungsgewinn der 9 H in Höhe von 50 TEUR (Vorjahr 48 TEUR) ausgewiesen.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-2.388.616,83	-2.388.616,83
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	2.388.616,83	2.388.616,83
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	109.028.629,86	109.028.629,86
1. Zwischenentnahmen[14]	0,00	-6.248.820,98	-6.248.820,98
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-2.388.616,83	-2.388.616,83
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	2.988.671,51	2.988.671,51
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	103.379.863,56	103.379.863,56

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	106.967.000,00	106.967.000,00
Verlustvortragskonto	0,00	-20.240.261,21	-20.240.261,21
Verrechnungskonto (Zwischenentnahmen)	0,00	-39.470.500,70	-39.470.500,70
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	5.347.850,00	5.347.850,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	50.775.775,47	50.775.775,47
Stand 31.12.2022	0,00	103.379.863,56	103.379.863,56

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

Jahr	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Fondsvermögen (NIW) in EUR	103.379.863,56	109.028.629,86	115.163.955,43	116.432.569,74
Wertentwicklung absolut in EUR	-5.648.766,30	-6.135.325,57	-1.268.614,31	8.201.947,25
Wertentwicklung in %	-5,18	-5,33	-1,09	7,58

Der Wert des Fondsvermögens wird mindestens einmal jährlich, spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, im Zuge der Erstellung des Jahresberichtes gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit den §§ 135 und 101 Absatz 2 KAGB unter Anwendung der in Kapitel II.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf Seite 26 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der NIW bei einem positiven Gesamtperiodenergebnis 2022 von 600 TEUR um 5,6 Mio. EUR vermindert. Ursache sind die prospektgemäßen Auszahlungen in Höhe von 5,0% auf das Kommanditkapital zuzüglich Agio (5,6 Mio. EUR) sowie die an das Finanzamt abgeführte, auf die persönliche Steuerschuld der Anleger anrechenbaren Abschlagsteuern auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die 9 H geleistete Ausschüttung (633 TEUR). Weitere Informationen hierzu siehe auch Kapitel II.C.8.b) Entnahmen und anrechenbare Steuern ab Seite 47 dieses Berichtes.

Die Veröffentlichung des Wertes des Fondsvermögens erfolgt durch die Fondsverwaltung im Zuge der Offenlegung des Jahresberichtes über den 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.

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

e) Bestand der zum 31.12.2022 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	W	1930
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	W	1996
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürsten-straße 39	w	1900
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	w	1982
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	w	1900
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	w	1939
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	W	1910
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	M	1998
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	W	1902
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	M	1999
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	W	1972
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	W	1905
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	W	1953
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	W	1912
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	M	1993

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	W	1986
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	w	1900
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	W	1900
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	M	1900
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	w	1922
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	M	1908
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	W	1954
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	w	1953
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	M	1961
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	W	1971
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	W	1903
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	w	1914
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	w	1909
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	w	1903
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	w	1954
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	w	1952
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	W	1955
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	w	1908
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	M	1900
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	M	1908
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	M	1890
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	M	1890
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	M	1890
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	M	1890
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	M	1890
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	M	1890
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	M	1900
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	M	1900
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	w	1953
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	w	1911

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	M	1967
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	w	1974
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	s	1992
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	M	1992
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	w	1890
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	w	1938
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	W	1903
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	w	1912
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	W	1890
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	w	1890
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	W	1936
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	W	1940
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	M	1884
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	W	1993
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	W	1936
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	W	1936
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	W	1903
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	M	1920
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	w	1910
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	w	1955
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	W	1910
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	W	1930
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	M	1900
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	M	1912
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	W	1912
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	w	1914
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	w	1914
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	S	1900

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	W	2002
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	W	2002
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	W	1876
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	W	2001
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	W	2001
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	W	2001
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	W	2001
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	W	2001
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	W	2000
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	G	1985
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	w	1950
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	W	1952
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	w	1938
	Summe					

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	1990	01.10.2015
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	-	01.08.2015
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	-	31.12.2015
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	-	31.12.2015
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	-	31.12.2015
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	-	31.12.2015
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	2019	01.04.2021
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	-	01.04.2016
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	1994	01.12.2015
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	-	01.04.2016
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	2010	01.12.2015

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	2016	01.03.2020
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	-	01.03.2020
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	1993	01.03.2020
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	-	01.11.2015
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	-	01.03.2018
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	-	01.03.2018
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	2015	01.03.2018
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	-	01.03.2018
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	1994	01.12.2015
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	-	31.12.2016
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	-	31.12.2016
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	-	31.12.2016
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	-	31.12.2016
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	-	31.12.2016
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	-	31.12.2016
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	2016	31.12.2016
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	-	31.12.2016
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	2016	31.12.2016
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	2016	31.12.2016
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	-	31.12.2016
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	-	31.12.2016
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	-	01.09.2016
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	-	01.09.2016
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	-	01.09.2016
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	-	01.09.2016
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	-	01.09.2016
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	-	01.09.2016
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	-	01.09.2016
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	-	01.09.2016
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	-	01.09.2016

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	-	01.09.2016
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	-	01.09.2016
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	-	01.07.2020
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	1997	01.04.2016
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	-	01.05.2018
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	2017	01.05.2018
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	-	30.11.2015
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	-	01.12.2015
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	1990	31.12.2015
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	1998	01.10.2015
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	2008	01.07.2017
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	-	31.12.2015
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	-	01.07.2017
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	-	01.07.2017
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	2001	01.11.2016
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	-	01.07.2017
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	2006	01.07.2017
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	2016	01.07.2016
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	2001	01.11.2016
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	2001	01.11.2016
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	-	01.03.2018
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	-	01.03.2018
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	1993	01.03.2018
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	-	01.03.2018
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	-	01.03.2018
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	-	01.03.2018
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	-	01.03.2018
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	1996	29.09.2015
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	1996	29.09.2015

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	1997	29.09.2015
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	1997	29.09.2015
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	-	29.09.2015
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	-	29.09.2015
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	-	29.09.2015
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	1998	29.09.2015
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	-	29.09.2015
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	-	29.09.2015
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-	29.09.2015
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	-	29.09.2015
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	-	29.09.2015
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	2010	29.09.2015
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	2015	31.12.2016
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	1990	01.09.2015
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	1980	01.09.2015
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	1990	01.09.2015
	Summe					

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	3.892	-
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	766	-
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	851	-
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	950	1000/1000stel
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	1.035	-
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	1.630	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	970	-
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	5.106	-
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	740	-
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	4.671	-
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	1.369	-
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	1.315	-
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	2.195	-
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	1.074	-
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	9.522	-
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	4.060	-
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	206	-
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	414	-
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	240	-
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	2.244	-
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	257	-
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	820	-
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	281	-
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	1.140	-
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	1.705	-
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	244	-
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	231	-
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	222	-
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	227	-
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	432	-
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	5.588	-
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	342	-
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	567	-
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	366	-
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	265	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	79	-
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	196	-
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	148	-
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	265	-
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	342	-
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	820	-
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	169	-
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	424	-
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	587	-
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	264	-
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	301	-
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	2.467	-
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	0	-
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	1.705	-
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	1.590	-
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	1.810	-
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	673	-
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	1.104	-
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	690	-
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	281	-
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	1.372	-
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	1.682	-
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	785	-
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	5.236	-
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	736	-
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	3.157	-
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	440	-
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	360	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	370	-
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	549	-
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	611	-
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	300	-
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	310	-
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	272	-
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	177	-
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	201	-
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	207	-
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	1.625	-
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	1.487	-
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	197	-
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	751	-
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	2.731	-
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	1.640	-
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	3.186	-
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	1.317	-
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	1.969	-
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	251	-
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	2.914	775/1000stel
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabeth-straße 8-14, Gerdastraße 13-25	5.631	-
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstra-ße 7, 7a, 7b, 9	4.160	-
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Sprin-gen 15-18, Gerdastraße 4-10	4.883	-
	Summe				119.359	

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	6.257	6.257
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	596	596
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürsten-straße 39	2.000	1.870
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	516	516
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	1.075	926
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	1.735	1.692
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	1.830	1.663
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	5.713	2.990
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	889	889
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	1.319	937
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	1.600	1.600
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	1.227	1.227
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	818	818
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	1.824	1.824
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	8.068	6.150
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	628	628
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	519	519
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	679	679
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	472	339
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	1.681	1.681
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	631	476
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	956	956
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	644	644
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	3.349	2.136
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	1.409	1.409
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	433	433
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	530	530
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	524	524

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	548	548
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	399	399
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	1.875	1.875
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	912	912
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	1.751	1.451
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	925	511
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	695	468
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	183	143
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	488	368
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	453	348
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	718	547
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	777	443
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	1.144	669
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	309	177
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	1.167	818
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	509	509
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	738	593
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	673	500
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	2.323	2.323
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	0	0
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	5.146	3.161
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	2.503	2.503
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	1.614	1.614
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	1.009	865
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	1.256	1.256
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	509	509
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	548	548
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	1.202	1.142

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	521	521
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	552	366
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	2.977	2.977
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	562	562
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	1.681	1.681
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	543	448
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	815	649
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	826	766
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	1.219	1.219
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	758	652
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	732	732
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	750	568
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	466	358
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	421	421
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	635	635
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	416	416
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	0	0
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	918	918
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	376	376
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	1.674	1.592
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	1.797	1.797
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	1.729	1.729
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	3.376	3.376
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	722	722
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	1.627	1.627
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	659	659
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	2.043	0
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabeth-straße 8-14, Gerdastraße 13-25	3.561	3.561

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	2.653	2.493
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	5.025	5.025
	Summe				118.330	102.955

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	0	Bt
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	0	Sa, F, B
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	130	Bt
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	0	Si, Sa, Bt
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	149	Bt
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	43	Bt
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	167	D, Sa, A, Ft, Bt
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	2.723	Si, Sa, A, F, Bt
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	0	D, Sa
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	382	Si, Sa, A, F, Bt
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	0	Sa, A, B, S
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	0	D, Sa, Bt
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	0	-
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	0	F, B, S
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	1.918	Bt, S
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	0	Si, B, S
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	0	D
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	0	D, Bt
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	133	Bt
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	0	Si, F, Bt
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	155	-
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	0	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale[D]
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	0	Si
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	1.213	Si, Sa, A, Bt
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	0	Si, Sa, A, B
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	0	-
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	0	B
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	0	Bt
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	0	B
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	0	Bt
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	0	-
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	0	Si, Bt
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	300	D, Bt
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	414	Bt
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	227	D, Bt
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	40	D, Bt
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	120	D
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	105	D
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	171	D
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	334	D, A, Bt
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	475	D, Sa
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	132	D
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	349	D, Bt
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	0	-
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	145	-
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	173	Si, F
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	0	Sa, A, B
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	0	-
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	1.985	Si, A, F, Bt
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	0	D, Bt

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale[D]
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	0	F
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	144	Si, Bt
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	0	D, Ft, Bt
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	0	D, Sa
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	0	-
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	60	Si, Ft, B
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	0	Sa, F
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	186	D, Sa, Bt
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	0	Sa, A, Bt
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	0	Ft, Bt
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	0	Si, Sa, Ft, B
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	95	Bt
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	166	Bt
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	60	D, A, B
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	0	Si, B
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	106	D, Si
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	0	B
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	182	Ft
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	108	A, B
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	0	A, Bt
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	0	D, Ft, Bt
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	0	D, Ft, Bt
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	0	-
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	0	Sa, F, Bt
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	0	Sa, F, Bt
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	82	D, Bt
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	0	Si, Sa, A, Bt
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	0	Si, Sa, A, Bt

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	0	Si, Sa, A, Bt
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	0	Si, Sa, A, Bt
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	0	Si, A, Bt
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	0	D, A, F, Bt
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	2.043	Sa, A, B
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	0	F, Bt
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	160	Si, F, Bt
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	0	Si, F, Bt
	Summe				15.375	

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

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	96,6%	96,6%
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	100,0%	100,0%
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	92,3%	94,4%
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	100,0%	100,0%
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	100,0%	100,0%
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	94,8%	94,7%
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	86,1%	88,8%
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	96,8%	94,0%
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	93,4%	93,4%
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	100,0%	100,0%
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	100,0%	100,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17 L	61,6%	61,6%
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	100,0%	100,0%
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	96,0%	96,0%
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	100,0%	100,0%
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	100,0%	100,0%
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24 L	70,9%	70,9%
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	100,0%	100,0%
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	85,4%	89,7%
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	100,0%	100,0%
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	94,5%	100,0%
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	95,5%	95,5%
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2 L	79,0%	79,0%
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	82,8%	96,7%
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	85,9%	85,9%
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	86,6%	86,6%
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	100,0%	100,0%
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	100,0%	100,0%
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	100,0%	100,0%
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	100,0%	100,0%
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	89,1%	89,1%
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	94,5%	94,5%
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	91,3%	89,5%
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	89,1%	80,2%
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20L	78,4%	67,9%
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	100,0%	100,0%
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29L	63,9%	52,2%
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34 L	77,7%	86,8%
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	100,0%	100,0%
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	90,6%	83,5%
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	100,0%	100,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	100,0%	100,0%
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	100,0%	100,0%
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	89,2%	89,2%
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	100,0%	100,0%
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	94,7%	92,8%
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	100,0%	100,0%
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	-	-
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1 -9, Max-Petermann-Platz 2-5	87,3%	87,0%
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	89,6%	89,6%
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	100,0%	100,0%
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	88,8%	86,9%
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	100,0%	100,0%
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	100,0%	100,0%
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	100,0%	100,0%
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	100,0%	100,0%
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	100,0%	100,0%
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144 L	65,2%	82,5%
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	82,4%	82,4%
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	91,6%	91,6%
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	97,2%	97,2%
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	95,4%	100,0%
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	93,0%	91,2%
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	100,0%	100,0%
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133 L	75,1%	75,1%
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	100,0%	100,0%
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	100,0%	100,0%
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	96,3%	95,1%
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	100,0%	100,0%
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	100,0%	100,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	100,0%	100,0%
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	100,0%	100,0%
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	-	-
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	100,0%	100,0%
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	100,0%	100,0%
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	100,0%	100,0%
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	100,0%	100,0%
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	100,0%	100,0%
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	100,0%	100,0%
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	100,0%	100,0%
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	100,0%	100,0%
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	100,0%	100,0%
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89 L	68,9%	-
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabeth-straße 8-14, Gerdastraße 13-25	100,0%	100,0%
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstra-ße 7, 7a, 7b, 9	98,5%	98,4%
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Sprin-gen 15-18, Gerdastraße 4-10	99,2%	99,2%
	Summe				94,2%	95,1%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	-	3,4%
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	-	0,0%
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürsten-straße 39	61,5%	7,8%
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	-	0,0%
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	100,0%	0,0%
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	100,0%	5,2%
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	59,3%	13,9%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[F]
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	100,0%	3,2%
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	-	6,6%
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	100,0%	0,0%
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	-	0,0%
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17 L	-	38,4%
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	-	0,0%
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	-	4,0%
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	100,0%	0,0%
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	-	0,0%
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24 L	-	29,1%
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	-	0,0%
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	74,4%	14,6%
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	-	0,0%
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	77,4%	5,5%
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	-	4,5%
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2 L	-	21,0%
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	58,2%	17,2%
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	-	14,1%
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	-	13,4%
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	-	0,0%
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	-	0,0%
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	-	0,0%
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	-	0,0%
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	-	10,9%
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	-	5,5%
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	100,0%	8,7%
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	100,0%	10,9%
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20L	100,0%	21,6%
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	100,0%	0,0%
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29L	100,0%	36,1%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[F]
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34 L	47,6%	22,3%
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	100,0%	0,0%
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	100,0%	9,4%
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	100,0%	0,0%
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	100,0%	0,0%
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	100,0%	0,0%
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	-	10,8%
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	100,0%	0,0%
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	100,0%	5,3%
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	-	0,0%
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	-	-
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1 -9, Max-Petermann-Platz 2-5	87,7%	12,7%
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	-	10,4%
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	-	0,0%
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	100,0%	11,2%
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	-	0,0%
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	-	0,0%
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	-	0,0%
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	100,0%	0,0%
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	-	0,0%
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144 L	31,2%	34,8%
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	-	17,6%
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	-	8,4%
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	-	2,8%
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	73,7%	4,6%
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	100,0%	7,0%
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	100,0%	0,0%
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133 L	-	24,9%
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	100,0%	0,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[F]
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	-	0,0%
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	100,0%	3,7%
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	100,0%	0,0%
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	-	0,0%
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	-	0,0%
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	-	0,0%
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	-	-
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	-	0,0%
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	-	0,0%
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	100,0%	0,0%
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	-	0,0%
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	-	0,0%
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-	0,0%
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	-	0,0%
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	-	0,0%
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	-	0,0%
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89 L	68,9%	31,1%
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	-	0,0%
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	100,0%	1,5%
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	-	0,8%
	Summe				88,4%	5,8%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	-	-
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	-	-
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	100,0%	2,16

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	-	-
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	100,0%	1,27
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	0,0%	-
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	0,0%	-
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	94,7%	2,02
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	-	-
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	100,0%	1,50
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	-	-
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17 L	-	-
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	-	-
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	-	-
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	81,1%	2,14
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	-	-
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24 L	-	-
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	-	-
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	86,8%	4,00
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	-	-
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	100,0%	2,00
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	-	-
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2 L	-	-
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	0,0%	-
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	-	-
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	-	-
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	-	-
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	-	-
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	-	-
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	-	-
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	-	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	-	-
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	100,0%	3,33
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	100,0%	2,42
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20L	100,0%	1,25
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	100,0%	0,08
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29L	60,7%	1,42
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34 L	0,0%	-
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	74,2%	2,09
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	27,0%	4,67
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	100,0%	1,42
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	0,0%	-
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	81,4%	1,84
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	-	-
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	0,0%	-
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	100,0%	0,00
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	-	-
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	-	-
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1 -9, Max-Petermann-Platz 2-5	62,8%	2,03
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	-	-
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	-	-
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	0,0%	-
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	-	-
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	-	-
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	-	-
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	0,0%	-
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	-	-
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144 L	0,0%	-
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	-	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	-	-
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	-	-
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	0,0%	-
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	100,0%	3,75
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	100,0%	1,00
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133 L	-	-
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	0,0%	-
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	-	-
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	61,9%	1,25
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	0,0%	-
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	-	-
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	-	-
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	-	-
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	-	-
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	-	-
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	-	-
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	0,0%	-
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	-	-
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	-	-
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-	-
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	-	-
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	-	-
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	-	-
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89 L	83,6%	2,01
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	-	-
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	-	4,50
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	-	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
	Summe				80,0%	2,11

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Nutzungsentgelt-ausfallquote[H]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	464	3,7%
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	59	0,0%
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	160	9,1%
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	44	2,2%
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	86	0,0%
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	129	5,9%
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	100	13,8%
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	707	2,2%
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	70	7,8%
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	113	0,0%
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	120	0,8%
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17 L	71	39,4%
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	73	2,7%
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	111	4,3%
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	710	0,0%
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	43	2,3%
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24 L	38	28,2%
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	70	0,0%
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	34	19,2%
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	116	2,5%
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	33	5,8%
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	54	5,3%
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2 L	30	22,8%
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	148	14,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	Nutzungsentgelt-ausfall-quote[H]
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	82	16,4%
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	23	14,8%
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	39	0,0%
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	34	0,0%
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	39	0,0%
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	29	0,0%
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	84	13,4%
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	53	7,0%
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	114	8,8%
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	71	8,9%
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20L	100	10,7%
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	23	0,0%
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29L	27	34,0%
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34 L	34	26,2%
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	51	0,0%
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	45	11,8%
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	73	0,0%
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	21	0,0%
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	84	0,0%
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	48	12,7%
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	79	0,0%
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	92	8,0%
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	415	0,5%
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	0	-
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1 -9, Max-Petermann-Platz 2-5	405	12,3%
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	186	11,0%
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	104	0,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	Nutzungsentgelt-ausfall-quote[H]
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	64	11,2%
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	89	0,0%
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	36	0,0%
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	36	0,0%
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	84	0,0%
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	36	0,0%
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144 L	28	34,7%
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	205	19,6%
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	38	7,3%
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	114	3,4%
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	57	6,5%
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	78	7,2%
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	75	0,0%
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133 L	77	28,0%
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	64	0,0%
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	70	0,0%
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	73	3,9%
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	47	0,0%
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	45	0,0%
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	65	0,0%
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	35	0,0%
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	0	-
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	98	0,0%
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	41	0,0%
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	167	0,0%
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	175	0,6%
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	170	0,6%
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	329	0,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	Nutzungsentgelt-ausfall-quote[H]
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	73	2,7%
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	167	0,6%
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	72	0,0%
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89 L	106	28,8%
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabeth-straße 8-14, Gerdastraße 13-25	255	0,0%
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstra-ße 7, 7a, 7b, 9	190	2,1%
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Sprin-gen 15-18, Gerdastraße 4-10	363	0,8%
	Summe				9.558	5,7%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Kapitalisierungszins[I]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	526	3,1%
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	64	3,1%
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürsten-straße 39	201	3,5%
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	50	3,2%
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	108	3,5%
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	155	3,2%
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	121	3,8%
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	756	4,7%
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	81	3,9%
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	120	4,0%
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	117	2,9%
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17 L	118	4,7%
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	81	5,7%
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	120	4,7%
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	822	5,1%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Kapitalisierungszins[1]
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	42	3,9%
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24 L	55	4,1%
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	73	4,1%
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	49	4,1%
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	122	5,2%
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	41	5,7%
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	63	5,6%
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2 L	41	6,2%
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	182	5,4%
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	102	5,8%
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	27	6,2%
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	38	5,3%
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	33	5,4%
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	39	5,2%
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	30	5,6%
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straß-burger Straße 12, 14	118	5,7%
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	61	5,6%
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	141	5,9%
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	79	5,7%
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20L	105	5,7%
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	23	5,7%
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29L	44	5,0%
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34 L	46	5,1%
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	58	5,0%
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	54	5,1%
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	78	5,0%
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	28	4,9%
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	93	4,9%
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	61	3,7%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Kapitalisierungszins[1]
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	81	4,2%
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	103	3,7%
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	474	3,9%
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Kö-nigstraße 1-9, Max-Peter-mann-Platz 2-5	0	4,5%
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1 -9, Max-Peter-mann-Platz 2-5	486	5,8%
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	225	3,6%
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	116	4,0%
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	72	5,0%
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	94	4,7%
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	37	4,7%
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	41	5,2%
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	88	4,2%
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	39	5,0%
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144 L	44	4,6%
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	267	4,6%
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	42	4,4%
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	131	4,4%
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	65	4,2%
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	90	4,2%
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	92	4,2%
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133 L	122	4,4%
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	82	4,5%
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	83	4,2%
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	88	4,0%
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	52	4,6%
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	48	4,3%
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	72	4,3%
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	47	4,5%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungszins[I]
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	0	4,1%
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	110	4,3%
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	43	4,1%
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	188	4,1%
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	187	4,3%
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	184	4,3%
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	354	4,3%
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	77	4,3%
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	174	4,3%
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	75	4,1%
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89 L	155	6,1%
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	278	5,8%
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	231	5,8%
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	398	5,6%
	Summe				11.001	

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[J]	Fremdfinanzierungsquote[K]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	14.000	32,8%
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	1.740	34,3%
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	4.910	58,4%
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	1.230	59,4%
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	2.450	45,9%
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	3.770	48,6%
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	2.150	65,1%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[J]	Fremdfinanzierungsquote[K]
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	13.100	65,7%
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	1.750	65,3%
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	2.440	61,0%
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	2.720	43,3%
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17 L	1.940	54,4%
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	920	69,5%
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	1.770	73,7%
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	12.600	34,9%
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	740	78,0%
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24 L	1.040	58,4%
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	1.580	57,3%
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	980	38,9%
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	1.490	55,3%
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	480	58,6%
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	670	45,6%
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2 L	430	54,5%
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	1.990	46,1%
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	1.140	58,0%
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	290	66,3%
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	540	58,9%
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	400	60,7%
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	570	57,9%
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	380	53,8%
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	1.200	50,5%
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	730	53,8%
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	1.540	65,7%
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	1.030	51,0%
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20L	1.460	72,7%
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	310	51,2%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[J]	Fremdfinanzierungsquote[K]
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29L	600	53,7%
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34 L	650	52,0%
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	860	34,5%
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	710	44,1%
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	1.110	50,9%
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	380	48,8%
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	1.430	47,4%
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	1.430	69,9%
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	1.590	41,0%
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	2.310	68,9%
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	10.900	49,6%
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	222	0,0%
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1 -9, Max-Petermann-Platz 2-5	5.790	52,6%
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	5.070	39,7%
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	2.250	51,1%
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	980	57,1%
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	1.580	63,7%
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	560	53,7%
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	580	43,1%
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	1.580	44,7%
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	580	52,3%
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144 L	680	49,3%
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	4.270	71,3%
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	700	47,1%
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	2.190	46,5%
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	1.310	60,4%
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	1.810	53,0%
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	1.850	53,7%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[J]	Fremdfinanzierungsquote[K]
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133 L	2.280	54,8%
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	1.500	59,1%
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	1.730	55,4%
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	1.770	55,9%
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	930	65,4%
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	930	60,8%
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	1.420	59,0%
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	860	63,4%
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	20	0,0%
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	2.160	61,1%
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	890	60,7%
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	3.970	56,8%
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	3.580	66,9%
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	3.520	66,1%
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	6.970	65,5%
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	1.470	66,2%
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	3.280	66,7%
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	1.590	61,2%
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89 L	1.670	84,8%
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabeth-straße 8-14, Gerdastraße 13-25	3.450	43,3%
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstra-ße 7, 7a, 7b, 9	2.750	40,1%
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Sprin-gen 15-18, Gerdastraße 4-10	5.230	38,3%
	Summe				192.422	53,0%

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

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

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

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

[I] Der Kapitalisierungszins reflektiert das objekt- und nutzungsspezifische Risiko sowie die Renditeerwartungen. Er spiegelt das Marktmietwachstum implizit wider.

[J] Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes. Bei den Betriebsvorrichtungen in Zeile 48 handelt es sich um den Buchwert.

[K] 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.

[L] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquote > 20% sind wie folgt zu erläutern: Essen (Zeile 12): Bei zwei leerstehenden Wohnungen in dem denkmalgeschützten Gebäude sind Bleileitungen entdeckt worden, eine weitere Wohnung ist von einem Wasserschaden betroffen, nach Behebung kann diese wieder in die Vermietung überführt werden. Fürth (Zeile 17): Fluktuationsbedingt waren zum Stichtag von 10 Wohnungen 3 Wohnungen leer bzw. im Mieterwechselprozess. Zum 01.02.23 sind zwei bereits vermietet und eine noch im Mieterwechselprozess. Hagen (Zeilen 23): Zum Stichtag befanden sich zwei Einheiten im Leerstand. Eine Einheit wurde bereits wieder vermietet. Halle (Zeile 35): Die zum Stichtag leerstehende Wohnung konnte bereits wiedervermietet werden. Halle (Zeile 37 und 38): Von den insgesamt sechzehn Einheiten standen zum Stichtag vier leer, davon konnten zwei bereits vermietet werden und eine Einheit befindet sich in Sanierung. Nürnberg (Zeile 58): Zwei zum Berichtsstichtag leerstehende Einheiten wovon eine Einheit in der Angebotsphase ist. Nürnberg (Zeile 65): Die fünf leerstehenden Wohnungen sind derzeit in Sanierung und werden anschließend vermietet. Wetter (Zeile 83): Zum Stichtag befanden sich zwei von insgesamt acht Einheiten im Leerstand. Davon ist eine Einheit wieder in Vermietung, die andere Einheit befindet sich in der Angebotsphase.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

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

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren /Steuern in TEUR
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	477	35
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	366	27
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	1.432	104
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	1.033	75
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	300	22
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	497	36
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	379	28
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	515	38
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	320	23
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12,14	946	69
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	614	45
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	1.780	98
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	920	51
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	1.430	79
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	270	15
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	560	31
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	590	33
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	520	29
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	550	30
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	990	55
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	320	18
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	1.170	65
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	1.400	74
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	1.180	68
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	2.470	177
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	7.700	545
48	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	5.031	384
49	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	2.412	102

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren /Steuern in TEUR
50	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	1.220	57
51	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	940	54
52	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	1.077	62
53	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	510	29
54	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	420	24
55	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	1.231	75
56	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	510	29
57	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	570	32
58	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	3.220	192
59	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	575	35
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	1.774	108
61	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	1.320	52
62	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	1.600	64
63	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	1.660	66
64	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	2.090	83
65	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	1.480	59
66	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	1.600	64
67	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	1.650	65
68	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	600	33
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	600	33
70	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	900	49
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	600	33
72	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18		
73	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	1.419	77
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	581	32
75	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	2.400	130
76	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	2.700	147
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	2.598	141

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren /Steuern in TEUR
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	5.072	276
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	1.085	59
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	2.445	133
81	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	1.000	54
82	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	2.207	161
83	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabeth-straße 8-14, Gerdastraße 13-25	2.790	199
84	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstra-ße 7, 7a, 7b, 9	2.050	147
85	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Sprin-gen 15-18, Gerdastraße 4-10	3.760	269
	Summe				144.373	8.582

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	508	1.074
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	60	126
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürsten-straße 39	185	390
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	47	100
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	82	171
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	148	311
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	134	233
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	549	958
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	64	109
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	92	158
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	124	277
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	94	220
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	56	138
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	117	270

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	415	945
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	58	98
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	61	103
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	91	151
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	39	65
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	85	188
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	37	69
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	40	75
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	31	58
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	116	220
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	87	162
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	25	47
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	42	78
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	32	60
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	43	81
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	27	50
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straß-burger Straße 12,14	80	149
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	52	96
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	107	205
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	53	103
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	81	159
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	16	31
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	33	64
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	35	68
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	31	60
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	32	62
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	57	112
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	19	36

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	69	133
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	81	155
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	70	138
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	148	325
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	467	1013
48	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Peter-mann-Platz 2-5	311	695
49	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	146	248
50	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	74	131
51	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	59	112
52	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	66	128
53	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	32	61
54	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	26	50
55	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	75	150
56	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	32	61
57	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	36	68
58	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	196	388
59	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	36	71
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	107	215
61	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	79	131
62	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	97	161
63	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	100	166
64	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	127	210
65	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	90	149
66	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	97	161
67	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	96	162
68	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	38	70
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	38	70
70	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	55	104
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	38	70

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
72	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18		
73	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	86	163
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	36	67
75	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	145	276
76	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	162	309
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	156	297
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	305	580
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	65	124
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	147	280
81	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	61	116
82	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	170	331
83	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabeth-straße 8-14, Gerdastraße 13-25	168	368
84	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstra-ße 7, 7a, 7b, 9	124	270
85	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Sprin-gen 15-18, Gerdastraße 4-10	227	496
	Summe				8.818	17.400

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %	Nutzungsdauer in Monaten[M]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	12,7	36
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	13,0	113
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürsten-straße 39	12,8	36
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	12,9	36
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	12,7	108
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	12,7	108

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[M]
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	10,1	36
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	9,7	105
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	10,4	109
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	9,9	105
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	13,5	109
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	13,0	36
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	13,7	36
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	12,8	36
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	13,0	110
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	10,2	36
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	10,2	36
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	10,2	36
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	10,2	36
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	13,4	109
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	15,7	96
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	15,7	96
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	15,7	96
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	15,3	96
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	15,7	96
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	15,7	96
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	15,7	96
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	15,7	96
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	15,7	96
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	15,7	96
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12,14	15,7	96
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	15,7	96
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	11,5	100
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	11,2	100

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[M]
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	11,1	100
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	11,5	100
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	11,5	100
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	11,5	100
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	11,6	100
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	11,3	100
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	11,3	100
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	11,4	100
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	11,4	100
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	11,0	36
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	11,7	36
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	13,2	36
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	13,2	36
48	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	13,8	109
49	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	10,3	108
50	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	10,7	111
51	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	12,0	90
52	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	11,9	108
53	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	12,0	90
54	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	12,0	90
55	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	12,2	98
56	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	12,0	90
57	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	12,0	90
58	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	12,0	102
59	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	12,3	98
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	12,1	98
61	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	9,9	36
62	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	10,1	36

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[M]
63	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	10,0	36
64	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	10,1	36
65	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	10,1	36
66	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	10,1	36
67	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	9,8	36
68	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	11,7	111
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	11,7	111
70	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	11,6	111
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	11,7	111
72	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18		
73	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	11,5	111
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	11,6	111
75	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	11,5	111
76	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	11,4	111
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	11,4	111
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	11,4	111
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	11,4	111
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	11,4	111
81	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	11,6	111
82	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	15,0	96
83	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	13,2	112
84	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	13,2	112
85	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	13,2	112
	Summe				12,1	

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	0	0	0
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	24	13	27
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	0	0	0
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	0	0	0
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	24	19	38
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	24	35	69
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	15	78	97
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	24	110	219
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	24	12	24
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	24	19	32
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	24	31	61
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	2	75	12
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	2	47	8
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	2	92	15
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	24	103	207
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	0	0	0
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	0	0	0
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	0	0	0
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	0	0	0
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	24	21	41
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	24	9	17
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	24	9	19
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	24	7	14
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	24	27	55
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	24	20	41
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	24	6	12

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	24	10	20
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	24	7	15
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	24	10	20
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	24	6	13
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12,14	24	19	37
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4A	24	12	24
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	24	25	49
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	24	12	25
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	24	19	38
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	24	4	7
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	24	8	15
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	24	8	16
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	24	7	14
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	24	7	15
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	24	13	27
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	24	4	9
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	24	16	32
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	6	52	26
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	0	0	0
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	0	0	0
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	0	0	0
48	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	24	77	153
49	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	24	28	55
50	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	24	14	28
51	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	24	15	30
52	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	24	14	28
53	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	24	8	16
54	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	24	7	13

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
55	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	24	18	37
56	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	24	8	16
57	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	24	9	18
58	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	24	46	91
59	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	24	9	17
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	24	26	53
61	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	0	0	0
62	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	0	0	0
63	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	0	0	0
64	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	0	0	0
65	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	0	0	0
66	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	0	0	0
67	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	0	0	0
68	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	24	8	15
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	24	8	15
70	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	24	11	23
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	24	8	15
72	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18			
73	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	24	18	35
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	24	7	15
75	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	24	30	60
76	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	24	33	67
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	24	32	64
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	24	63	126
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	24	13	27
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	24	30	60
81	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	24	13	25
82	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	24	41	83

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
83	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	24	39	79
84	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	24	29	58
85	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	24	53	106
	Summe					1.687	2.839

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

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Verkäufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[15]	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche gesamt in m²
1	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	w	2.137	0	2.137
	Summe					2.137	0	2.137

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten	Vertriebsart
1	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	28	0	Global
	Summe				28	0	Global

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkaufspreis in TEUR	Verkaufsdatum[16]	Portfolio
1	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	6.800	01.09.2022	Am Weinberg 10-11
	Summe				6.800		

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

(2) Käufe im Berichtszeitraum

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

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

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

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

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

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

Jahr	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Umlaufende Anteile	106.967	106.967	106.967	106.967
Anteilswert (NIW) in EUR	966,47	1.019,27	1.076,63	1.088,49

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

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

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

Die Gesamtkostenquote beträgt 2,5% (Vorjahr 2,6%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

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

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

Für den Verkauf von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 218 TEUR (Vorjahr 48 TEUR / Erwerb) berechnet. Dies entspricht 0,2% (Vorjahr 0,04%) des durchschnittlichen NIW.

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

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

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

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

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

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

h) Transaktionskosten

Für das Objekt Werder (Havel), Am Weinberg 10-11 sind im Rahmen des Verkaufs Transaktionskosten in Höhe von 218 TEUR angefallen.

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

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende	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

j) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Nr.	wesentliche 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	• Vertragsabschluss über: - Bezug von IT-Infrastrukturleistungen - Asset Management - Auslagerungsmanagement - Buchhaltung - Bewertungsmanagement • Änderung des Auslagerungspartners und neuer Vertragsabschluss bzw. Änderung für - Interne Revision - Geldwäsche-Beauftragter	Seite 8 unter I.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	Bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim • Ankaufsfaktor	Ausführungen zu Ankaufsfaktor Seite 11 unter I.B.a)(1) Immobilienportfolio

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
		• Belastungsgrenze • Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung • Vermietungsquote • Immobilienhandel Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung einer möglichst hohen Rendite.	Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 13 unter I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 der Anlagebedingungen Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 13 unter I.B.b)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Gesellschaftsformen Vermietungsquote Seite 13 unter I.B.d)(1) Vermietungsstand

k) Angaben nach § 300 KAGB

(1) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

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

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

(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 verminderte Verkehrswerte sowie eine Kombination der Szenarien unter Hinzunahme verringerter Exit-Faktoren analysiert. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden zusätzlich regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von Einnahmenausfällen oder Kostensteigerungen verschiedener Bewirtschaftungs- und Finanzierungsparameter auf die Liquidität.

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

(b) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Nordrhein-Westfalen (26,0%), Mecklenburg-Vorpommern (16,4%) und Berlin (14,6%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (> 6 Mio. EUR) liegt eines in Berlin (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 7,3%), eines in Dresden (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,8%), eines in Falkensee (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,5%), eines in Köln (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 5,7%) und eines im Rostock (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 3,6%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Eine Ausnahme hiervon bildet ein Objekt in Wetter (Ruhr), bei dem der Anteil der Gewerbefläche überwiegt.

Zum 31.12.2022 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften zum Stichtag über Bankguthaben in Höhe von 14,2 Mio. EUR, von welchen 94% bei Volksbanken belegen sind. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Die Konzentration der Einlagen und das Ausfallrisiko der Einlagenbanken werden dauerhaft überwacht und gesteuert.

Zum 31.12.2022 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 112,3 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 31.12.2022 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 192,4 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 105,6 Mio. EUR nominal (102,1 Mio. EUR effektiv).

Der im Kreditvertrag zur Finanzierung des Objektpaketes Halle (F 904) vereinbarte Debt Service Coverage Ratio (DSCR), welcher den Kapitaldienstdeckungsgrad aus dem Verhältnis von Cashflows (Mieten) zum Schuldendienst (Zins und Tilgung) angibt, konnte im Berichtsjahr eingehalten werden. Somit ist bis auf Weiteres die mit dem Kreditinstitut vereinbarte Nachbesicherung des Darlehens in Form der Ansparung eines Bausparvertrages nicht mehr notwendig. Der Bausparvertrag war nun zuteilungsreif und das angesparte Guthaben wurde dem Fonds im April 2023 ausgezahlt.

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 Leerstandsabbau und Mietsteigerung. Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit sowie zum Abbau der Leerstände weiterhin konsequent umgesetzt werden.

Im Berichtsjahr wurden die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt.

Aufgrund der vorhandenen erschwerten Rahmenbedingungen ergeben sich Effekte, deren konkreten 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 Falles des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 31.12.2022 ein Wert von 115,41%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	120.775.623,13 EUR
Barmittel	1.469.089,44 EUR
Gesamtrisikowert	119.306.533,69 EUR
NIW	103.379.863,56 EUR
Leverage	115,41%

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

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

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

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

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

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

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

Haben die Anleger die vorgenannte Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn zu mindestens 50% im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Anleger verteilt und bis zu 50% der Fondsverwaltung zugewiesen. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung beträgt jedoch insgesamt höchstens 5% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft während der Fondslaufzeit.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

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

Der AIF leistet während des Geschäftsjahres Auszahlungen an die Gesellschafter zum 31.03. (für die Monate Januar bis April), zum 31.07. (für die Monate Mai bis August) und zum 30.11. (für die Monate September bis Dezember). Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 07.10.2014 Auszahlungen in Höhe von 2% p.a. (bis 31.12.2014), von 3% p.a. (ab 01.01.2015), von 4% p.a. (ab 01.01.2016) und von 5% p.a. (ab 01.01.2022) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio. Für das Jahr 2014 waren die Auszahlungsvoraussetzungen nicht gegeben, so dass erst ab 2015 Auszahlungen an Anleger erfolgten.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten zu den Auszahlungsterminen prognosegemäß Entnahmen in Höhe von 5% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen wie folgt vorgenommen:

Jahr	2022 in EUR	2015-2021 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	5.615.742,51	32.272.905,50	37.886.648,01

(2) Anrechenbare Steuern

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

Jahr	2022 in EUR	2015-2021 in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalertragsteuer	600.074,33	899.312,15	1.499.386,48
Solidaritätszuschlag	33.004,08	49.462,07	82.466,15
Gesamt in EUR	633.078,41	948.774,22	1.581.852,63

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

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

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

Jahr	2022 in %	2015-2021 in %	Gesamt in %
Entnahmen	5,0	32,5	37,5
Anrechenbare Steuern	0,5	0,9	1,4
Gesamt	5,5	33,4	38,9

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

Alle Anleger werden mit Einreichung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung der Fondsgesellschaft beim Finanzamt Erlangen durch die Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH) über den auf sie entfallenden Ergebnisanteil unter Berücksichtigung der von Ihnen individuell gemeldeten Sonderbetriebseinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben informiert. Für die Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger ist ausschließlich das vom Betriebsfinanzamt der Gesellschaft - Finanzamt Erlangen - mitgeteilte

steuerliche Ergebnis maßgeblich. Dabei werden aufgrund der eingereichten Erklärung der Gesellschaft die für den jeweiligen Kapitalanleger steuerlichen Ergebnisanteile durch das Finanzamt Erlangen festgestellt und amtsintern dem zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers mitgeteilt. Die Einkommensteuererklärungen der Anleger können unabhängig von den Ergebnismitteilungen jedes Jahr bei ihrem Wohnsitzfinanzamt eingereicht werden. Bei den unterjährigen Auszahlungen handelt es sich um Kapitalentnahmen, die steuerlich unbeachtlich sind.

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

(2) Betriebsprüfung

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

Seitens der Betriebsprüfung kam es zu der Feststellung, dass die Regelungen des § 3c Absatz 2 EStG bei allen geschlossenen Publikumsfonds anzuwenden sind. Das bedeutet, dass für Anleger, die natürliche Personen sind die anteilig auf die Tochtergesellschaften in Rechtsform einer Kapitalgesellschaft entfallenden allgemeinen Verwaltungskosten in Höhe von 40% nicht abziehbare Betriebsausgaben darstellen. Dieser Umstand zieht keine Steuernachzahlungen nach sich, mindert jedoch die Höhe der nach § 15b EStG mit zukünftigen Gewinnen verrechenbaren Anlaufverluste.

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

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

Sowohl für die Tochtergesellschaften des AIF als auch für die Kapitalgesellschaften wurden Betriebsprüfungen für die Zeiträume bis 2019 durchgeführt und abgeschlossen. Es ergaben sich jeweils keine Änderungen der Besteuerungsgrundlagen.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Betroffene Anleger erhalten hinsichtlich der Bewertung des Anteils Unterstützung bei der Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 09131 7880-0).

d) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

e) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Geschäftsführer der ZBI 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) 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

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl durchzuführen hat. Der durch die Gesellschafterversammlung am 24.10.2018 gewählte Anlegerausschuss wurde mit schriftlichem Beschlussverfahren vom 04.06.2021 zunächst um ein Jahr verlängert. Die Neuwahl des amtierenden Anlegerausschusses erfolgte durch die Gesellschafterversammlung vom 22.06.2022. Als Vorsitzender wurde weiterhin Herr Alfred Schmid bestimmt.

Für das verstorbene Mitglied Herrn Bernd Müller ist eine Ersatzwahl in der nächsten Gesellschafterversammlung vorgesehen.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Alfred Schmidt (Vorsitzender des Anlegerausschusses)	
Neuzenlache 63	Tel.: 0176 57758528
68519 Viernheim	E-Mail: alfred.schmidt@t-systems.com
Herr Dr. Dirk Becker	
Georg-Dehio-Weg 10	Tel.: 0551 44166 oder 0171 6462376
37075 Göttingen	E-Mail: dirk-b@gmx.de
Herr Holger Lies	
Mozartstraße 42	Tel.: 0172 7216852
64646 Heppenheim	E-Mail: holger@lies-heppenheim.de
Herr Bernd Müller (verstorben im Oktober 2022)	

Hagelkreuzstraße 15	
40721 Hilden	
Herr Detlev Wurzler	
Buchwalder Straße 14a	Tel.: 03573 798479 oder 0176 23209666
01968 Senftenberg	E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen von zwei Sitzungen (am 22.03.2022 und am 20.09.2022) über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 24.05.2023

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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 Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding 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 Jahres-abschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

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

•ZBI Professional 9 - auf einen Blick

•Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

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

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

•wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

•anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von 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 Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding 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 24. 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 24.05.2023

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 20.06.2023 festgestellt.